

# ÚZEMNÍ PLÁN BŘEŽANY II

## NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



ČERVEN 2024

Název dokumentace:  
ÚZEMNÍ PLÁN BŘEŽANY II

Druh dokumentace:  
ÚZEMNÍ PLÁN

Fáze zpracování:  
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Řešené území:  
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEŽANY II (č. 614955)

Datum:  
27.6.2024

Objednatel:  
OBEC BŘEŽANY II  
Břežany II 63  
282 01 Český Brod  
IČO: 00235288

Pořizovatel:  
MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ BROD  
Odbor výstavby a územního plánování  
náměstí Husovo 70  
282 01 Český Brod

Odpovědný projektant:



ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK  
autorizovaný urbanista  
Jiráskova 981  
251 64 Mnichovice  
IČO: 75224569

## OBSAH

a) Vymezení zastavěného území.....	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu. včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	6
2. Technická infrastruktura.....	7
3. Občanské vybavení.....	8
4. Veřejná prostranství.....	8
e) Koncepce uspořádání krajiny.....	8
1. Územní systém ekologické stability.....	9
2. Plochy lesní.....	9
3. Vodní toky a nádrže.....	10
4. Ochrana před povodněmi.....	10
5. Dobývání nerostů.....	10
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití.....	11
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.....	16
1. Veřejně prospěšné stavby.....	16
2. Veřejně prospěšná opatření.....	17
3. Plochy pro asanaci.....	17
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	17
1. Veřejně prospěšné stavby.....	17
2. Veřejně prospěšná opatření.....	17
i) Stanovení kompenzačních opatření.....	17
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	17
j) Vymezení územních rezerv.....	17
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části....	18

### **a) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území zachycuje stav k 24.6.2024. Hranice zastavěného území je znázorněna v grafické části územního plánu.

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

Břežany II jsou obcí s dlouhou historií, kdy první písemná zmínka o obci je z roku 1308.

V obci žije v současné době 837 obyvatel (k 31.12.2019). Současný počet obyvatel v obci se blíží populační vrcholu v roce 1930, kdy zde bylo evidováno 871 obyvatel.

Hlavní funkcí obce je bydlení, další významnou funkcí je zemědělství. V řešeném území převládají kvalitní zemědělské půdy s nejvyšší třídou ochrany.

V obci se nachází pouze základní občanská vybavenost: obchod s potravinami, restaurace, mateřská škola a obecní úřad. Za vyšší občanskou vybaveností a za základním vzděláním dojíždějí obyvatelé do Českého Brodu, do Úval a do Prahy.

Obec má vybudovaný vodovod a kanalizaci svedenou do čistírny odpadních vod.

Koncepce rozvoje území, včetně ochrany a rozvoje hodnot vychází z urbanistické struktury sídla a z jeho geografické polohy v blízkosti hlavního města Prahy. Tomu odpovídá převažující funkce bydlení soustředěná v rámci kompaktního urbanistického půdorysu.

Zastavitelné plochy jsou navrženy především na místech, kde je již vymezoval předchozí územní plán. Limitujícími faktory dalšího rozvoje obce jsou především téměř naplněné kapacity technické infrastruktury, naplněné kapacity základní občanské vybavenosti a přítomnost zemědělské půdy I. třídy ochrany. Vzhledem k limitním kapacitám veřejné infrastruktury je navržena zejména stabilizace stávajícího urbanistického půdorysu sídla.

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

Urbanistická koncepce rozvoje sídla respektuje stávající půdorys sídla, nijak významně ho nerozšiřuje a navrhuje především dostavbu proluk. Rozšíření zastavěného území je navrženo pouze v jižní a severní části obce prostřednictvím ploch Z.BV2 a Z.BV8 (plocha je převzata z předchozího územního plánu).

