

Územní plán

Dolních Břežan

ÚPLNÉ ZNĚNÍ
VYJADŘUJÍCÍ PRÁVNÍ STAV
PO VYDÁNÍ ZMĚN č. 1, 2A, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7 A 8



říjen 2019

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 8		
správní orgán, který změnu ÚP vydal	Zastupitelstvo obce Dolní Břežany usnesením č. 08B/Z/2019 ze dne 7. října 2019 jako opatření obecné povahy č. 2/2019/OOP	<i>razítko, podpis</i>
datum nabytí účinnosti změny ÚP	1. listopadu 2019	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Věslav Michalik, CSc., starosta obce, Obecní úřad Dolní Břežany	

Údaje o vydání a nabytí účinnosti územního plánu a následných změn:

Územní plán Dolních Břežan byl vydán Zastupitelstvem obce Dolní Břežany dne 16. 03. 2009 jako OOP č. 2/2009 (nabytí účinnosti 1. 4. 2009)
Změna č. 1 územního plánu Dolních Břežan byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Břežany dne 21. 09. 2009 jako OOP č. 4/2009 (nabytí účinnosti 7. 10. 2009)
Změna č. 2A územního plánu Dolních Břežan byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Břežany dne 4. 10. 2010 jako OOP č. 2/2010 (nabytí účinnosti 20. 10. 2010)
Změna č. 3 územního plánu Dolních Břežan byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Břežany dne 3. 12. 2012 jako OOP č. 1/2012 (nabytí účinnosti 19. 12. 2012)
Změna č. 4A územního plánu Dolních Břežan byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Břežany dne 12. 5. 2014 jako OOP č. 1/2014 (nabytí účinnosti 28. 5. 2014)
Změna č. 4B územního plánu Dolních Břežan byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Břežany dne 14. 12. 2015 jako OOP č. 1/2015/OOP (nabytí účinnosti 30. 12. 2015)
Změna č. 5 územního plánu Dolních Břežan byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Břežany dne 20. 6. 2016 jako OOP č. 1/2016/OOP (nabytí účinnosti 7. 7. 2016)
Změna č. 6 územního plánu Dolních Břežan byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Břežany dne 18. 12. 2017 jako OOP č. 2/2017/OOP (nabytí účinnosti 3. 1. 2018)
Změna č. 7 územního plánu Dolních Břežan byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Břežany dne 23. 10. 2017 jako OOP č. 1/2017/OOP (nabytí účinnosti 24. 10. 2017)

Pořizovatel:

Obecní úřad Dolní Břežany

5. května 78, 252 41 Dolní Břežany

starosta obce: Ing. Věslav Michalik, CSc.

určený zastupitel: Ing. Zdeněk Kovářík, místostarosta obce

Výkonný pořizovatel:

PRISVICH, s. r. o.

sídlo: Nad Orionem 140, 252 06 Davle

kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4

oprávněný pracovník k územně plánovací činnosti:

Ing. Ladislav Vich, osvědčení ZOZ č. 800017664

Zhotovitel a projektant:

Ing. arch. Milan Salaba

Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5

autorizovaný architekt ČKA, č. aut. 01467

Obsah

A. Textová část územního plánu	5
Aa. Vymezení zastavěného území	5
Ab. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
Ab1. Rozvoj území obce	5
Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot	5
Ac. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
Ac1. Urbanistická koncepce	5
Ac2. Vymezení zastavitelných ploch	6
Ac3. Vymezení ploch přestavby	11
Ac4. Systém sídelní zeleně	12
Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	14
Ad1. Doprava	14
Ad2. Vodní hospodářství	15
Ad3. Energetika a spoje	15
Ad4. Občanské vybavení	16
Ad5. Veřejná prostranství	17
Ae. 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	18
Ae1. Uspořádání krajiny	18
Ae2. ÚSES	18
Ae3. Prostupnost krajiny	20
Ae4. Protierozní opatření	21
Ae5. Ochrana před povodněmi	21
Ae6. Rekreace	21
Ae7. Dobývání nerostů	22
Af. 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, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	22
Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	41
Ah. 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	42
Ai. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	43
Aj. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	43
Ak. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	43
Al. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	43
Am. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	45
Am1. Obecné požadavky - pro všechny lokality	46
Am2. Zvláštní požadavky - specifické pro jednotlivé rozvojové lokality	47
An. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	56
Ao. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	57
Ap. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	57

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno k datu 1. 4. 2019 nad katastrální mapou platnou k 29. 3. 2019 (k. ú. Lhota u Dolních Břežan), resp. k 1. 4. 2019 (k. ú. Dolní Břežany).

Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části územního plánu.

Ab. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

Ab1. Rozvoj území obce

Zásady rozvoje:

- Díky své poloze v blízkosti hl. m. Prahy, mimořádně kvalitnímu krajinnému prostředí a k blízkosti silničního okruhu kolem Prahy má obec Dolní Břežany velmi dobré podmínky pro rozvoj bydlení.
- Územní plán ve znění po posledních změnách má dostatek volných zastavitelných ploch pro bydlení i pro související nezbytné funkce.
- Další rozvoj obce bude spočívat ve zkvalitňování podmínek pro využití území, tj. zejména odůvodněné změny či upřesnění využitelnosti v zastavěném území a zastavitelných ploch vzhledem ke zvýšené atraktivitě obce (vědecko-výzkumná centra na bázi laserových technologií, s tím související vyšší úroveň služeb a další vybavenosti, hodnotný parter v centru obce, a další).
- Minimalizován bude rozvoj nad rámec vymezených zastavitelných ploch.
- Předmět Změny č. 8 je v souladu s těmito zásadami.

Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot

Územní plán umožňuje směřovat k vyšší kvalitě obytného prostředí, neboť oproti předchozí ÚPD byly omezeny rozvojové plochy pro ekonomické aktivity (a tím i snížení indukce dopravního zatížení nákladní dopravou) a byly navrženy nové plochy zeleně.

Ac. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Ac1. Urbanistická koncepce

Obec je tvořena čtyřmi prostorově oddělenými sídly, z nichž každé má specifické podmínky dalšího vývoje. Jejich srůstání, stejně jako srůstání se sousedními obcemi, není žádoucí.

Většinu obslužných funkcí (školství, zdravotnictví, obchod a služby) saturují pro všechna sídla v obci vlastní Dolní Břežany.

Sídlo **Dolní Břežany** by se mělo rozvíjet jednak jako centrum správního území obce (s převažující obslužně obytnou funkcí, s minimalizací výrobních ploch) a jednak jako centrum mikroregionu. Základním principem je vyloučení tranzitní automobilové dopravy ve směru jih – sever na uvažovaný jihovýchodní obchvat sídla, rozvoj ploch zeleně a přeměna některých částí zastavěného

území. Uprostřed sídla je nově realizováno vícefunkční centrální území (bydlení, občanské vybavení, administrativa) s rozsáhlými parkovými i vodními plochami. Rozvoj bydlení je sledován v několika lokalitách nových i přestavbových, které budou (až na výjimky) ověřovány podrobnější dokumentací (regulačními plány a územními studii).

Sídlo **Lhota** si nadále ponechá svůj výhradně obytný charakter. Rozvoj bydlení je sledován v několika nových lokalitách, jejichž využití (s výjimkou lokality Z22) bude následně řešeno podrobnější dokumentací (regulačními plány).

Sídlo **Zálepky** vytváří s Károvem (obec Ohrobec) souvisle zastavěné území. Původní chatová osada má v části území předpoklady pro transformaci na obytné území; sídlo se bude rozvíjet jako území obytné a rekreační.

Prostorově oddělená lokalita **Jarov** leží podél železniční trati na pravém břehu Vltavy. Část mezi tratí a Vltavou leží v záplavovém území a není zastavitelná, ostatní části zůstanou jako území pro individuální rekreaci. Nejsou zde navrženy žádné rozvojové ani přestavbové plochy.

Územní plán obce výrazně zvyšuje podíl ploch veřejně přístupné zeleně a ploch pro sport a rekreaci.

Ac2. Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán navrhuje následující **zastavitelné plochy** v jednotlivých sídlech:

Dolní Břežany:

- Z1 – lehká výroba a skladování za obchvatem - VL
- Z2 – občanské vybavení – komerční zařízení "U obchvatu" - OM
- Z3 – bydlení "V Hranicích" – BI1
- Z4 – bydlení "K Hodkovicům" – BI1
- Z5 – občanské vybavení – škola - OV
- Z6 – bydlení "Nad Pazderákem" – BI1
- Z7 – bydlení "Ke Zlatníkům" – BI1
- Z8 – již realizováno (BI1)
- Z9 – občanské vybavení – sport "Jih" - OS
- Z10 – již realizováno (OVV)
- Z11 – občanské vybavení – sport "Ke Lhotě" - OS
- Z12 – smíšené obytné plochy "U centra" - SM
- Z13 – bydlení "Svárov sever" – BI1
- Z14 – bydlení "Svárov jih" – BI1 (část již realizována)
- Z15 – bydlení "Svárov jihovýchod" – BI1
- Z16 – Svárov "U Mlýna" – BI1
- Z17 – bydlení "Nad Mlýnem" – BI1
- Z25 – obchvat komunikace III/0031

