



územní plán
DOLNÍCH BŘEŽAN

změna č. 2A

Pořizovatel:

Obec Dolní Břežany

5. května 78

252 41 Dolní Břežany

Výkonný pořizovatel:

Ing. Renata Perglerová

Denisova 827

250 82 Úvaly

Zpracovatel:

AURS, spol. s r. o.

Hládkov 920/12

169 00 Praha 6

Ing. arch. Milan Körner, CSc.

Ing. arch. Blanka Almásyová

Jarmila Sodomová

**Změna č. 1 územního plánu Dolních Břežan
byla vydána Obecním zastupitelstvem v Dolních Břežanech
dne 21. 09. 2009 jako OOP č. 4/2009**

**Územní plán Dolních Břežan
byl vydán Obecním zastupitelstvem v Dolních Břežanech
dne 16. 03. 2009 jako OOP č. 2/2009**

Obsah dokumentace je zpracován ve smyslu platné legislativy od 1. 1. 2007, tj. zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Obsah

A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
Aa. Vymezení zastavěného území.....	5
Ab. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
Ac. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	5
Ae. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.....	6
Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání.....	6
Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	8
Ah. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	9
Ai. Údaje o počtu listů územ. plánu a počtu výkresů k němu připojené graf. části.....	9
Aj. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	9
Ak. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	9
Am. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	9
An. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	9
Ao. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	9

B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

(výkresy v měřítku 1 : 5 000)

- B1. Výkres základního členění území – výřez Dolní Břežany, výřez Lhota
- B2. Hlavní výkres – výřez Dolní Břežany, výřez Lhota
- B4. Vodní hospodářství – výřez Dolní Břežany
- B6. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – výřez Dolní Břežany

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2A ÚZEMNÍHO PLÁNU	10
Ca. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	10
Cb. Údaje o splnění zadání	10
Cc. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	10
Cd. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	11
Ce. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	11

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

(výkresy v měřítku 1 : 5 000)

D1. Koordinační výkres – výřez Dolní Břežany, výřez Lhota

D3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – výřez Dolní Břežany, výřez Lhota

A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2A ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno platným územním plánem. Změna se týká sídel Dolní Břežany a Lhota, vzhledem k rozsahu a umístění lokalit je změna zpracovávána ve výřezech územního plánu.

Ab. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Cílem změny č. 2A je:

- vymezení dvou malých ploch zastavitelného území
 - v k. ú. Dolní Břežany o rozsahu 0,15 ha při ulici Na Hrázi (lokalita Z2-6)
 - v k. ú. Lhota u Dolních Břežan o rozsahu 0,44 ha jižně ulice Na Průhonu (lokalita Z2-5)
- změny regulačních podmínek v lokalitě Z2-4 z BI1 na BI3
- změny vymezení zastavitelného území lokalita Z2-3 v k. ú. Lhota u Dolních Břežan
- vymezení koridoru (označeno jako lokalita Z2-2) pro občasnou (stávající) vodoteč, vč. vymezení veřejně prospěšné stavby (lok. 2 ze Zadání)

Změna č. 2A nezasahuje negativně do hodnot území. V lokalitách Z2-3, Z2-4 a Z2-5 se jedná o úpravu regulačních podmínek či o zahrnutí do zastavěného území či zastavitelných ploch.

Cílem lokality Z2-2 je vytvoření podmínek pro úpravu stávající občasně vodoteče (odvádění dešťových vod) a její možnou údržbu.

Ac. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce není sledovanou změnou dotčena. Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány v malém rozsahu (0,59 ha) a navazují na stávající zastavěné území.

Systém sídelní zeleně je dotčen v případě lokality 6 ze Zadání, kde se jedná o kompenzaci za výrazně větší plochu zeleně v návaznosti na nové centrum obce.

Využití zastavitelných ploch:

rozloha lokality (v ha)	dle platného ÚP	navrhované změnou č. 1	rozšíření zastavitelné plochy
0,15	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	Z2-6 – bydlení BI1	
0,44	ZS – zeleň soukromá a vyhrazená	Z2-3 – bydlení BI3	
	zastavěné území BI1	Z2-4 - zastavěné území BI3	není

V rámci této změny jsou beze změn funkčního využití zahrnuty do zastavitelného území hřbitov (OH – občanské vybavení) a navazující park (ZV – zeleň na veřejných prostranstvích).

Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Změnou č. 2A není tato koncepce dotčena.

Ae. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.

Změna č. 2A se nedotýká uspořádání krajiny.

Koncepce územního systému ekologické stability se změnou č. 2A nemění.

Změnou č. 2A není dotčena prostupnost krajiny, nejsou navrhovány nové komunikace.

Návrh úprav koryt občasné vodoteče umožňuje bezproblémové odvedení dešťových vod z jižního obvodu sídla Dolní Břežany.

Protierození opatření se vzhledem k charakteru změny nenavrhují.

Předmět změny č. 2A se netýká rekreace.

Na území obce se nevyskytují výhradní ložiska nerostných surovin, dobývací prostory či se-suvná území.

Af. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Změna č. 2A nevymezuje plochy, které by vyžadovaly stanovení odlišných podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

✓ *pro záměr Z2-2 se jedná o následující regulativ:*

VV – plochy přírodní a vodohospodářské

Územní plán předpokládá rehabilitaci vodních toků a ploch včetně doprovodné (břehové) zeleně, navrácení zatrubněných toků do jejich původní, tj. přirozené podoby, atp.

1) Základní funkční využití:

- vodní plochy a toky.

2) Vhodné a převládající funkce:

- retenční nádrže, požární nádrže (rybníky)

3) Přípustné funkce:

- koupání (pokud vodní plocha splňuje hyg. parametry)

4) Nepřípustné funkce:

- jakékoliv jiné využití

✓ *pro záměr Z2-6 je navrhováno zařazení do BI1:*

BI1 – bydlení v rodinných domech

1) Základní funkční využití: zóna slouží k bydlení v souborech rodinných domů

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů (izolované a dvojdomy, vč. – mimo výjimky – vestavěných garáží);
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu);
- veřejný prostor;
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

3) Přípustné funkce:

- výjimečně lze připustit v rámci obytných objektů malou místní vybavenost (bistro, apod.);
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).

4) Nepřípustné funkce:

- řadové domy, malé bloky apod.;
- všechny druhy výrobních a ostatních obchodních činností;

- ✓ *pro záměr Z2-4* je navrhováno přeřazení z BI1 do BI3
- ✓ *pro záměr Z2-5* je navrhováno zařazení do BI3

BI3 – bydlení v rodinných domech

- 1) Základní funkční využití: zóna slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy);
 - příslušné komunikace a parkoviště; veřejný prostor;
 - zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).
- 3) Přípustné funkce:
 - vesnický způsob života s možným užitkovým využitím zahrad a chovem hospodářských zvířat - jen pro samozásobování, resp. realizaci volného času a za předpokladu dodržení hygienických a veterinárních předpisů;
 - maloobchodní a stravovací zařízení (do 150 m² plochy);
 - řemeslná činnost (nerušící drobná výroba), sloužící pro obsluhu tohoto území;
 - malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek);
 - kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území;
 - administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí;
 - nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).
- 4) Nepřípustné funkce:
 - výrobní nebo opravárenská činnost,
 - hospodářský chov zvířat;
 - velkoobchodní nebo skladovací činnost;
 - dopravní služby.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
 - minimální výměra stavebních parcel min. 800 m² pro samostatný dům;
min. 1 200 m² pro dvojdom;
 - koeficient zastavění: max. 30 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže, maximální zastavěná plocha samostatného rodinného domu je 240 m², dvojdomu 360 m²
 - min. 50 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň;
 - výškové omezení: dvě nadzemní podlaží a podkroví (max. výška hřebene 10,5 m).
- 6) Zvláštní podmínky:
 - stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.), z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole;
 - pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům.

Ag. 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

Změna č. 2A navrhuje úpravu koridoru občasně vodoteče na východním obvodu areálu zámku jako veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

WR4 – úprava občasně vodoteče na východním obvodě areálu zámku

Ah. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna č. 2A nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Ai. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- textová část (A) změny č. 2A obsahuje 10 stran/listů (formát A4),
- grafická část (B) obsahuje 6 výkresů (výřezy řešeného území) v měřítku 1 : 5 000 (formát A3)
- odůvodnění změny územního plánu (C) obsahuje 2 strany/listy (formát A4)
- grafická část odůvodnění změny (D) obsahuje 4 výkresy (výřezy řešeného území) v měřítku 1 : 5 000 (formát A3)

Aj. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Změna č. 2A takové vymezení nevyžaduje.