Návrh funkčního využití ploch a jejich prostorového uspořádání respektuje stávající architektonisko-urbanistický charakter sídla. Většina ploch v zastavěném území je vymezena jako plochy bydlení, zde je maximální výška zástavby stanovena na dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Minimální výška zástavby stanovena není. Maximální podíl zastavěných ploch na stavebním pozemku je 35 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

V posledních desetiletích došlo k degradaci architektonicko-urbanistické struktury sídla realizací nevhodné výstavby bytových i rodinných domů. Tento územní plán stanovuje takové podmínky rozvoje, které zajistí realizaci zástavby odpovídající současným požadavkům obyvatel 21. století, ale současně respektují odkaz generací předcházejících, jejichž cílem bylo vytvořit kvalitní a koncepčně řešené sídlo. Územní plán stanovuje podmínky funkčního využití jednotlivých ploch (v kapitole f) a také stanovuje podmínky pro zpracování územních studií na vybrané plochy bydlení.

Centrum sídla, v okolí obecního úřadu, je stabilizované a územní plán zde nenavrhuje žádné změny funkčního využití. Nachází se zde stávající plochy veřejných prostranství lemované historickou zástavbou s obecním úřadem uprostřed. Do budoucna je žádoucí, vytvořit v centru sídla veřejná prostranství, která budou reprezentativní a budou definovat sídlo Břežany II. Současný stav veřejných prostranství v centru sídla není vyhovující. Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby centrum obce mohlo být vhodně upraveno. Územní plán doporučuje vhodné detailní prostorové uspořádání centra Břežan II prověřit územní studií.

Urbanistická koncepce je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Územní plán navrhuje následující plochy ke změně funkčního využití:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)
Z.BV2	Bydlení venkovské	0,52	5
Z.BV3	Bydlení venkovské	1,3	14
Z.BV5	Bydlení venkovské	0,07	1
Z.BV6	Bydlení venkovské	0,16	2
Z.BV8	Bydlení venkovské	1,85	max. 16 rodinných domů a max. 2 řadové domy s max. 10 bytovými jednotkami v obou řadových domech
Z.BV9	Bydlení venkovské	0,06	1
Z.BV10	Bydlení venkovské	0,06	1
Z.BV11	Bydlení venkovské	0,06	1
Z.OS1	Občanské vybavení – sport	0,09	-
Z.PU1	Veřejná prostranství všeobecná	0,09	-
P.VL1	Výroba lehká	0,07	-
Z.DX.mk1	Doprava jiná – místní komunikace	0,04	-
Z.DX.mk2	Doprava jiná – místní komunikace	0,17	-
Z.DX.mk3	Doprava jiná – místní komunikace	0,11	-
K.AX.ag1	Zemědělské jiné	0,99	-
K.WU1	Vodní a vodohospodářské všeobecné	0,16	-
K.WU2	Vodní a vodohospodářské všeobecné	0,18	-
CNZ.E14	Koridor technické infrastruktury nadmístního významu	-	-

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

### ***1. Dopravní infrastruktura***

Návrh územního plánu vychází ze skutečnosti, že řešené území je z dopravního hlediska dobře dostupné. I nadále budou tvořit základní přístupové komunikace do obce silnice III/24512 a III/24513.

200 m za jižní hranicí řešeného území vede východozápadním směrem železniční trať se zastávkou v Rostoklatech. Od zastavěného území Břežan II je navržena cyklostezka pro pěší a cyklisty s vyloučením motorové dopravy k této vlakové zastávce.

Navržené zastavitelné plochy jsou v Územním plánu Břežany II lokalizovány tak, aby byly přístupné především ze stávajících komunikací.

Konkrétní záměry, směřující ke zlepšení dopravní obslužnosti území (např. rozšíření komunikací) je možné realizovat ve všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ nebo „nezbytná dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f).

#### **1) Silnice**

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy v rámci silnic III. třídy.

#### **2) Místní komunikace**

Územní plán navrhuje místní komunikace Z.DX.mk1, Z.DX.mk2, Z.DX.mk3 v zastavěném území.

#### **3) Železnice**

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať. Nejbližší železniční zastávka Rostoklaty se nachází pouze 200 m jižně od hranice řešeného území, od hranice zastavěného území obce Břežany II je vzdálena 1,2 km, to je cca 18 min pěší chůze.

#### **3) Veřejná doprava**

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny.

#### **4) Komunikace pro pěší a cyklisty**

Územní plán respektuje stávající cyklostezku, která propojuje zastavěné území obce Břežany II a železniční zastávku v Rostoklatech. Další nové komunikace pro pěší a cyklisty nenavrhuje.