Lhota

- Z18 – bydlení "Lhota sever" – BI1 a BI2
- Z19 – bydlení "Lhota jihovýchod II" – BI1 a BI2 (část již realizována)
- Z20 – bydlení "Lhota jihovýchod I" – BI1 a BI2
- Z21 – již realizováno (BI1)
- Z22 – bydlení "Lhota střed" – BI1
- Z23 – bydlení "Keltská" – BI2 (část již realizována)
- Z24 – technická infrastruktura - TI

V sídlech **Zálepky** a **Jarov** nejsou navrhovány zastavitelné plochy.

Územní plán vymezuje též "*stabilizované rozvojové plochy v zastavěném území*" (bez kódového označení plochy) a stanovuje pro ně podmínky v rámci BI1 – týká se území Svárova (předmětné plochy západně navazují na pův. lokalitu Z13, která je rovněž stabilizovaná) a jižní části plochy Z3 při Pražské ul. (ve fázi realizace) v sídle Dolní Břežany.

Pozn.: Označení zastavitelných ploch řešených změnami ÚP je vyjádřeno takto: např. Z5-1 (kde Z5 = číslo změny, 1 = pořadí plochy).

Změna č. 1: Nově zastavitelné plochy nejsou navrhovány. Změna č. 1 umožňuje využití ucelené plochy v centru sídla pro občanské vybavení pro vědu a výzkum. Pro funkci bydlení, kterou změna č. 1 z této plochy vyloučila, má platný územní plán dostatečný rozsah zastavitelných ploch. Navržená změna posiluje centrální funkci předmětného území.

Změnou č. 1 je řešena jedna pouze lokalita: **Z1-1**

(Pozn.: v době zpracování úplného znění již realizovaná)

rozloha lokality (v ha)	využití zastavitelných ploch (Z) a plochy přestavby (P)		rozšíření zastavitelné plochy
	dle platného ÚP	navrhované změnou č. 1	
5,6	P1 – smíšené obytné plochy „U zámku“ – SC P2 – bydlení „U zámku 1“ – BI4 Z10 – bydlení „U zámku-západ“ BI4	P1, P2, Z10 – občanské vybavení – věda a výzkum - OVV	-

Změna č. 2A: Urbanistická koncepce není sledovanou změnou dotčena. Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány v malém rozsahu (0,59 ha) a navazují na stávající zastavěné území.

Využití zastavitelných ploch:

rozloha lokality (v ha)	dle platného ÚP	navrhované změnou č. 2A	rozšíření zastavitelné plochy
0,15	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	Z2-6 – bydlení BI1	
0,44	ZS – zeleň soukromá a vyhrazená	Z2-3 – bydlení BI3	
	zastavěné území BI1	Z2-4 - zastavěné území BI3	není

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

Změna č. 3: Urbanistická koncepce není sledovanou změnou dotčena.

Změna funkčního využití zastavitelného území:

označení lokality	rozloha lokality (ha)	využití dle platného územního plánu	navrhované využití
Z3-1	0,048	RI2 (rekreace - plochy staveb pro ind. rekreaci na vlastních lesních pozemcích)	RI1 (rekreace - plochy staveb pro ind. rekreaci) <i>pozn. jedná se o úpravu dle skutečného stavu</i>
Z3-2	0,588	RI1 (rekreace - plochy staveb pro ind. rekreaci)	OS (občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení) a částečně na ZS (zeleň soukromá a vyhrazená)
Z3-3	0,435	BI1 (bydlení v rod. domech 1) BI2 (bydlení v rod. domech 2)	BI3 (bydlení v rodinných domech 3) <i>pozn.: úprava dle skutečného stavu, tzn. využití, umožňující chov koní</i>
Z3-6	4,134	BI1 (bydlení v rod. domech 1)	OVV (občanské vybavení - věda a výzkum) <i>pozn.: navazuje na území OVV (laser ELI)</i>

Změna č. 4A: Urbanistická koncepce není sledovanou změnou dotčena. Nové zastavitelné plochy se nenavrhují.

Změna č. 4B: Urbanistická koncepce (kromě drobných doplnění a úprav) není sledovanou změnou dotčena. Nové zastavitelné plochy se nenavrhují. