

Změna č.1/2023

územního plánu Břežany I.

Návrh k projednání

- I. Návrh Textová a grafická část
II. Odůvodnění



Změna č.1/2023 územního plánu BŘEŽANY I

- a) Vydána jako Opatření obecné povahy **Zastupitelstvem obce Břežany I**
b) Pořadové č.změny: **1.** c) **Nabytí účinnosti:**
d) Pořizovatel: **obecní úřad Břežany I**
v zastoupení : starosta Michal Černík

Zadal: Obec Břežany I
Zpracovatel: homostudio s.r.o
Ing.arch. Miroslava Gulbisová autorizovaný architekt ČKA 04393
Ing.arch. Jiří Gulbis, Ing.arch. Martin Lapšanský
Datum dokončení: 072023 **návrh pro společné jednání**

I. NÁVRH ZMĚNY**A. TEXTOVÁ ČÁST**

a - Vymezení zastavěného území	2
b - Základní koncepce rozvoje města, ochrany a rozvoje hodnot území	
c - Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d - Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro jejich využití	9
e - Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	11
f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	13
g - Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo pro které lze uplatnit předkupní právo	18
h - Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování	
i - Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části, převod do jednotného systému	

B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Základní členění území	1: 5 000
2. Hlavní výkres /výřezy správního území	1: 5 000
3. Veřejně prospěšné stavby	1: 5 000

I. NÁVRH ZMĚNY Č.1/2019 ÚP

a - Vymezení zastavěného území

- Změna č.1/2019 aktualizuje hranici zastavěného území **k 1.6.2023**, v souladu s odst.3 §58 platného stavebního zákona.
- Hranice zastavěného území sídla je vymezena ve výkresu č.1 Základní členění území v rozsahu aktualizovaných částí. Změna je zpracována ve výřezech změněných ploch tj. převážně v hranicích zastavěného území sídla.

Hranice zastavěného území byla oproti platnému ÚP/2013 Změnou č.1 rozšířena v sídle Břežany o zastavitelnou plochu BV - severozápadní okraj sídla, část zastavitelné plochy BV - severozápadní sektor sídla, plochu BV na jižním okraji sídla, plochu SV – západní část sídla a v sídle Chocenice o plochy BV1 – severní okraj sídla, BV2 - severně od silnice III/12541, BV3 – východní část sídla.

Současně byla hranice zastavěného území upravena v Břežanech **u lokality 2** OS sportovní plochy, kde byla ze zastavěného území vypuštěna zbytková plocha původní funkce BV. V Chocenicích byla upravena hranice zastavitelného území na severním okraji sídla u záměrem **u lokality č.4**, kde bylo zrušeno původní funkční využití TI.

V zastavěném území byly aktualizovány další rozestavěné lokality – v Chocenicích SV – západní okraj sídla a plocha OS – východní část sídla, v Novém Městě OK1 - západně od obytné části lokality.

b - Základní koncepce rozvoje města, ochrany a rozvoje hodnot území

- Obec Břežany I spadá do širšího zázemí města Kolín, který leží 6km východním směrem. Správním územím prochází hlavní rychlostní komunikace I/12 spojující Prahu s Kolínem.
- Obec tvoří 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, které jsou navázány na rychlostní komunikaci I/12.
- Dvě hlavní sídla tvoří převážně kompaktní samostatné celky s kombinací dvou hlavních funkcí bydlení venkovského a smíšeného bydlení, které v obou obcích doplňují výrazné plochy výroby a skladování pro drobnou řemeslnou výrobu.
- Změna č.1/2023 nemění zásadním způsobem koncepci rozvoje obce platného ÚP. Pouze zpracovává aktuální záměry venkovského a smíšeného bydlení tak, aby kompenzovala zastavěné plochy z ÚP. Výraznou změnou je potvrzení plochy sportoviště v Břežanech, která bylo územním plánem navrženo jako rozvojová plocha pro bydlení.
- Pro bydlení venkovské jsou v Břežanech I vymezeny dvě nové plochy, které bezprostředně sousedí se zastavěným územím. Lokalita severní přístup pouze rozšiřuje stávající zastavěné území o soukromou přístupovou komunikaci, která umožní obsluhu

stávajících parcel na rodinné domy. Na jihozápadním okraji sídla podél komunikace na obec Poboří je nově vymezena lokalita pro výstavbu cca 6 RD. V Chocenicích se mění funkční využití v již definované zastavitelné ploše na severu sídla z lehkého průmyslu na čisté bydlení a na jihozápadním okraji sídla plocha zeleně a sadů na čisté bydlení.

- Pro smíšené bydlení jsou navrženy dvě lokality v Chocenicích. V rámci zastavěného území se na smíšenou mění plocha čistého venkovského bydlení v jihozápadní části obce a je vymezena nová lokalita na západním okraji zastavěného území Chocenic Na dolíčkách pro cca 10 RD.
- V občanské vybavenosti se doplňuje specifická funkce Urnového háje v předprostoru kaple sv.Anny v centru Chocenic.
- V dopravním řešení je nově navržená trasa cyklostezky mezi Břežanami I a Chocenicemi.
- V technické vybavenosti je do změny č.1 zapracována liniová stavba optického kabelu v obou hlavních sídlech.

Ochrana a rozvoj hodnot území

- Historická struktura obou sídel si drží víceméně stejnou stopu už od 19.století. Rozvojové plochy leží na okrajích obou sídel v logických rozvojových směrech podél stávajících komunikací.
- Změna využití zastavitelné výrobní plochy v Chocenicích na plochu pro bydlení venkovské může ovlivnit svým drobnějším měřítkem krajinný ráz pozitivně.
- Stávající krajinné zázemí obce je podmíněno především intenzivním zemědělstvím. Krajinný ráz je vytvářen převážně remízi a drobnou zelení podél cest. Systém lokálních biokoridorů a biocenter ÚSES není návrhem změny nijak dotčen.
- Z hlediska ochrany lesních porostů se žádná rozvojová lokalita nedotýká záboru lesní půdy nebo nezasahuje do OP lesa.
- Žádná z rozvojových lokalit nezasahuje do vymezených ploch ÚSES, které jsou nezastavitelné.
- Lokalita1 K Poboří se dotýká vymezeného území hydrologického povodí, které musí být zástavbou respektováno.
- Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu obě hlavní sídla jsou kompletně obklopeny ornými půdami nejvyšší kvality I. a II. třídy. Rozvoj obce tedy není možný jinak než buď v hranicích zastavěného území a zatím nevyčerpaných zastavitelných ploch nebo při okrajích sídla zábořem půdního fondu. Přes půdní fond také prochází nově navržená trasa cyklostezky propojující obě sídla.

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

- Změnou č.1 není urbanistická koncepce ani kompozice platného územního plánu výrazněji dotčena.
- Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v dostatečném rozsahu odpovídajícímu přiměřenému rozvoji sídla a aktuální poptávce po individuálním bydlení, bydlení se službami a také zlepšování základní vybavenosti sídla. (sportoviště, urnový háj, cca 10 rodinných domů v BV a cca 7 rodinných domů v SV)
- Většina záměrů se týká změny funkčního využití v zastavěném území nebo zastavitelných ploch. Rozsahem největší jsou dvě nově navržené zastavitelné plochy vně hranice zastavěného území, v každém sídle jedna pro celkovou kapacitu cca 12 RD. Výraznou změnou je změna funkčního využití výrobních ploch na plochy obytné (5 RD). Drobné záměry posilují veřejnou vybavenost obce – sportoviště, urnový háj nebo trasování liniové stavby cyklostezky mezi oběma sídly a posílení technické infrastruktury v podobě trasování optického kabelu.

Přehled rozvojových ploch Změny č.1/2023				Kat. úz. Břežany I	
Ozn.	Lokalita č. pozemku	Návrh ÚP	Navržená změna využití	Kapacita / rozsah poloha / územní limity	
BŘEŽANY I					
1	K Poboří Jihozápadní okraj sídla 601/1, 644/3, 644/4, 644/5, 644/10	NZo – zeměd. plochy	BV- bydlení venkovské	5 RD 0,7ha mimo zastavěné území orná I.	
2	Sportoviště 596/2, 596/3, 596/1, 599/1	BV - bydlení venkovské NZo – zeměd. plochy	OS- občanské vybavení - sport	0,4ha změna funkčního využití v zastavěném území část mimo zastavěné území 0,15ha <i>orná I.</i>	
3	Severní přístup 699/10	NZo – zeměd. plochy	BV- bydlení venkovské	0,05ha mimo zastavěné území orná I.	
CHOČENICE					
4	Sever 98/3, 199/8, 199/12, 199/13, 199/14	VL- výroba, sklady TI – technická infrastruktura	BV - bydlení venkovské	cca 5RD 0,7ha mimo zastavěné území změna funkčního využití zastavitelné plochy <i>orná I.</i>	

5	Na dolíčkách 71/44	NZo – zeměd. plochy	SV – smíšené obytné - venkovské	cca 7 RD mimo zastavěné území venkovní vedení VN 22kV <i>orná II.</i> 1,1ha
6	Winnerhorses 23/1	BV - bydlení venkovské	SV – smíšené obytné - venkovské	v zastavěném území změna funkčního využití
7	Urnový háj 856/2	NZz - zahrady a sady	OH – občanské vybavení hřbitovy	v zastavěném území změna funkčního využití
8	Cyklostezka Břežany I - Chocenice 871/3, 77, 71/28, 72/1, 72/3, 521/1, 521/4, 521/2, 521/3, 526, 543/1	Nz – zeměd.plochy	DI – cyklostezka liniová trasa	mimo zastavěné území podél stávající komunikace III/12541 <i>orná I. II.</i>
9	Optický kabel v Břežanech I	PU- prostranství veřejná všeobecná	TI- technická infrastruktura	v zastavěném území stavba optického kabelu v sídle Břežany I
10	jihozápad st.27, 58	NZz - zahrady a sady	BV - bydlení venkovské	1RD 0,1ha v zastavěném území změna funkčního využití

Zastavitelné plochy:

Specifické podmínky využití:

1 Břežany I – K Poboří

Využití BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ
Kapacita: 0,7ha / 5 RD
Urbanistické vazby: Výstavba na jihozápadním okraji obce,
doplňuje proluku v zastavěném území
a navazuje na zástavbu přes komunikaci III/3341
Dopravní napojení: z přilehlé komunikace III/3341
Územní limity/podmínky: Vyšší podíl vzrostlé zeleně na pozemku
Hmotově přizpůsobit okolní přízemní zástavbě

2 Břežany I – Sportoviště

Využití OS - OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT
Plocha: 0,4 ha
Urbanistické vazby: Sportovní plocha na západní hraně sídla
Dopravní napojení: : z místní obslužné komunikace
Územní limity/podmínky: přípustné transparentní ohrazení pozemku
po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně / isolační zeleň
doplňkové stavby k tomu účelu speciálně vybavené / hygienické zařízení, šatny
vyšší podíl zpevněných ploch s přirozeným a umělým povrchem hřišť - odvodněné
přípustné dětské hřiště, malá sportovní a klubová zařízení

3 Břežany I – Severní přístup

Využití BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ
Plocha: 0,04ha
Urbanistické vazby: místní přístupová komunikace k obsluze druhé řady zástavby RD
a přilehlých parcel,
na severní hraně sídla na rozhraní pole a zastavěného území
Dopravní napojení: z přilehlé silnice III/01217
Územní limity/podmínky: lze přiřčenit k rozvojové ploše BV

4 Chocenice – Sever

Využití BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ
Kapacita: 0,7 ha / cca 5 RD
Urbanistické vazby: v údolí podél polní cesty mezi dvěma remízi
pokračování jednostranné ulicové zástavby
Dopravní napojení: z místní komunikace
Územní limity/podmínky: zachovat pěší prostupnost do volné krajiny směrem na sever
zachovat charakter místní zástavby řazené jednostranně podél ulice
uliční stromořadí podél nových obytných komunikací
zachovat isolační pás zeleně mezi bydlením a výrobou
Směrem k výrobní ploše VL na severovýchodě situovat nezastavěné části
zahrad nebo min.15m široký pás ochranné zeleně
vlastní domovní ČOV nebo jímky
respektovat návrh ÚSES LBC 4

5 Chocenice – Na dolíčkách

Využití : SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Kapacita : 1,1 ha / 1 rodinná farma

Urbanistické vazby: mírný svah na západní straně sídla

Dopravní napojení: z komunikace III/12541

Územní limity/podmínky:

Ochranná a isolační zeleň obytné zástavby ze západní strany od otevřeného pole bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím pro vlastní potřebu provozování výrobních služeb a řemeslné výroby bez zásadního vlivu na okolí u vnitřní obslužné komunikace nutno zachovat možnost prostupnosti do krajiny a možnost budoucího dopravního napojení

6 Chocenice – Winnerhorses

Využití: SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Kapacita: 0,16 ha / 1 RD

Urbanistické vazby: v centru sídla, změna funkčního využití původní zemědělské usedlosti

Dopravní napojení: z přilehlé místní komunikace

Územní limity/podmínky:

drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, bez negativního vlivu na sousední pozemky

Nepřípustné využití: výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek chov hospodářských zvířat vyžadující pásmo hygienické ochrany odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek

7 Chocenice – Urnový háj

Využití: OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY

Plocha: 0,03ha

Urbanistické vazby: v centru obce, předprostor kaple sv.Anny

Dopravní napojení: z přilehlé místní komunikace

Územní limity/podmínky:

v přímé návaznosti na nemovitou kulturní památku kapli sv.Anny, veškeré stavební zásahy, případné drobné stavby (kolumbárium), ohradní zdi nutné konzultovat s příslušným odborem památkové péče

areál určen určená k ukládání zpopelněných lidských ostatků v urnách do urnových hrobů, případně do kolumbária

areál oddělit neprůhledným ohrazením případně kultivovanou zelení od soukromé zahrady bytového domu

8 Břežany I – Chocenice – „cyklostezka“

Využití SM -SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Kapacita: cca 1000 bm

Urbanistické vazby: Poloha podél komunikace III/12541 na její jižní straně

Dopravní napojení: z přílehlé silnice III/12541

Územní limity/podmínky: společná stezka pro chodce a cyklisty
minimální šíře 3m

Nutno respektovat zeleň okolo výklenkové kaple uprostřed trasy mezi oběma sídly

Doplnit stromořadím podél celé trasy

Ve stopě cyklotrasy č: SOS

9 Břežany I – Chocenice – optický kabel

Využití: liniová technická infrastruktura v rámci
PU – PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÉ VŠEOBECNÉ
DS – DOPRAVNÍ STAVBY

Urbanistické vazby: V rámci intravilánu obce ve veřejném prostranství

Dopravní napojení: z místní komunikace

Územní limity/podmínky: věcné břemeno

10 Chocenice – západ

Využití BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Kapacita: 0,1 ha / 1 RD

Urbanistické vazby: v zastavěném území obce, změna stávající zahrady,
na jihozápadním okraji sídla

Dopravní napojení: z místní komunikace

Územní limity/podmínky: zachovat charakter místní zástavby
Vyšší podíl vzrostlé zeleně na pozemku
Hmotově přizpůsobit okolní přízemní zástavbě
vlastní domovní ČOV nebo jímky

d - Koncepce veřejné infrastruktury

a podmínky pro její umístování, vymezení ploch a koridorů
pro veřejnou infrastrukturu včetně podmínek pro jejich využití

- 1 - Občanská vybavenost
 - Nakládání s odpady
- 2 - Doprava, komunikace pro pěší a cyklisty
- 3 - Zásobování pitnou vodou
- 4 - Odkanalizování
- 5 - Zásobování el. energií
- 6 - Telekomunikace
- 7 – Plynovody

1 - Občanská vybavenost

- Změna č.1/2019 zahrnuje 2 konkrétní záměry na rozšíření veřejných služeb univerzálního sportoviště v Břežanech I a v sídle Chocenice občanské vybavenosti Urnového háje u kaple sv.Anny.

Nakládání s odpady

- Změna č.1 Územního plánu nenavrhuje žádné změny ve stávající organizaci likvidace odpadů. Odpady jsou likvidovány domovními jímkami nebo domovními ČOV.
- V územním plánu bylo navrženo vybudování oddílné gravitační splaškové kanalizace a zbudování nové čistírny odpadních vod. O této koncepci bylo vzhledem k nákladnosti záměru upuštěno.

2 – Doprava, komunikace pro pěší a cyklisty

- Rozvojové obytné plochy budou připojeny na místní komunikace , nebo na přilehlé silnice III.třídy, zástavbu je nutno situovat mimo 15m OP silnic.
- Pro výstavbu nových komunikací a rekonstrukce stávajících komunikací platí, že je nutno (především v obytných lokalitách) snížit rozsah zpevněných ploch a volit vhodné povrchy zabezpečující jak provoz, tak i částečné zasáknutí a zdržení (retenci) dešťových vod, (např. dlažbu nebo voděprospustný asfalt). Doprovodná uliční zeleň je vhodná formou stromořadí spolu s retenčními průlehy a dešťovými záhony.
- Změna č.1 navrhuje novou „cyklostezku“ určenou jako propojení obcí Břežany I a Chocenice.

3 - Zásobování pitnou vodou

- Návrh Změny č.1 nenavrhuje žádné změny ve stávající organizaci 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.

4 - Odkanalizování

- Změna č.1 územního plánu ruší koncepci vybudování centrální čistírny odpadních vod a navržený princip jednotného odkanalizování obou hlavních sídel.
- Návrh změny počítá se zachováním stávajícího principu odkanalizování pomocí domovních jímek a domovních ČOV.
- Navržené lokality pro bydlení budou řešeny individuálně a lokálně pro každou stavební parcelu jednotlivě.
- Dešťové vody budou likvidovány na vlastních pozemcích. Na veřejných prostranstvích bude snaha pomocí vhodně zvolených materiálů a lokálních zasakovacích opatřeních maximálně pozdržena dešťová voda.

5 - Zásobování elektrickou energií

- Pro jednotlivé obytné plochy není nutno budovat nové přípojky VN 22kV s distribučními trafostanicemi.
- Změna č.1 územního plánu 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

6 - Telekomunikace

- Součástí změny č.1 je zapracování skutečného stavu trasování optického kabelu v sídle Chocenice a návrh trasy optického kabelu v Břežanech.

7 - Plynovody

- Změna č.1 ÚP plynofikaci obce nenavrhuje.

e - Koncepce uspořádání krajiny

včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině

- Územní plán vymezuje v krajině jako nezastavěné plochy:
AP.p – plochy zemědělské/pole, AP.t - plochy zemědělské / trvalé travní porosty, LU - plochy lesní, NU – přírodní všeobecné a W- plochy vodní a vodohospodářské všeobecné.
- Změna č.1 mění část plochy AP.p - plochy zemědělské/pole na zastavitelné plochy:
OV – občanská vybavenost / sport
BV – bydlení venkovské
SV – bydlení smíšené venkovské
Ostatní rozvojové plochy jsou součástí zastavěného území a volné krajiny se dotýkají jen okrajově.
- Žádná plocha změny v krajině není vymezována.

Podmínky pro plochy krajinné zeleně:

- Veškeré zásahy do krajinné vegetace omezit na nezbytné minimum; nezasahovat do vegetace mimo určený zábor.
- Kompenzovat kácení vzrostlé zeleně formou výsadeb v jiných lokalitách s obdobným ekotopem. Při plánování vegetačních úprav je potřeba věnovat zvýšenou pozornost nalezení vhodných lokalit pro výsadbu. Pro tyto lokality je nutno zvolit vhodnou dřevinnou skladbu a použít geograficky původní dřeviny s přihlédnutím ke stanovištním podmínkám.
- Jakékoliv zásahy do území vč. kácení zeleně provádět mimo hnízdní dobu.
- U nové zástavby situovat směrem do volné krajiny nezastavěné části pozemků – zahrady.

Plochy ÚSES

- V rámci platného územního plánu obce Břežany I z roku 2014 byla na správním území vymezena soustava 2 lokálních biocenter LBC3 U Chocenic a LBC4 Pode dvory a 2 lokálních koridorů LBK7 Blinka-Kocanda a LBK9 Vítězov-Břežany I.
- V roce 2021 byl **upravený plán ploch ÚSES**, který byl z důvodu koordinace zpracovaný pro území ORP Kolín na základě vydaných ÚP firmou Ekotoxa. Změna č.1 aktualizuje dle schválené dokumentace označení jednotlivých prvků ÚSES a doplňuje nově vymezené lokální biocentrum LBC404 Břežany I.
- Úpravy se týkají parametrických korekcí ploch ÚSES v krajině, úprav v trasování biokoridorů i úpravy v přesném vymezení a poloze biocenter. Zastavěného území ani zastavitelných ploch ÚP Břežany I se změny nedotýkají, v kontaktu s nimi se vymezení ploch ÚSES mění na jihovýchodní hranici zastavěného území Břežan a to nově vymezeným lokálním biocentrem LBC404 Břežany I. V Chocenicích se poloha lokálního biocentra LBC403 posouvá více na sever od hranice vymezení zastavitelné plochy.
- **Opatření proti záplavě** není v území navrhováno.
- **Povrchové vody** z rozvojových ploch budou zachycovány **vsakem na vlastních pozemcích** s dodržáním min. rozsahu ploch vhodných k zasakování.
- **Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin**
Na území obce Břežany I nejsou evidována žádná ložiska, chráněná ložisková území ani žádné dobývací prostory. Nezasahují sem ani žádná poddolovaná a sesuvná území.

f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Změny využití území vymezují grafické přílohy Změny č.1/2023 s výkresy:
 - č.2 Hlavní výkres / výřezy správního území 1:5000
 - č.4 Koordinační výkres 1:5000
- v rámci převodu územního plánu do jednotného standardu podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů byl provedeno přejmenování ploch s rozdílným způsobem využití dle platné metodiky MMR

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – ÚPRAVA DLE JEDNOTNÉHO STANDARDU			
Územní plán 07/2014		Změna č.1 07/2023	
kód	plocha s rozdílným způsobem využití	kód	plocha s rozdílným způsobem využití
PLOCHY BYDLENÍ		BYDLENÍ	
BV	V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ	BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ
BH	BYDLENÍ HROMADNÉ	BH	BYDLENÍ HROMADNÉ
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		OBČANSKÉ VYBAVENÍ	
OV	VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OM	KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ	OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ
OS	TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT
		OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	
PV	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	PU	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
		ZELEŇ	
ZV	VEŘEJNÁ ZELEŇ	ZP	ZELEŇ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY
NZz	ZAHRADY A SADY	NZz	ZELEŇ – ZAHRADY A SADY
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
SV	VENKOVSKÉ	SV	SMÍŠENÍ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		DOPRAVA	
DS	SILNIČNÍ	DS	DOPRAVA SILNIČNÍ
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, INŽENÝRSKÉ SÍŤE	TI	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNĚ
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		VÝROBA	
VL	LEHKÝ PRŮMYSL	VL	VÝROBA LEHKÁ
VD	DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA	VD	VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
W	VODNÍ TOKY A PLOCHY	WU	VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNĚ
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ		ZEMĚDĚLSKÉ	
NZo	ORNÁ PŮDA	AP.p	POLE

