

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE NUPAKY

TEXTOVÁ ČÁST

**/Návrh včetně odůvodnění ke společnému projednání podle § 50
stavebního zákona/**

09/2018

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Nupaky
Nupacká 106
251 01 Nupaky

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Ing. arch. Zdeňka Táborská
/pověřená výkonem územně plánovacích činností
pro pořízení Změny č. 3 ÚPO Nupaky podle
§ 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování
a stavebním řádu (stavební zákon)/

PROJEKTANT:

Studio AM, s.r.o.
Na Bojišti 24
120 00 Praha 2

Ing. arch. Jiří Košťál

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Změnu č. 3 Územního plánu obce Nupaky vydalo	Zastupitelstvo obce Nupaky
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. arch. Zdeňka Táborská pověřená výkonem územně plánovacích činností podle § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) uzavřením smlouvy
Otisk úředního razítka	Podpis

Zastupitelstvo obce Nupaky, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 54 stavebního zákona a za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

vydává formou opatření obecné povahy č. .../2018

na základě usnesení zastupitelstva č. ze dne tuto

Změnu č. 3 Územního plánu obce Nupaky.

Územní plán obce Nupaky, jehož závazná část byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou obce Nupaky č. 4/02, o závazné části územního plánu obce Nupaky, která nabyla účinnosti dne 14. 1. 2002, změněný změnou č. 1, jejíž závazná část byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou obce Nupaky č. 1/2006, která nabyla účinnosti dne 29. 12. 2006 a změnou č. 2, kterou vydalo Zastupitelstvo obce Nupaky formou opatření obecné povahy 1/2016, č.j. 193/16 ze dne 7. 12. 2016 na základě usnesení č. 12 ze dne 7. 12. 2016 a která nabyla účinnosti dne 3. 1. 2017

se mění takto:

Obsah textové části Změny č. 3 ÚPO Nupaky:

a) Vymezení zastavěného území	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	5
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.	5
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití	6
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	7
i) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	7

Obsah grafické části Změny č. 3 ÚPO Nupaky:

Výkresy v měřítku 1 : 5 000

1. Výkres základního členění
2. Hlavní výkres

a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla aktualizována v rozsahu řešeného území ke dni 10. 1. 2018. Aktualizace je znázorněna ve výkrese základního členění a v hlavním výkrese.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce se Změnou č. 3 nemění. Změna č. 3 řeší pouze část území komerční zóny, označenou KZ2, kde:

- mění stanovení minimální plochy zeleně z původních 35% na 28%,
- mění stanovené maximální výšky halových objektů z původních 12 m na 14 m.

Hodnoty přírodní, kulturní a civilizační nejsou v řešeném území zastoupeny.

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce stanovená v platném Územním plánu obce Nupaky ve znění jeho Změn č. 1 a č. 2 (dále jen ÚPO Nupaky) se nemění.

Část území komerční zóny se vymezuje jako plocha KZ2, ve které se mění stanovení minimální plochy zeleně z původních 35% na 28% a stanovené maximální výšky halových objektů z původních 12 m na 14 m, stejně jako v části komerční zóny KZ1 vymezené ve Změně č. 2 ÚP Nupaky.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Koncepce veřejné infrastruktury stanovená v platném ÚPO Nupaky se Změnou č. 3 nemění.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních

opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

Koncepce uspořádání krajiny není Změnou č. 3 dotčena.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití

Změnou č. 3 ÚPO Nupaky se mění podmínky prostorového uspořádání pro část komerční zóny označenou KZ2 takto:

- minimální plocha zeleně na pozemcích se z původních 35% snižuje na 28 %, přitom platí, že limit zeleně nemusí být splněn na každém jednotlivém pozemku, ale v rámci jednoho souvislého investorského (stavebního) záměru (areálu),
- maximální výška zastavění halovými objekty nad upraveným terénem se z dosavadních 12 m zvyšuje na 14 m.

Ostatní podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání stanovené v platném ÚPO Nupaky se nemění.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚPO Nupaky nejsou Změnou č. 3 dotčeny a zůstávají vymezeny beze změny.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Ve Změně č. 3 se nevymezují.

i) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Změny č. 3 územního plánu obce Nupaky obsahuje 7 stran A4.

Grafická část Změny č. 3 územního plánu obce Nupaky obsahuje výkresy s výřezy řešeného území v měřítku 1 : 5 000:

1. Výkres základního členění
2. Hlavní výkres

ODŮVODNĚNÍ

Obsah textové části odůvodnění:

1) Postup při pořízení Změny č. 3 Územního plánu obce Nupaky	9
2) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	9
3) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	13
4) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	16
5) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	16
6) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	17
7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	17
8) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno	17
9) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	17
10) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	18
11) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	18
12) Vyhodnocení splnění požadavků zadání	19
13) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	20
14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	21
15) Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění	21
16) Vyhodnocení připomínek	21
17) Text s vyznačením změn	21

Obsah grafické části odůvodnění:

1. Koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000

1) Postup při pořízení Změny č. 3 Územního plánu obce Nupaky

Přípravné práce

Zastupitelstvo obce Nupaky rozhodlo o pořízení Změny č. 3 Územního plánu Nupaky (dále jenom Změna č. 3) usnesením č. 13 ze dne 7. 12. 2016.

Zastupitelstvo obce Nupaky zvolilo určeným zastupitelem pro pořizování Změny č. 3 Ing. Václava Řezáče, starostu obce usnesením č. 13 ze dne 7. 12. 2016.

Zastupitelstvo obce Nupaky schválilo uzavření smlouvy o výkonu územně plánovacích činností pro pořízení Změny č. 3 s Ing. arch. Zdeňkou Táborskou usnesením č. 13 ze dne 7. 12. 2016.

Zadání

Ve spolupráci s určeným zastupitelem byl vypracován návrh zadání, který byl projednán podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh zadání byl zaslán krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím a veřejnosti doručen veřejnou vyhláškou. Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku projednání. Upravený návrh zadání byl podle § 47 odst. 4 stavebního zákona předložen Zastupitelstvu obce Nupaky ke schválení stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Nupaky zadání schválilo usnesením č. 6 ze dne 6. 12. 2017.

Návrh

Podle § 50 odst. 1 stavebního zákona bylo na základě schváleného zadání pořízeno zpracování návrhu Změny č. 3 k projednání podle § 50 stavebního zákona (01/2018). Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozvoj nebylo zpracováno, protože v zadání nebylo požadováno.

Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků projednání návrhu Změny č. 3.

2) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015 (dále jen PÚR ČR) vyplývá, že řešené území obce Nupaky leží v **Metropolitní rozvojové oblasti OB1**. Jedná se o území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam. Zásadním rozvojovým předpokladem této oblasti je připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – dále SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení

jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Část Pražského okruhu, která prochází obcí Nupaky je zpřesněna a vymezena již v nyní platném ÚPO Nupaky (pod názvem expresní silniční okruh), je respektována a není změnou Změnou č. 3 dotčena.

V území řešeném Změnou č. 3 nejsou v PÚR ČR vymezeny žádné koridory technické infrastruktury.

Změna č. 3 je pouze lokálního charakteru, proto může jen dílčím způsobem přispět k naplnění některých priorit udržitelného rozvoje území obsažených v kap. 2 PÚR ČR.

Jedná se zejména o priority:

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Změna č. 3 stanovuje změnu regulativů pro využití části vymezené zastavitelné, resp. již zastavěné plochy v komerční zóně, které umožní její efektivnější využití. Toto opatření je jedním ze způsobů ochrany nezastavěného území (zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny), protože účelnější využití zastavitelného a již zastavěného území komerční zóny umožňuje obci čelit tlakům vlastníků pozemků na rozšíření zastavitelných ploch.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Dílčí změna obsažená ve Změně č. 3 je v souladu s určením a charakterem rozvojové Metropolitní rozvojové oblasti, který je dán mimo jiné silnou koncentrací ekonomických aktivit. Ty se v obci Nupaky koncentrují právě ve vymezené komerční zóně u dálnice D1 a silničního okruhu kolem Prahy D0, podobně jako v ostatních obcích podél dálnice.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Úprava regulativů v komerční zóně je řešením, které přispívá k hospodárnému a účelnému využití zóny (zastavitelné plochy, již nyní a i následně zastavěného území) a minimalizaci suburbanizace. A to zejména tím, že efektivnější využití komerční zóny, která je lokalizována podél dálnice D1 způsobem, který minimalizuje vliv zóny na obytné území obce, umožňuje

obci čelit tlakům vlastníků pozemků na rozšíření zastavitelných ploch. Hospodárněji a účelněji využití území komerční zóny rovněž minimalizuje náklady na veřejné rozpočty, na dopravní a technickou infrastrukturu.

(21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Změna č. 3 se přímo nemůže podílet na vytváření zelených pásů okolo Prahy, ale jak je řečeno již výše, účelnějším využitím komerční zóny přispívá k ochraně nezastavěného území obce.

Závěr: Změna č. 3 je v souladu s PÚR ČR.

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydané na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011, které nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012 ve znění 1. Aktualizace, kterou vydalo dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK (dále jen ZÚR SK).

Vzhledem k lokálnímu charakteru dílčí změny, která se týká pouze části komerční zóny, nemůže Změna č. 3 zásadním způsobem přispět k naplnění krajských priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovených v kap. 1. ZÚR SK.

Částečně se dotýká priority uvedené pod bodem (07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách.* Komerční zóna vymezená v ÚPO Nupaky vytváří předpoklad pro rozvoj hospodářských, obchodních, logistických a administrativních činností na území obce a její dílčí změna provedená Změnou č. 3 přispívá k účelnějšímu využití plochy komerční zóny.

Dle ZÚR SK leží obec Nupaky ve zpřesněné rozvojové oblasti republikového významu **OB1 Praha** (v Aktualizaci č. PÚR ČR z 04/2015 změněn název na Metropolitní rozvojová oblast – viz výše).

ZÚR SK stanovují v bodě (11) zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území rozvojové oblasti, z nichž se Změny č. 3 a obce Nupaky týká zejména zásada pod písm. e) *rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields.* V souladu s touto zásadou je rozvoj ekonomických aktivit v Nupakách směřován do komerční zóny lokalizované u dálnice D1.