### 5) Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán umožňuje realizaci parkovišť na stávajících plochách veřejných prostranství. Ty jsou vhodně lokalizovány na půdorysu sídla, převážně v jeho centrální části. Parkoviště je dále možné realizovat na všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f). Jedná se o plochy v zastavěném území.

Územní plán nevymezuje samostatné plochy dopravní infrastruktury sloužící výhradně pro realizaci parkovišť.

## **2. Technická infrastruktura**

Koncepce technické infrastruktury vychází ze stávajících podmínek a požadavků obce na rozvoj technické infrastruktury. Obec má vybudovaný vodovod a kanalizaci po celém zastavěném území obce.

### 1) Zásobování pitnou vodou

Územní plán ponechává zásobování pitnou vodou beze změny. Všechny návrhové plochy budou napojeny na stávající vodovodní řad. V řešeném území je vybudován vodovod, který obsluhuje celé zastavěné území. Vodovod je zásobován přivaděčem z Rostoklat, který kapacitně zajistí předpokládaný budoucí rozvoj sídla.

### 2) Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán ponechává odkanalizování a čištění odpadních vod beze změny. Všechny návrhové plochy budou napojeny na stávající jednotnou kanalizaci, která je svedena do čistírny odpadních vod v severní části sídla. Stávající jednotné kanalizační stoky je možné přebudovat na oddílné kanalizační řady. Kapacita stávající čistírny odpadních vod může být navýšena v rámci rekonstrukce na stávající ploše technické infrastruktury.

Srážkové vody budou plošně zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, popř. vsakovacích jímek, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

### 3) Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v současném systému likvidace odpadů. Odpad je odvážen mimo obec.

#### 4) Elektrická energie

Územní plán navrhuje Koridor technické infrastruktury nadmístního významu (CNZ.E14) pro realizaci dvojitého vedení el. energie 400 kV. Koridor se nachází nad stávajícím vedením ZVN 400 kV.

Napojení návrhových ploch na elektrickou energii bude zajištěno napojením na stávající trafostanice nebo na nově zbudované trafostanice. V případě potřeby lze lokalizovat nové transformační stanice v rámci ploch s různým funkčním využitím, kde je v regulativech přípustná „nezbytná technická infrastruktura.“

#### 5) Plyn

Obec Břežany II není plynofikována. Plynovod prochází západní částí řešeného území. Územní plán plynofikaci sídla nenavrhuje.

### **3. Občanské vybavení**

Územní plán navrhuje jednu plochu občanského vybavení – sportu (Z.OS1), v centrální části sídla v blízkosti panelových domů.

Stávající základní občanské vybavení obce odpovídá její velikosti a funkčnímu využití sídla s převažující obytnou funkcí. Této skutečnosti odpovídá i koncepce budoucího rozvoje občanského vybavení, které není nutné zásadně měnit. Veškerá občanská vybavenost bude realizována v rámci stávajících ploch občanského vybavení, ploch smíšených obytných a také ploch bydlení. Návrh územního plánu vychází z předpokladu, že pro možnou realizaci základní školy I. stupně lze využít z části nevyužité prostory obecního úřadu a jeho zahrady, která je vymezena jako stávající plocha občanského vybavení.

### **4. Veřejná prostranství**

Územní plán navrhuje jednu plochu veřejných prostranství všeobecných Z.PU1.

#### **e) Koncepce uspořádání krajiny**

V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou vymezeny plochy s různým funkčním využitím a prvky územního systému ekologické stability. V krajině řešeného území převládají rozsáhlé plochy zemědělské orné půdy - I. třídy ochrany. Krajina je monofunkční a je žádoucí krajinu alespoň rozčlenit na menší plochy orné půdy prostřednictvím mezí, cest, stromořadí, ostrůvků zeleně apod. Územní plán umožňuje v rámci svých regulativů výsadbu stromořadí podél účelových cest v krajině. Opatření vedoucí ke zvýšení ekologické stability území jsou přípustná v rámci regulativů všech nezastavitelných ploch (viz kapitola f). Územní plán stanoví podmínku v nezastavěném území neumísťovat stavby a za-



řízení pro výrobu elektřiny. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze realizovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

## **1. Územní systém ekologické stability**

Územní plán respektuje nadregionální prvky ÚSES, vymezené v ZÚR SK, zejména nadregionální biokoridor NK 67.

