

Návrh územního plánu  
**BŘEŽANY**

**NÁVRH pro společné jednání**

TEXTOVÁ ČÁST

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Břežany, dne ....., pod č. usn. ....
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Flachs
Funkce:	vedoucí odboru výstavby a územního plánování

*Podpis a otisk úředního razítka:*

Projektant:

**Relax M.A.A.T., s. r. o.**

IČ: 071 42 226

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Autor koncepce: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant: Dominika Pražáková

**Listopad 2022**

## Obsah

<b>a)</b>	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>6</b>
<b>b)</b>	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jejích hodnot</b>	<b>7</b>
b.1.	Přírodní hodnoty .....	7
b.2	Kulturní hodnoty .....	7
b.3	Civilizační hodnoty .....	8
<b>c)</b>	<b>Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>9</b>
c.1	Urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice .....	9
c.2	<b>Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití</b> .....	<b>9</b>
c.3	Vymezení zastavitelných ploch.....	10
c.4	Vymezení ploch přestavby.....	11
c.5	Vymezení systému sídelní zeleně .....	12
<b>d)</b>	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b>	<b>13</b>
d.1	Dopravní infrastruktura .....	13
d.1.1	Koncepce silniční infrastruktury	13
d.1.2	Místní komunikace	13
d.1.3	Účelové komunikace	13
d.2	Technická infrastruktura.....	13
d.2.1	Koncepce zásobování vodou	14
d.2.2	Koncepce odkanalizování	14
d.2.3	Odvádění srážkových vod	14
d.2.4	Koncepce elektrické energie	14
d.2.5	Koncepce zásobování plynem a teplem	15
d.2.6	Odpadové hospodářství	15
d.3	<b>Občanské vybavení veřejné infrastruktury</b> .....	<b>15</b>
d.4	Veřejná prostranství.....	15
d.5	Návrh řešení požadavků civilní ochrany .....	15
<b>e)</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně</b>	<b>18</b>
e.1	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití.....	18

e.2	Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES .....	20
e.3	Prostupnost krajiny.....	21
e.4	Protierozní opatření, ochrana před povodněmi .....	22
e.5	Rekreace.....	22
e.6	Dobývání ložisek nerostných surovin.....	22
f)	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</b>	<b>23</b>
f.1	Plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné území a zastavitelné plochy.....	24
f.1.1.	BV – Bydlení venkovské	24
f.1.2	BV.o – Bydlení venkovské s ochranným režimem	25
f.1.4	OV – Občanské vybavení veřejné	26
f.1.5	OS – Občanské vybavení – sport	27
f.1.6	PP – Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	28
f.1.7	PZ – Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně	28
f.1.8	DS – Doprava silniční	29
f.1.9	DSm – Doprava silniční – místní komunikace	29
f.1.10	DSu – Doprava silniční – účelové komunikace	30
f.1.11	TW – Vodní hospodářství	30
f.1.12	VL – Výroba lehká	30
f.1.13	VZ – Výroba zemědělská a lesnická	31
f.2	Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy přírody a krajiny .....	33
f.2.1	WT – Vodní plochy a toky	33
f.2.2	AP – Pole	34
f.2.3	AL – Louky a pastviny	34
f.2.4	LE – Lesní	35
f.2.5	MNp – Smíšené nezastavěného území – přírodní priority	36
f.3	Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území .....	37
f.3.1	Ochrana lesa	37
f.3.2	Hluková zátěž	37
f.3.3	Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů	37
f.3.4	Ochrana vodních toků	37

g)	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	38
g.1	Vymezení veřejně prospěšných staveb.....	38
g.2	Vymezení veřejně prospěšných opatření.....	38
g.3	Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	39
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	40
i)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	41
2.c)	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	42
2.f)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	43

## Obec Břežany

---

Č. usn.:

V Břežanech dne:

Zastupitelstvo obce Břežany, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4, ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 – § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a ustanovení § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

**vydává**

**Územní plán Břežany:**

## a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno projektantem ke dni 1. 3. 2022.

Vymezené zastavěné území je vyznačeno v grafické části dokumentace. Ve výkresové části návrhu územního plánu (dále jen „ÚP“) je zobrazeno ve výkrese základního členění území a v hlavním výkrese (výkresy N1, N2).

## **b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jejích hodnot**

Hlavní důraz je kladen na stabilizaci již existujících ploch, vymezení rozvojových ploch v rozvojové ose sever-jih a ochranu hodnot v krajině.

Následující vymezené hodnoty jsou zobrazené v hlavním výkresu (N2).

### **b.1. Přírodní hodnoty**

Návrh územního plánu konkrétně vymezuje tyto přírodní hodnoty a zajišťuje jejich ochranu následovně:

- **Hodnota H1 Kaplička a les**
  - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že zahrnuté území je vymezeno jako převážně nezastavitelné. Pro zahrnuté plochy platí podmínky dané kap. 6. výroku.
- **Hodnota H2 Pohledové partie na Břežanský rybník**
  - Ochrana hodnoty spočívá v tom, v zahrnutém území nebudou umístěny žádné stavby technické infrastruktury narušující pohledový horizont.
  - V ploše nebudou umístovány žádné nadzemní stavby technické infrastruktury a žádné pozemní stavby, které by narušovaly pohledové partie hodnoty
- **Hodnota H3 Lípa**
  - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že v okruhu 10 metrů od paty stromu nebudou umístovány žádné stavby, které by hodnotu stromu degradovaly
- **Hodnota H4 Krajinná zeleň**
  - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že zahrnuté území je vymezeno jako nezastavitelné. Pro zahrnuté plochy platí podmínky dané kap. 6. výroku.

### **b.2 Kulturní hodnoty**

Návrh územního plánu konkrétně vymezuje tyto kulturní hodnoty a zajišťuje jejich ochranu následovně:

- **Hodnota H5 Křížek**
  - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že v okruhu 10 metrů od křížku nebudou umístovány žádné stavby, které by hodnotu křížku degradovaly
- **Hodnota H6 Archeologické artefakty**
  - Ochrana hodnoty spočívá v tom, že zahrnuté území je vymezeno jako převážně nezastavitelné. Pro zahrnuté plochy platí podmínky dané kap. 6. výroku.
- **Hodnota H7 Křížek**

- Ochrana hodnoty spočívá v tom, že v okruhu 8 metrů od křížku nebudou umístovány žádné stavby, které by hodnotu křížku degradovaly

- **Hodnota H8 Náves Břežan s lemem statků**

- výšková hladina zástavby 1 nadzemní podlaží + podkroví
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnicí objektů stojící při uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnicí mezi sousedními objekty
- tam, kde je jasně dodržena okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou okapovou orientaci
- tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy v rozmezí převažujících sklonů vymezených stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí
- zástavba bude převážně středně velkých objemů a výrazně protáhlých obdélných půdorysech

Ochrana návesního prostoru je zajištěna zachováním statutu ploch PZ.

- **Hodnota H9 Křížek**

- Ochrana hodnoty spočívá v tom, že v okruhu 8 metrů od křížku nebudou umístovány žádné stavby, které by hodnotu křížku degradovaly

- **Hodnota H10 Křížek**

- Ochrana hodnoty spočívá v tom, že v okruhu 8 metrů od křížku nebudou umístovány žádné stavby, které by hodnotu křížku degradovaly

- **Hodnota H11 Archeologické artefakty**

- Ochrana hodnoty spočívá v tom, že zahrnuté území je vymezeno jako převážně nezastavitelné. Pro zahrnuté plochy platí podmínky dané kap. 6. výroku.

## **b.3 Civilizační hodnoty**

- **dopravní infrastruktura, spojení veřejnou autobusovou dopravou**
- **veřejné občanské vybavenosti (obchod, obecní úřad, knihovna, kostel, sbor dobrovolných hasičů atd.)**
- **cyklostezky a turistické trasy**
  - Případné umístění staveb přípustných z hlediska podmínek využití nesmí snížit hodnotový potenciál těchto vybraných ploch.



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

### c.1 Urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice

#### Původní sídlo

Převážná část území je definována podmínkami hodnoty H8.

Jižní část sídla je ulicovým uspořádáním převážně štítové partie staveb malých objemů, posazených na souvislou uliční čáru. Novostavby, stavební úpravy či nástavby budou tento charakter zástavby respektovat.

#### Zástavba 20. a 21. století

Situována na severovýchodní straně, přípustné je solitérní uspořádání nízkopodlažních staveb bez požadavku na půdorysné uspořádání či tvar střechy.

V

severozápadní části jsou přípustné stavby velkých objemů a hmot.

### c.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. „funkčních ploch“):

#### ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zkratky funkčních ploch		Název funkční plochy
stav	návrh	
BV	BV	Bydlení venkovské
BV.o	BV.o	Bydlení venkovské s ochranným režimem
	RH	Rekreace hromadná – rekreační areály
OV		Občanské vybavení veřejné
OS		Občanské vybavení – sport
PP		Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
PZ		Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně
DS		Doprava silniční
DSm	DSm	Doprava silniční – místní komunikace

Zkratky funkčních ploch		Název funkční plochy
stav	návrh	
DSu	DSu	Doprava silniční – účelové komunikace
TW	TW	Vodní hospodářství
	VL	Výroba lehká
VZ		Výroba zemědělská a lesnická

### c.3 Vymezení zastavitelných ploch

Pro níže uvedené zastavitelné plochy jsou případně upraveny podmínky využití nad rámec kapitol 2 a 6.

Plocha	Navržený způsob využití plochy	Kód způsobu využití plochy	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z1	Rekreace hromadná – rekreační areály	RH	S od sídla Břežany	- koeficient zastavění max. 20% - podmíněno dopravním napojením z navržené účelové komunikace Dsú- 14
Z2	Bydlení venkovské	BV	S okraj sídla Břežany	- max. 2 RD (stavby hlavní) - dopravní napojení ze stávající místní komunikace
Z3	Bydlení venkovské	BV	SV okraj sídla Břežany	- stavební čára daná již existujícím objektem na ploše BV-S (stejná strana uliční partie) - max. 5 RD (staveb hlavních) - dopravní napojení ze stávající místní komunikace
Z4	Bydlení venkovské	BV	SV okraj sídla Břežany	- stavební čára daná již existujícím objektem na ploše BV-S (stejná strana uliční partie) - max. 6 RD (staveb hlavních) - dopravní napojení ze stávající krajské komunikace

Plocha	Navržený způsob využití plochy	Kód způsobu využití plochy	Umístění	Podmínky pro využití ploch
Z5	Bydlení venkovské	BV	JV okraj sídla Břežany	<ul style="list-style-type: none"> <li>- okapové uspořádání obdélných staveb</li> <li>- malé objemy staveb</li> <li>- max. 5 RD (staveb hlavních)</li> <li>- dopravní napojení sdružených sjezdů ze stávající krajské komunikace</li> <li>- stavby budou posouzeny z hlediska bezpečného dopravního napojení</li> </ul>
Z6	Bydlení venkovské	BV	JZ okraj sídla Břežany	<ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 2 RD (stavby hlavní)</li> <li>- malé objemy staveb štítového uspořádání</li> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> </ul>
Z7	Bydlení venkovské	BV	JZ okraj-sídla Břežany	<ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 3 RD (stavby hlavní)</li> <li>- malé objemy staveb okapového uspořádání</li> <li>- dopravní napojení ze stávající krajské komunikace</li> </ul>
Z8	Bydlení venkovské s ochranným režimem	BV.o	Z okraj-sídla Břežany	<ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 3 RD (stavby hlavní)</li> <li>- stavby okapového uspořádání</li> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> </ul>
Z9	Doprava silniční – místní komunikace	DSm	Z od sídla Břežany	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koridor pro umístění komunikace, napojující plochy P1, P2</li> </ul>
Z10	Vodní hospodářství	TW	S od sídla Břežany	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bude napojená na navrženou DSu15</li> <li>- malé objemy staveb</li> </ul>

#### c.4 Vymezení ploch přestavby

Plocha	Navržený způsob využití	Kód způsobu využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
--------	-------------------------	---------------------	----------	----------------------------

Plocha	Navržený způsob využití	Kód způsobu využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
P1	Výroba lehká	VL	Z okraj sídla Břežany	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby hlavní budou od ploch BVo kompozičně odcloněny pásem vzrostlé zeleně v minimální šíři 10 metrů</li> <li>- Koeficient zastavitelnosti max. 20% stavbami do 10 metrů výšky</li> <li>- Koeficient zastavitelnosti max. 60% stavbami do 6 metrů výšky</li> <li>- Nové stavební záměry jsou podmíněny existencí komunikace na ploše Z9</li> </ul>
P2	Výroba lehká	VL	Z okraj sídla Břežany	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby hlavní budou od ploch BVo kompozičně odcloněny pásem vzrostlé zeleně v minimální šíři 10 metrů</li> <li>- Koeficient zastavitelnosti max. 20% stavbami do 10 metrů výšky</li> <li>- Koeficient zastavitelnosti max. 60% stavbami do 6 metrů výšky</li> <li>- Nové stavební záměry jsou podmíněny existencí komunikace na ploše Z9</li> </ul>
P3	Bydlení venkovské s ochranným režimem	BV.o	JZ okraj sídla Břežany	<ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 3 RD (stavby hlavní)</li> <li>- stavby okapového uspořádání</li> <li>- dopravní napojení ze stávající místní komunikace</li> </ul>

## c.5 Vymezení systému sídelní zeleně

Významné plochy sídelní zeleně jsou vymezeny a ponechány jako zpravidla nezastavitelné. Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tyto plochy posilují význam celkové kompozice sídla, odclouňují možné rušivé provozy a upevňují ekologickou stabilitu.

**d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich vyžití**

## **d.1 Dopravní infrastruktura**

### **d.1.1 Koncepce silniční infrastruktury**

Koncepce silniční sítě se nemění. ÚP umožňuje řešit nedostatečné parametry (šířkové a směrové uspořádání) stávajících silnic.

### **d.1.2 Místní komunikace**

ÚP vymezuje plochy dopravy silniční – místní komunikace (DSm). Úseky místních komunikací v sobě mohou obsahovat i veřejná prostranství.

<b>Navržená komunikace</b>	<b>Účel</b>
<b>DSm1</b>	propojení silnice III/18624 s místní komunikací vedoucí ze sídla na severozápad

### **d.1.3 Účelové komunikace**

ÚP vymezuje plochy dopravy silniční – účelové komunikace (DSu1 – DSu23).

Jsou vymezeny nové úseky účelových komunikací, které obsluhují zemědělské pozemky, zvyšují prostupnost krajiny a slouží jako stezky pro pěší a cyklisty.

## **d.2 Technická infrastruktura**

ÚP vymezuje tyto koridory technické infrastruktury:

CNU-T1

Koridor	Hlavní využití	Vymezení	Podmínky pro využití koridorů
CNU-T1	Koridor pro kanalizaci	S od sídla Břežany, koridor vymezen v průměrné šíři 10 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>– koridor je vymezen jako překryvná vrstva s podmínkami využití, které mají přednost před podmínkami využití ostatních ploch s rozdílným způsobem využití</li> <li>– do doby realizace předmětné technické infrastruktury je v koridoru nepřípustné provádět stavby a činnosti, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci předmětné technické infrastruktury (včetně staveb souvisejících)</li> </ul>
CNU-T2	Koridor pro kanalizaci	S od sídla Břežany, koridor vymezen v průměrné šíři 10 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>– do doby realizace předmětné technické infrastruktury je podmíněně přípustná dopravní a technická infrastruktura</li> <li>– za splnění podmínky odsouhlasení majetkového správce plánovaných předmětných staveb tech. infrastruktury</li> <li>– po realizaci předmětné technické infrastruktury se zbylá část plochy koridoru využije pro funkční využití plochy pod koridorem</li> </ul>

### d.2.1 Koncepce zásobování vodou

ÚP umožňuje v rámci přípustného využití všech funkčních ploch vybudování a rozšíření vodovodní sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

Pro všechny zastavitelné plochy v sídle je stanovena podmínka napojení na centrální vodovod. Pouze tam, kde to není ekonomicky účelné lze připustit individuální režim zásobování pitnou vodou.

### d.2.2 Koncepce odkanalizování

ÚP umožňuje v rámci přípustného využití všech funkčních ploch vybudování a rozšíření kanalizační sítě pro plochy zastavěného území i pro plochy zastavitelné.

Pro všechny zastavitelné plochy a plochy v rámci zastavěného území se připouští individuální způsob likvidace odpadních vod (skupinová ČOV, domovní ČOV, septiky).

### d.2.3 Odvádění srážkových vod

Veškeré srážkové vody budou přednostně využívány (např. jako zálivka) a vsakovány do půdy, ledaže by charakter podloží vyžadoval odvedení srážkových vod do vodního toku či kanalizace.

### d.2.4 Koncepce elektrické energie

ÚP dovoluje vybudování nových trafostanic a napájecích vedení kdekoliv, je to umožněno v rámci přípustného a podmíněně přípustného využití všech funkčních ploch.

### **d.2.5 Koncepce zásobování plynem a teplem**

Obec není vybavena plynovodem, ÚP budoucí plynofikaci však nevyklučuje. ÚP neklade podmínky pro určení způsob vytápění.

### **d.2.6 Odpadové hospodářství**

Na plochách občanského vybavení a plochách výroby je možné řešit odpadové hospodářství sběrného dvora. Stávající svaz domovních odpadů zůstává návrhem nedotčen, s odvozem na skládku mimo správní území.

## **d.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

Koncepce je tvořena stávajícími plochami občanského vybavení. Pro plochy bydlení jsou rovněž podmínkami využití dány možnosti využití pro občanskou vybavenost. Podobně připouštějí stavby občanského vybavení i plochy veřejných prostranství za podmínky plošného omezení.

## **d.4 Veřejná prostranství**

Koncepce je tvořena stávajícími plochami veřejných prostranství (PP, PZ). Nové plochy veřejných prostranství je možné realizovat kdekoliv – je to umožněno v rámci přípustného využití všech funkčních ploch v zastavěném a zastavitelném území.

## **d.5 Návrh řešení požadavků civilní ochrany**

**Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

V řešeném území toto nehrozí, není zde vymezeno ani záplavové území.

**Zóny havarijního plánování**

V případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového, respektive Havarijního plánu Plzeňského kraje

**Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Ukrytí obyvatelstva zabezpečuje úřad pouze při vyhlášení povodňového nebo válečného stavu. Ukrytí bude provedeno ve vytipovaných částech domů a v provozních a výrobních objektech po jejich úpravě na improvizované úkryty.

V případě potřeby ukrytí obyvatel a návštěvníků obce při vzniku mimořádné události v době míru zajišťuje úřad obce ochranu osob před kontaminací nebezpečnými látkami (průmyslová havárie, únik nebezpečné látky z havarovaného vozidla, letadla, apod.) především za využití ochranných prostorů jednoduchého typu ve vhodných částech obytných domů a provozních, výrobních a dalších objektů, kde budou improvizovaně prováděny úpravy proti pronikání nebezpečných látek.

Předpokládá se tedy ukrytí obyvatelstva převážně v nadzemních částech domů.

Výrobní areály řeší ukrytí pro osazenstvo svým plánem ukrytí.

### **Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Zajištění evakuace organizuje obecní úřad. Pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší je možný ve stávajících objektech občanského vybavení (budova obecního úřadu).

Individuální únik obyvatel v případě nenadálých událostí je možný s využitím stávající silniční a cestní sítě a to všemi směry.

### **Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Toto opatření bude dle potřeby zajišťováno v době po vzniku mimořádné události. K tomu budou využity vhodné prostory v rámci areálu budovy restaurace a obecního úřadu, obě budovy na návsi. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci územní plán navrhuje na plochách obecního úřadu.

### **Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná a zastavitelná území obce**

Na území obce se nenacházejí nebezpečné látky v takovém množství, aby bylo nutno tímto způsobem snižovat riziko spojené s případnými haváriemi.

Pokud by např. v důsledku mimořádné události došlo k jejich výskytu v území a vyvstala potřeba jejich přechodného uskladnění, je disponibilní plochou pro tento účel plocha výrobního areálu VL v západní části sídla.

### **Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události**

Pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků.

### **Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území**

Rizikovými faktory pro vznik mimořádné události generující nebezpečné látky mohou být:

- silniční havárie (místa vzájemných křížení s místními komunikacemi)
- letecká havárie
- povodeň na Mlýnském potoce /mimo zastavěná území/

### **Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií bude řešit obec ve spolupráci s provozovateli sítí podle jejich zpracovaných krizových plánů pro případy mimořádné situace.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné z mobilních cisteren a z nekontaminovaných studní,



nouzové zásobování elektrickou energií pak z mobilních generátorů.

#### **Zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení**

Tato oblast bude zajištěna spuštěním sirény a předáním varovných informací občanům cestou obecního úřadu za využití obecního rozhlasu, pojízdných rozhlasových zařízení, předání telefonických informací a dalších náhradních prvků varování.

e) **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

e.1 **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití**

Krajinné plochy jsou členěny do 6 typů funkčních ploch (vodní plochy a toky WT, pole AP, louky a pastviny AL, trvalé kultury AT, lesní LE, plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority MNp).

V krajině je možné umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu a další stavby a zařízení, které jsou uvedeny v přípustných a podmíněně přípustných využitích ploch v kap. 6.2.

**Seznam vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. „funkčních ploch“):**

PLOCHY PŘÍRODY A KRAJINY

Zkratky funkčních ploch		Název funkční plochy
stav	návrh	
WT		Vodní plochy a toky
AP		Pole
AL	AL	Louky a pastviny
LE	LE	Lesní
MNp	MNp	Smíšené nezastavěného území – přírodní priority

## Plochy změn v krajině

Územní plán navrhuje tyto změny v krajině:

Plocha	Navržený způsob využití	Kód způsobu využití (rozloha)	Umístění	Podmínky pro využití ploch
K1	Plochy lesní	LE (9 351 m <sup>2</sup> )	SZ od sídla Bohunice	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.4
K2	Plochy lesní	LE (9 513 m <sup>2</sup> )	SZ od sídla Bohunice	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.4
K3	Louky a pastviny	AL (25 037 m <sup>2</sup> )	SV od sídla Břežany	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.3
K4	Louky a pastviny	AL (57 093 m <sup>2</sup> )	V okraj sídla Břežany	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.3
K5	Smíšené nezastavěného území - přírodní priority	MNp (4 305 m <sup>2</sup> )	V od sídla Břežany	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5
K6	Smíšené nezastavěného území - přírodní priority	MNp (9 189 m <sup>2</sup> )	V od sídla Břežany	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5
K7	Smíšené nezastavěného území - přírodní priority	MNp (1 979 m <sup>2</sup> )	V od sídla Břežany	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5
K8	Smíšené nezastavěného území - přírodní priority	MNp (20 074 m <sup>2</sup> )	V od sídla Břežany	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5
K9	Smíšené nezastavěného území - přírodní priority	MNp (7 481 m <sup>2</sup> )	V od sídla Břežany	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5
K10	Smíšené nezastavěného území - přírodní priority	MNp (23 532 m <sup>2</sup> )	V od sídla Břežany	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5
K11	Smíšené nezastavěného území - přírodní priority	MNp (26 736 m <sup>2</sup> )	J od sídla Břežany	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5
K12	Smíšené nezastavěného území - přírodní priority	MNp (26 186 m <sup>2</sup> )	J od sídla Břežany	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5
K13	Smíšené nezastavěného území - přírodní priority	MNp (4 071 m <sup>2</sup> )	JV od sídla Břežany	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5
K14	Smíšené nezastavěného území - přírodní priority	MNp (12 450 m <sup>2</sup> )	JV od sídla Břežany	- platí podmínky stanovené v kap. f.2.5

## e.2 Návrh územního systému ekologické stability (ÚSES), vymezení ploch pro ÚSES

ÚP vymezuje následující skladebné prvky ÚSES:

### Biocentra

označení	název	typ	rozloha v řešeném území
LBC 1	Lokální biocentrum	Lokální biocentrum - funkční	cca 22 ha
LBC 2	Lokální biocentrum	Lokální biocentrum - funkční	cca 13 ha
LBC 3	Lokální biocentrum	Lokální biocentrum - funkční	cca 3,4 ha
LBC 4	Lokální biocentrum	Lokální biocentrum - funkční	cca 12 ha
LBC 5	Lokální biocentrum	Lokální biocentrum - funkční	cca 4 ha

### Biokoridory

označení	název	typ	délka, šířka v řešeném území
LBK 1	Lokální biokoridor	Lokální biokoridor - funkční	cca 1 018 m délka, šířka cca 70 m
LBK 2	Lokální biokoridor	Lokální biokoridor - funkční	cca 200 m délka, šířka cca 100 m
LBK 3	Lokální biokoridor	Lokální biokoridor - funkční	cca 754 m délka, šířka cca 16 m
LBK 4	Lokální biokoridor	Lokální biokoridor - funkční	cca 593 m délka, šířka cca 33 m
LBK 5	Lokální biokoridor	Lokální biokoridor - funkční	cca 392 m délka, šířka cca 61 m
LBK 6	Lokální biokoridor	Lokální biokoridor - funkční	cca 386 m délka, šířka cca 53 m
LBK 7	Lokální biokoridor	Lokální biokoridor - funkční	cca 548 m délka, šířka cca 64 m
LBK 8	Lokální biokoridor	Lokální biokoridor - funkční	cca 1770 m délka, šířka cca max. 481 m min. cca 55 m

### Regionální biokoridor

označení	název	typ	rozloha v řešeném území
RBK 1	Regionální biokoridor	Regionální biokoridor - funkční	cca 651 m délka, šířka cca 353 m
RBK 2	Regionální biokoridor	Regionální biokoridor - funkční	cca 289 m délka, šířka cca 64 m
RBK 3	Regionální biokoridor	Regionální biokoridor - funkční	cca 677 m délka, šířka cca 125 m

### Regionální biocentrum

označení	název	typ	rozloha v řešeném území
RBC 1	Regionální biocentrum	Regionální biocentrum - funkční	cca 105 ha

V grafickém vyjádření územního plánu jsou plochy pro ÚSES zobrazeny překryvným značením. Podmínky využití pro plochy ÚSES (tzn. pro území dotčené skladebnými prvky ÚSES) jsou nadřazené vůči podmínkám využití ploch, které překrývají.

Pro plochy ÚSES platí tyto podmínky využití:

### **Využití ploch BIOCENTER a BOKORIDORŮ**

#### **Převažující využití:**

- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy)

#### **Přípustné využití:**

- současné využití
- opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, denaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.)

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví, rybníkářství apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES
- umístování nových staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí být vždy zprůchodněny

#### **Nepřípustné využití:**

- umístování neprůchodného oplocení či ohrazení
- v biocentrech – umístování nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury (viz podmíněně přípustné využití)
- v biokoridorech – umístování nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury (viz podmíněně přípustné využití)
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES

## **e.3 Prostupnost krajiny**

Základní prostupnost je dána sítí silnic. Podmínky využití ploch neurbanizovaných umožňují trasovat cesty kdekoliv v krajině.

### **Oplocení**

Prostupnost volnou krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků ve volné krajině. Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu a lesních pozemků je podmíněně přípustné pouze v rámci sadů, lesních školek a obdobných pěstebních ploch, také malých vodních ploch, na kterých je nutné zabezpečit ochranu majetku.

Za oplocení nejsou považovány dočasné oplocenky na lesních pozemcích a dočasná ohrazení pastvin

pomocí ohradníku či dřevěných bradel. Ani tyto dočasné stavby však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou pro pěší a cyklistický pohyb.

#### **e.4 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

Je vymezena řada krajinných opatření, které fungují jako opatření pro zmírnění odtokových poměrů a zvýšení retenčních schopností krajiny. Jde o návrh především ploch smíšených nezastavěného území MNP. Některá z nich jsou zároveň navržena jako veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenčních schopností území s možností vyvlastnění (viz kap. 7.2.).

#### **e.5 Rekreace**

Koncepce rekreace pro dočasné ubytování počítá s využitím funkcí v rámci ploch bydlení, ploch smíšených obytných a občanské vybavenosti.

Celé území je doplněno systémem cestní sítě pro pěší a cyklisty, dále jsou vymezeny plochy smíšené nezastavěného území pro zvýšení atraktivity krajiny a biologické rozmanitosti.

V rámci řešeného území je vymezena plocha pro hromadnou rekreaci, umístěna v severní části nad sídlem.

#### **e.6 Dobývání ložisek nerostných surovin**

V ÚP nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

#### Vysvětlení použitých pojmů

**Nízkopodlažní zástavba** = zástavba do dvou nadzemních podlaží a podkroví, zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 6 metrů ke koruně okapové římsy.

**Středněpodlažní zástavba** = zástavba do 4 nadzemních podlaží a podkroví (ustupující podlaží), zástavba, která zpravidla nepřesahuje výšku 12 metrů ke koruně okapové římsy.

**Malé objemy staveb** = zástavba nízkopodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), zpravidla do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

**Středně velké objemy staveb** = zástavba nízkopodlažní až středněpodlažní, zpravidla v rozmezí 150–500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

**Velké objemy staveb** = zástavba středněpodlažní (pokud není řečen jiný požadavek na výškovou regulaci), a zpravidla nad 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

**Okapová orientace** = natočení domu spíše podélně s komunikací, střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s uliční čarou vymežující regulovaný / vymezovaný pozemek.

**Štítová orientace** = natočení domů spíše kolmo na komunikaci, střecha s hřebenem orientovaným kolmo na uliční čaru vymežující regulovaný / vymezovaný pozemek.

**Uliční čára** = je definována jako ohraničení veřejného prostoru a to buď stavbami domů, nebo jejich oplocením.

**Stavební čára** = je definována jako převažující umístění staveb v jedné linii, difference jsou možné, zpravidla není stanovena striktně jako u regulačního plánu, lze se proporcionálně odchýlit.

**Přístřešek / stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace (formou přístřešků)**  
Stavební objekt s pultovou či sedlovou střechou a s otevřenými svislými stěnami. Objekt není uzavřen.

## Výstupní limity

Soubor omezení a podmínek v území použitých pro účely tohoto územního plánu, které vyplývají zejména z potřeb ochrany veřejného zdraví, urbanistických hodnot a hodnot civilizačních.

## Nerušící výroba

Taková výroba, která neobtěžuje své okolí /tedy okolí mimo areál samotného provozu/ svými negativními vlivy /Hluk, prach, pach, doprava/ nad rámec zákonem stanovených limitů.

## Koeficient zastavitelnosti

Zastavitelností se myslí půdorysný překryv všech nadzemních staveb, který se poměřuje vůči celkové ploše řešeného pozemku. Do limitu nejsou zahrnuty plochy zpevněné, komunikace a parkoviště.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou přípustné směrové či výškové úpravy trasy silnic a homogenizace jejich šířky prováděné v rámci oprav a úprav silnic III. třídy.

## f.1 Plochy s rozdílným způsobem využití - zastavěné území a zastavitelné plochy

### f.1.1. BV – Bydlení venkovské



BV



BV

#### Převažující využití:

- bydlení v rodinných domech se zahradami s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení a s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

#### Přípustné využití:

- rodinné domy
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- samostatné nerušící obslužné funkce místního významu (typu běžné drobné občanské vybavenosti vesnického charakteru)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- za předpokladu prokázání, že řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ve vymezené ploše ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, apod.:
  - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
  - stavby pro ubytování, penziony
  - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, skladovací prostory, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví, apod.)



- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- stavby a zařízení pro informační, vzdělávací, ekologická centra
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení pro sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a malochovem hospodářského zvířectva

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 1 nadzemní podlaží + podkroví

### f.1.2 BV.o – Bydlení venkovské s ochranným režimem

**BV.o**

#### Převažující využití:

**BV.o**

- Kompozičně hodnotné bydlení v rodinných domech i s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

#### Přípustné využití:

- bytové domy (max. kapacita 6 bytových jednotek)
- hotely, penziony
- samostatné nerušící obslužné funkce místního významu (typu běžné drobné občanské vybavenosti)
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dopravní a technická infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení, jejichž negativní vliv nepřekročí limity dané současně platnými předpisy na poli ochrany veřejného zdraví, životního prostředí, apod.:
  - stavby a zařízení pro sociální služby (např. domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
  - stavby a zařízení pro sport a relaxaci
  - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
  - stavby a zařízení péče o děti, školská a vzdělávací zařízení
  - zdravotnické stavby a jejich zařízení
  - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
  - stavby a zařízení pro administrativu

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslné dílny, skladovací prostory, kadeřnictví, apod.)
- stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a malochovem hospodářského zvířectva

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů – nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je stavební čára)
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnici objektů stojící při návesní a uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnici mezi sousedními objekty
- tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci
- tam, kde jsou v těsné vazbě použity střechy v rozmezí převažujících sklonů vymezených stupňů, bude použit sklon střechy tohoto rozmezí

### f.1.4 OV – Občanské vybavení veřejné

OV

#### Převažující využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení péče o děti, školská a vzdělávací zařízení
- stavby a zařízení pro tělovýchovu
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- stavby a zařízení pro potřeby a vybavení obce
- stavby a zařízení pro zdravotnictví
- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- byty správců a majitelů zařízení, sociální byty, malometrážní byty
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, včelíny, bazény, pergoly, altány, zahradní domky, kůlny, apod.)
- vodní plochy, retenční nádrže
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou mít negativní vliv na prostředí stávající zástavby svým dopravním, zemědělským a výrobním zatížením, emisemi a imisemi, hlukovým zatížením:
  - stavby a zařízení řemeslných provozů (např. instalatérství, pokrývačství, truhlářství, klempířství, apod.)
  - stavby a zařízení nerušící výroby (např. opravy, servisní provozovny, apod.)
  - sklady do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
  - sběrné dvory

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina nepřekročí 2 nadzemních podlaží + podkroví, s výjimkou bodových dominant (bez dalších podlaží – např. věž)

### **f.1.5 OS – Občanské vybavení – sport**

OS

#### **Převažující využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport

#### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení tělovýchovy – otevřená i krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím
- stavby a zařízení technických sportů
- stavby a zařízení veřejného stravování
- stavby ubytovacího zařízení, penziony
- doplňkové stavby občanské vybavenosti (obecní klubovny, spolkové domy apod.)
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina nepřekročí 10 m s výjimkou bodových dominant (např. věž)

## f.1.6 PP – Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

PP

### Převažující využití:

- veřejná prostranství – náměstí, návsi, ulice, apod.

### Přípustné využití:

- veřejná zeleň
- vodní plochy, retenční nádrže
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. kiosky občerstvení, prodejny spotřebního zboží, apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 5 metrů

## f.1.7 PZ – Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně

PZ

### Převažující využití:

- veřejný prostor s převahou zeleně

### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové, nelesní a stromové porosty
- plochy okrasné a rekreační zeleně
- rekreační a pobytová louka
- prvky drobné architektury a uličního mobiliáře
- vodní plochy, retenční nádrže
- hřiště
- stavby občanské vybavenosti do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. kiosky občerstvení apod.)
- nezbytná technická infrastruktura
- nezbytná dopravní infrastruktura

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 5 metrů
- neprůchodné oplocení

## f.1.8 DS – Doprava silniční

DS

### Převažující využití:

- silnice I., II. a III. třídy

### Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace
- cyklostezky
- chodníky
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- opěrné zdi, mosty
- autobusová nádraží, terminály
- odstavná stání
- čerpací stanice pohonných hmot
- garáže, parkoviště
- technická infrastruktura

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím a přípustným využitím

## f.1.9 DS<sub>m</sub> – Doprava silniční – místní komunikace

DS<sub>m</sub>

### Převažující využití:

- místní komunikace

DS<sub>m</sub>

### Přípustné využití:

- chodníky
- cyklostezky
- účelové komunikace
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- garáže, parkoviště, autobusové zastávky
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím a přípustným využitím

### f.1.10 DSu – Doprava silniční – účelové komunikace

DSu

#### Převažující využití:

- účelové komunikace

DSu

#### Přípustné využití:

- chodníky
- cyklostezky
- místní komunikace
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, liniová stromořadí
- vodní plochy, retenční nádrže
- garáže, parkoviště, autobusové zastávky
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím a přípustným využitím

### f.1.11 TW – Vodní hospodářství

TW

#### Převažující využití:

- stavby a zařízení související s likvidací odpadních vod a zásobování pitnou vodou

TW

#### Přípustné využití:

- sběrné dvory
- plochy pro odkládání inertního a biologického odpadu
- drobné stavby občanského vybavení do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy
- vodní plochy, retenční nádrže
- zeleň, veřejná prostranství s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- dopravní a technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nespojující s převažujícím a přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina staveb nepřekročí 15 metrů

### f.1.12 VL – Výroba lehká

VL

#### Převažující využití:

- nerušící výroba a skladování (nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít významně negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi)

### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství – pěstování a zpracování
- agrofarmy
- stavby a zařízení pro skladovací prostory
- stavby a zařízení pro stravovací provozy pracovníků
- stavby a zařízení pro administrativní provozy
- stavby a zařízení velkoobchodu
- stavby a zařízení maloobchodu
- byty majitelů a správců
- sběrné dvory
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky)
- ochranná, vyhrazená zeleň
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- vodní plochy, retenční nádrže
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

### **Podmíněně přípustné využití:**

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí ploch výroby a skladování a které v případě bytů a sportu, mají vyřešenou ochranu před nadlimitním hlukem vůči plochám výroby a skladování:
  - stavby pro lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, ubytovací služby apod.)

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů s výjimkou technologických celků

## **f.1.13 VZ – Výroba zemědělská a lesnická**

**VZ**

### **Převažující využití:**

- zemědělská a lesnická výroba

### **Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství
- agrofarmy
- stavby a zařízení pro chov koní a pro související jezdecké aktivity (vč. ubytování a stravování návštěvníků)
- stavby a zařízení pro skladovací prostory
- stavby a zařízení velkoobchodu

- stavby a zařízení maloobchodu
- stavby a zařízení pro stravovací provozy pracovníků
- stavby a zařízení pro administrativní provozy
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky, bioplynové stanice)
- sběrné dvory
- ochranná, vyhrazená zeleň
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- vodní plochy, retenční nádrže
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- rozumí se stavby a takové funkční využití, které nebudou ve svém důsledku znamenat omezení funkcí zemědělské výroby a které v případě bytů a sportu, mají vyřešenou ochranu před nadlimitním hlukem vůči plochám výroby a skladování:
  - lokálně poskytované služby, místně využívané pro potřeby pracovníků areálu (sportovní plochy, ubytovací služby apod.)
  - byty majitelů a správců zařízení

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby pro bydlení

#### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina zástavby nepřekročí 10 metrů (u technologií není výška stanovena)



## f.2 Plochy s rozdílným způsobem využití – plochy přírody a krajiny

### f.2.1 WT – Vodní plochy a toky

WT

#### Převažující využití:

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

#### Přípustné využití:

- biologické rybníky jako součást čištění odpadních vod
- doprovodná zeleň břehových partií
- mokřady
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- realizované pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - vodohospodářské úpravy spojené s výrobou elektrické energie, které budou v souladu s charakterem území vodního toku
  - zařízení pro rybníkářskou činnost
  - plochy smíšené nezastavěného území, trvalé travní porosty, lesy
  - nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- fotovoltaické a větrné elektrárny

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- maximální zastavěná plocha 20 m<sup>2</sup> (vodní nádrže bez omezení rozlohy)

## f.2.2 AP – Pole

AP

### Převažující využití:

- pozemky pro intenzivní obhospodařování orné půdy

### Přípustné využití:

- trvalé travní porosty – louky ve volné krajině
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- plochy smíšené nezastavěného území (meze, remízy, zatravněné průlehy, solitérní zeleň)
- lesy
- sady
- plochy pro kompostování
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- zařízení pro rybníkářskou činnost v návaznosti na plochy WT
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m<sup>2</sup> (Boží muka apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

### Podmíněně přípustné využití:

- realizované pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace

### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- fotovoltaické a větrné elektrárny

## f.2.3 AL – Louky a pastviny

AL

### Převažující využití:

- pozemky pro intenzivní a extenzivní obhospodařování travních porostů

AL

### Přípustné využití:

- pastviny (ohradníky pastvin nesmí omezovat volný přístup krajiny účelovými cestami a trasy biokoridorů s biocentry)
- liniové a plošné keřové nelesní a lesní porosty jako protierozní opatření, úkryt zvěře a ptactva, doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- remízy, meze
- lesy
- sady
- plochy pro kompostování
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- zařízení pro rybníkářskou činnost v návaznosti na plochy WT (například úhoří lapadla)
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m<sup>2</sup> (Boží muka apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- realizované v pouze v nezbytném malém plošném rozsahu vůči vymezené ploše:
- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu:
  - plochy orné půdy (pokud plochy neleží na území přírodních hodnot a nehrozí tam erozní splachy)
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace
  - rekreační vybavení travní plochy

#### Nepřípustné využití:

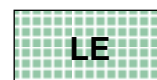
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví
- fotovoltaické a větrné elektrárny

### f.2.4 LE – Lesní



#### Převažující využití:

- plnění funkcí lesa



#### Přípustné využití:

- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území
- opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů
- protipovodňová a protierozní opatření a další opatření k vyšší retenční schopnosti krajiny
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- zařízení pro rybníkářskou činnost v návaznosti na plochy WT

- drobné stavby občanského vybavení do 10 m<sup>2</sup> (Boží muka apod.)
- mobiliář lesoparku (lavičky, altány, dětské hřiště, informační tabule, jezírka, studánky ...)
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím a přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství
- fotovoltaické a větrné elektrárny

### f.2.5 MNp – Smíšené nezastavěného území – přírodní priority

MNp

#### Převažující využití:

- plochy přírodě přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

MNp

#### Přípustné využití:

- liniové a plošné keřové a stromové nelesní porosty s travnatými pásy pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště, doprovodná břehová a mokřadní zeleň...)
- trvalé travní porosty
- lesy
- včelíny jako statická i mobilní zařízení, bez dalšího zázemí
- vodohospodářské stavby a úpravy (revitalizace vodních toků, zdrže, vodní plochy, retenční nádrže, biologické rybníky, protipovodňové stavby, poldry...)
- zařízení pro rybníkářskou činnost v návaznosti na plochy WT
- nezbytně nutné stavby a zařízení pro hospodaření v lese, pro myslivost, ochranu přírody a ekologickou výchovu
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m<sup>2</sup> (Boží muka apod.)
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura

#### Podmíněně přípustné využití:

- případné stavby a terénní úpravy nesmí znehodnotit či zásadním způsobem narušovat přirozené přírodní prostředí, budou bez negativního dopadu na vzhled z hlediska krajinného rázu):
  - stavby pro ustájení zvířat a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace
  - sady
  - plochy orné půdy (pokud plochy neleží na území přírodních hodnot a nehrozí tam erozní splachy)

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s převažujícím, přípustným a podmíněně přípustným využitím, včetně těžby nerostů, staveb a zařízení pro zemědělství

### **f.3 Výstupní limity – obecné podmínky pro využití území**

Celé řešené území je území s archeologickými nálezy s prokazatelným výskytem nemovitých a movitých archeologických nálezů.

#### **f.3.1 Ochrana lesa**

Stavby hlavní (např. rodinné domy, průmyslové a rekreační objekty, stavby občanské vybavenosti apod.) je možné umístit v odstupové vzdálenosti min. 10 metrů od okraje lesního pozemku.

Umístění staveb vedlejších (např. ČOV a jiná doprovodná techn. infrastruktura, doplňkové stavby, zahradní domky, pergoly, přístřešky, garáže, zpevněné plochy a oplocení) je možné umístit v odstupové vzdálenosti min. 5 metrů od okraje lesního pozemku.

#### **f.3.2 Hluková zátěž**

Pro zastavitelné plochy ležící

- v těsné vazbě silnic
- v blízkosti výrobních areálů a zemědělských staveb
- v blízkosti trafostanic
- v blízkosti případně dalšího zdroje hluku

musí být vyřešena protihluková opatření. Ve vymezených plochách, umožňujících bydlení či jiná zařízení a objekty, pro něž jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v dalším stupni řízení v území (ÚR, SŘ) prokázáno nepřekročení stanovených hygienických limitů. Hlukové limity je nutno dodržet i ve vnitřním prostoru staveb a to dle konkrétního využití plochy.

Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů.

#### **f.3.3 Ochrana životního prostředí – hranice negativních vlivů**

Max. hranice negativních vlivů z provozu (pro plochy občanského vybavení, plochy výroby) bude na hranici vymezené funkční plochy. Provoz stávajících podnikatelských aktivit, jejich rekonstrukce a případně nový druh provozu nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení.

#### **f.3.4 Ochrana vodních toků**

Správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6m od břehové čáry drobného vodního toku.

**g) 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**

### **g.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb**

- **Dopravní infrastruktura**

kód a číslo VPS	název	kat. území
VD1	Plocha pro komunikaci, chodníky a inženýrské sítě (DSm1)	Břežany

- **Technická infrastruktura**

kód a číslo VPS	název	kat. území
VT1	Koridor pro kanalizaci (CNU-T1)	Břežany
VT2	Koridor pro kanalizaci (CNU-T2)	Břežany
VT3	Stavby a zařízení pro čistírnu odpadních vod (Z10)	Břežany

### **g.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření**

- **Zvyšování retenčních schopností území**

kód a číslo VPO	opatření	kat. území
VR1	Plochy lesní (LE, K1)	Břežany
VR2	Plochy lesní (LE, K2)	Břežany
VR3	Louky a pastviny (AL, K3)	Břežany
VR4	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority (MN.p, K6)	Břežany
VR5	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority (MN.p, K7)	Břežany
VR6	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority (MN.p, K8)	Břežany
VR7	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority (MN.p K10)	Břežany
VR8	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority (MN.p K9)	Břežany
VR9	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority (MN.p, K5)	Břežany
VR10	Louky a pastviny (AL, K4)	Břežany

kód a číslo VPO	opatření	kat. území
VR11	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority (MN.p, K11)	Břežany
VR12	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority (MN.p, K12)	Břežany
VR13	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority (MN.p, K13)	Břežany
VR14	Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní priority (MN.p, K14)	Břežany

### **g.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebyly vymezeny.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Nejsou vymezeny.



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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

**2.c) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

- Stavby nejsou vymezeny

## 2.f) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část návrhu územního plánu Břežany obsahuje 43 stran formátu A4.

Grafická část návrhu územního plánu Břežany obsahuje 3 výkresy:

N1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
N2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
N3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000