



Zpráva o uplatňování územního plánu **DOLNÍCH BŘEŽAN**

Zpráva o uplatňování Územního plánu Dolních Břežan je vyhotovena na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška), **za období od** schválení předešlé Zprávy o uplatňování územního plánu Dolních Břežan zastupitelstvem obce Dolní Břežany dne **31. října 2016 do dubna 2021.**

okres Praha-západ; kraj Středočeský

návrh k projednání
duben 2021

Předkládá pořizovatel:
Obecní úřad Dolní Břežany
5. května 78, 252 41 Dolní Břežany

Ing. Věslav Michalik, CSc. v. r.
starosta obce

O B S A H Z A D Á N Í

1. Důvody k pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu Dolních Břežan	3
2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....	3
3. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	5
4. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
5. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	6
6. Požadavky na zpracování návrhu změny č. 9 územního plánu v rozsahu zadání změny	6
7. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona).....	12
8. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu.....	12
9. Návrh na pořízení nového územního plánu	13
10. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....	13
11. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	13
12. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Dolních Břežan.....	13

1. Důvody k pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu Dolních Břežan

Obec Dolních Břežan má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán Dolních Břežan** (dále také jen „ÚP Dolních Břežan“), vydaný dne 16. března 2009 jako opatření obecné povahy č. 2/2009 Zastupitelstva obce Dolní Břežany a účinný od 1. dubna 2009. V následujícím období byly pořízeno 9 jeho změn, a to změna č. 1, č. 2A, č. 3, č. 4A, č. 4B, č. 5, č. 6, č. 7, č. 8.

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolních Břežan (dále jen „Zpráva“) byla zpracována na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Pořizovatelem Zprávy je Obecní úřad Dolní Břežany, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy s výkonným pořizovatelem, právnickou osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČ 27101053, jejíž pracovníci, **Ing. Ladislav Vich a Bc. Ladislav, DiS.**, mají osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664, resp. č. 800062677 a splňují kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy** se společností PRISVICH, s.r.o., na pořízení Zprávy (Zadání změny č. 9) schválila Rada obce Dolní Břežany usnesením č. 35/R/2020 ze dne 5. října 2020 podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

2.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Území obce Dolní Břežany je tvořeno katastrálními územími Dolní Břežany (505,0525 ha) a Lhota u Dolních Břežan (560,4573 ha), jejíž společná výměra je 1065,5098 ha.

Územní plán vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně, prvků ÚSES a plochy přestavby.

Z hlediska koncepce rozvoje území obce ÚP dělí řešené území na: stabilizované území (plochy stabilizované) a rozvojové území (plochy změn, zastavitelné plochy). Značná část zastavitelných ploch pro bydlení není využita.

Aktualizace zastavěného území byla řešena ve změně č. 8. Pro další rozvoj obce je stále dostatek rozvojových ploch, není nutné vymezovat další rozvojové plochy.

Územní plán stanovuje koncepci veřejné infrastruktury.

Zásobování vodou, kanalizace a čištění odpadních vod

Vodovodní síť v obci je zásobována ze systému hl. m. Prahy, a to z vodojemu Jesenice. V převážné části území sídel Dolní Břežany a Lhota je systémová vodovodní síť vybudována. V sídle Zálepy se vybudování vodovodní sítě předpokládá.

V Dolních Břežanech bude rozšířena kapacita přivaděče ze Safiny na DN300; pro celou obec je nezbytná výstavba vodojemu mezi sídly Lhota a Dolní Břežany.

V převážné části sídel Dolní Břežany a Lhota je vybudována splašková kanalizace. Splaškové vody jsou svedeny v Dolních Břežanech do centrální čistírny odpadních vod na Břežanském potoce, ve Lhotě do čistírny odpadních vod na západním okraji sídla. Do ČOV ve Lhotě by měly být odvedeny i odpadní vody ze Zález. Další nárůst zástavby a počtu obyvatel je podmíněn rozšířením obou stávajících ČOV na území obce.

Ve všech rozvojových lokalitách bude budována dešťová kanalizace. Obecně platí, že likvidace srážkových dešťových vod má být zajištěna v místech jejich vzniku. V co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku.

Zásobování elektrickou energií

Východním územím obce prochází vedení velmi vysokého napětí 220 kV V208 Čechy Střed - Milín a 400 kV V414/476 Řeporyje – Chodov - Kočín. Dále se na řešeném území nachází vedení distribučního rozvodu 22 kV. Územní plán neuvažuje s návrhem či změnami stávajících nadzemních vedení. V rozvojových lokalitách (většina bude následně řešena regulačními plány), jsou předpokládána nová kabelová vedení; ta budou navrhována jako nové kabelové okruhy k novým trafostanicím, event. jako kabelové smyčky přívodů k novým trafostanicím, které budou vloženy do stávajících kabelových okruhů.

Zásobování plynem

Do lokality přichází potrubí plynovodu VTL ve správě Pražské plynárenské, a. s., od Hodkovic k regulační stanici RS VTL umístěné u severovýchodního okraje Dolních Břežan u silnice k Hodkovicím. V návrhu je uvažováno s prodloužením VTL plynovodu až ke Lhotě a osazení nové regulační stanice RS VTL. V řešeném území je plynofikováno v současné době pouze sídlo Dolní Břežany, plynofikace Lhoty je možná. V případě potřeby je možné prodloužení i do lokality Zález/Károv.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Územní plán stanovuje pro některé rozvojové plochy pořízení regulačních plánů a územních studií, dále stanovuje pořadí změn v území (etapizace).