ZÚR SK stanovují v bodě (12) úkoly pro územní plánování. Změny č. 3 a obce Nupaky se týká zejména úkol pod písmenem a) *zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR SK.*

Tím je na území obce Nupaky koridor R1 (nově ozn. jako D0) – silniční okruh kolem Prahy (SOKP). Část Pražského okruhu, který prochází obcí Nupaky je zpřesněn a vymezen již v nyní platném ÚPO Nupaky (pod názvem expresní silniční okruh), ve Změně č. 3 není dotčen, leží mimo řešené území.

Dále také úkol uvedený pod písmenem *d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny*. Tento úkol je ve Změně č. 3 splněn. Dílčí změna podmínek využití jedné plochy v komerční zóně byla stanovena na základě prověření kapacitních možností zóny a možností její obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou. Tyto možnosti jsou zde kapacitně dostačující. Řešená plocha KZ2 je již dnes dopravně napojena na stávající komunikaci i na síť technické infrastruktury. Vymezení komerční zóny respektuje limity využití území a ochranu krajiny – koncentrací ekonomických aktivit na tomto území, které je z hlediska krajiny a jejích estetických, ale i ekologických funkcí znehodnoceno, resp. méně hodnotné vzhledem k sousedství s dálnicí D1 a silničního okruhu okolo Prahy D0, jsou chráněna hodnotnější krajinná a přírodní území v dalších částech obce.

Na území obce Nupaky nezasahují plochy a koridory technické infrastruktury vymezené v ZÚR SK ani plochy a koridory nadregionálních a regionálních územních systémů ekologické stability.

Na území obce Nupaky se nevyskytují přírodní a kulturní hodnoty krajského významu vymezené v kapitole 5. ZÚR SK. Z civilizačních hodnot je zde zastoupena nadmístní silniční síť - dálnicí D1, rychlostní komunikací R1 (D0), které jsou v ÚPO Nupaky vymezeny a ve Změně č. 3 plně respektovány, resp. leží mimo řešené území.

Řešené území leží dle ZÚR SK v krajinném typu S – krajina sídelní. Změna č. 3 nemá dopad na charakteristiku této krajinné oblasti.

V ZÚR SK vymezená veřejně prospěšná stavba D003 - Koridor silničního okruhu kolem Prahy: úsek D1 – Nupaky – Říčany (-Běchovice) + 1x MÚK, je jako VPS vymezený v platném ÚPO Nupaky, Změnou č. 3 není dotčen.

ZÚR navrhuje v bodě (191) na základě doporučení SEA následující společná projektová opatření pro plochy a koridory dopravy a technické infrastruktury:

i) při výstavbě logistických a průmyslových areálů dodržovat koeficient zeleně v min. hodnotě 40 % s přihlédnutím ke specifikům umístění a velikosti areálu. Při umísťování zástavby na vysoce bonitních půdách se doporučuje zvážit požadavek na vyšší koeficient zeleně.

Tento bod je doporučením pro nově vymezované plochy a koridory v územně plánovacích dokumentacích obcí po vydání ZÚR SK. V obci Nupaky byla komerční zóna vymezena již v platném ÚPO Nupaky z roku 2002, tedy takřka 10 let před vydáním ZÚR SK, řada staveb zde již byla realizována, pro další jsou vydána územní rozhodnutí, popř., stavební povolení nebo jsou připravována k realizaci výstavby. Konkrétně v řešené ploše KZ2 byla již výstavba realizována na základě platných povolení už i před schválením ÚPO Nupaky, a to způsobem, kterým je v současné době již celá plocha zastavěna budovami a zpevněnými plochami. Změna podmínek využití této plochy, přestože se jedná o snížení % zeleně a zvýšení výšky budov, oproti platnému ÚPO Nupaky, proto bude mít příznivý vliv na životní prostředí, protože umožní přestavbu stávajícího areálu za podmínky dodržení 28% zeleně v prostoru, kde v současné době není zeleň žádná.

Z výše uvedeného vyplývá, že v Nupakách jsou tedy limity zeleně v komerční zóně již řadu let nastaveny nižší a není možné je za výše uvedené situace zvyšovat. Obec dlouhodobě čelí tlaku vlastníků dalších pozemků, kteří mají zájem o vymezení dalších zastavitelných ploch, díky vymezené komerční zóně a nabídce pozemků zde, se daří obci těmto tlakům odolávat a držet hranici zastavitelných ploch dlouhodobě v nezměněné poloze. Vzhledem k poloze obce Nupaky v Metropolitní rozvojové oblasti, je rozvoj ekonomických činností na území obce zcela v souladu s důvody jejího vymezení v PÚR ČR. Zvyšování podílu zeleně v komerční zóně, tedy zeleně převážně v uzavřených výrobních, logistických a skladových areálech, která není veřejnou zelení využitelnou pro potřeby obyvatel obce nelze považovat za účelné využití zastavitelné plochy a zastavěného zemí.

Závěr: Změna č. 3 je v souladu s ZÚR SK.

3) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 3 vytváří předpoklady pro výstavbu a pro vyvážený a udržitelný rozvoj území. Řeší zastavěnou část komerční zóny vymezené v platném ÚPO Nupaky, kde umožňuje stanovenými podmínkami prostorového uspořádání účelnější využití plochy v komerční zóně.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna č. 3 řeší účelné využití komerční zóny podél dálnice D1, tím umožňuje lepší naplnění potenciálu komerční zóny při zachování souladu mezi veřejným zájmem a soukromými zájmy vlastníků pozemků v komerční zóně.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

V průběhu zpracování Změny č. 3 bylo postupováno v souladu s uvedenými požadavky. Koordinace mezi soukromými a veřejnými zájmy je ve Změně č. 3 zajištěna především respektováním limitů využití území a požadavků vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom

chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Hodnoty přírodní nejsou v území řešeném Změnou č. 3 zastoupeny, řešená plocha KZ2 je v současné době zcela zastavěná. Změna č. 3 stanovením podmínek pro povinný rozsah zeleně v ploše vytváří předpoklady pro zvýšení celkového podílu zeleně komerční zóně. Hodnoty kulturní a civilizační nejsou v řešeném území zastoupeny. Předpokladem pro hospodárné využití zastavěného území jsou navržené podmínky prostorového uspořádání plochy KZ2 v části komerční zóny, které umožní její účelnější využití. Tím vytváří předpoklady i pro ochranu nezastavěného území. Ve Změně č. 3 nejsou navrženy žádné další zastavitelné plochy nad rámec platného ÚPO Nupaky.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace nevyloučí.

ÚPO Nupaky a jeho Změna č. 1 byl vydán před nabytím účinnosti nového stavebního zákona, proto neobsahuje vyloučení umísťování staveb v nezastavěném území dle tohoto ustanovení stavebního zákona, novelizovaného s účinností od 1. 1. 2013. Změna č. 3 v tomto směru také vylučování staveb neřeší.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Tento požadavek se netýká obce Nupaky, protože nezastavitelným pozemkem je podle § 2 odst. 1 písm. e) pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá územní plán.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 stavebního zákona

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Změna č. 3 je zpracována na základě zjištění a posouzení stavu řešeného území.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Změny č. 3 se netýká, nestanovuje uvedené koncepce (jsou stanoveny v ÚPO Nupaky), řeší pouze změnu podmínek využití jedné plochy v komerční zóně.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Změna č. 3 byla zpracována na základě prověření všech výše uvedených hledisek.

Veřejný zájem je zakotvený ve vymezení veřejně prospěšných staveb v platném ÚPO Nupaky.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Změna č. 3 stanovuje požadavky na využívání a prostorové uspořádání jedné plochy v komerční zóně prostřednictvím stanovených podmínek pro minimální rozsah ploch zeleně a podmínek výškového uspořádání.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Změna č. 3 stanovuje podmínky pro provedení změn v území, pro umístění a prostorové uspořádání části komerční zóny s ohledem na stávající charakter území a jeho hodnoty, jak vyplývá z výše uvedeného vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Změny č. 3 se netýká.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

Změny č. 3 se netýká.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Změna č. 3 tento požadavek splňuje, vytváří podmínky pro rozvoj komerční zóny, ve které jsou koncentrovány ekonomické aktivity, zajišťující předpoklad pro stabilizaci hospodářských podmínek.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Změna č. 3 tento požadavek splňuje, vytváří podmínky pro rozvoj komerční zóny, která je součástí sídelní struktury obce.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č. 3 tento požadavek splňuje, řešené pozemky v komerční zóně jsou ve vlastnictví právnické osoby a nevytváří nároky na veřejný rozpočet.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Změny č. 3 se netýká, její řešení nevyvolává požadavky na řešení civilní ochrany.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Změny č. 3 se netýká, nevymezuje žádná území určená pro asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Změny č. 3 se netýká, její řešení nevyvolává požadavky na kompenzační opatření.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Změny č. 3 se netýká, neřeší plochy pro využívání přírodních zdrojů.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Při zpracování Změny č. 3 byly tyto poznatky uplatňovány.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Změny č. 3 se netýká, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebyl zpracován.

Závěr: Změna č. 3 je v souladu s cíly a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

4) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 3 splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Je zpracována v souladu se zadáním (viz kapitola 12) tohoto Odůvodnění), s cíly a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona (viz kapitola 3) tohoto Odůvodnění), splňuje přiměřeně požadavky na obsah územního plánu stanovené v § 43 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s § 158 stavebního zákona byla zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 6 odst. 2 a s § 24 odst. 1 stavebního zákona je pořizovatelem Obecní úřad Nupaky, který zajistil výkon územně plánovacích činností na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činností kladené na úředníky obecních úřadů stanovené v § 24 odst. 2 stavebního zákona.

Postup pořizování Změny č. 2 se řídil příslušnými ustanoveními stavebního zákona, popř. správního řádu (viz kapitola 1) tohoto Odůvodnění).

Závěr: Změna č. 3 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

5) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení

rozporů

Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků projednání návrhu Změny č. 3.

6) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny, příslušný podle § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku k návrhu zadání č.j. 130065/2017/ KUSK ze dne 31. 10. 2017 konstatoval, že v souladu s § 45i odst. 1 výše uvedeného zákona, lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku k návrhu zadání č.j. 130066/2017/KUSK ze dne 15. 11. 2017 konstatoval, že nepožaduje vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území se proto podle § 47 odst. 3 stavebního zákona nepožadovalo a nebylo zpracováno.

7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko krajského úřadu nebylo vydáno, protože se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo.

8) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno

Stanovisko krajského úřadu nebylo vydáno, protože se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo.

9) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Ve Změně č. 3 bylo v souladu s ustanovením § 58 odst. 3 stavebního zákona aktualizováno vymezení zastavěného území v řešeném území. Aktualizací zastavěného území je plocha části komerční zóny v Nupakách označená ve Změně č. 3 KZ2 vymezuje jako součást

zastavěného území, protože je v současné době již zcela zastavěná budovami a zpevněnými plochami.

Základní koncepce rozvoje území obce Nupaky stanovená v platném ÚPO Nupaky se Změnou č. 3 nemění. Ve Změně č. 3 je v souladu se zadáním schváleným Zastupitelstvem obce Nupaky vymezena dílčí změna na části území komerční zóny na pozemcích p.č. 81/55, 81/115, st.p.č. 120, st.p.č. 121 a st.p.č. 122 v katastrálním území Nupaky. Tato plocha v komerční zóně řešená Změnou č. 3 je označena KZ2. Dílčí změna spočívá pouze ve změně regulativů pro plochu KZ2 (% zeleně a maximální výška halových objektů).

Urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny stanovené v platném ÚPO Nupaky se Změnou č. 3 nemění. Dílčí změna vymezená na části území komerční zóny na tyto koncepce nemá vliv.

Změnou č. 3 se mění závazná část ÚPO Nupaky ve formě regulativů pro řešenou část komerční zóny označenou KZ2.

- Minimální plocha zeleně na pozemcích v ploše KZ2 se z původních 35% snižuje na 28 %, přitom platí, že splnění limitu zeleně musí být zajištěno vždy v rámci jednoho souvislého investičního (stavebního) areálu. Tato podmínka je stanovena z důvodu vyloučení možnosti započítávání zeleně, která leží mimo souvislý zastavěný areál tvořený vzájemně navazujícími pozemky tvořící jeden celek, tzn. v jiném, nesouvisejícím a nesousedícím prostoru komerční zóny, i kdyby pozemky byly ve vlastnictví jednoho investora (stavebníka). Změna podílu zeleně v části komerční plochy přispěje k jejímu účelnějšímu využití.
- Maximální výška zastavění halovými objekty nad upraveným terénem se z dosavadních 12 m zvyšuje na 14 m (tím není dotčen regulativ max. výšky 9 m nad terénem pro halové objekty ve vzdálenosti do 50 m od obytné zóny). Tato podmínka prostorového uspořádání byla upravena také zejména s ohledem na možnost účelnějšího využití komerční zóny.

10) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 3 nevymezuje nové zastavitelné plochy na území obce. Přispívá však k účelnějšímu využití již vymezené řešené části zastavitelné plochy komerční zóny včetně částí této zóny již zastavěné, označené KZ2. A to změnou výškových regulativů stanovených pro halové objekty v této části zóny – možností zvýšení staveb o 2 m a snížením podílu zeleně v této části zóny z 35% na 28%.

Závěr: Změna č. 3 přispívá k účelnému využití zastavěného území, resp. vymezené zastavitelné plochy komerční zóny.

11) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 3 nemá vliv na širší vztahy v území. Vymezuje pouze dílčí změnu podmínek využití jedné plochy na území obce Nupaky, která je lokálního charakteru bez návaznosti na sousední obce.

12) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 3 je zpracována v souladu se zadáním schváleným Zastupitelstvem obce Nupaky usnesením č. 6 ze dne 6. 12. 2017.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje a ochrany hodnot jejich území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

a). 1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 3 v souladu s touto kapitolou zadání obsahuje pouze jednu dílčí změnu ÚPO Nupaky, která se týká části komerční zóny a která nemá dopad na koncepci rozvoje obce a urbanistickou koncepci stanovené v ÚPO Nupaky. V souladu se zadáním byla při zpracování návrhu Změny č. 3 prověřena a následně řešena tato dílčí změna:

- změna stanovené minimální plochy zeleně v řešené části komerční zóny označené KZ2 na pozemcích p.č. 81/55, 81/115, st.p.č. 120, st.p.č. 121 a st.p.č. 122 v katastrálním území Nupaky z původních 35% na 28%. Stanovený limit zeleně musí být splněn v rámci jednoho souvislého stavebního záměru = areálu.
- změna stanovené maximální výšky halových objektů v řešené části komerční zóně z původních 12 m na 14 m,
- bylo aktualizováno zastavěné území v řešené ploše – plocha KZ2 byla vymezena jako zastavěné území, protože dle údajů v katastru nemovitostí i stávajícího stavu je již zcela zastavěna.

a). 2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

V souladu se zadáním se ve Změně č. 3 nemění v ÚPO Nupaky stanovená koncepce veřejné infrastruktury. Řešená plocha KZ2 je dopravně napojena na stávající komunikaci a síť technické infrastruktury.

a). 3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

V souladu se zadáním není Změnou č. 3 dotčena koncepce uspořádání krajiny.

a). 4 Upřesnění požadavků vyplývajících pro základní koncepci rozvoje z politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a z územně analytických podkladů

Vzhledem k lokálnímu charakteru se dílčí změna řešená ve Změně č. 3 se nedotýká požadavků vyplývajících z PÚR a ZÚR. Vyhodnocení souladu viz kapitola 2) tohoto Odůvodnění.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

V souladu se zadáním nejsou ve Změně č. 3 vymezeny územní rezervy.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

V souladu se zadáním nejsou Změnou č. 3 dotčeny veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚPO Nupaky a zůstávají nadále vymezeny beze změny.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

V souladu se zadáním nejsou ve Změně č. 3 tyto plochy a koridory vymezeny.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

V souladu se zadáním nejsou ve Změně č. 3 zpracována variantní řešení.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č. 3 a na uspořádání jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh Změny č. 3 byl zpracován požadovaným způsobem a byl odevzdán v požadovaných počtech vyhotovení.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozvoj území

V zadání nebyl stanoven požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 3 na udržitelný rozbor území, proto nebyl zpracován.

Nad rámec zadání, avšak na základě požadavků vyplývajících z novelizací stavebního zákona (novelizace zákonem č. 225/2017 s účinností od 1. 1. 2018) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. (novelizace vyhláškou č. 13/2018 s účinností od 29. 1. 2018), které nabyly účinnosti po schválení zadání, byla textová část Územního plánu obce Nupaky uvedena jak co do obsahu tak co do struktury do souladu s platným zněním těchto právních předpisů.

Závěr: Změna č. 3 je v souladu se zadáním schváleným Zastupitelstvem obce Nupaky.

13) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Změna č. 3 neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 3 nevyvolává nároky na zábory zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa.

15) Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění

Tato kapitola bude doplněna na základě projednání návrhu Změny č. 3.

16) Vyhodnocení připomínek

Tato kapitola bude doplněna na základě projednání návrhu Změny č. 3.

17) Text s vyznačením změn

Je zpracován v příloze, která je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.

Černá barva - text ÚPO Nupaky ve znění po vydání Změny č. 1 a Změny č. 2.
Červená barva - změny navrhané ve Změně č. 3.

ÚZEMNÍ PLÁN NUPAKY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 3

a) Vymezení zastavěného území

Změnou č. 2 ÚPO Nupaky bylo aktualizováno zastavěné území v komerční zóně ke dni 31. 5. 2016.

Změnou č. 3 ÚPO Nupaky bylo aktualizováno zastavěné území v řešeném území k datu 31. 8. 2018.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Rozvoj obce, respektive její obytné zóny se má realizovat nejprve západním směrem podél silnice k Dobřejovicím. Další část obytné zóny se bude rozvíjet jižně od stávající zástavby. Rozvoj těchto obytných zón předpokládá zajištění ochrany těchto ploch před účinky hluku a exhalací z dopravy na dálnici D1. K tomuto účelu má sloužit izolační pás zeleně a pás komerční zóny, jejíž objekty by plnily funkci bariérové zástavby.

Vývoj obce, respektive jejích obytných zón bude přímo úměrný rozvoji komerční zóny, jež bude poskytovat pracovní příležitosti a naopak řada investorů v komerční zóně bude hledat možnosti bydlení v dané lokalitě. Obě funkce, respektive obě zóny se budou navzájem doplňovat a ovlivňovat.

Existence komerční zóny v plném rozsahu je podmíněna vybudováním samostatného dálničního sjezdu (EXIT 6D1) včetně přestavby mostu a vybudování druhé páteří komunikace po pravé straně dálnice D1.

Z hlediska ochrany hodnot území je nezbytně nutné v rámci všech uvažovaných aktivit zajistit ochranu a případné rozšíření stávajících územních systémů ekologické stability v údolí Pitkovického potoka, rehabilitace systému zeleně v povodí Nupackého potoka formou doprovodné zeleně cest a vytvoření pásů ochranné izolační zeleně.

Na katastrálním území Nupaky bude rozvíjena stávající část obce Nupaky jako samostatný urbanizovaný celek.

Při rozvoji jakékoliv části zastavitelného území obce musí být vždy respektovány návaznosti na všechny ostatní sousedící území a podmínky rozvoje technické infrastruktury a dopravy celé obce.

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Historické jádro dnešní obce Nupaky se nachází cca 600 m severovýchodně od dálnice D1. Novější bytová zástavba byla realizována v nedávné době v prostoru mezi dálnicí a původní zástavbou. Podél severovýchodního okraje katastru obce Nupaky se táhne údolí Pitkovického potoka.

Obcí prochází silnice III. třídy III/00312 a III/3338. Předpokládaný rozvoj obce se bude soustřeďovat na území přiléhající vlastní obci a na kontaktní území podél dálnice D1. Rozvoj komerční zóny si vyžádá připojení obslužných komunikací do silniční sítě mimo katastr Nupaky.

Obec Nupaky je přirozeným centrem venkovského osídlení v rovinatém prostoru v těsném sousedství dálnice D1 Praha - Brno. Urbanizace obce je výrazným způsobem ovlivněna neuzavřeným problémem výhledového průběhu expresního okruhu varianty JVD (jihovýchodní - dlouhá).