NZt	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	AP.t	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
PLOCHY LESNÍ			
NL	LESY, LESNÍ PŮDA	LU	LESNÍ VŠEOBECNÉ
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ			
KZ	ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU, KRAJINNÁ ZELEŇ	NU	PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

- Zajištění změn využití území je ve Změně č.1/2023 navrženo následovně:
 1. Návrhem nových zastavitelných ploch **BV-bydlení venkovské, SV-smíšené obytné venkovské a OS - občanské vybavení sport** změnou z nezastavitelných ploch ÚP **AP.p-zemědělské/pole.**
 2. návrhem nové funkční plochy s rozdílným způsobem využití **OH-občanské vybavení-hřbitovy.** Pro využití území platí konkrétní podmínky zásad uspořádání území, které nebyly součástí platného ÚP.
 3. Změnou funkčního využití stabilizovaných nebo rozvojových ploch ÚP
- V plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny základní podmínky využití, členěné na : **Hlavní využití, Přípustné využití, Nepřípustné využití a Zásady uspořádání území** doplněné o specifické podmínky v konkrétních lokalitách, které jsou všeobecným podmínkám využití nadřazené.
- Plochy vymezené ve Změně č.1 jsou určeny pro následující způsob využití:

BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ

OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY

SV SMÍŠENÍ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	zahrady příslušející 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
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	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
	výstavba na plochách situovaných u silnic, za podmínky splnění limitních hladin hluku z dopravy
Nepřípustné využití	zařízení průmyslové výroby, včetně skladů s ní souvisejících
	zařízení zemědělské velkovýroby
	dopravní zařízení
	stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
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. 30 % stavebního pozemku
	maximální výška zástavby rodinnými domy: 1 nadzemní podlaží a obytné podkrovní
	maximální kapacita parkovišť 5 osobních automobilů, maximální kapacita hromadných garáží 3 stání

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY (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 OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (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 hlučností (například skateboarding, „U rampa“ a další)
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	oplocení do max. výše 2 m
	oplocení za brankami 5-7 m

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
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
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

g – Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- Veřejně prospěšné stavby VPS , pro něž lze práva k určeným pozemkům vyvlastnit §170 stav. zákona a uplatnit i předkupní právo - §101
Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu §2odst.(1) písm.k)1. a 2.
- Pro stavby inženýrských sítí, které neprocházejí veřejnými komunikacemi mimo zastavěné území se vymezují pozemky s věcným břemenem určené pro optický kabel v Břežanech I.
- Z dopravních staveb je navržena cyklostezka šíře 3m z Břežan I do Chocenic jižně podél komunikace III/12541. Ve výkresech je vymezena jako trasa.
- Změna č.1/2023 zahrnuje VPS ve výkrese Veřejně prospěšných staveb.
- Změnou č.1 navrhuje jako Veřejně prospěšné opatření doplnění trasy technické infrastruktury optického kabelu v obci Břežany I

h - Vymezení ploch a koridorů,

ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie

- Změna č.1/2023 nenavrhuje žádnou lokalitu jako plochu, kde prověření změn jejího využití územní studií je podmínkou pro rozhodování.

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

Počet listů textové části - 18

Počet výkresů grafické části - 5 výkresů A3