V rámci lokálního ÚSES jsou v územním plánu navrženy následující lokální biocentra, lokální biokoridory a interakční prvky:

- lokální biocentrum (LBC) 1/13-13-18
- LBC 2/13-13-17,
- LBC 3/13-13-17,
- LBC 4/13-13-18,
- LBC 5/13-13-18,
- lokální biokoridor (LBK) 7/3-13-17,
- LBK 7/13-13-17,
- LBK 7/13-13-18,
- LBK 3/13-13-18,
- LBK 4/13-13-18,
- LBK 7/13-13-17,
- LBK 9/13-13-18,
- LBK 11/13-13-18,
- LBK 12/13-13-18,
- interakční prvek (IP) 1,
- IP 2,
- IP 3,
- IP 4.

Prvky územního systému ekologické stability jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

## **2. Plochy lesní**

Územní plán plochy lesní nenavrhuje.

### **3. Vodní toky a nádrže**

Územní plán navrhuje dvě plochy plochy vodní a vodohospodářské K.WU1 a K.WU2 jihozápadně od Břežan II. Podél vodotečí musí být zachován manipulační pruh o šířce 6 m od břehu. Obcí protéká Týnický potok, který nemá stanoveno záplavové území.

### **4. Ochrana před povodněmi**

Do řešeného území zasahuje záplavové území na jeho západní hranici. Záplavové území se nachází mimo zastavěná území. Územní plán žádné změny funkčního využití v záplavovém území nenavrhuje. Obec se nachází na rovině bez zjevného rizika bleskových povodní. Územní plán žádné plochy k ochraně území před povodněmi nenavrhuje.

### **5. Dobývání nerostů**

Na území obce je evidován dobývací prostor, chráněné ložiskové území a ložisko nerostných surovin Vyšehořovice. Jedná se o území v severozápadní části řešeného území, které je zakresleno v grafické části dokumentace. Územní plán nenavrhuje žádné plochy těžby nerostů dle § 18 Vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění. Plochy v lokalitě Vyšehořovice jsou v územním plánu vymezeny dle aktuálního stavu v katastru nemovitostí jako plochy zemědělské – orná půda a tímto způsobem budou využívány i nadále.

V řešeném území se nacházejí poddolovaná území v severozápadní části řešeného území, která jsou zakreslena v grafické části dokumentace.

**f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití  
s určením převažujícího účelu využití**

<b>BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	rodinné domy
<b>Přípustné využití</b>	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	dopravní a technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	drobné podnikání a služby, které nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	využitelnost plochy Z.BV3 je podmíněna zpracováním územní studie
	pouze na ploše Z.BV8 jsou přípustné řadové domy pouze na p.pč. 179/143, 179/144, 179/145, 179/146, 179/155, 179/156, 179/157, 179/158, 179/159, 1019/10
	stavby a zařízení na plochách Z.BV 8, Z.BV 11, v ochranném pásmu produktovodu (ropovodu), jsou podmíněny souhlasem provozovatele produktovodu
<b>Nepřípustné využití</b>	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu v návrhových plocha je 800 m <sup>2</sup> , ve stávajícím zastavěném území 600 m <sup>2</sup>
	- minimální velikost pozemku se nevztahuje na lokality, kde již proběhla parcelace, konkrétně na plochy Z.BV5, Z.BV6, Z.BV9, Z.BV10, Z.BV11
	- minimální velikost pozemku se nevztahuje na plochu Z.BV8, na ploše Z.BV8 je minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu stanovena na 600 m <sup>2</sup>
	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 35 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy dvě nadzemní podlaží s rovnou střechou nebo jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
	na každé stavební parcele budou vyhrazena alespoň dvě místa určená k parkování osobních automobilů
rodinné domy budou respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby, zejména stavební čáry okolních domů, orientaci střech okolních domů a hmotu okolní zástavby	

<b>BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	bytové domy
<b>Přípustné využití</b>	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	dopravní a technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
<b>Nepřípustné využití</b>	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho bytového domu je 1 200 m <sup>2</sup>
	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 40 %
	maximální výška zástavby bytovými domy 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby

<b>REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	stavby pro rodinnou rekreaci (chaty, chalupy)
<b>Přípustné využití</b>	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	technická a dopravní infrastruktura
	zahrady
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 30 %
	maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví

<b>SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	rodinné domy s hospodářským zázemím, event. se zařízením pro drobné podnikání
<b>Přípustné využití</b>	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi, zápachem nebo vibracemi
	chov drobných hospodářských zvířat za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
<b>Nepřípustné využití</b>	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	minimální velikost návrhové plochy pro umístění jednoho rodinného domu je 800 m <sup>2</sup>
	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 40 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy 2 nadzemní podlaží, včetně obytného podkroví

<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ (OU)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	podnikání a služby
<b>Přípustné využití</b>	sociální služby
	maloobchod a stravování
	školská a zdravotnická zařízení
	stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
	stavby a zařízení veřejné správy
	služební byty
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
veřejná zeleň	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	drobná řemeslná výroba za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT (OS)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	hřiště
<b>Přípustné využití</b>	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (klubovna, maloobchod, stravování, technické zázemí)
	veřejná zeleň
	veřejná prostranství
	dětská hřiště
	dopravní a technická infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

<b>VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	veřejná prostranství
<b>Přípustné využití</b>	veřejná a izolační zeleň
	dětská hřiště
	dopravní infrastruktura (místní a účelové komunikace, parkoviště, chodníky, cyklotrasy, cyklostezky, zastávky autobusů apod.)
	technická infrastruktura
	mobiliář
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

<b>VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat zpracování plodin zemědělské výroby
<b>Přípustné využití</b>	manipulační plochy
	skladové objekty
	řemeslná výroba
	ochranná zeleň
	objekty pro administrativu
	dopravní a technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	stavby a zařízení, za podmínky, že jejich provoz nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 3 nadzemní podlaží nebo max. 12 m výška horního okraje stavby od přilehlého terénu

<b>VÝROBA LEHKÁ (VL)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	výroba a skladování - lehký průmysl
<b>Přípustné využití</b>	manipulační plochy
	skladové objekty
	řemeslná výroba
	ochranná zeleň
	objekty pro administrativu
	dopravní a technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	stavby a zařízení, za podmínky, že jejich provoz nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 80 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 3 nadzemní podlaží nebo max. 12 m výška horního okraje stavby od přilehlého terénu

<b>DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	silnice III. třídy pro motorová vozidla
<b>Přípustné využití</b>	parkoviště
	chodníky
	cyklotrasy a cyklostezky
	doprovodná zeleň podél komunikací
	zastávky autobusů
	mostky a propustky
	dopravní a technická infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

<b>DOPRAVA JINÁ – CYKLOSTEZKA (DX.cy)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	cyklostezka
<b>Přípustné využití</b>	cyklotrasy a pěší trasy
	chodníky
	veřejná prostranství
	zeleň
	mobiliář
	mostky a propustky
	technická infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

<b>DOPRAVA JINÁ - MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DX.mk)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	komunikace pro motorová vozidla
<b>Přípustné využití</b>	parkoviště
	nezbytná technická infrastruktura
	zastávky autobusů
	cyklotrasy a cyklostezky
	chodníky
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	stavby a zařízení technické infrastruktury čistírna odpadních vod
<b>Přípustné využití</b>	manipulační plochy skladování a nakládání s odpady
	budovy a zařízení technického zabezpečení obce ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

<b>KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU (CNZ.E14)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	venkovní vedení el. energie zvláště vysokého napětí
<b>Přípustné využití</b>	nezbytná technická infrastruktura nezbytná dopravní infrastruktura manipulační plochy využití stavových ploch v koridoru dle jejich regulativů (orná půda, silnice, místní komunikace, plochy smíšené nezastavěného území apod.) za předpokladu neomezení hlavního využití
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### Společné regulativy

Řešené území má charakter území s archeologickými nálezy a většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu. Před realizací veškeré výstavby v území s archeologickými nálezy (viz grafická část) je nutné oznámit záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.

Územní plán stanoví podmínku v nezastavěném území neumísťovat stavby a zařízení pro výrobu elektřiny. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze realizovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

<b>LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	pozemky určené k plnění funkce lesa
<b>Přípustné využití</b>	stavby a zařízení lesního hospodářství objekty drobné architektury (přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule) nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

<b>POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AT)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	orná půda, trvalé travní porosty
<b>Přípustné využití</b>	revitalizační opatření opatření ke zvýšení ekologické stability území opatření ke zvýšení retence vod v území protierozní opatření dopravní a technická infrastruktura stavby v návaznosti na pěší cesty do 4 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a maximální výšky 2,5 m (např. lavičky, koše, informační tabule, umělecká díla) stavby, zařízení a jiná opatření pro pěstování ovoce a zeleniny
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

<b>ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ – ZAHRADY (AX.z)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	zahrady a sady
<b>Přípustné využití</b>	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	protierozní opatření
	dopravní a technická infrastruktura
	stavby v návaznosti na pěší cesty do 4 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a maximální výšky 2,5 m (např. lavičky, koše, informační tabule, umělecká díla)
	stavby, zařízení a jiná opatření pro pěstování ovoce a zeleniny
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

<b>ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (NK, LBC, LBK, IP)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	ÚSES (Územní systém ekologické stability)
<b>Přípustné využití</b>	obnova krajinných hodnot území
	stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
	terénní úpravy v zájmu zlepšení prostupnosti krajiny
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	dopravní a technická infrastruktura, za podmínky neomezení hlavního využití
	stavby a vybavení turistického informačního systému za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím
	stavby, zařízení a opatření pro zemědělství a lesní hospodářství za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím a není možné je realizovat mimo ÚSES
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	nevysazovat stromy a keře v zabezpečovacím pásmu 4 m od okraje produktovodu (ropovodu)
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

<b>VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>	
<b>Hlavní využití</b>	vodní toky a vodní plochy
<b>Přípustné využití</b>	protipovodňové stavby a opatření
	stavby a opatření pro zadržování vody v krajině
	protierozní zeleň
	revitalizace vodních toků a ploch
	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.), činnosti související s údržbou, chovem ryb
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	koupání a chov vodní drůbeže za podmínky souhlasu vodoprávních a hygienických orgánů státní správy
<b>Nepřípustné využití</b>	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

<b>SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ PRIORITY (MU.p)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	zeleň přírodní
<b>Přípustné využití</b>	původní přirozené druhy rostlin
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	protierozní opatření
	stavby do 6 m <sup>2</sup> související s využitím pozemku, mobiliář
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím



<b>ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ – AGROLESNÍ PLOCHA (AX.ag)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	zeleň přírodní
<b>Přípustné využití</b>	původní přirozené druhy rostlin
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	protierozní opatření
	stavby do 6 m <sup>2</sup> související s využitím pozemku, mobiliář
<b>Nepřípustné využití</b>	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
	stavby a zařízení výroby el. energie

**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**

**1. Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje Koridor technické infrastruktury nadmístního významu (CNZ.E14) jako veřejně prospěšnou stavbu.

**2. Veřejně prospěšná opatření**

Územní plán navrhuje plochu přírodní – územní systém ekologické stability - Nadregionální biokoridor NK 67 jako veřejně prospěšné opatření.

**3. Plochy pro asanaci**

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro asanaci.

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

**1. Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

**2. Veřejně prospěšná opatření**

Územní plán nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

### **i) Stanovení kompenzačních opatření**

Územní plán Břežany II nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplývala žádná kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

### **j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Územní plán vymezuje následující plochy, jejichž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie:

Z.BV3.

Územní studie budou vloženy do evidence územně plánovací činnosti.

### **j) Vymezení územních rezerv**

Územní plán nevymezuje územní rezervy.

### **k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Tato výroková část Územního plánu Břežany II obsahuje 18 stran, Odůvodnění územního plánu Břežany II obsahuje 39 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem z 6 výkresů:

#### Územní plán

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

#### Odůvodnění územního plánu

4. Koordinační výkres
5. Výkres širších vztahů
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu