

Příloha odůvodnění Změny č.1/2023
srovnávací text ÚP po Změně č.1/2023

BŘEŽANY I

ÚZEMNÍ PLÁN

TEXTOVÁ ČÁST (ZÁVAZNÁ ČÁST ÚP) 22 STRAN
S VYZNAČENÍM ZMĚN



Zadal: Obecní úřad Břežany I

Zpracovatel: homostudio s.r.o.

Ing.arch. Miroslava Gulbisová ČKA 04393

Ing.arch. Jiří Gulbis, Ing.arch.Martin Lapšanský

Datum dokončení: 07 2023

paré

OBSAH:

a) Vymezení zastavěného území	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	7
<i>d.1. Dopravní infrastruktura</i>	7
<i>d.2. Občanské vybavení</i>	8
<i>d.3. Technická infrastruktura</i>	9
<i>d.4. Odpadové hospodářství</i>	10
<i>d.5. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i>	10
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.	12
<i>e.1. Koncepce uspořádání krajiny a Územní systém ekologické stability</i>	12
<i>e.2. Protierozní opatření</i>	13
<i>e.3. Ochrana před povodněmi</i>	13
<i>e.4. Koncepce rekreace</i>	13
<i>e.5. Dobývání ložisek nerostných surovin</i>	13
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	13
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	19
<i>g.1. Veřejně prospěšné stavby</i>	19
<i>g.2. Veřejně prospěšná opatření</i>	20
<i>g.3. Plochy pro asanaci</i>	20
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	20
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	20
j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	20

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Břežany I bylo vymezeno v rámci doplňujících průzkumů a rozborů [po změně č.1/2023 k 1.7.2023](#). Celková rozloha zastavěného území činí **46,75** ha, tj. **7,7** % řešeného území. Hranice zastavěného území je znázorněna v grafické části dokumentace, [ve všech výkresech části Návrh ÚP a v Koordinačním výkrese Odůvodnění](#).

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

Základní koncepce budoucího urbanistického rozvoje obce Břežany I je předurčena územně technickými skutečnostmi a geografickou polohou podél silnice I/12 a také polohou v širším zájmovém území města Kolína, které plní funkci tzv. „obce s rozšířenou působností“, se správním obvodem, do něhož Břežany I spadá, a které je vzdáleno od obce cca 6 km východním směrem.

Z urbanistických hledisek je pro budoucí rozvoj určující skutečnost, že obec netvoří jednotný urbanistický útvar, ale skládá se ze dvou tradičních venkovských sídel – Břežany I a Chocenice - a dvou místních částí – osad Nové Město a Slunce na severním okraji řešeného území.

Územní plán sleduje maximální sjednocení architektonicko-urbanistického výrazu zastavěného a zastavitelného území, s cílem zachovat existující hodnoty klasických venkovských sídel. Této skutečnosti je v rámci územního plánu přizpůsoben navržený komplexní rozvoj obce. Ze čtyř urbanistických celků řešeného území předpokládá územní plán přiměřený rozvoj prakticky výhradně jen u dvou největších sídel, Břežan I a Chocenic. Osady Nové Město a Slunce jsou územně stabilizované.

S ohledem na ochranu hodnot území obce je její rozvoj zaměřen především na plochy, které definuje § 4 vyhlášky č.501/2006 Sb., ke stavebnímu zákonu č.183/2006 Sb., jako „plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské (BV)“, s realizací individuálních jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím. Tyto plochy lokalizuje územní plán (v souladu se stávajícím územním plánem, schváleným v roce 2003) do relativně novějších částí sídel, tedy do severního a jižního sektoru Břežan I (západně od silnice III/33415 a severně a jižně od silnice III/12541) a do jihozápadní a severovýchodní části Chocenic. Ve starší původní zástavbě vymezuje územní plán v obou sídlech po jedné ploše smíšené obytné – venkovské (SV), kde bude možné doplnit bydlení drobnými podnikatelskými aktivitami. Přitom nové rozvojové plochy jsou vymezeny tak, aby nová výstavba nenarušila původní venkovský charakter stávající zástavby a aby nebyla negativně dotčena ochrana nemovitých kulturních pamá-

tek – kaple sv. Anny a výklenkové kapličky v Chocenicích a hospody Zlaté Slunce v osadě Slunce při silnici I/12, do jejichž blízkosti nenavrhuje žádnou novou výstavbu.

Pro pokrytí potřeb rozvojových záměrů obce vymezuje územní plán dvě plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení a dvě plochy komerční občanské vybavenosti – dvě v Chocenicích, jednu v Břežanech I a jednu v Novém Městě, z toho tři plochy přebírá ze schváleného ÚPO a plocha OM1 v Novém Městě je vymezena nově.

Plochy navržené ke změně využití území jsou lokalizovány téměř výhradně v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Cílem ÚP je zkompatnit a arondovat urbanistické půdorysy Břežan I a Chocenic a uvést obě sídla do souladu s krajinným rázem okolní krajiny.

Ekonomická funkce obce bude posilněna návrhem ploch výroby a skladování v Chocenicích, které jednak rozšíří stávající výrobní areál na západě sídla severním směrem (plocha VL1 je nově vymezena), jednak vytvoří novou ekonomickou zónu severně od zastavěného území sídla, v souladu se schváleným ÚPO.

Územní plán rovněž respektuje stávající přírodní hodnoty obce v tom, že do prvků územního systému ekologické stability (biocenter a biokoridorů neumísťuje žádnou novou výstavbu.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Územní plán vymezuje (bez dopravních staveb) celkem 25 zastavitelných ploch a ploch přestavby (10 v Břežanech I, 14 v Chocenicích a jednu v osadě Nové Město) o celkové rozloze 7,10 ha. Z tohoto počtu bylo ovšem **13 ploch** (7 ploch bydlení – v rodinných domech - venkovských o celkové rozloze 4,61 ha, dvě plochy smíšené obytné – venkovské o celkové výměře 2,7 ha, dvě plochy smíšené obytné – venkovské o celkové výměře 0,47ha, 1 plocha pro tělovýchovu a sport o rozloze 0,3 ha, 1 plocha občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední o rozloze 0,40 ha a dvě plochy výroby a skladování – lehký průmysl o výměře 1,80 ha) projednáno již v rámci ***schváleného územního plánu*** v roce 2003.

Nově vymezuje tento územní plán pouze **6 rozvojových ploch**, z nichž 5 se nachází v Chocenicích (jedná se o tři plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské o celkové rozloze 0,59 ha, o jednu 0,45 ha velkou plochu výroby a skladování – lehký průmysl a o jednu plochu technické infrastruktury – inženýrské sítě o výměře 0,12 ha) a jedna (plocha občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední velká 0,27 ha) v osadě Nové Město.

Územní plán přebírá ze **schváleného územního plánu** tyto **zastavitelné plochy**
(bez dopravních staveb a ploch veřejné zeleně, které jsou uvedeny dále):

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	aktualizace změna č.1	Lokalizace plochy v rámci sídla
BŘEŽANY I				
BV1	Plocha bydlení venkovská	0,67	0,25 rozestavěno	severní část sídla
BV2	Plocha bydlení venkovská	0,02	zastavěno	severovýchodní okraj sídla
BV3	Plocha bydlení venkovská	0,94	0,57 rozestavěno	severozápadní sektor sídla
BV4	Plocha bydlení venkovská	0,29	Z č.1 – změna funkce na OS	jihozápadní část sídla
BV5	Plocha bydlení venkovská	0,17	0,09 zastavěno	jihovýchodní okraj sídla
SV1	Plocha smíšená obytná venkovská	0,13	zastavěno	západní část sídla
CHOCENICE				
BV1	Plocha bydlení venkovská	0,30		východní okraj sídla
BV2	Plocha bydlení venkovská	0,13		východní okraj sídla
OS1	Plocha občanského vybavení - sport	0,09	zastavěno	východní část sídla
OK1	Plocha občanského vybavení – komerční	0,40		západní okraj sídla
VL1	Plocha výroby lehké	1,12		severně od sídla
VL2	Plocha výroby lehké	0,68	Z č.1 – změna funkce na BV	severně od sídla

Nově vymezuje územní plán následující **zastavitelné plochy**:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	aktualizace změna č.1	Lokalizace plochy v rámci sídla
CHOCENICE				
NBV1	Plocha bydlení venkovská	0,43	0,43 rozestavěno	severní okraj sídla
NBV2	Plocha bydlení venkovská	0,10	zastavěno	severně od silnice III/12541
NBV3	Plocha bydlení venkovská	0,05	zastavěno	východní část sídla
NVL1	Plocha bydlení venkovská	0,45		severozápadní sektor sídla
NTI1	Plocha technické infrastruktury – všeobecné	0,12	zrušeno Z č.1 – změna funkce na BV	severně od sídla

Pozn.: Část ploch BV1 a TI1 byla ve schváleném ÚPO vymezena pro výrobu a skladování – lehký průmysl. Jelikož se v těchto případech jedná pouze o změnu funkčního využití, nejsou tyto plochy v kapitole i.1. odůvodnění územního plánu zahrnuty do záboru zemědělského půdního fondu.

Zastavitelné plochy změny A PLOCHY ZMĚN V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ č.1/2023

(po projednání změny budou všechny lokality přečíslovány a jednotně označeny)

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla / název lokality
BŘEŽANY I			
Z01	BV - Plocha bydlení venkovské	0,7	mimo zastavěné území / K Poboří
Z02	OS - Plocha občanského vybavení - sport	0,4	změna funkce v zastavěném území / Sportoviště
Z03	BV - Plocha bydlení venkovské	0,04	mimo zastavěné území / Severní přístup
CHOCENICE			
Z04	BV - Plocha bydlení venkovské	0,7	změna funkce v zastavěném území / Sever
Z05	SV - Plocha smíšená obytná venkovská	1,1	mimo zastavěné území / Na dolíčkách
Z06	SV - Plocha smíšená obytná venkovská	0,16	změna funkce v zastavěném území / Winnerhorses
Z07	OH – občanské vybavení - hřbitov	0,03	změna funkce v zastavěném území / Urnový háj
Z08	DI – cyklostezka liniová trasa	0,1	mimo zastavěné území / Cyklostezka Břežany I - Chocenice
Z09	TI – liniová stavba technické infrastruktury		zastavěné území / Optický kabel v Břežanech I
Z10	BV - Plocha bydlení venkovské	0,1	změna funkce v zastavěném území / jihozápad

Dále přebírá územní plán ze **schváleného územního plánu** na území obce jednu **plachu přestavby**:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	aktualizace změna č.1	Lokalizace plochy v rámci sídla
CHOCENICE				
SV2	Plocha smíšená obytná – venkovská	0,30	zastavěno	západní okraj sídla

Nově je vymezena také jedna **plocha přestavby**:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	aktualizace změna č.1	Lokalizace plochy v rámci sídla
NOVÉ MĚSTO				
OK1	Plocha občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,27	zastavěno	západně od obytné části lokality

Poznámka: Případná výstavba na ploše OK1 v bezpečnostním pásmu produktovou je podmíněna souhlasným stanoviskem ČEPRO,a.s.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy sídelní zeleně.

V případě ploch vymezených pro bydlení, včetně ploch smíšených obytných, by se při zabydlení jednoho rodinného domu cca třemi obyvateli a při očekávaném odpadu bytového fondu ve výši 0,06 % ročně zvýšil počet obyvatel obce Břežany I o cca 30 obyvatel, tj. z dnešních cca 320 obyvatel na konečný počet 350 obyvatel.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d.1. Dopravní infrastruktura

1) Silnice

Územní plán přebírá ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) návrh na přeložku silnice III/01217 severovýchodně od Břežan I, včetně jejího mimoúrovňového napojení na silnici I/12 (v ZÚR SK vedenou jako veřejně prospěšná stavba D024). V grafické dokumentaci je zakreslena jako koridor o šířce 200 m.

2) Místní komunikace

Územní plán nenavrhuje žádné nové místní komunikace. Ty budou budovány v rámci nových ploch bydlení, kde budou plnit funkci veřejných prostranství. Zároveň budou splňovat legislativní a normové požadavky na průjezd nebo otáčení požární techniky.

3) Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v organizaci veřejné autobusové dopravy žádné změny, ani nemění umístění autobusových zastávek.

4) Komunikace pro pěší a cyklisty

Změna č. 1 územního plánu navrhuje novou cyklostezku jižně podél komunikace III/12541. Nová cyklostezka kopíruje cyklotrasu SOS. Měla by sloužit jako společná stezka pro pěší i cyklisty.

Budování cyklostezek a komunikací pro pěší je možné v rámci podmínek využití území, jako přípustných na vhodných místech, především v rámci budování místních komunikací (veřejných prostranství).

5) Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán nenavrhuje žádná nová parkoviště, pouze v rámci podmínek změn využití území jsou přípustná parkoviště v rámci ploch veřejných prostranství, popř. parkovací místa, především na stavebním pozemku rodinného domu, tzn. že v rámci každého stavebního pozemku budou dvě parkovací stání.

d.2. Občanské vybavení

Územní plán přebírá ze schváleného ÚPO Břežany I dvě plochy občanského vybavení – dvě pro tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) – po jedné v Břežanech I a v Chocenicích – a jednu plochu pro komerční zařízení malá a střední (OM) v Chocenicích.

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
CHOCENICE			
OS	Plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	0,09	východní část sídla
OK	Plocha občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,40	západní okraj sídla

Změna č.1/2023 vymezuje dvě plochy pro občanské vybavení

(po projednání změny budou všechny lokality přečíslovány a jednotně označeny)

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
Břežany I			
Z02	OS - Plocha občanského vybavení - sport	0,4	změna funkce v zastavěném území / Sportoviště
CHOCENICE			
Z07	OH – občanské vybavení - hřbitovy	0,03	změna funkce v zastavěném území / Urnový háj

Zároveň vymezuje územní plán novou plochu občanského vybavení – komerční (OK) v osadě Nové Město.

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Lokalizace plochy v rámci sídla
NOVÉ MĚSTO			
OM1	Plocha občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	0,27 zastavěno	západně od obytné části lokality

Poznámka: Případná výstavba na ploše OK1 v bezpečnostním pásmu produktovou je podmíněna souhlasným stanoviskem ČEPRO, a.s.

Drobné služby v rámci občanské vybavenosti jsou navíc přípustné na plochách bydlení a na plochách smíšených obytných jako související občanská vybavenost.

d.3. Technická infrastruktura

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy vodních toků. Podél Nouzového potoka a dalších vodotečí je ponechán volný, nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m, pro umožnění přístupu správci toků.

Územní plán nevymezuje rovněž žádné nové vodní plochy.

Zásobování pitnou vodou

Navržené plochy bydlení a občanské vybavenosti budou napojeny na stávající vodovodní síť ze stávajících vodovodních řadů, které budou sloužit zároveň jako zdroj požární vody.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

~~Územní plán navrhuje v obci vybudování oddílné gravitační splaškové kanalizace odvádějící odpadní vody z jednotlivých objektů do nové čistírny odpadních vod navržené na pravém břehu Nouzového potoka severně od Chocenic (na ploše T11). V Břežanech I bude na návsi zřízena čerpací stanice odpadních vod, přes niž budou splaškové odpadní vody čerpány výtlačkem do ČOV Chocenice. Na kanalizační systém obou sídel bude napojena jak stávající, tak nová výstavba.~~

Změna č.1 Územního plánu nenavrhuje žádné změny ve stávající organizaci likvidace odpadů. Odpady jsou likvidovány domovními jímkami nebo domovními ČOV

Srážkové vody budou plošně zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, popř. vsakovacích jímek, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

Elektrická energie

Územní plán nenavrhuje konkrétní lokalizaci žádných nových trafostanic, ovšem připouští výstavbu trafostanic v přípustných regulativech pro jednotlivé funkční plochy navržené k zástavbě na území celé obce, kde je technická infrastruktura uváděna jako nedílná součást nové výstavby (viz kapitola f.1).

Plyn

Územní plán plynofikaci obce nenavrhuje.

Spoje

V rámci územního plánu není rozšíření místní telefonní sítě navrženo. Její budování je přípustné v rámci regulativů jednotlivých funkčních ploch (viz kapitola f.1).

Změna č.1 aktualizuje na základě skutečného stavu položení optického kabelu v Choce-
nicích a navrhuje realizaci položení optického kabelu v intravilánu obce Břežany I.

d.4. Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny ve stávající organizaci likvidace odpadů.

d.5. Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Ochrana před povodněmi, vymezení záplavových, ohrožených a ochranných oblastí

Územní plán žádná protipovodňová opatření nenavrhuje, neboť obec Břežany I neleží v území ohroženém povodněmi.

Varování a vyrozumění obyvatelstva

Pro varování obyvatelstva je využívána elektrická siréna umístěná na budově obecního úřadu, která je zařazena do Jednotného systému varování a vyrozumění.

Pro vyrozumění obyvatelstva bude zabezpečena i dostatečná slyšitelnost místního roz-
hlasu v celém zastavěném území i v zastavitelných plochách obce.

Ukrytí a ubytování evakuovaných osob

Pro účely shromažďování a provizorního ubytování evakuovaného obyvatelstva bude využita budova obecního úřadu (částečně také objekt bytovky v Chocenicích).

Evakuace obyvatelstva

V případě ohrožení území obce bude evakuace obyvatelstva probíhat od budovy obec-
ního úřadu, popř. od bytovky v Chocenicích.

Hromadná stravovací zařízení a vývařovny

Na území obce se nenacházejí hromadná stravovací zařízení patřičné kapacity.

Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Uskladnění nezbytného množství materiálu civilní ochrany bude zajištěno v objektech
ve vlastnictví obce, případně orgánů státní správy. Jako nejvhodnější se jeví vyčlenit prostory
obecního úřadu.

Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici nemocnice v Kolíně. Na území obce se ne-
nachází žádné lůžkové zdravotnické zařízení.

Zdroje nebezpečných látek v území

V osadě Nové Město je situován rozsáhlý areál velkokapacitních zásobníků pohonných hmot. Zdejší obytné domy se nacházejí v zóně havarijního plánování ČEPRO, a.s., a v případě havárií budou vyrozumívány přímo touto společností.

Možnosti vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo hranice zástavby

Případné nebezpečné látky lze vyvážet a uskladňovat u areálu firmy ČEPRO, a.s.

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den/obyvatele cisternami z Kolína správcem vodohospodářských sítí. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobení užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu a z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií

Na území obce se nenachází žádný nezávislý zdroj elektrické energie. Nouzové zásobování je možné pouze pomocí mobilních energocentrál.

Plochy využitelné k záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva

K záchranným likvidačním a obnovovacím pracím a přežití obyvatelstva budou využity plocha hřiště na jižním okraji Břežan I a prostranství před bytovkou v Chocenicích, vázané na základní komunikační systém obce.

Plochy pro řešení bezodkladných pohřebních služeb

Pohřební služby lze realizovat na hřbitově v Křečhoři.

Plochy pro likvidaci uhynulých zvířat

V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nákazová komise podle pohotovostního plánu. Zahraboviště jsou vybrána podle konkrétní situace a hydrologicky posouzena.

Požární ochrana

V rámci požární ochrany obce je nutné navrhovat jednotlivé stavby tak, aby se předcházelo vzniku požáru a aby v případě požáru nebo jiného ohrožení staveb byla umožněna bezpečná evakuace osob, popř. zvířat a věcí a aby byl umožněn účinný zásah při likvidaci požáru a záchranných prací. Zároveň je nutné v rámci jednotlivých objektů zabránit šíření požáru mezi jednotlivými požárními úseky a mimo stavbu.

Nové komunikace budou splňovat legislativní a normové požadavky na průjezd nebo otáčení požární techniky. Stávající, popř. navrhované nadzemní vedení elektrické energie VN nebude probíhat nad rozvojovými plochami, z nichž se předpokládá požární zásah na objekty umístěné na pozemcích k těmto plochám přiléhajících.

Objekty požární ochrany

Požární zbrojnice je umístěna v centru obce. Tento objekt bude udržován dle platných právních předpisů, stejně tak jako veškerá bezpečnostní zařízení.

Zdroje vody k hašení požárů

Jako zdroj vody k hašení požárů bude sloužit v Břežanech I i v Chocenicích stávající vodovod. V nově navržených lokalitách musejí být budovány hydranty dle platných předpisů. Přesné umístění hydrantů navrhne následující dokumentace (dokumentace pro územní řízení a stavební povolení inženýrských sítí). Hydranty budou řádně označeny a zapracovány do Požárního řádu obce.

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

e.1. Koncepce uspořádání krajiny a Územní systém ekologické stability

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Na správním území obce Břežany I byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezena soustava 3 lokálních biocenter a 5 lokálních biokoridorů. Navržená opatření v jednotlivých biocentrech a biokoridorech uvádí tabulka:

BIOCENTRA

Název	Pořadové číslo	Rozloha	Navrhovaná opatření
U Chocenic	35	3,0 ha	na orné půdě podpora travních porostů, dosadby rostlin typu B
Na šesterých	403	3,0 ha	na orné půdě podpora travních porostů a výsadby rostlin typu B
Břežany I	404	3,4 ha	na orné půdě podpora travních porostů a výsadby rostlin typu B

BIOKORIDORY

Název	Pořadové číslo	Délka v rámci ŘÚ	Navrhovaná opatření
V Jílech	722	0,7 km	biokoridor doplnit rostlinami typu B
Podě dvorem	524	2,4 km	biokoridor téměř celý nově založit, či obnovit rostlinami typu B
Na větrníku	523	0,6 km	biokoridor téměř celý nově založit, či obnovit rostlinami typu B
Pod vrchy	191	1,5 km	biokoridor téměř celý nově založit, či obnovit rostlinami typu B
Nad studánkami	190	0,4 km	biokoridor téměř celý nově založit, či obnovit rostlinami typu B

Podrobněji jsou jednotlivé prvky Územního systému ekologické stability popsány v odůvodnění územního plánu.

e.2. Protierozní opatření

Územní plán nenavrhuje specifická technická protierozní opatření. Vzhledem k charakteru řešeného území jsou dostačující běžná agrotechnická opatření, obnova krajinné zeleně a výsadba doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací.

e.3. Ochrana před povodněmi

Územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření. Řešeným územím protéká Nouzový potok, který nemá stanoveno záplavové území.

e.4. Koncepce rekreace

V současné době je rozhodující formou individuální rekreace v obci chalupaření v Břežanech I a v Chocenicích a tento stav zůstane i v budoucnu. Územní plán žádné plochy pro individuální rekreaci nevymezuje.

e.5. Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území obce Břežany I nejsou evidována žádná ložiska, chráněná ložiskové území ani žádné dobývací prostory. Nezasahují sem ani žádná poddolovaná ani sesuvná území.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny, v souladu s grafickou dokumentací.

PLOCHY BYDLENÍ – VENKOVSKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	zahrady přináležející k rodinným domům
	individuální rekreace ve stávajících objektech
	drobné stavby s hospodářskou funkcí
	doplňkové stavby k stavbě hlavní (garáž, zahradní domek, altán apod.)
	maloobchodní zařízení s pohostinství s nezbytným zázemím
	ambulantní zdravotnická zařízení
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	parkoviště, hromadné garáže
Podmíněně přípustné využití	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	řemeslné provozy a služby, za podmínky, že nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez sousední pozemky bytových či rekreačních domů
	chov drobného zvířectva, za podmínky, že nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez pozemky náležející k bytovým a rekreačním účelům
Nepřípustné využití	výstavba na plochách situovaných u silnic, za podmínky splnění limitních hladin hluku z dopravy
	zařízení průmyslové výroby, včetně skladů s ní souvisejících
	zařízení zemědělské velkovýroby
	dopravní zařízení
	na ploše BV1 výstavba v ochranném pásmu elektrického vedení VN 22 kV
Podmínky prostorového uspořádání	stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	minimální velikost stavebních pozemků v zastavěném území obce - 600 m ² , minimální velikost stavebních pozemků mimo zastavěné území obce – 1 000 m ²
	podíl zpevněných ploch max. 30 % stavebního pozemku
	maximální výška zástavby rodinnými domy: 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	maximální kapacita parkovišť 5 osobních automobilů, maximální kapacita hromadných garáží 3 stání

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)	
Hlavní využití	rodinné farmy, rodinné domy s přidruženou řemeslnou výrobou a službami
Přípustné využití	zařízení pro agroturistiku
	sklady zemědělské a lesní produkce
	obchodní zařízení související se zemědělskou činností
	administrativa v přímé vazbě na přípustné využití
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	garáže, parkovací stání
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	objekty pro zemědělskou výrobu, za podmínky, že jejich negativní účinky neovlivní nad přípustnou mez objekty pro bydlení a rekreaci na sousedních pozemcích (např. PHO živočišné výroby nezasáhne tyto objekty)
	řemeslná výroba a služby, za podmínky, že jejich negativní účinky neovlivní nad přípustnou mez objekty pro bydlení a rekreaci na sousedních pozemcích
Nepřípustné využití	kulturní, školská, zdravotnická, sociální zařízení
	modlitebny
	sportovní zařízení
	veřejné stravování
	samostatné rekreační objekty
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost stavebních pozemků v zastavěném území obce - 600 m ² , minimální velikost stavebních pozemků mimo zastavěné území obce – 1 000 m ²
	podíl zpevněných ploch max. 40 % stavebního pozemku
	maximální výška zástavby rodinnými domy: 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)	
Hlavní využití	veřejná správa, administrativa
Přípustné využití	školství
	zdravotnictví
	sociální služby
	maloobchod, stravování, ubytování
	muzeum
	stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
	stavby a zařízení pro ochranu obyvatelstva
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	hřiště
parkoviště	
nezbytná technická a dopravní infrastruktura	
Podmíněně přípustné využití	úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
	max. zastavěnost 60 % stavebního pozemku