Urbanistická koncepce obce Nupaky předpokládá přirozený růst sídelního útvaru ve vztahu k růstu pracovních příležitostí v komerční zóně, která prolne do území z katastru Čestlic (zóna Průhonice-Čestlice) a spojí se výhledově s areálem obchodu a služeb v katastru Modletic. Vytváří se tak budoucí struktury účelových komerčních ploch. Komerční plochy určené k zástavbě typu skladové logistické areály, nerušící výroba, zóna obchodu a služeb se stanou těžištěm a podmiňujícím faktorem rozvoje celé obce. Komerční zóna je v Návrhu ÚP členěna na dvě etapy. Realizace jednotlivých etap je podmíněna dořešením dopravní obslužnosti, respektive vybudováním dálničního sjezdu EXIT 6D1.

Stávající sídelní útvar bude rozšířen zástavbou bytových a rodinných domů formou izolovaných objektů nebo řadovou, eventuelně nízkopodlažní kobercovou zástavbou. Obě navržené obytné zóny jak na západní, tak na jižní straně obce jsou důsledně odděleny zeleným pásem se vzrostlou zelení od komerční zóny, ležící mezi obytnou zástavbou, dálnicí D1 a uvažovaným expresním okruhem.

Realizace obytných zón předpokládá rovněž výstavbu občanské vybavenosti na plochách ležících mezi stávající a novou zástavbou.

Zastavitelné území tvoří v souhrnu zastavěné a zastavitelné území.

V zastavitelném území lze povolovat stavby, jejich změny a změny užívání staveb včetně změn využití území a ploch pouze v souladu se schválenými regulativy území. Totéž platí pro terénní úpravy, úpravy toků a nádrží, využití ploch ZPF a LPF atd.

Zastavitelné území zahrnuje:

- a) plochy obytné
- b) plochy komerční
- c) plochy pro rekreaci a sport
- d) plochy pro zemědělskou výrobu
- e) plochy pro nebytové funkce

V rámci ploch zastavitelného území je stanoveno:

- dominantní využití
- přípustné využití
- výjimečně přípustné využití
- případně další podmínky

Obytná zóna

Návrh obytné zóny respektuje stávající obytnou zástavbu obce Nupaky s nutností rekonstrukce zelených a vodních ploch. V návaznosti na stávající obytnou zástavbu se rozšiřuje nejprve směrem západním a později jižním nová zástavba rodinných domů s

předpokládaným omezením funkce intenzivní zemědělské výroby. Středem navržené plochy nové obytné zástavby prochází zelený pás s vodní plochou; zeleným ochranným valem je obytná zóna oddělena od komerční.

Stávající počet obyvatel:	97 obyvatel
I. etapa rozvoje předpoklad:	600 obyvatel
Celkový počet obyvatel po realizaci rozvoje:	697 obyvatel
II. etapa rozvoje (předpoklad realizace v dalším návrhovém období):	380 obyvatel

Změnou č. 1 ÚPO Nupaky se etapizace ruší, obě etapy jsou sloučeny do jednoho návrhového období.

Sportovní plochy

Navržené sportovní plochy jsou situovány v centru obytné výstavby stávající i navržené, v přímé návaznosti na zelený pás s vodní plochou.

Zemědělská výroba

Ve struktuře stávající obce má zemědělská výroba významnou roli, v návrhu jsou stávající dva areály zemědělské výroby v katastru obce stabilizovány a nerozšiřují se. Plochy určené k zemědělské výrobě jsou stabilizovány a jejich další rozvoj se nepředpokládá.

Komerční zóna

Plocha komerční zóny je situována podél dálnice D1 až k hranici stavební uzávěry. Má proměnlivou šířku a využívá ochranný pás dálnice. Plocha směřuje od severozápadu na jihovýchod a na opačné straně směrem k obytné zástavbě obce je ohraničena izolačním zeleným valem. Zóna je časově rozdělena do dvou etap.

- První etapa představuje severozápadní část zóny o rozsahu 9,04 ha. V současné době zde byla dokončena výstavba areálu Schöller, Tescoma a JUB.
- Druhá etapa pokračuje jihovýchodním směrem a končí již realizovaným areálem logistického centra.

Změnou č. 1 ÚPO Nupaky se etapizace ruší, obě etapy komerční zóny jsou sloučeny do jednoho návrhového období.

Změnou č. 2 ÚPO Nupaky se zastavitelná plocha komerční zóny člení na část (bez označení), jejíž podmínky prostorového uspořádání se nemění a část KZ1, ve které se mění podmínky prostorového uspořádání (viz kapitolu f).

Změnou č. 3 ÚPO Nupaky se část území komerční zóny vymezuje jako plocha KZ2, ve které se mění podmínky prostorového uspořádání stejně jako v části komerční zóny KZ1 vymezené ve Změně č. 2 ÚP Nupaky (viz kapitolu f).

Ostatní nebytové funkce

Do těchto ploch zahrnujeme obchody, služby a drobnou (místní) administrativu. Podle situace nárůstu bytové výstavby lze v těchto plochách, jež jsou navrženy v přímé souvislosti s bytovou výstavbou umístit i ZŠ nebo MŠ. Podmínkou využití jednotlivých ploch je technická infrastruktura území a dopravní řešení.

Změnou č. 1 ÚPO Nupaky se vymezuje:

- lokalita Z1-3 v okrajové části navrhovaných obytných ploch, při navrhované místní sběrné komunikaci, obytná funkce mění na nebytovou - předpokládané využití doprovodné vybavenosti pro obytná území pro umístění mateřské škola (MtŠ),

- lokalita Z1-4 při jižním okraji centrální části Nupak, západně od silnice III/00312, nebytová funkce se mění na obytnou, součástí lokality je pozemek č.57/1, který je přeřazen z ploch pro zemědělskou výrobu-stav do ploch obytných-stav.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Návrh koncepce dopravy

Popis řešeného území:

Obec Nupaky se nachází jihovýchodně od hl. města Prahy, při dálnici D1 Praha-Brno. Ve staré části obce je situováno cca 60 stavení, z toho téměř třetina je zemědělského charakteru. V nové části obce na západním okraji je situována nová rodinná zástavba, budovaná v podnikatelském stylu, o počtu cca 20 domků. Skupině dominuje hotel s věží. Obcí prochází silnice III/00312, odpovídající městskému uspořádání MO 7/40, s různě vybíhajícími plochami pro vjezdy do hospodářských stavení. Směrové vedení průtahu je poplatné postupně vznikající zástavbě, s různě přisazenými objekty nebo oplocením soukromých pozemků. Snížená rychlost na průtahu je plně opodstatněná. V územním pruhu podél dálnice D1 byla založena komerční zóna. V průběhu minulých let byl realizován závod Schöller a závod JUB.

Železniční doprava:

Řešeným územím nevede žádná trať. Jako nejbližší je elektrifikovaná trať č. 220 Praha-Tábor-České Budějovice, s možností využití zastávkové trati č. 221 Praha-Benešov pro souhrnnou předměstskou dopravu. Nejbližší železniční stanice je z hlediska silniční dostupnosti stanice Uhřetěves nebo přímo stanice Říčany. Zastávka Kolovraty není pro Nupaky komunikačně vhodná.

Hromadná doprava autobusová:

Obcí prochází linka pražské integrované dopravy č. 385 Opatov-Mukařov. Zastávka v obci na náměstí je oboustranná, vymezená pouze zastávkovým odjezdníkem u okraje vozovky. Docházková vzdálenost k okraji obce nepřesahuje 300 m. Výjimku tvoří započatá rodinná výstavba ve směru k dálnici u hotelu s věží, která je řešena pro obsluhu individuální automobilovou dopravou.

Závady na dopravní síti:

Vzhledem k nárůstu automobilové dopravy, lze celý průtah silnice III/00312 obcí považovat úsek, kterým lze projíždět při zvýšené opatrnosti a se sníženou rychlostí. Důvodem je, jak je již v záhlaví uvedeno, velké množství různě přisazených vjezdů na přilehlé pozemky i celkově zúžené šířkové uspořádání průtahu. Dopravní omezení je zabezpečeno stávajícím dopravním značením.

Vlastní návrh:

Na základě konceptu návrhu územního plánu a po konzultaci se zpracovatelem územních plánů v okolí Nupak Ing. arch. Körnerem, je původní obec i nadále od západu napojena na silnici III/00312, zatímco rodící se komerční zóna je napojena na samostatnou přístupovou komunikaci, vedenou souběžně s dálnicí D1 v odstupu 120 m, která vychází z nového

dopravního uzlu MUK D1/III/00311, zakotveného již v územním plánu obce Čestlice. Tato komunikace, navržená a zčásti již realizovaná jako MS 9/10, obchází obec po jižním a východním okraji, aby se na východním okraji obce znovu napojila do průtahu silnice III/00312.

Směrové vedení této komunikace umožňuje dokonalé rozvedení dopravy do přilehlého území komerční zóny, při postupném budování dalších podnikatelských záměrů.

Pro rozvoj obytného území byly navrženy nové trasy obslužných komunikací, většinou s potlačenou provozní rychlostí, a to vzhledem k uspořádání tras v uvažovaném obytném prostoru. Všechny nově navržené obslužné komunikace jsou řešeny jako průjezdné, v případě slepých komunikací musí být zachována minimální průjezdnost 3,5 m s parametrem zakřivení pro průjezd požární techniky.

Dopravní trasy nadmístního významu, tj. dálnice D1 a ESO-JVD, byly zakresleny s přihlédnutím na jejich vykřížení podle posledního stavu dokumentace, zpracované ing. Lebedou a po konzultaci se zástupcem ŘD ing. Sborovým. Případná úprava vnitřních větví MUK je závislá na rozhodnutí MD, ve vztahu k možnosti ponechání současných křižovatek v dalším provozu.

Ve smyslu územního plánu sídelního útvaru Průhonice-Čestlice-Zdiměřice, byla arch. Körnerem navržena nová silniční trasa místního významu ve směru Benice-Kolovraty, v souběhu s biokoridorem. Realizace této trasy je v dlouhodobém výhledu.

V rámci územního plánu Nupaky byla vyznačena nová trasa cyklistické stezky, která umožní bezkolizní převedení cyklistů na opačnou stranu dálnice, což je v souladu s návrhem územního plánu Čestlice-Benice od arch. Körnera.

Změnou č. 1 ÚPO Nupaky se dopravní koncepce upravuje, úpravy se týkají vymezení nových ploch pro dopravní stavbu expresního vnějšího okruhu (vymezeno jako plochy Z1-1 a Z1-2) a nového trasování místních sběrných a obslužných komunikací (nové propojení navrhované sběrné komunikace s plánovanou komunikací vedenou souběžně se severním okrajem expresního silničního okruhu, a dále o polohu a směr místní komunikace navrhované v komerční zóně při dálnici D1, vymezeno jako plochy Z1-5).

- Koncepce uspořádání dopravního vybavení obce se doplňuje o zpřesněnou trasu a údaje vycházející z projektového řešení stavby expresního silničního okruhu okolo Prahy:
- Navrhovaná kategorie expresního okruhu je R 27,5/100 se středním dělicím pásem rozšířeným na 4 m, tj. s celkovou šířkou koruny 28 m.
- Koncepce uspořádání dopravního vybavení obce se doplňuje o zpřesněnou trasu a údaje vycházející z projektového řešení stavby expresního silničního okruhu okolo Prahy
- Součástí návrhu stavby č. 511 na území obce Nupaky je rovněž trasování místní sběrné komunikace vedené podél severního okraje expresního okruhu.
- Součástí návrhu Změny č.1 jsou doprovodná protihluková opatření podél dálnice D1 (protihluková stěna v úseku východně od D1, a to mezi MÚK s expresním okruhem a severním okraje obce Nupaky).

Změnou č. 2 ÚPO Nupaky se vymezuje:

- dílčí změna polohy místní sběrné komunikace v jižní části komerční zóny a jejího napojení na místní sběrnou komunikaci vymezenou podél severního okraje vymezeného expresního silničního okruhu,
- pro umístění této komunikace se stanovuje podmínka zachování pásu zeleně mezi komunikací a korytem Nupackého potoka v min. šíři 3 m,
- upravuje se označení Silničního okruhu kolem Prahy (SOKP) z R1 na D0.

Koncepce nakládání s odpady na území obce

Na území obce vznikají v zásadě dva druhy odpadu. Odpad vznikající v souvislosti s činností jednotlivých firem v Komerční zóně Nupaky, a komunální odpad z domácností na území obce. V nově vznikající komerční zóně v obci Nupaky mají jednotlivé subjekty povinnost likvidovat na vlastní náklady odpady vznikající v důsledku jejich činnosti.

Pro třídění komunálního odpadu zajistí obec ve dvou vhodných lokalitách kontejnery na tříděný odpad, tj. sklo, plasty a papír. Dále obec zajistí podle zákona č. 185/2002 Sb., §17, odst. 3 minimálně 2x ročně sběr nebezpečných složek komunálního odpadu.

Zásobování vodou

Obytná zóna západ

V současné době je obec Nupaky s novou zástavbou rodinných domků západním směrem od obce zásobena stávajícím veřejným vodovodním řadem z obce Lipany, napojeným v ul. Do Potoků na veřejný vodovod Pražských vodáren. Přívodní řad je o profilu DN 150 mm. Dále je realizován veřejný vodovodní řad od zástavby rodinných domků (investor LERO Praha - ing. Vladimír Polonský) ke stávajícímu logistickému areálu firmy CZECH International, a.s. Areál má vlastní akumulaci se zesilovací AT stanicí. Dále jsou v současné době realizovány rozvodné veřejné vodovodní řady v obci Nupaky, na které bylo vydáno stavební povolení.

Obytná zóna jih

Pro zásobování vodou obytné zóny, nacházející se jižně od obce je uvažováno s realizací veřejného vodovodního řadu, který propojí stávající řad DN 150 v logistickém areálu s řadem v obci Nupaky a tím dojde k důležitému zaokruhování vodovodní sítě. Veřejný vodovodní řad v obytné zóně jih je již částečně realizován.

Komerční zóna

Veřejné rozvodné vodovodní řady jednotlivých areálů komerční zóny Nupaky je možno napojit na veřejný vodovodní řad 1-3 2. část a řad 1-3-1 o profilech DN 100 z akce Nupaky - infrastruktura obce 2. část (zpracovatel Projekty - ing. Fiala). Stavba byla zrealizována na základě vydaného stavebního povolení v roce 2001. Oba páteřní veřejné vodovodní řady jsou napojeny na stávající veřejný vodovodní řad z akce Nupaky - infrastruktura obce 1. část (zpracovatel Projekty - ing. Fiala) a umožní budoucí zaokruhování sítě.

Veřejný vodovod komerční zóny nebude určen pro požární účely, tuto si zajišťuje každý investor v rámci svého areálu.

Pouze pro rodinné domky může veřejný vodovod plnit i funkci požárního vodovodu.

Posouzení tlakových poměrů

Kóta tlakové čáry vychází z nastavení redukčního ventilu Pražských vodáren v Kolovratech. Ten je možné nastavit na maximální kotu 363 m.n.m. Úbytek tlaku mezi Kolovraty a Lipany činí při maximálním odběru cca 7 m, tzn. tlaková čára v Lipanech na úrovni 356 m.n.m. Lipany se nacházejí mezi 303 - 322 m.n.m. (0,34 - 0,60 MPa), Nupaky mezi 310 - 325 m.n.m. (0,31 - 0,53 MPa). Ztráta mezi Lipany a 1. etapou komerční zóny Nupaky při maximálním odběru 4,0 l/s řadem DN 150 mm činí $2500 \text{ m} \times 0,5077 \text{ ‰} = 1,3 \text{ m}$. Tlaková čára hydrodynamického tlaku v 1. etapě komerční zóny bude na kotě 354 m.n.m. Nejvyšší místo plánované zástavby se nachází na kotě 334 m.n.m. Bude zde dostatečný tlak 0,2 MPa i při maximálním odběru (výška objektů 15 m). Nejvyšší místo 2. a 3. etapy komerční zóny se

nachází na kótě 342 m.n.m. Tlaková čára i stanovené O max. hod. Pražskými vodárnami pro 2. a 3. etapu nevyhovuje. Proto je nutná vlastní akumulace s AT stanicí pro vylepšení tlakové čáry této zóny.

Odkanalizování

Splašková kanalizace

V současné době je obdobně jako veřejný vodovod realizována veřejná kmenová stoka pro obec Nupaky a pro logistický areál CZECH International, a.s. Stoka je vyústěna na čistírnu odpadních vod Nupaky. Do veřejné kmenové stoky je zaústěna stoka z komerční zóny odvádějící odpadní vody z areálu JUB.

Ve staré zástavbě bude doplněna stávající veřejná stoková síť o tlakovou kanalizační síť. Čistírna odpadních vod je navržena na kapacitu: 3 x 530 EO.

Z akumulární nádrže 50 m³ je odpadní voda čerpána mělníci čerpadly do nádrží ČOV. Voda protéká postupně denitrifikací, nitrifikací tvořenou jemnobublinnou aerací, odplyňovací zónou do dosazovací nádrže, kde se usadí aktivovaný kal a vyčištěná voda odtéká přes přelivový hřeben do odtokové kanalizace zaústěné do Nupackého potoka. Zhotovitelem technologické části ČOV je Fortex AGS, a.s. Šumperk a investorem LERO Praha - Ing. Vladimír Polonský.

Odpadní vody z areálů Schöller a JUB komerční zóny jsou odváděny stokami splaškové kanalizace A IV a A VI z akce Nupaky - infrastruktura obce 2. část (zpracovatel Projekty - ing. Fiala, vydáno stavební povolení). Realizace byla provedena v roce 2001. Tyto stoky jsou zaústěny do stok stávající veřejné kanalizace infrastruktury obce 1. část jdoucích na čistírnu odpadních vod Nupaky.

Čistírna odpadních vod Nupaky je navržena na kapacitu $Q_{max. den} = 318 \text{ m}^3/\text{den}$ s možností dalšího rozšíření. K nárůstu množství odpadních vod i znečištění přiváděného na ČOV Nupaky bude docházet postupně, tak jak budou připojovány areály komerční zóny a obydlovány rodinné domky obytné zóny západ, které investuje převážně firma LERO - Ing. Polonský a obydlována zóna jih.

Do navrhované kanalizační sítě budou odváděny výlučně odpadní vody splaškové, tj. splašky z kuchyní, koupelen, záchodů ap. Provozy s produkcí průmyslových, technologických vod musí být před zaústěním těchto vod do stok předčištěny ke splnění kritérií kanalizačního řádu. Zásadně musí být z připojování vyloučeny dešťové a drenážní vody.

Dešťová kanalizace

V oblasti staré zástavby obce se nacházejí mělce uložené dešťové stoky zaústěné do zrekonstruovaného koryta Nupackého potoka. V současné době je zrealizováno odvodnění areálů CZECH International, a.s. a Schöller. Obě dešťové stoky jsou zaústěny do Nupackého potoka nad rybníkem. Dále je zrealizováno odvodnění části rodinných domků (LERO - Ing. Polonský) stokou zaústěnou do koryta Nupackého potoka pod hrází rybníka. Podle požadavků se u nové výstavby rodinných domků (obytná zóna jih) bude dešťová odpadní voda zasakovat na vlastním pozemku.

Komerční zóna Nupaky a obytná zóna jih budou odvodněny stokami do přílehlých melioračních příkopů a dále do Nupacké vodoteče nad stávajícím rybníkem. Podmínkou výstavby k zachycení dešťových vod retencí tak, aby bylo dosaženo odtoku Q_{100} stejného jako před urbanizací povodí.

Pouze nepatrná část severozápadní části komerční zóny a jihovýchodní část komerční zóny budou odvodněny kanalizačními stokami pod rybník. Tyto areály by měly mít vlastní retenci

tak, aby nezvýšily odtok z povodí Nupackého potoka. Firma PROJEKTY - Ing. I. Fiala vypracovala dvě studie zabývající se touto problematikou.

Studie odtokových poměrů Nupaky - vodoteč z 09/1997 a studie Posouzení kapacity Nupaky - vodoteč z 12/1997. Studie řešily posouzení kapacity melioračních odpadů a toků Nupackého potoka a rybníka, dotčeného zvýšeným odtokem dešťových vod vlivem rozšíření dálnice D1 a urbanizace území.

