



Z A D Á N Í

změny č. 5

územního plánu

DOLNÍCH BŘEŽAN

zpracované přiměřeně podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Praha-západ; kraj Středočeský

návrh k projednání

červenec 2015

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 změny č. 5 ÚP Dolních Břežan a vymezení řešeného území.....	3
2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	4
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.	4
4. Požadavky obce.....	4
5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	5
6. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	7
7. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	7
8. 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.....	7
9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu.....	8
10. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	8
11. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	8
12. Grafické přílohy zadání změny č. 5 ÚP Dolních Břežan	9

1. Důvody k pořízení změny č. 5 ÚP Dolních Břežan a vymezení řešeného území

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

Zastupitelstvo obce Dolní Břežany schválilo usnesením č. 06/Z/2015 ze dne 22. června 2015 pořízení změny č. 5 ÚP Dolních Břežan (dále jen „**Změna č. 5**“) **z vlastního podnětu** v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), spočívající ve **vytvoření plochy pro výstavbu mateřské školy s menší plochou pro výstavbu RD a obslužnou komunikací** v části stávající zastavitelné plochy Z11 pro sport v rámci pozemku parc. č. 391/3, k. ú. Dolní Břežany, v návaznosti na § 55 odst. 2.

Pořizovatelem změny č. 5 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 pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o.**, na pořízení změny č. 5 schválila Rada obce Dolní Břežany **usnesením ze dne 8. června 2015** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Současně se schválením pořízení změny č. 5 Zastupitelstvo obce Dolní Břežany pověřilo **usnesením č. 06/Z/2015 ze dne 22. června 2015** místostarostu obce Ing. Zdeňka Kovaříka, jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s výkonným pořizovatelem změny č. 5 ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

Důvodem pořízení změny č. 5 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Dolní Břežany, kterým je požadována změna způsobu využití části zastavitelné plochy Z11 pozemku parc. č. 391/3 v katastrálním území Dolní Břežany, z plochy s využitím OS „občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení“ na plochy s využitím OV „občanské vybavení – veřejná infrastruktura“, B11 „plochy bydlení v rodinných domech 1 (soubory rodinných domů)“, PV „veřejná prostranství“ a ZO „zeleň – ochranná a izolační“

Řešené území změny č. 5 (dále jen „řešené území“) je vymezeno **územím změnové lokality Z5-1** (o velikosti cca 13.000 m²), která leží v katastrálním území Dolní Břežany, je plošně vymezena v grafických přílohách zadání. **Podrobné informace o požadavcích na změnu platného ÚP Dolních Břežan jsou uvedeny v kapitole 4 tohoto zadání.**

2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Území obce Dolní Břežany je dle **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)** součástí rozvojové oblasti „**OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností).

Změna č. 5 není v rozporu s žádnými konkrétními požadavky vyplývajících z Aktualizace č. 1 PÚR ČR. Soulad územního plánu s touto dokumentací je řešen změnou č. 4B ÚP.

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje)**, byla vydána dne **7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje **č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla dne **22. února 2012**.

Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. kraje nebudou **řešenou změnou dotčeny**. **Soulad** územního plánu s touto dokumentací je řešen změnou č. 4B ÚP.

Z hlediska **širších územních vztahů** **nedojde změnou č. 5** k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – hlavní město Prahu s městskými částmi Praha 12 a Praha-Zbraslav a obce Libeň, Ohrobec a Zlatníky-Hodkovice..

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.

Řešené území je součástí ORP Černošice, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změny a vymezení dotčeného území **nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 5 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost** prověřit tento záměr na změnu funkčního využití území. Jako podklad pro návrh zadání dále sloužil platný územní plán a pracovní doplňující průzkumy a rozborů zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

4. Požadavky obce

Lokalita Z5-1

Stávající využití dle platného ÚP: **OS – občanské vybavení-tělovýchovná a sportovní zařízení**

Požadované využití změnou č. 5: **OV – občanské vybavení-veřejná infrastruktura
BI1 – plochy bydlení v rodinných domech 1
PV – veřejná prostranství
ZO – zeleň-ochranná a izolační**

ZMĚNA Č. 5 ÚP DOLNÍCH BŘEŽAN – PŘEHLED LOKALITY ZMĚNY					
Označení lokality	Dotčený pozemek parc. č. v k.ú. Dolní Břežany	Rozloha lokality [m ²]	Funkční využití území		Rozšíření zastavitelné plochy [m ²]
			dle platného ÚPO	navrhované změnou č. 5	
Z5-1	část z pozemku parc. č. 391/3	13000	OS – občanské vybavení-tělovýchovná a sportovní zařízení	Na části: OV – občanské vybavení-veřejná infrastruktura BI1 – plochy bydlení v rodinných domech 1 (soubory rodinných domů) PV – veřejná prostranství ZO – zeleň-ochranná a izolační	–

5. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

5.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚP Dolních Břežan, se zpracovávávanou změnou č. 5 nemění.