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ (OK)	
Hlavní využití	maloobchod a stravování
Přípustné využití	ubytování
	stavby a zařízení pro kulturu
	parkoviště
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	sportovní plochy
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží
	výstavba na ploše OK1 , za podmínky povolení silničního správního úřadu a odsouhlasení napojení na silnici I/12 ŘSD ČR, dále za podmínky splnění limitních hladin hluku z dopravy
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. dvě nadzemní podlaží a podkroví
	max. zastavěnost 60 % stavebního pozemku

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT (OS)	
Hlavní využití	sportovní plochy, tělocvičny, hřiště
Přípustné využití	dětská hřiště
	parkoviště
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další) veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	oplocení do max. výše 2 m
	oplocení za brankami 5-7 m

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRBITOVY (OH)	
Hlavní využití	urnový háj (veřejné služby dle zákona o pohřebnictví)
Přípustné využití	parkově upravená zeleň
	drobné doplňkové stavby sloužící hlavnímu využití
	pěší cesty a mobiliář - lavičky, informační tabule, výtokové stojany
	vyhrazené parkování mimo plochu urnového háje
Nepřípustné využití	zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
	skládky a skládkování materiálu
Podmínky prostorového uspořádání	plochy intenzivně udržované
	vyhrazená plocha pro umístění kontejneru s biologickým odpadem ohradní zeď do výšky 2,5m

PLOCHY VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)	
Hlavní využití	veřejná prostranství
Přípustné využití	občanská vybavenost
	veřejná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	dětské hřiště, mobiliář
Nepřípustné využití	vše, co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální šířka veřejného prostranství 8 m
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ (ZV)	
Hlavní využití	veřejná zeleň včetně parkových úprav
Přípustné využití	pěší a přístupové komunikace
	podzemní stavby technické infrastruktury
	pomníky a sochařská díla
	altány, lavičky
	dětská hřiště
	veřejné osvětlení
Nepřípustné využití	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití
Podmínky prostorového uspořádání	rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a skladba dřevin odpovídající stanovištním podmínkám

PLOCHY VÝROBY LEHKÉ (VL)	
Hlavní využití	výrobní areály lehkého průmyslu
Přípustné využití	výroba a skladování, jejíž negativní vliv nepřekračuje přípustnou mez za hranicemi areálu (nebudou překročeny imisní a hlukové limity)
	parkovací a odstavné plochy
	manipulační plochy
	objekty pro administrativu
	stravování
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	ochranná a izolační zeleň
nezbytná dopravní a technická infrastruktura	
Podmíněně přípustné využití	služební byty pro trvalé bydlení, za podmínky, že budou využity výlučně pro obsluhu areálu
	služby a prodej
	zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat
	výstavba na ploše VL1, za podmínky výsadby stromů a keřů po celém obvodu areálu
Nepřípustné využití	kulturní, školská, sociální a církevní zařízení
	rekreační objekty
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně

PLOCHA VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD)	
Hlavní využití	drobná výroba, separační dvory
Přípustné využití	garáže
	parkovací a odstavné plochy
	manipulační plochy
	objekty pro administrativu
	obchodní zařízení
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	ochranná a izolační zeleň
nezbytná dopravní a technická infrastruktura	
Podmíněně přípustné využití	průmyslová výroba, za podmínky, že její negativní vliv nezasáhnou objekty sloužící k bydlení nebo rekreaci
	chov hospodářských zvířat, za podmínky, že nebude zvyšován stávající počet ustájeného dobytka
	sklady, za podmínky, že nevyžadují zásobování či odvoz výrobků kamionovou dopravou
Nepřípustné využití	bydlení s výjimkou bytu majitele (správce)
	kulturní, školská, sociální a církevní zařízení
	rekreační objekty
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně

PLOCHA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VŠEOBECNĚ (TU)	
Hlavní využití	inženýrské sítě
Přípustné využití	čistírna odpadních vod
	čerpací stanice odpadních vod
	trafostanice
	oplocení
	manipulační plochy
	ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHA DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)	
Hlavní využití	silnice I a III. třídy
Přípustné využití	místní komunikace
	cyklostezky
	parkovací a odstavné plochy
	komunikace pro pěší, chodníky
	příjezdové komunikace k plochám
	stezky pro pěší
	účelové komunikace
	autobusové zastávky, mobiliář
	individuální garáže (max. dvojgaráž)
	mosty, propustky
	veřejné osvětlení
	náspy, zářezy, opěrné zdi
	doprovodná a izolační zeleň
	nezbytná technická infrastruktura
areály údržby pozemních komunikací	
nezbytné sociální zařízení (WC)	
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNĚ (WU)	
Hlavní využití	vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže
Přípustné využití	doprovodná a protierozní zeleň
	územní systém ekologické stability
	revitalizace
	rybářství
	nepobytová rekreace
	křížení inženýrskými sítěmi a dopravními stavbami
Podmíněně přípustné využití	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.), za podmínky souhlasu orgánu ochrany přírody
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – POLE (AP.P), TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AP.T)	
Hlavní využití	orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a sady mimo zastavěné území
Přípustné využití	zemědělská rostlinná výroba
	cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší)
	změna kultury
	meliorace
	protierozní opatření
	objekty pro uskladnění nářadí a plodin
	územní systém ekologické stability
	zařízení naučné stezky
	pastevní areály s oplocením
	inženýrské sítě
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, větrolamy apod.)
	zemědělská zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
	u zahrad a sadů mimo zastavěné území – jakékoli doprovodné objekty (kůlny, zahradní domky, skleníky atd.)

PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNĚ (LU)	
Hlavní využití	lesy, lesní půda
Přípustné využití	lesní cesty
	jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství (seníky, oplocenky, krmelce, přístřešky a další zařízení pro lesní zvěř)
	vodní plochy a toky, vodohospodářská zařízení
	drnový fond
	cykloturistické a pěší trasy
	objekty drobné architektury (přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule)
	územní systém ekologické stability
	protipožární opatření
	liniové stavby technického vybavení
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO CHARAKTERU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNĚ (NU)	
Hlavní využití	krajinná a doprovodná zeleň
Přípustné využití	extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, soliterní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva
	stromová a keřová společenstva
	mimoprodukční zeleň
	vodní toky
	meliorace
	územní systém ekologické stability
	cyklostezky a pěší trasy
	objekty drobné architektury
	křížení inženýrskými sítěmi a dopravními stavbami
	intenzivní zemědělská prvovýroba
Nepřípustné využití	činnosti provozující vzrostlou zeleň s výjimkou kácení přestárlé zeleně a zeleně v místech dopravních závad
	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

PLOCHY ZELENĚ VŠEOBECNÁ (ZU)	
Hlavní využití	biocentra a biokoridory
Přípustné využití	významný krajinný prvek
	drnový fond
	vodní plochy a toky, vodohospodářská zařízení
	lesní cesty
	protierozní opatření
	u biokoridorů křížení inženýrskými sítěmi a doprovodnými stavbami
	u biocenter seníky, krmelce
Nepřípustné využití	veškeré funkce narušující nebo omezující hlavní využití

Společným regulativem pro novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť (území obce má charakter území s archeologickými nálezy). Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, je nutné oznámit před realizací výstavby záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.

Dalším společným regulativem je povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

g.1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

Veřejně prospěšné stavby uvádí následující seznam s čísly odpovídajícími výkresu „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.“

koridor pro umístění stavby D024 – silnice I/12 (stavba MÚK Velim, napojení silnice III/01217): D1 (ZÚR VPS D024)

koridor pro ropovod Družba (přípolož, zkapacitnění): P1 (ZÚR VPS R01)

čistírna odpadních vod: K1

čerpací stanice odpadních vod: K2

splašková gravitační kanalizace - výtlač: K3 – K16

splašková gravitační kanalizace: K17

[cyklostezku Břežany I – Chocence](#)

[optický kabel v břežanech](#)

g.2. Veřejně prospěšná opatření

prvky Územního systému ekologické stability:

lokální biocentra: [LBC 35](#), [LBC 403](#), [LBC 404](#)

lokální biokoridory: [LBK 190](#), [LBK 191](#), [523](#), [524](#)

interakční prvky

g.3. Plochy pro asanaci

Na území obce nenavrhuje územní plán žádné asanační úpravy.

g.4. Věcná břemena

optický kabel v Břežanech

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva obce (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Jelikož se v zadání územního plánu nepředpokládá potřeba posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí ani na udržitelný rozvoj území (v řešeném území se nenavrhují rozvojové plochy ani koridory do chráněných oblastí Natura 2000, a proto lze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast), nenavrhuje územní plán žádná kompenzační opatření.

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

Textová část územního plánu obsahuje 22 stran.

Grafická část územního plánu – úplné znění po změně č.1

sestává celkem ze 3 výkresů návrhu:

1. Základní členění území – v měřítku 1: 5000
2. Hlavní výkres – v měřítku 1: 5000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – v měřítku 1: 5000
sestává celkem ze 3 výkresů odůvodnění:
4. koordinační výkres 1:5000
5. širší vztahy 1:10000