2.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

Ve sledovaném období byla schválena vládou ČR **Aktualizace č. 2, 3 a 5 Politiky územního rozvoje České republiky** (dále jen „PÚR ČR“). Územní plán je v souladu s **PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3.**

Obec Dolní Břežany je PÚR ČR součástí rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností).

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle PÚR ČR.

Soulad a případné dopady na územní plán **Aktualizací č. 5 PÚR ČR se požaduje prověřit** v rámci pořízení změny územního plánu, jejíž požadavky na zpracování

návrhu změny č. 9 ÚP (dále také jen „změna č. 9“) v rozsahu zadání je součástí této zprávy.

Ve sledovaném období bylo usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. dubna 2018 schváleno Zastupitelstvem Středočeského kraje vydání **2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** (dále jen „ZÚR Středočeského kraje“), která nabyla účinnosti **dne 4. září 2018**.

Soulad územního plánu s touto dokumentací **byl řešen ve změně č. 8 ÚP Dolních Břežan**.

2.3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání ÚP, po celé sledované období, nebyly při realizaci jednotlivých záměrů, či přípravných prací, v souladu s platným územním plánem, zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla. Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny a nepředpokládají se.

3. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Černošice (ÚAP) byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jsou průběžně aktualizovány. Čtvrtá úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2016.

Žádné určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci se nestanovuje vzhledem k faktické neexistenci aktuálních ÚAP 2020 od ORP Černošice. Aktualizace z roku 2016 je prakticky totožná s aktualizací z roku 2014 a bylo na ně již reagováno změnami ÚP a případné problémy řešeny.

4. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Obec Dolní Břežany je **PÚR ČR** součástí rozvojové oblasti „**OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností).

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle PÚR ČR.

Soulad a případné dopady na územní plán **Aktualizací č. 5 PÚR ČR se požaduje prověřit** v rámci pořízení změny územního plánu, jejíž požadavky na zpracování návrhu změny č. 9 ÚP (dále také jen „změna č. 9“) v rozsahu zadání je součástí této zprávy.

Ve sledovaném období bylo usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. dubna 2018 schváleno Zastupitelstvem Středočeského kraje vydání **2. aktualizace Zásad**

územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR Středočeského kraje“), která nabyla účinnosti dne 4. září 2018.

Soulad územního plánu s touto dokumentací byl řešen ve změně č. 8 ÚP Dolních Břežan.

5. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem jsou dostačující.

Rozsah zastavitelných ploch v územním plánu odpovídá předpokládanému populačnímu vývoji, ve střednědobém horizontu v obci počet obyvatel patrně vzroste maximálně o cca 1 800 na celkových 6 000 obyvatel, s rozptylem této hodnoty v řádu několika let. Přitom je žádoucí, aby další plošný rozvoj byl regulován a zůstal omezen na dosavadní návrhové plochy a transformaci některých stávajících.

Konkrétně to pro změnu č. 9 znamená nezahrnovat další nové návrhy na zastavitelné plochy pro rezidenční funkce, s výjimkou jediné drobné plochy (kompenzované zrušením jiné plochy) a několika upřesnění bez vlivu na faktické rozšíření.

Provéřit vymezení ploch čistě obytných, kde je žádoucí neumožnit doprovodnou podnikatelskou činnost (i ve vztahu k obtížnému zajištění dostatku parkovacích míst). Pro tuto kategorii dle potřeby upravit regulativy.

6. Požadavky na zpracování návrhu změny č. 9 územního plánu v rozsahu zadání změny

6.1. *Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.*

Soulad a případné dopady na územní plán Aktualizací č. 5 PÚR ČR se požaduje prověřit v rámci pořízení změny územního plánu, jejíž požadavky na zpracování návrhu změny č. 9 ÚP v rozsahu zadání je součástí této zprávy.

6.2. *Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem*

Pro území obce Dolní Břežany ze ZÚR Stč. kraje nevyplyvají žádné požadavky. Soulad územního plánu s touto dokumentací byl řešen ve změně č. 8 ÚP Dolních Břežan.

6.3. *Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů*

Žádné určení problémů k řešení v ÚPD se nestanovuje vzhledem k faktické neexistenci aktuálních ÚAP 2020 od ORP Černošice. Aktualizace z roku 2016 je prakticky totožná s aktualizací z roku 2014 a bylo na ně již reagováno změnami ÚP a případné problémy řešeny.

Požadavky z „Doplňujících průzkumů a rozborů pro změnu č. 9 ÚP“ (zpracovatel Ing. arch. Milan Salaba, duben 2021):

Urbanistická koncepce platného ÚP nebude zásadně měněna. Budou prověřeny stávající zastavitelné plochy z hlediska funkčnosti a účinnosti regulativů – vesměs dle návrhů na pořízení změny č. 9.

V tomto smyslu budou dle skutečnosti opraveny a upřesněny plochy pro komunikace, případně i pro další plochy s rozdílným způsobem využití.

Jediná nová plocha pro obytnou výstavbu v území bude řešena pouze dle podnětu č. 33, a to „výměnou“ za zrušení jiné dříve navržené zastavitelné plochy, v odpovídajícím rozsahu.

Zastavitelné plochy pro jiné využití (nerezidenční) budou řešeny jen ojedinele – pouze v souladu s podněty na pořízení změny č. 9 (č. 11 – SK Olympie, č. 13 – rozhledna archeoprojekt na Hradišti, č. 14 – ZOO koutek Zbraslav).