5.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Změna č. 5 nezasahuje do koncepce dopravy schváleného územního plánu. Žádné požadavky se nestanovují.

Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury

Změna č. 5 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Změna č. 5 se nedotýká koncepce zásobování území obce pitnou vodou a koncepci odkanalizování.

Zásobování zemním plynem

Změna č. 5 se nedotýká koncepce zásobování obce Dolní Břežany zemním plynem.

Zásobování elektrickou energií

Změna č. 5 se nedotýká koncepce zásobování obce Dolní Břežany elektrickou energií.

Nakládání s odpady

Změna č. 5 se nedotýká koncepce likvidace odpadů na území obce Dolní Břežany.

Požadavky na řešení občanského vybavení

Změnou č. 5 se požaduje vymežit novou plochu pro veřejnou vybavenost **pro výstavbu mateřské školy**.

Požadavky na řešení veřejných prostranství

Žádné požadavky se nestanovují.

5.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Změna č. 5 má lokální význam a z tohoto hlediska se nepředpokládají důsledky, které by se projevíly na úrovni širších vztahů a vztahů se sousedními správními obvody, resp. **neovlivňují plošné a prostorové uspořádání krajiny.**

5.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Ochrana nemovitých kulturních památek

Změnou č. 5 nebudou dotčeny zájmy státní ochrany památkové péče.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Změnou č. 5 nedojde k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES).

Vodní hospodářství

Z vodohospodářského hlediska se požaduje zajištění likvidace srážkových dešťových vod v místech jejich vzniku. V co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku. Ve změně se stanoví, že nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Žádné požadavky se nestanovují, jedná se o zastavitelné plochy vymezené stávající územním plánem.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Řešené území změny č. 5 se nedotýká PUPFL. 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. Žádné další požadavky se nestanovují.

Ochrana ovzduší

Požadovanými rozvojovými záměry se nepředpokládá negativní ovlivnění kvality ovzduší.

Odpadové hospodářství

Požadované rozvojové záměry se podstatným způsobem nedotýkají problematiky likvidace odpadů na území obce Dolní Břežany. Navrhované využití plochy, které je předmětem řešení, nevyvolává produkci nebezpečného odpadu nebo jeho extrémního množství. Předpokládané odpady z řešených ploch budou likvidovány dle koncepce nakládání s odpady v obci Dolní Břežany.

5.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Z hlediska zájmů požární a civilní ochrany bude změna 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 obranu státu a civilní obranu

Žádné požadavky se nestanovují. Nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

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. 5 se požadavky nestanovují.

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv **se nestanovují**, ve změně č. 5 ÚP se jejich vymezení nepožaduje.

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

Na území obce Dolní Břežany nebudou změnou č. 5 do ÚP Dolních Břežan doplněny nebo z něj vypuštěny, popř. upraveny, žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Změna č. 5 nepožaduje plošné asanační zásahy v území.

8. 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

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

Zadání změny č. 5 nestanovuje žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které by regulační plán stanovil podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití.

9. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny č. 5 se zpracování variant nepožaduje.

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

Dokumentace změny č. 5 bude po obsahové stránce zpracována dle požadavků uvedených v tomto zadání a zejména v souladu s § 188 odst. 3 a 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a přiměřeně v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Textová část návrhu změny č. 5 bude zpracována formou doplnění relevantních kapitol textové části platného ÚP Dolních Břežan (kapitoly, které nejsou změnou č. 5 dotčeny, nebudou do textové části návrhu změny č. 5 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. 5 zahrne výkresy (případně jejich aktuální výřezy) dle struktury a členění v platném ÚP Dolních Břežan, grafická část odůvodnění zahrne výkresy (případně příslušné výřezy) ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚP Dolních 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 měřítko 1 : 5000 s ponecháním parcelních čísel.

Návrh i odůvodnění změny č. 5 budou odevzdány ve 2 vyhotovení pro společné jednání a jednou pro veřejné projednání, po vydání (čistopis) pak ve 4 vyhotovení, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve zdrojových (editovatelných) souborech a v PDF.

Navržené členění řešeného území – vymezení funkčních ploch, včetně regulace jejich využití a uspořádání – bude vycházet z platného ÚP Dolních Břežan a obecně závazné vyhlášky obce Dolní Břežany. Změnou č. 5 mohou být regulativy platného územního plánu upřesněny nebo doplněny.

11. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nestanovují.

Změna č. 5 nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Lokalita řešená změnou č. 5 nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

12. Grafické přílohy zadání změny č. 5 ÚP Dolních Břežan

- Příloha č. 1:** **Přehledná mapa oblasti** na podkladě výřezu platného koordinálního výkresu ZÚR Stř. kraje, grafické měřítko
- Příloha č. 2:** **Vymezení lokality změny Z5-1** na podkladě koordinálního výkresu ÚP Dolních Břežan, bez měřítka
- Příloha č. 3:** **Vymezení lokality změny Z5-1** na podkladě výřezu koordinálního výkresu ÚP Dolních Břežan, bez měřítka