Ak. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Změna č. 2A takové plochy a koridory nevymezuje.

AI. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHL. Č. 500/2006 SB.,

Změna č. 2A takové plochy ani koridory nevymezuje.

V lokalitě Z2-3 (Z23) (Lhota – Keltská) zůstává podmínka pořízení regulačního plánu dle schváleného územního plánu, který obsahuje též zadání regulačního plánu na tuto lokalitu.

Am. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změna č. 2A nevyvolává potřebu etapizace.

An. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

V území, sledovaném změnou č. 2A tato potřeba nevystává.

Ao. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V rámci změny č. 2A se takové lokality nevymezují.

C. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2A ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Dolní Břežany má platný územní plán, vydaný 16. března 2009 jako opatření obecné povahy č. 2/2009 Zastupitelstva obce Dolní Břežany a účinný od 1. dubna 2009.

Změna č. 2A vymezuje veřejně prospěšnou stavbu pro úpravu koryta stávající občasné vodoteče, která slouží pro odvádění dešťových vod z ploch jižně sídla Dolní Břežany.

Vytváří předpoklady pro bezproblémovou funkci této vodoteče vč. možnosti její údržby.

Vymezuje proto koridor v šířce 4,0 m. Mimo vlastní vodoteče tento koridor zahrnuje pouze louky. Šířka koridoru odpovídá potřebám pro přístup techniky.

Změna č. 2A vymezuje dvě malé lokality zastavitelných ploch.

Ostatní záměry reagují na vývoj v území zpřesněním regulačních podmínek.

Ca. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Území obce Dolní Břežany jsou součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice, který je schválenou Politikou územního rozvoje České republiky 2008 začleněn do Rozvojové oblasti Praha (OB1).

Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje jsou v současné době pořizovány.

Území obce leží v území řešeném Územním plánem velkého územního celku Pražského regionu (schválen v prosinci 2006).

Program rozvoje Středočeského kraje nesleduje v území obce žádný strategický záměr.

Navrhované změny ve využití území nejsou v rozporu s těmito dokumenty.

Koordinace s územními plány sousedních obcí (hl. m. Praha, Zlatníky-Hodkovice, Libeň a Ohrobec) probíhala při zpracování územního plánu. Sledovaná změna, vzhledem k tomu, že se jedná o plochy v zastavěném území sídel Dolní Břežany a Lhota, resp. v návaznosti na tato území, nevyvolává změny vůči sousedním obcím.

Cb. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zpracovaný návrh změny č. 2A je v souladu se schváleným zadáním.

Cc. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Důvodem vymezení veřejně prospěšné stavby koridoru stávající občasné vodoteče je vytvoření podmínek pro rekonstrukci tohoto vodního toku a možnost jeho trvalé údržby. Cílem je zajistit bezproblémový odvod dešťových vod z ploch jižně sídla Dolní Břežany.

V případě lokality Z2-3 ve Lhotě se jedná o zahrnutí pozemků, které vlastnický souvisí se stávajícím zastavěným územím a jsou tak společně využívány.

V případě lokality Z2-6 v Dolních Břežanech se jedná o plochu při ulici Na Hrázi navazující na stávající zastavěné území.

V rámci rozvoje nového centra Dolních Břežan došlo oproti dřívějšímu územnímu plánu k výraznému rozšíření ploch zeleně na úkor dříve zastavitelných ploch. Nově navrhované zastavitelné plochy lze považovat za kompenzaci vypuštěných zastavitelných ploch.

Změna č. 2A vzhledem k jejímu malému rozsahu a zaměření nebyla zpracována variantně.

Cd. INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Hodnocení vlivů změny č. 2A na udržitelný rozvoj území vzhledem k jejímu zaměření nebylo v zadání změny požadováno.

Ce. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č. 2A navrhuje oproti dosavadnímu územnímu plánu dvě malá zastavitelná území, které znamenají důsledky na zemědělské pozemky. Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou změnou dotčeny.

Tabulka záborů

k. ú.	označení lokality	BPEJ	třída ochr.	plocha v ha	zábor celkem (v ha)	funkční využití lokality
Dolní Břežany	Z2-6 (lokality 27)	5.60.00	I.	0,15	0,15	bydlení
Lhota u D. B.	Z2-5 (lokality 28)	5.12.13	III.	0,10	0,44	bydlení
		5.37.16	V.	0,34		
celkem					0,59	