Vodní toky

Ze studie plyne nutnost společně s výstavbou komerční zóny uskutečnit i část vodohospodářských úprav na Nupackém potoce a rybníce. Potřebná retence na zachycení zvýšeného odtoku činí 560 m³ na 1 ha nových zpevněných ploch. Rybník se nachází nad obcí. Po odkalení rybníka a opravě hráze a břehů byl fyzicky naměřen retenční prostor, který činí 10886 m³. Obecní zastupitelstvo obce Nupaky dne 25. 7. 2001 schválilo provozní řád retenční nádrže. Dále je nutno provést úpravu Nupackého potoka v intravilánu rekonstrukcí opevnění, vytvořením střední kynety pro zlepšení odtoku z rybníka. Tyto jmenované úpravy na rybníce a na potoce pod rybníkem byly dle sdělení OÚ Nupaky již z větší části zrealizovány. V poslední řadě je nutno provést úpravu opevnění melioračního příkopu nacházejícího se v komerční zóně, který je přítokem Nupackého potoka a slouží pro odvodnění dálnice D1 a bude využit i pro odvedení části dešťových vod z komerční zóny. Dále podle výše uvedené studie bude potřeba nad rybníkem upravit propustky na základě zvýšeného odtoku dešťových vod vlivem urbanizace území.

Stávající rybník byl dle sdělení obecního úřadu Nupaky upraven na retenční nádrž. Tento rybník se nachází na Nupackém potoce (správce toku - Zemědělská vodohospodářská správa), který ústí do Pitkovického potoka (správce toku - podnik Povodí Vltavy). Rybník není v současné době řešen jako požární nádrž, neboť postrádá veřejnou příjezdovou komunikaci. Protože veřejný vodovod komerční zóny je určen pro požární účely pouze pro rodinné domky, je nutné, aby každý investor v rámci svého areálu si zajistil množství vody odpovídající požárním normám (např. ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou).

Plynofikace

Obec Nupaky má zpracované Generální řešení gazifikace z června 1996 vypracované Pražskou plynárenskou, a.s. Podle tohoto generelu jsou navrženy dimenze stávajícího plynovodu. Po schválení návrhu územního plánu bude potřeba vypracovat nový generel na plynofikaci nových komerčních a obytných zón.

Lokalita Nupaky je v současné době zásobována zemním plynem z VTL RS o výkonu 2000 m³/hod. Zdrojem pro regulační stanici je stávající VTL DN 500 Praha-Tábor. Podle elaborátu Hyvnar a kol.: Limity využití území (vydal Ústav územního rozvoje) je stanoveno pro vysokotlaký plynovod DN 500 - 50m ochranné pásmo na obě strany od osy potrubí.

Středotlaký plynovod pro provozní přetlak 300 kPa je zatím rozveden ve staré zástavbě a v areálu firem CZECH International, a.s., Schöller a Tescoma. Pro nové obytné zóny jih a západ a komerční zónu se uvažuje s páteřními řady v komunikacích.

Elektro silnoproud

Současný stav

Síť VN 22 kV

Oblast Nupaky u Prahy je zásobována elektrickou energií z venkovního vedení VN 22 kV, které obklopuje dotčenou oblast. Pro realizaci plánovaných lokalit není potřeba přeložky tohoto venkovního vedení VN 22 kV. Z venkovního vedení VN 22 kV jsou provedeny kabelové svody do kabelového vedení VN 22 kV, které zčásti prochází dotčenou lokalitou. Z kabelového vedení VN 22 kV je v lokalitě napájeno šest kabelových distribučních trafostanic. Jejich kapacita je však nedostatečná pro kvalitní zásobování elektrickou energií celé oblasti.

Síť NN - do 1 kV

Rozvody distribuční sítě NN 0,4 kV jsou provedeny kabelovým vedením k jednotlivým objektům. V části území určeného k bytové zástavbě jsou již provedeny kabelové rozvody k jednotlivým pozemkům. Tyto pozemky jsou připojeny na distribuční kabelový rozvod pomocí jističích pilířů, které jsou umístěny na hranicích jednotlivých parcel v budoucím oplocení.

Veřejné osvětlení

V obci Nupaky je provedeno kabelové vedení veřejného osvětlení podél hlavní komunikace s odbočkami do vedlejších ulic. Ve stožárech veřejného osvětlení jsou použita výbojková svítidla.

Přehled stávajících transformačních stanic

Obec Nupaky je v současné době napájena z jedné venkovní dvousloupové transformační stanice BTS 1x630 kVA. Přílehlé komerční lokality a bytové lokality jsou napájeny z kabelových transformačních stanic. Tyto nové transformační stanice nejsou zálohované distribučním vedením NN 0,4 kV. V případě poruchy jedné transformační stanice proto nelze provizorně pustit elektrickou energii do dané oblasti z druhé transformační stanice.

Stav sítí a trafostanic

Stávající venkovní i kabelové vedení VN 22 kV je v dobrém technickém a provozním stavu pro současný přenášený výkon. Jejich kapacita plně vyhovuje budoucím požadovaným odběrům. Distribuční kabelový rozvod v obci je po rekonstrukci a jeho stávající kapacita je rovněž dostačující i pro budoucí uvažované navýšení odběrů. Veřejné osvětlení je rovněž po rekonstrukci v dobrém technickém stavu. Stávající transformační stanice sloužící pro obec je pro současné požadavky vyhovující.

Kabelové transformační stanice byly navrženy pro větší odběry než v současnosti. Proto je možné tyto transformační stanice využít pro zásobování většího území než zásobují ve skutečnosti.

Navrhovaný stav

Předpoklad možností zásobování elektrickou energií.

Navržená koncepce výstavby inženýrských sítí vychází z postupné výstavby v jednotlivých lokalitách, předpokládané investorem. Tomu je přizpůsobena i objektová soustava tak, aby byly v jednotlivých etapách budovány provozuschopné celky, které lze předávat budoucím uživatelům, resp. majitelům. Harmonogram výstavby bude určen investorem.

Pro nově plánovanou zástavbu v katastru obce Nupaky u Prahy byl proveden odhad požadovaného soudobého příkonu pro jednotlivé lokality v komerčních zónách a obytných zónách na základě předpokládané spotřeby jednotlivých objektů. Podle rozsahu rozvoje

výstavby a rozšíření komerčních zón a obytných zón bude nutné počítat i s rozšířením sítí VN 22 kV a sítí NN 0,4 kV v předmětném území. S tím souvisí i rozšíření počtu trafostanic o stanice nově situované do nových zástavbových lokalit - viz výkresová část (situace).

Výhledová bilance investic pro elektročást

Na základě předchozích údajů a předpokladů je nutné počítat s výstavbou:

Kabelové vedení VN 22 kV

Od stávající kabelové kioskové transformační stanice TS 4 bude vyvedeno nové kabelové vedení VN 22 kV směrem do komerční zóny. Kabelové vedení VN 22 kV bude vedeno v budoucí páteřní komunikaci a bude smyčkově napojeno do nových kabelových transformačních stanic. Tyto transformační stanice budou stavěny postupně dle harmonogramu výstavby jednotlivých v komerční zóně. V předstihu musí být vybudována komunikace, kde bude v pomocném zeleném pásu nebo chodníku položeno nové kabelové vedení VN 22 kV. Nové kabelové vedení VN 22 kV propojí stávající kabelové transformační stanice. Tím bude vyřešeno zálohování jednotlivých transformačních stanic v případě poruchy kabelového vedení VN 22 kV. Nové kabelové vedení VN 22 kV bude uloženo v hloubce 120 cm v pískovém loži. V přechodu přes komunikace a ve vjezdech bude kabelové vedení VN 22 kV v hloubce 120 cm uloženo v chráničkách. V komerční zóně se předpokládá výstavba osmi nových kabelových transformačních stanic. Ochranné pásmo kabelového vedení VN 22 kV činí 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

Kabelové vedení NN 0,4 kV

Od nově budovaných transformačních stanic bude položeno nové kabelové vedení NN 0,4 kV k budoucím pozemkům. Kabelové vedení NN 0,4 kV bude budováno postupně dle harmonogramu výstavby jednotlivých objektů. Měření jednotlivých objektů bude realizováno v oplocení jednotlivých objektů nebo u transformačních stanic dle podmínek Středočeské energetické, a.s. Nové kabelové vedení NN 0,4 kV bude uloženo v pomocném zeleném pásu budoucích komunikací nebo chodnicích v hloubce 80 cm v pískovém loži. V přechodu přes komunikace a ve vjezdech bude kabelové vedení NN 0,4 kV uloženo v hloubce 120 cm v chráničkách. Ochranné pásmo kabelového vedení NN 0,4 kV činí 1 m na každou stranu od krajního kabelu. Rovněž při budování nového kabelového vedení musí být v předstihu vybudovány stavbou dotčené komunikace. Bude provedeno zálohované propojení transformačních stanic kabelovým vedením NN 0,4 kV.

Transformační stanice

V dotčeném území budou postupně dle harmonogramu stavby jednotlivých objektů vybudovány nové kabelové kioskové transformační stanice typu ELTRAF do 2x 630 kVA, které budou připojeny na kabelové vedení VN 22 kV. Velikost osazení transformátoru bude volena dle skutečných požadavků na příkon. V dotčeném území se počítá s výstavbou osmi nových transformačních stanic TS 5 až TS 12 pro komerční zónu a jedné transformační stanice TS 13 pro obytnou zástavbu. Dvě transformační stanice TS 10 a TS 12 pro komerční zónu budou částečně sloužit i pro obytnou část přilehlého území. Ochranné pásmo kioskové transformační stanice činí 2 m.

Veřejné osvětlení

V dotčené lokalitě bude vybudováno nové kabelové vedení veřejného osvětlení. Kabely

veřejného osvětlení budou pokládány do přilehlých zelených pásů komunikací nebo chodníků. Osvětlovací stožáry budou použity bezpaticové. Výška a typy osvětlovacích stožárů musí odpovídat příslušným normám a budou vybrány po dohodě investora se zástupci obce. U každé transformační stanice bude vybudován nový zapínací bod veřejného osvětlení. Rovnováha o nárocích na elektrickou energii

Pro stanovení údajů a názoru na celou problematiku zásobování oblasti elektrickou energií pro budoucí období se vychází z předběžných názorů na další výstavbu včetně v současné době známých požadavků předaných na STE, a.s., a to pro celé území katastru obce Nupaky u Prahy. Mezi nejdůležitější záměry předpokládaných staveb patří:

- rodinné domy a bytová výstavba - cca 1,1 MW
- občanská vybavenost - cca 0,6 MW
- komerční zóna - cca 9 MW

Napájení elektrickou energií z míst mimo sídelní útvar Nupaky u Prahy

V současné době není zajišťováno napájení některých spotřeb v sídelním útvaru z transformačních stanic situovaných mimo zmíněné území sídelního útvaru.