Rozvojové plochy pro nerezidenční funkce dle uplatněných návrhů na pořízení změn budou prověřeny a navrženy tak, aby nedocházelo k negativnímu dopadu na stávající obytnou zástavbu a hodnoty v území.

Členění na plochy s rozdílným způsobem využití, bude pokud možno zachovávat rozvržení platného ÚP. Názvy ploch budou uvedeny do souladu s členěním dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, s použitím datového modelu MINIS (do odpovídajících funkčních typů a podtypů), pro které budou stanoveny odpovídající podmínky využití těchto ploch – rovněž při maximálně možném zachování současných regulativů, s úpravami dle požadavků příslušných bodů návrhů na pořízení změny č. 9. Současně bude prověřena účelnost alespoň částečné implementace do struktury Jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a stavebního zákona.

Změna ÚP nevyvolá zásadní změny pro rozvoj zásobování energiemi a pitnou vodou, odkanalizování a dopravní obslužnost. Zahrne pouze aktualizované podmínky dle konkrétních požadavků a dostupných podkladů.

6.4. **Požadavky na rozvoj obce**

Změnou č. 9 se požaduje prověřit a do územního plánu zahrnout **prvky regulačního plánu**, zejména v zastavěném území a v zastavitelných plochách, § 43 odst. 3 stavebního zákona.

Změnou se **požaduje** prověřit následující (*jedná se o podněty obce a návrh na pořízení změny schválené zastupitelstvem obce usnesením č. 05/Z2020 dne 13. července 2020 a doplněné usnesením č. 02/Z/2021 ze dne 15.3.2021*):

1. Lhota, Zálepy – p. č. 214/5, k. ú. Lhota u Dolních Břežan, do plochy komunikace (obsluha pozemků p. č. 248/40, 248/41 a 214/10).
2. Lhota, Zálepy – p. č. 377/4 a část p. č. 376/11, k. ú. Lhota u Dolních Břežan – R/1 do plochy DS (komunikací) dle skutečnosti.
3. Lhota, Zálepy – p. č. 231/11, Lhota u Dolních Břežan, z R/1 do plochy DS dle skutečnosti.
4. Lhota, Zálepy – pozemky p. č. 219/13 a 219/12, Lhota u Dolních Břežan, do plochy DS dle skutečnosti.
5. Dolní Břežany – st. p. 654 – 325/3 KN celý do plochy B/1, část je chybně komunikace.
6. Trafostanice (ulice V Hranicích) – doplnit požadavek do zadání regulačního plánu RP lokality Z4 – K Hodkovicům na přeložku TS umístěné na p. č. st. 1119 v k. ú. Dolní Břežany.
7. Upravit zadání regulačního plánu pro lokalitu Z-17 o požadavek na dešťovou kanalizaci v ulici Trnková.
8. Upravit veřejný prostor (plocha PV) Dolní Břežany u „Podkovy“ tak, aby odpovídal skutečnosti, obdobně u plochy SM naproti OÚ a u Pivovarského domu.

9. BII regulativ – změkčení a definování živností, které tam mohou být, nyní jen čisté bydlení.
10. Pozemky pod komunikacemi ul. K Hájovně (eventuelně další), p. č. 61/32 a část p. č. 40/2 z B/1 do DS eventuelně další, vše dle skutečnosti.
11. SK Olympie, část plochy ZV změnit na OS – objekt šaten zanést dle skutečnosti plus dle projektu, nafukovací hala dle skutečnosti.
12. Doplnit regulaci pro ploty do veřejného prostoru jako prvek regulačního plánu v ÚP.
13. Plocha NL – rozhledna archeoprojekt Na Hradišti – upravit dle projektu Josefa Pleskota, eventuelně nová plocha dle jednání s ŽP (Ing. Mihal).
14. ZOO koutek Zbraslav – dle projektu, plocha dle jednání s ŽP (Ing. Mihal).
15. Definovat podkroví.
16. Redefinovat nulu a výšku římsy.
17. Upravit hranici mezi plochou ZV a OV Lhota u Dolních Břežan (pozemek p. č. 40/3 – státní knihovna) dle studie.
18. Stanovit požadavek regulačního plánu pro p. č. 359/4 a 360/2 – 360/9, k. ú. Dolní Břežany.
19. Dolní Břežany, ulice Ke Kapličce – pozemky do plochy DS p. č. 259/3, část 252/2 a část 259/1 dle skutečnosti.
20. Dolní Břežany – plocha nové tělocvičny a okolo ní dle skutečnosti do plochy OV stav.
21. Parkovací dům dle ÚR p. č. 232/5.
22. Nová MŠ dle skutečnosti/ÚR p. č. 391/184, parcelace na p. č. 391/183 dle ÚR.
23. Lhota – opravit vyznačení cyklostezky do Zbraslavi, v úseku Spálené Boroví.
24. Vyznačit cyklostezku z Lhoty (od návsi) do Zález (k točně autobusů, Károvská).
25. Plocha DS p. č. 241/38 a p. č. st. 438, k. ú. Dolní Břežany, změnit na plochu OM.
26. Vyznačit cyklotrasu 8226 přes sídlo Dolní Břežany, eventuelně vyznačit plochu DS přes pozemek u hřbitova.
27. Lhota/Jarov – dodefinovat komunikace, podjezdy, přejezdy.
28. Dodefinovat občasné vodoteče.
29. Zanést meliorace.
30. Pozemky parc. č. 239/6, 239/10 a 239/11, k.ú. Lhota u Dolních Břežan, zařadit do ploch RI1 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.
31. U pozemků parc. č. 274/4, 274/5, 274/6 a 274/15, k.ú. Dolní Břežany, opravit vymezení plochy veřejného prostranství – veřejné zeleně (ZV-návrh) na plochu bydlení v rodinných domech 1 (soubory rodinných domů) (BI1-stav).
32. Doplnění regulativů pro plochu lesní (NL-stav) na pozemku parc. č. 294/139, k.ú. Lhota u Dolních Břežan, tak, aby na tomto pozemku mohl být realizován záměr „Akropole Závist – Zpřítomnění“ dle projektu Ing. arch. Josefa Pleskota, AP ATELIER.
33. Na pozemku parc. č. 353, k.ú. Dolní Břežany, vymežit zastavitelnou plochu bydlení v rodinných domech 1 (soubory rodinných domů) (BI1-návrh) ve výměře, o kterou bude možno zároveň zredukovat zastavěné území stávající plochy bydlení v rodinných domech 1 (soubory rodinných domů) (BI1-stav) rovněž na pozemku parc. č. 353, k.ú. Dolní Břežany.

6.5. **Požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona**

Ze Zprávy vyplývají pouze požadavky na prověření ÚP Dolních Břežan z výše uvedených z doplňujících průzkumů a rozborů, z PÚR ČR a z bodu 5.

6.6. **Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.**

Případné uplatněné požadavky budou doplněny na základě projednání této Zprávy.

6.7. *Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce*

6.7.1. *Požadavky na urbanistickou koncepci*

Změnou č. 9 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na urbanistickou koncepci stanovenou vydaným ÚP Dolních Břežan.

6.7.2. *Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury*

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Změnou č. 9 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na koncepci dopravní infrastruktury stanovenou vydaným ÚP Dolních Břežan.

Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury

Změna č. 9 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Pro nově navrhované zastavitelné plochy musí být vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci odpadních vod podle platných právních předpisů.

Zásobování zemním plynem

Požadavky se nestanovují.

Zásobování elektrickou energií

Požadavky se nestanovují.

Nakládání s odpady

Požadavky se nestanovují.

6.7.3. *Požadavky na koncepci uspořádání krajiny*

Změnou č. 9 se nepředpokládají nové skutečnosti, které by se projevíly na plošné a prostorové uspořádání krajiny řešené v ÚP Dolních Břežan.

Změnou č. 9 se nepožaduje vymezit plochy, ve kterých se vylučuje umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

6.7.4. *Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Při řešení požadavků provedených změnou č. 9 se požaduje respektovat rozsah vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) a zajistit jejich ochranu.

Ochrana nemovitých kulturních památek

Změnou č. 9 se požaduje respektovat všechny nemovité kulturní památky nacházející se v řešeném území v souladu se zákonem č. 20/1887 Sb., o státní památkové péči.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Ve změně č. 9 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu změny územního plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách, podklady budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a § 3 vy-

hlásky č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu se zásadami ochrany ZPF a nezastavěného území bude součástí odůvodnění územního plánu vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v souladu s § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Zastavěným územím nebo zastavitelnou plochou nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa, pouze se požaduje prověřit doplnění do ploch NL na pozemku par. č. 294/139, k.ú. Lhota u Dolních Břežan možnost realizace stavby „Akropole Závist – Zpřítomnění“ a dále rozhledny archeoprojekt Na Hradišti. Část řešeného území leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. K dotčení tohoto území je nutný, dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona, souhlas orgánu státní správy lesů. Udělení tohoto souhlasu není nárokové a nelze předjímat výsledky jednotlivých správních řízení.

Ochrana ovzduší

Změnou č. 9 nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší.

6.7.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Změnou č. 9 nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území změnou č. 9 se požaduje dodržování veškerých hygienických předpisů.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Z hlediska zájmů požární a civilní ochrany bude změna dle potřeby obsahovat:

1. požadavek na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle charakteru jejich požárního nebezpečí vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb.
2. jednoznačné řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k zamýšleným lokalitám změn, a to ve vztahu k jejich charakteru.
3. požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb., a to v případě nutnosti podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití zamýšlené zástavby.
4. požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

Požadavky na geologické stavby území

Požadavky na geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

S ohledem na charakter změny č. 9 se požadavky nestanovují.

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

6.8. **Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Žádné požadavky se nestanovují.

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

Dle potřeby budou změnou č. 9 do ÚP Dolních Břežan doplněny nebo z něj vypuštěny, popř. upraveny, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Změna č. 6 nepožaduje plošné asanační zásahy v území.

6.10. **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**

Změnou č. 9 prověřit doplnění zadání regulačního plánu pro lokalitu Z-17 o požadavek na dešťovou kanalizaci v ulici Trnková.

Žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které by regulační plán stanovil podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití, se nestanovují.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nestanovují.

6.11. **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č. 9 bude zpracována v souladu s ustanoveními stavebního zákona v digitální podobě. Obsah územně plánovací dokumentace a způsob jejího zpracování bude odpovídat ustanovením vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Změna č. 9 bude obsahovat textovou a grafickou část, včetně textové a grafické části odůvodnění v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Textová část návrhu změny č. 9 bude zpracována formou doplnění/vypuštění relevantních kapitol textové části platného ÚP Dolních Břežan (kapitoly, které nejsou změnou č. 9 dotčeny, nebudou do textové části návrhu změny č. 9 zařazeny a zůstávají nadále platné v původním znění); textová část odůvodnění bude vycházet z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část návrhu změny č. 9 zahrne výkresy (případně jejich aktuální výřezy) dle struktury a členění v platném ÚP Dolních Břežan, grafická část odůvodnění zahrne výkresy ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚP Dolní Břežan. Názvy výkresů budou převzaty z odpovídajících výkresů platného územního plánu.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítku 1 : 5000 s ponecháním parcelních čísel.

Návrh i odůvodnění změny č. 9 budou odevzdány ve 2 vyhotovení pro společné jednání a jednou pro veřejné projednání, po vydání (čistopis) pak ve 5 vyhotovení, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve zdrojových (editovatelných) sou-

borech a v PDF. Po vydání změny č. 9 bude vyhotoven ÚP Dolních Břežan zahrnující **úplné znění po vydání změny č. 9** se záznamem o účinnosti v 5 vyhotovení.

7. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona)

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nestanovují. Změna č. 9 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Řešené území změnou č. 9 nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Tato kapitola bude upřesněna na základě stanoviska příslušného dotčeného orgánu, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.

Pokud krajský úřad ve svém stanovisku k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Dolních Břežan uplatní požadavek na zpracování posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí (tzv. SEA dle cit. zákona č. 100/2001 Sb.), nebo pokud nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast (území NATURA 2000 dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů), budou požadavky na vyhodnocení vlivů změny č. 9 ÚP Dolních Břežan na udržitelný rozvoj území formulovány ve smyslu § 47 odst. 3 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci úpravy návrhu zprávy o uplatňování ÚP Dolních Břežan na základě výsledků projednání před jeho schválením.

V případě uplatnění požadavku na vyhodnocení vlivů změny č. 9 ÚP Dolních Břežan na životní prostředí bude toto zpracováno oprávněnou osobou podle přílohy stavebního zákona jako část A. vyhodnocení vlivů změny č. 9 ÚP Dolních Břežan na udržitelný rozvoj území.

V případě, že nebude vyloučen závažný vliv změny č. 9 ÚP Dolních Břežan na území NATURA 2000, bude vyhodnocení vlivů na území NATURA 2000 zpracováno oprávněnou osobou jako část B. vyhodnocení vlivů změny č. 9 ÚP Dolních Břežan na udržitelný rozvoj území.

Kompletní obsah vyhodnocení vlivů změny č. 9 ÚP Dolní Břežan na udržitelný rozvoj území bude odpovídat příloze č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., a bude odevzdán společně s návrhem změny č. 9 ÚP Dolní Břežan ve 2 vyhotovení včetně souborů PDF a zdrojových.

8. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny č. 9 se zpracování variant nepožaduje.

9. Návrh na pořízení nového územního plánu

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování Územního plánu Dolních Břežan se pořízení nového územního plánu nenavrhuje.

10. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení územního plánu Dolních Břežan zjištěny.

11. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Žádné návrhy se neuplatňují.

12. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Dolních Břežan

- Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti** (na podkladě výřezu platného koordinálního výkresu ZÚR Stč. kraje), grafické měřítko
- Příloha č. 2: Výkres záměrů** – použit výkres Doplnující průzkumy a rozборы pro změnu č. 9 ÚP z 04/2021 v měřítku 1 : 5000 (**jedná se pouze o informativní vymezení**)