Ochranná pásma

Venkovní vedení VN 7 m od krajního vodiče vedení na každou stranu, volný pruh pozemků 22 kV
4 m po jedné straně základů podpěrných bodů

Kabelové vedení VN i 1 m po obou stranách krajního kabelu
NN

Kioskové 2 m kolmo na oplocenou nebo obezděnou hranici objektu stanice transformační stanice (vymezenou svíslými rovinami vedenými ochranným pásmem).

Místní telefonní síť

Celá uvažovaná zóna je napájena z telefonní ústředny Čestlice. Přívodní kabel podél příjezdové komunikace z Čestlic se při vstupu do obce Nupaky dělí na dvě větve. Jednu větev tvoří kabel napájecí Traťový rozvaděč v obci Nupaky a tím následně napájení telefonních bytových stanic v obci. Druhou větev tvoří kabel o kapacitě 300 párů, který byl společně s dvěma optickými trubkami zatažen k momentálně poslednímu objektu průmyslové zóny (Schöller) a zde ponechán v rezervě. Celá tato kapacita bude sloužit pro výstavbu komerčních objektů. Trasa v komerční zóně bude po jedné straně komunikace s případnými přechody k jednotlivým objektům.

Pro napájení bytových objektů v dané oblasti bude využita rezerva 400 párů, která byla přivedena z Traťového rozvaděče a ponechána na jižním okraji obce Nupaky. Trasy kabelů v obytné zóně budou po obou stranách komunikací v chodníku při jeho straně.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

Současný stav přírodního prostředí řešeného území vyplývá z vývoje osídlení území a jeho vlivu na krajinu. Krajina katastrálního území obce Nupaky byla v podstatě nejvíce ovlivněna malovýrobním a posléze velkovýrobním způsobem zemědělství.

Východní část území byla utvářena působením toku Pitkovického potoka, který inundací vytvořil údolíčko se zalesněnými svahy a loukami.

Na řešeném území jsou zastoupeny různé typy vegetace, mokřadní (Pitkovický potok), lesní porosty na svazích, doprovodná zeleň komunikací a v intravilánu soukromé zahrady s produkční funkcí.

Původními rostlinnými společenstvy na řešeném území byly dubohabrové háje a v okolí potoka luhy a olšiny.

Ostatní plochy, u nichž to terénní poměry dovolují, jsou využívány jako orná půda, méně jako louky (převážně u potoka).

Na řešeném katastru se nenachází území chráněné podle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

Vyskytují se zde jak VKP ze zákona (údolní niva, lesy, vodní tok a rybník), tak VKP registrované.

Celkově je možné území charakterizovat jako zemědělsky využívanou krajinu.

Z krajinářského i funkčního hlediska je důležité oddělení komerční a obytné zóny a vytvoření zeleného pásu podél komunikace na okraji navrhované komerční zóny, neméně důležité jsou však zelené a vodní plochy uvnitř bytové zástavby a maloplošná tzv. liniová zeleň v komerční zóně a v nově navrhované obytné zástavbě.

Nezastavitelné území tvoří volná krajina ve formě zemědělského a lesního půdního fondu, vodních toků a ploch i dalších ploch bez zastavění (např. ÚSES).

V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě těchto staveb a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu.

Nezastavitelné území zahrnuje:

- a) lesní plochy
- b) vodní plochy a toky
- c) louky
- d) doprovodná zeleň
- e) orná půda
- f) plochy vymezené ÚSES

Návrh územního systému ekologické stability

Návrh plánu ÚSES vychází ze schváleného generelu ÚSES okresu Praha-východ. Návrh plánu ÚSES má 5 skladebných prvků a to 1 lokální biocentrum, 2 lokální biokoridory a 2 interakční prvky.

Z hlediska biogeografického členění leží řešené území v hranicích Posázavského bioregionu (bývalého socioregionu II/16 Pražská plošina a biochory II/16/5).

Při vlastní práci na plánu ÚSES zpracovávaného území bylo dále přihlédnuto především k třem hlavním faktorům.

Jsou to:

- a) současný stav krajiny - zejména kostra ekologické stability, kterou zde tvoří lokalita VKP ze zákona (niva potoka s přilehlými lesními porosty)
- b) stav potenciálních přírodních podmínek prostředí - zejména skupiny typů geobiocénů

- c) vnější vztahy, tj. vazba místního systému ekologické stability s okolní krajinou a s předpokládanými zásahy člověka do krajiny

Z hlediska potřebných opatření k zajištění funkčnosti ÚSES na zpracovávaném území bude nejdůležitější založení navrženého biokoridoru podél silnice směrem od Čestlic a dále podél místní komunikace k dálnici.

Stručná charakteristika prvků ÚSES a VKP:

Pro řešené území je plán ÚSES zpracován v měřítku 1 : 5000. Prvky ÚSES, které leží na řešeném území, jsou označeny v mapě a jejich charakteristika je uvedena v této kapitole.

Předpokládaný návrh plánu systému ekologické stability zájmového území obsahuje celkem 5 skladebných prvků, a to 1 lokální biocentrum, 2 lokální biokoridory a 2 interakční prvky. Dále je na řešeném území zastoupeno 6 registrovaných VKP.

Označení prvku: LBC

Postavení prvku v SES: biocentrum lokálního významu, funkční

Plocha: 8,5 ha

Zastoupené STG: 2AB3, 3BC5 3BC3

Stručný popis prvku: údolní niva potoka s přilehlými lesními porosty

Cílová společenstva: lesní, luční a vodní s břehovými porosty

Návrh na opatření: v lesních porostech podpora listnáčů, na loukách extenzivní obhospodařování

Označení prvku: LBK 1

Postavení prvku v SES: lokální biokoridor, navržený

Plocha: 2,90 ha

Zastoupené STG: 3BC3, 4B4

Stručný popis prvku: navržený biokoridor od dálnice podél komunikace směrem k Čestlicím

Cílová společenstva: liniiová

Návrh na opatření: založit

Označení prvku: LBK 2

Postavení prvku v SES: lokální biokoridor,

funkční Plocha: 4,77 ha

Zastoupené STG: 3BC5, 3BC3

Stručný popis prvku: údolní niva s přilehlými porosty

Cílová společenstva: lesní, luční a vodní s břehovými porosty

Návrh na opatření: v lesních porostech podpora listnáčů, na loukách extenzivní obhospodařování

Označení prvku: IP 1

Postavení prvku v SES: interakční prvek

Plocha: 0,59 ha

Zastoupené STG: 4B4

Stručný popis prvku: přítok Pitkovického potoka, ve střední části převládá rákos a vrba

Cílová společenstva: vodní s břehovými porosty

Návrh na opatření: dosázet břehové porosty

Označení prvku: IP 2

Postavení prvku v SES: interakční prvek

Plocha: 1,59 ha

Zastoupené STG: 3AB3

Stručný popis prvku: liniové společenstvo podél cesty a meze

Cílová společenstva: třešňový sad

Návrh na opatření: udržovat

Z rostlinných společenstev pro vlastní založení prvků ÚSES podél komunikace, ale i pro založení doprovodné a izolační zeleně mezi komerční zónou a obytnou zástavbou je důležitá tzv. maloplošná liniová zeleň.

V tomto případě asi není ani možné uvažovat o rostlinných společenstvech ve vlastním významu tohoto pojmu, neboť takto jsou označeny ty části území, kde se navrhuje zeleň v podmínkách prostorově nedostačujících k tomu, aby se na nich vytvořily vztahy, které vytvářejí vlastní společenstvo. Přesto ani tyto lokality nejsou bez významu, neboť právě ony zprostředkovávají působení ÚSES v nejzatíženějších částech území (okolí komunikací, zástavby) a je proto potřeba volit takové druhové a prostorové složení, které bude v daných nepříznivých podmínkách co nejodolnější. Z hlediska stanovištního bude nejdůležitější použití co nejvyššího podílu stanovištně původních druhů vysazovaných keřů a stromů.

Doporučené dřeviny:

Druhový výběr dřevin je sestaven z domácích, do daného prostředí přirozeně vhodných druhů.

Stromy:

Dub letní

Dub zimní

Lípa malolistá

Lípa velkolistá

Javor mléč

Javor klep

Javor babyka

Habr obecný

Jasan ztepilý

Olše lepkavá

Vrba bílá

Keře:

Svída bílá

Svída krvavá

Líska obecná

Hloh obecný

Brslen evropský

Ptačí zob

Trnka obecná

Krušina olšová

Růže šípková

Vrba jíva

Zimolez pýřitý

Registrované VKP: Vyhláška OkÚ Praha-východ č.j. 1239/TP/93 ze dne 26. 11. 1993

Označení prvku: 2

Polní vodoteč s vrbovými pobřežními porosty. Parcely: 293 a 303.

Označení prvku: 9

Rybník s přítokem a břehovými porosty. Parcely 31, 53/2 a 50.

Tento VKP dále obsahuje pozemky - vodní plochy, které jsou VKP ze zákona a nejsou vyhlášeny ve Vyhlášce. Parcely: 81/5 a 25.

Označení prvku: 10

Polní cesta s alejí ovocných stromů, bohaté bylinné patro. Tento prvek je součástí IP2. Parcely: 238/8, 238/9 a 238/6.

Označení prvku: 11

Údolí Pitkovického potoka. Tento prvek je součástí LBC a LBK2. Parcely: 210/1, 210/5, 222/2, 210/3, 209, 208/2, 238/5, 238/1, 208/1, 212/2, 201/1, 204, 206, 297, 200, 219/2, 201/2, 225/2 a 225/3.

Tento VKP dále obsahuje pozemky - lesní a vodní plochy, které jsou VKP ze zákona a nejsou vyhlášeny ve Vyhlášce. Parcely: 210/2, 210/4, 207, 196, 195, 194 a 211.

Vodní: 296.

Označení prvku: 14

Doprovodný porost periodické vodoteče v polích. Parcely: 274/1, 273, 271, 176 a 175.

Označení prvku: 15

Polní cesta s vegetačním doprovodem. Parcely: 63/2 a 272.

Na pozemcích zasahujících do VKP registrovaných a ze zákona nejsou plánovány žádné zásahy. Pouze u prvku č. 15 by mohlo v budoucnu dojít k úpravě stávající polní cesty, která je součástí registrovaného VKP (parcela č. 272). Toto bude projednáno s příslušným pověřeným obecním úřadem, pokud by k tomuto zásahu mělo dojít.

Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění

V katastru obce Nupaky se nenacházejí plochy přístupné pro dobývání ložisek nerostů a plochy pro jejich technické zajištění.

Vodní toky

Změnou č. 2 ÚPO Nupaky se vymezuje přeložka Nupackého potoka v části procházející řešenou částí komerční plochy KZ1 jako koridoru otevřeného vodního toku v celkové šíři 10 m, s možností vybudování otevřených retenčních nádrží s biologickou funkcí a dostatečnými sadovými úpravami v prostoru navrhované přeložky.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití

Zásady funkční regulace

1. Zastavitelné území

Plochy obytné:

Dominantní

- trvalé bydlení
- samostatné objekty občanské vybavenosti komerční a obecní včetně veřejného stravování
- liniová a maloplošná veřejná zeleň
- vodní plochy

Přípustné

- podnikatelská činnost v rozsahu 1 RD
- komerční občanská vybavenost v rámci 1 RD
- parkoviště veřejná pro osobní automobily
- individuální rekreační objekty s možností rekolaudace na RD

Výjimečně přípustné

- administrativní objekty v rozsahu 1 RD
- drobné řemeslnické dílny a podnikatelské prostory využívající původní nebo nová hospodářská stavení
- objekty pro hromadné ubytování do 20-ti lůžek
- technické objekty na inženýrských sítích

Komerční plochy:

Dominantní

- skladové areály
- logistické areály
- maloobchodní a velkoobchodní centra
- služby

Přípustné

- přeprava zboží
- sportovní činnost, závodiště

Výjimečně přípustné:

- byty majitelů nebo ubytování zaměstnanců
- samostatné objekty komerční občanské vybavenosti
- prostory pro zemědělskou rostlinnou výrobu
- drobná nerušící výroba

Plochy pro sport a rekreaci

Dominantní

- sportovní plochy
- dětská hřiště
- liniová a maloplošná zeleň

Přípustné

- parkoviště osobních automobilů pro návštěvníky
- pěší cesty
- objekty pro údržbu a provoz venkovních ploch
- tělocvična se zázemím
- technická infrastruktura

Výjimečně přípustné

- sezonní nebo trvalý provoz veřejného stravování
- prostory pro správu plochy
- technické objekty inženýrských sítí

Plochy zemědělské výroby

Dominantní

- uzavřené plochy pro živočišnou a rostlinnou výrobu
- skladování zemědělských produktů a hnojiv
- technické a administrativní zázemí provozovatele a stavby pro zázemí pracovníků

Přípustné

- garáže a sklady zemědělské techniky, odstavné plochy
- oprava a údržba zemědělské techniky
- sklady chlévské mrvy a močůvky
- technická infrastruktura, technické objekty
- maloplodá a liniová zeleň
- potravinářská výroba

Výjimečně přípustné

- objekty a zařízení pro přímý prodej produktů
- služební byty a ubytování zaměstnanců
- objekty a zařízení pro agroturistiku včetně ubytování (pokud budou dodrženy všechny hygienické předpisy)
- skleníky

Plochy pro nebytové funkce

Dominantní

- služby a obchody
- administrativa, správa obce
- hasičská zbrojnice
- školské zařízení

Přípustné

- objekty a plochy pro údržbu obce
- stavby a zařízení pro sběr a odvoz odpadu
- technická infrastruktura
- technické stavby na inženýrských sítích

2. Nezastavitelné území

- a) lesní plochy
- b) vodní plochy a toky
- c) louky
- d) doprovodná zeleň
- e) orná půda
- f) plochy vymezené ÚSES

V souladu s územním plánem obce Nupaky mohou být na nezastavitelných plochách povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby technického vybavení, dočasné účelové stavby pro zemědělství, zemědělské a lesní rekultivace, stavby na vodních plochách a tocích, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability a stavby pro retenci vod v území. Stavby pro jiné funkce povolovat nelze.

Na plochách ÚSES – vymezených biocentrech, biokoridorech, významných krajinných prvcích, interakčních prvcích zeleně a na plochách navrženého chráněného území nelze měnit jejich kulturu, snížit stupeň ekologické stability ani jiným způsobem narušovat jejich ekologicko-stabilizační funkci podle zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění.

Zásady prostorové regulace

Plochy obytné:

Nová zástavba:

- obytná rodinná zástavba 1-2 podlaží s možností využití podkrovní
- izolované rodinné domy nebo dvojdomy
- izolované rodinné domy nebo dvojdomy venkovského charakteru s využitím malého hospodářství (pěstivatelství, chovatelství)
- řadová zástavba rodinných domků
- nízkopodlažní bytové domy 1-2 podlaží s možností využití podkrovní
- maximální zastavěná plocha u izolovaných domků 25 %
- velikost pozemků pro izolované RD minimálně 650 m²
- maximální zastavěná plocha u řadových a bytových staveb 50 %
- šikmé střechy (rovné střechy jsou přípustné pouze výjimečně ve vztahu k urbanistickému a architektonickému řešení celé lokality)
- plné oplocení max. výška 2,0 m

Stávající zástavba:

- zachování stávající výškové hladiny zástavby (max. 2 podlaží s možností využití podkrovní)
- zachování venkovského charakteru staveb

Změnou č. 1 ÚPO Nupaky se doplňují a upřesňují podmínky prostorového uspořádání takto:

- do regulativů pro plochy obytné se doplňuje určení limitní výšky objektů bydlení na 10,5 m nad terénem,
- do regulativů pro plochy obytné se doplňuje specifický regulativ, stanovující určení maximálního počtu lůžek v objektu ubytovacího zařízení (hotelu) na č. parc. st. 220 k. ú. Nupaky na 105 lůžek.

Komerční plochy:

- maximální zastavěná plocha areálu objekty 40 %
- minimální plocha zeleně na jednotlivých pozemcích 35 %
- maximální výška zastavění halovými objekty nad upraveným 12 m terénem
- maximální výška zastavění administrativními objekty 5 nadzemních podlaží - 16 m

Změnou č. 1 ÚPO Nupaky se doplňují a upřesňují podmínky prostorového uspořádání takto:

- maximální výška nově budovaných halových objektů pro stavby vzdálené do 50 m od hranice obytné zóny - 9 m nad terénem.

Změnou č. 2 ÚPO Nupaky se mění podmínky prostorového uspořádání pro část komerční zóny označenou KZ1 takto:

- minimální plocha zeleně na pozemcích se z původních 35% snižuje na 28 %, přitom platí, že limit zeleně nemusí být splněn na každém jednotlivém pozemku, ale v rámci jednoho souvislého investorského (stavebního) záměru (areálu),
- do ploch zeleně se započítává plocha otevřeného vodního toku Nupackého potoka včetně ploch zeleně nacházející se v koridoru Nupackého potoka a ploch otevřených zemních retenčních nádrží s biologickou funkcí, které budou součástí jednoho investorského záměru. Přitom platí, že plocha retenčních nádrží s biologickou funkcí nebude prioritním prvkem ploch určených pro zeleň, ale pouze jejich doplňkem.
- podmínkou využití ploch komerční zóny pro výstavbu v prostoru Nupackého potoka je realizace přeložky otevřeného koryta potoka přírodě blízkou formou v šíři koridoru 10 m,
- maximální výška zastavění halovými objekty nad upraveným terénem se z dosavadních 12 m zvyšuje na 14 m (tím není dotčen regulativ max. výšky 9 m nad terénem pro halové objekty ve vzdálenosti do 50 m od obytné zóny).

Změnou č. 3 ÚPO Nupaky se mění podmínky prostorového uspořádání pro část komerční zóny označenou KZ2 takto:

- minimální plocha zeleně na pozemcích se z původních 35% snižuje na 28 %, přitom platí, že limit zeleně nemusí být splněn na každém jednotlivém pozemku, ale v rámci jednoho souvislého investorského (stavebního) záměru (areálu),
- maximální výška zastavění halovými objekty nad upraveným terénem se z dosavadních 12 m zvyšuje na 14 m.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Vymezení veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav

Všechny technické stavby a inženýrské sítě v následujícím seznamu jsou uvažovány včetně ochranných a hygienických pásem:

- rekonstrukce páteřní komunikace v obci a přípojovací komunikace (MO 8/50) k obytným zónám
- ČOV na pozemku č. 251/3
- přístupová komunikace mezi komerčními zónami Nupaky-Čestlice
- páteřní komunikace v komerční zóně Nupaky
- STL plynovod

Plochy ve veřejném zájmu:

- návrh ploch pro ÚSES

Změnou č. 1 ÚPO Nupaky se do výčtu navrhovaných veřejně prospěšných staveb na území obce Nupaky doplňují:

Veřejně prospěšné stavby související bezprostředně se stavbou silničního okruhu :

- Z1-1 -Stavba silničního expresního okruhu
-sběrná komunikace jako součást stavby silničního expresního okruhu

VPS, nesouvisející bezprostředně se stavbou silničního okruhu:

- Z1-2 -Protihluková stěna podél dálnice D1

- Z1-5 -plochy pro dopravu na území obce:
- místní obslužné komunikace-propojení se sběrnou
-komunikací místní obslužné komunikace v komerčních plochách místní obslužné
- komunikace v obytné zóně

Změnou č. 2 ÚPO Nupaky se navržené přeložení polohy části místní sběrné komunikace včetně nové polohy jejího napojení na místní sběrnou komunikaci vymezenou podél severního okraje vymezeného expresního silničního okruhu vymezuje jako veřejně prospěšná stavba VPS 2-1.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Nejsou vymezeny.

i) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Úplné znění Územního plánu Nupaky po vydání Změny č. 3 obsahuje:

1. Textová část: 20 stran/ A4
2. Grafická část:
 - Výkres základního členění
 - Hlavní výkres, výkres
 - VPS a VPO
 - Koordinační výkres