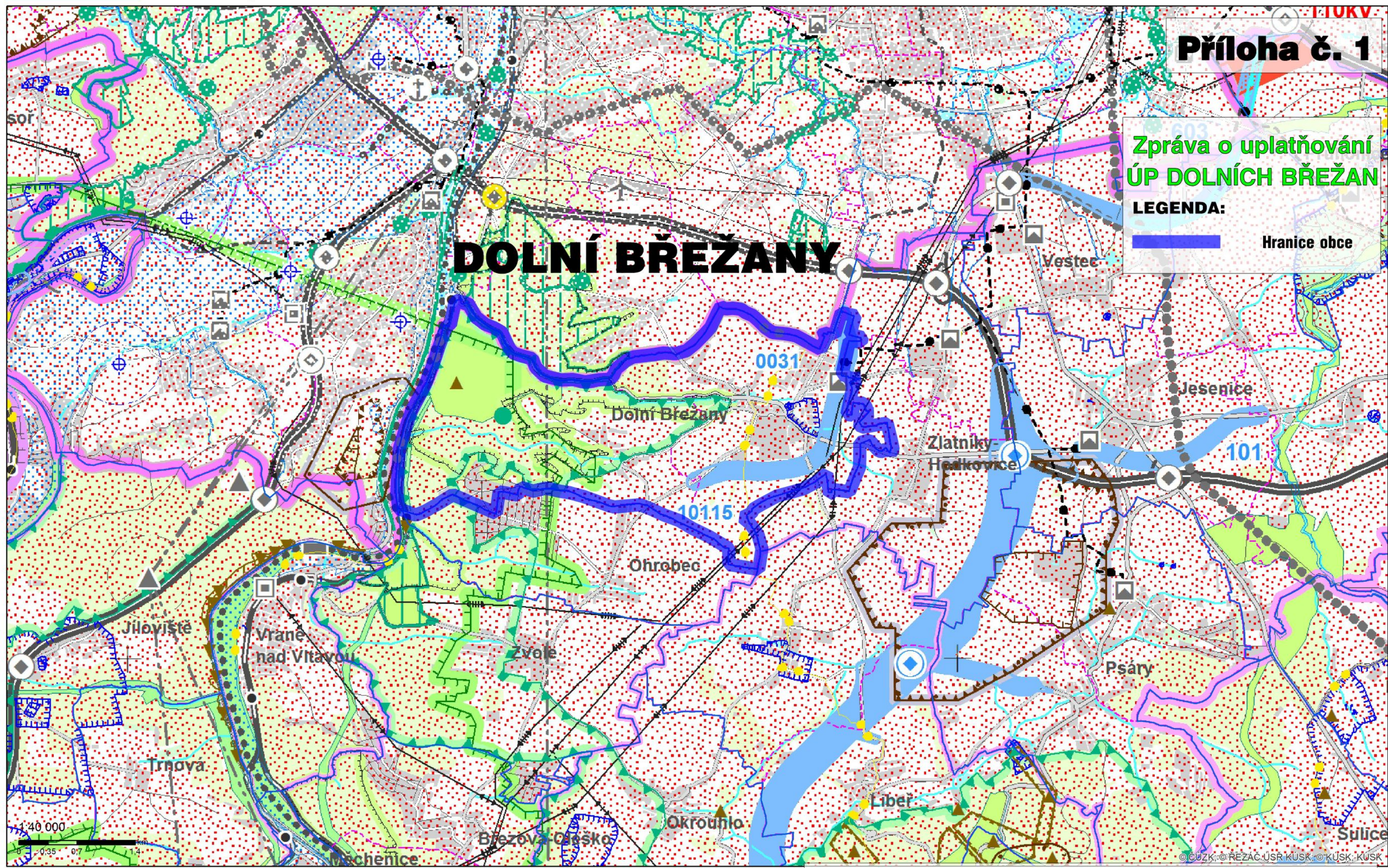
Příloha č. 1

Zpráva o uplatňování ÚP DOLNÍCH BŘEŽAN

LEGENDA:

 Hranice obce

DOLNÍ BŘEŽANY



Datum: 26.04.2021
Autor: © KÚSK GIS
Popis: Dolní Břežany

Přehledná mapa oblasti

Mapový podklad: Koordinační výkres ZÚR Stř. kraje po 2. aktualizaci

INFORMATIVNÍ ČÁST

ZÁKLADNÍ INFORMACE O ÚZEMÍ

	hranice kraje
	hranice správního obvodu ORP
	hranice správního obvodu POÚ
	hranice obce
	hranice katastru
	vojenského újezdu Brdy
	les
	vodní plochy a toky

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

	dálnice a rychlostní silnice
	silnice I.třídy
	silnice II.třídy
	silnice III.třídy
	mimoúrovňové křižovatky (MÚK)
	hlavní cyklotrasy
	tranzitní železniční koridory
	železniční tratě celostátní
	železniční tratě regionální
	tunelové úseky železničních tratí
	železniční stanice a zastávky
	letišťe mezinárodní veřejná
	letišťe mezinárodní neveřejná
	letišťe vnitrostátní veřejná
	letišťe vnitrostátní neveřejná
	ochranná pásma letišť s výškovým omezením staveb
	významná hluková ochranná pásma letišť
	vzletové a přistávací dráhy letišť
	vodní cesty
	významné přístavy
	významné plavební komory

INFORMATIVNÍ ČÁST

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

	chráněná oblast přirozené akumulace vod
	vrty a prameny ČHMU a jejich ochranná pásma
	ochranná pásma vodních zdrojů 1. a 2. stupně
	ochranná pásma peloidů a přírodních léčivých zdrojů 2. stupně
	vnitřní území lázeňských míst
	stanovená záplavová území

NEROSTNÉ SUROVINY A HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ

	dobývací prostory
	chráněná ložisková území
	výhradní ložiska (bilancovaná)
	schválené prognózní zdroje
	poddolovaná území (malá území znázorněna jen bodem)
	aktivní sesuvná území (malá území znázorněna jen bodem)

INFORMATIVNÍ ČÁST

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

	nadzemní el.vedení 400 kV
	nadzemní el.vedení 220 kV
	nadzemní el.vedení 110 kV
	označení el.vedení ke zrušení
	rozvodny 400 kV
	rozvodny 220 kV
	rozvodny 110 kV
	významné tepelné elektrárny
	významné vodní elektrárny
	plynovody VVTL
	plynovody VTL
	regulační stanice VVTL
	regulační stanice VTL
	kompresní stanice
	zásobníky plynu
	dálkovody
	dálkové teplovody
	pátevní kabelové spoje
	významné radioreleové paprsky
	významné radioreleové stanice a jejich ochranná pásma
	ochranná pásma významných leteckých radionavigačních zařízení
	dálkové přivaděče pitné vody
	významná ochranná a bezpečnostní pásma stávající technické infrastruktury

OCHRANA PAMÁTEK

	památky UNESCO
	národní kulturní památky
	památkové rezervace
	památkové zóny
	krajinné památkové zóny
	archeologické rezervace

INFORMATIVNÍ ČÁST

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

	chráněná krajinná oblast - CHKO
	maloplošná zvláště chráněná území (pod 10 ha znázorněna jen bodem)
	přírodní parky - stav
	přírodní parky - návrh
	mezinárodně registrované mokřady
	evropsky významné lokality
	ptačí oblasti
	geopark UNESCO Český ráj
	biosférická rezervace UNESCO Křivoklátsko
	hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru

NÁVRHOVÁ ČÁST

návrh	územní rezerva
-------	----------------

DOPRAVA

	silnice
	mimoúrovňové křižovatky nové navržené
	mimoúrovňové křižovatky navržené k rekonstrukci
	železnice
	letišťe

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

	elektrická vedení ZVN a VVN
	rozvodny
	plynovody VVTL a VTL
	regulační stanice
	dálkovody
	vodovody
	vodojemy
	protipovodňová opatření
	výbrané lokality pro akumulaci povrchových vod

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

	nadregionální biocentra a biokoridory
	regionální biocentra a biokoridory

ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY

	OB1 rozvojová oblast republikové úrovně
	OBk1 rozvojová oblast krajské úrovně
	OS1 rozvojová osa republikové úrovně
	OSk1 rozvojová osa krajské úrovně

SPECIFICKÉ OBLASTI

	SOBk1 specifická oblast krajské úrovně
--	--

Upozornění :

Uvedená legenda platí pro řešené území. Informace zobrazené mimo řešené území jsou orientační a slouží pouze pro ilustraci souvislostí.

LEGENDA

k mapovému podkladu

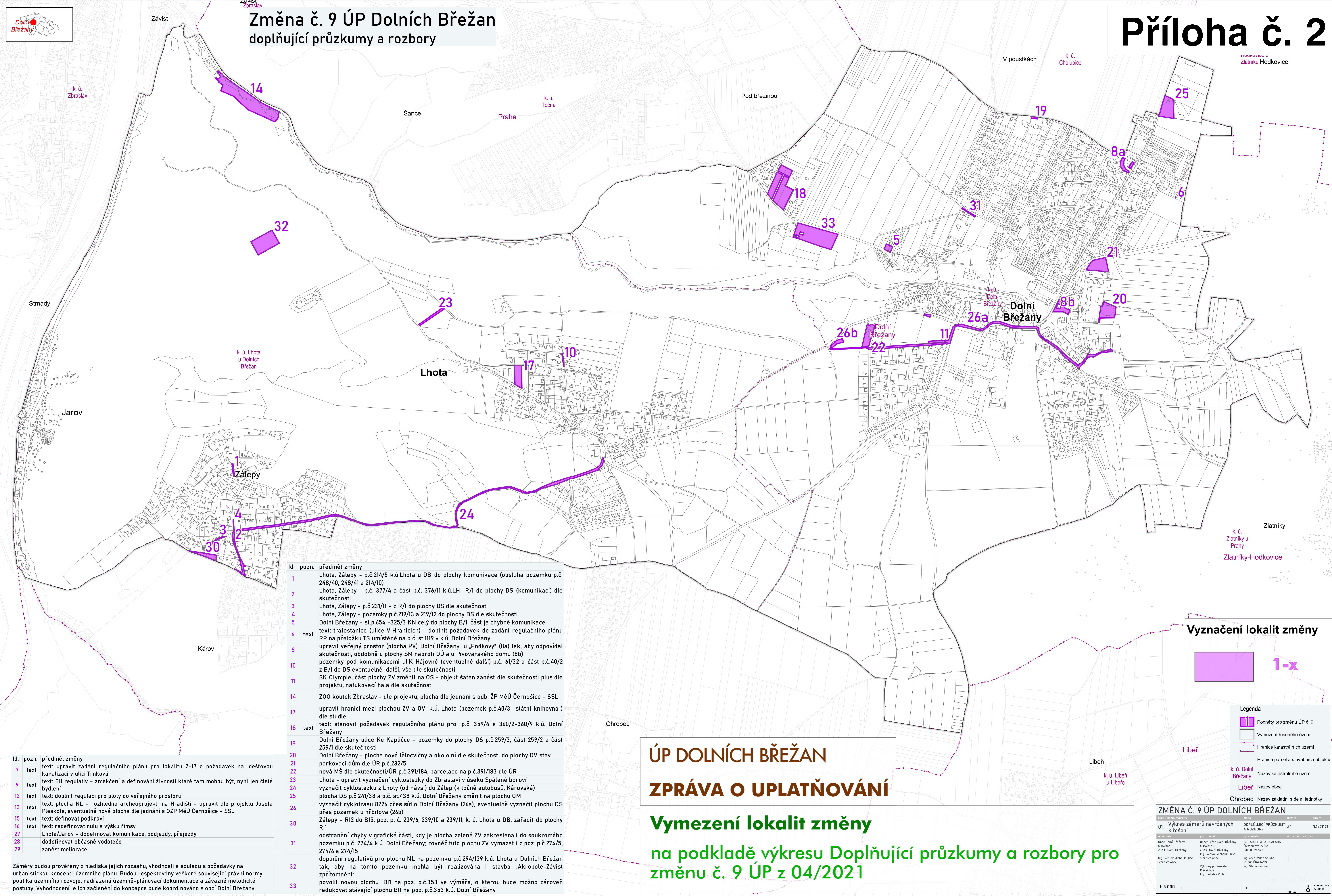
Přílohy č. 1

Zpráva o uplatňování
ÚP Dolních Břežan

ZÚR Středočeského kraje
koordinační výkres

Změna č. 9 ÚP Dolních Břežan doplňující průzkumy a rozbory

Příloha č. 2



Id. pozn.	předmět změny
1	Lhota, Zálesy - p.č.214/5 k.ú.Lhota u DB do plochy komunikace (obsluha pozemků p.č. 248/40, 248/41 a 214/10)
2	Lhota, Zálesy - p.č. 377/4 a část p.č. 376/11 k.ú.LH- R/1 do plochy DS (komunikací) dle skutečnosti
3	Lhota, Zálesy - p.č.231/11 - z R/1 do plochy DS dle skutečnosti
4	Lhota, Zálesy - pozemky p.č.219/13 a 219/12 do plochy DS dle skutečnosti
5	Dolní Břežany - st.p.654 -325/3 KN celý do plochy B/I, část je chybně komunikace
6	text: trafostanice (ulice V Hranicích) - doplnit požadavek do zadání regulačního plánu RP na přeložku TS umístěné na p.č. st.1119 v k.ú. Dolní Břežany
8	upravit veřejný prostor (plocha PV) Dolní Břežany u „Podkovy“ (8a) tak, aby odpovídal skutečnosti, obdobně u plochy SM naproti OÚ a u Pivovarského domu (8b)
10	pozemky pod komunikací uLK Hájevně (eventuelně další) p.č. 61/32 a část p.č.40/2 z B/I do DS eventuelně další, vše dle skutečnosti
11	SK Olympie, část plochy ZV změnit na OS - objekt šaten zanést dle skutečnosti plus dle projektu, nafukovací hala dle skutečnosti
14	ZOO koutek Zbraslav - dle projektu, plocha dle jednání s odb. ŽP MěÚ Černošice - SSL
17	upravit hranici mezi plochou ZV a OV k.ú. Lhota (pozemek p.č.40/3- státní knihovna) dle studie
18	text: stanovit požadavek regulačního plánu pro p.č. 359/4 a 360/2-360/9 k.ú. Dolní Břežany
19	Dolní Břežany ulice Ke Kapličce - pozemky do plochy DS p.č.259/3, část 259/2 a část 259/1 dle skutečnosti
20	Dolní Břežany - plocha nové tělocvičny a okolo ní dle skutečnosti do plochy OV stav parkovací dům dle ÚR p.č.232/5
21	nová MŠ dle skutečnosti/ÚR p.č.391/184, parcelace na p.č.391/183 dle ÚR
23	Lhota - opravit vyznačení cyklostezky do Zbraslavi v úseku Spálené boroví
24	vyznačit cyklostezku z Lhoty (od návsi) do Zálesp (k točné autobusů, Károvská)
25	plocha DS p.č.241/38 a p.č. st.438 k.ú. Dolní Břežany změnit na plochu OM
26	vyznačit cyklotrasu 8226 přes sídlo Dolní Břežany (26a), eventuelně vyznačit plochu DS přes pozemek u hřbitova (26b)
30	Zálesy - R12 do B15, poz. p. č. 239/6, 239/10 a 239/11, k. ú. Lhota u DB, zařadit do plochy R11
31	odstránění chyby v grafické části, kdy je plocha zeleně ZV zakreslena i do soukromého pozemku p.č. 274/4 k.ú. Dolní Břežany; rovněž tuto plochu ZV vymazat i z poz. p.č.274/5, 274/6 a 274/15
32	doplnění regulativů pro plochu NL na pozemku p.č.294/139 k.ú. Lhota u Dolních Břežan tak, aby na tomto pozemku mohla být realizována i stavba „Akropole-Závist zpřítomnění“
33	povolit novou plochu B11 na poz. p.č.353 ve výměře, o kterou bude možno zároveň redukovat stávající plochu B11 na poz. p.č.353 k.ú. Dolní Břežany

Id. pozn.	předmět změny
7	text: upravit zadání regulačního plánu pro lokalitu Z-17 o požadavek na dešťovou kanalizaci v ulici Trnková
9	text: B11 regulativ - změkčení a definování živnosti které tam mohou být, nyní jen čisté bydlení
12	text: doplnit regulaci pro plochy do veřejného prostoru
13	text: plocha NL - rozhledna archeoprojekt na Hradišti - upravit dle projektu Josefa Pleskota, eventuelně nová plocha dle jednání s OŽP MěÚ Černošice - SSL
15	text: definovat podkovy
16	text: redefinovat nulu a výšku římsy
27	Lhota/Jarov - dodefinovat komunikace, podjezdy, přejezdy
28	dodefinovat občanské vodoteče
29	zanést meliorace

Záměry budou prověřeny z hlediska jejich rozsahu, vhodnosti a souladu s požadavky na urbanistickou koncepci územního plánu. Budou respektovány veškeré související právní normy, politika územního rozvoje, nadřazená územně-plánovací dokumentace a závazné metodické postupy. Vyhodnocení jejich začlenění do koncepce bude koordinováno s obcí Dolní Břežany.

ÚP DOLNÍCH BŘEŽAN
ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ
Vymezení lokalit změny
na podkladě výkresu Doplnující průzkumy a rozbory pro změnu č. 9 ÚP z 04/2021

Vyznačení lokalit změny
1-x

Legenda	
	Podněty pro změnu ÚP č. 9
	Vymezení řešeného území
	Hranice katastrálních území
	Hranice parcel a stavebních objektů
	k. ú. Dolní Břežany
	Název katastrálního území
	Libeň
	Název obce
	Ohrobec
	Název základní sídelní jednotky

ZMĚNA Č. 9 ÚP DOLNÍCH BŘEŽAN			
číslo	název	stav	datum
01	Výkres záměrů navržených k řešení	DOPLNJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY	04/2021
02	Obec Dolní Břežany 5. květen 78 232 41 Dolní Břežany Ing. Vladimír Michálek, CSc. starosta obce	Obec Ústí nad Labem 5. květen 78 232 41 Dolní Břežany Ing. Vladimír Michálek, CSc. starosta obce	Ing. ARCH MILAN SALABA Sedláčkova 17/2 150 00 Praha 5 Ing. arch. Milan Salaba (0. úst. č. 147) Ing. Štěpán Váňa Ing. Ladislav Vích

Výkresy pořizoval: Připravil, k. ú. s. úř. Ing. Ladislav Vích

t: 5 000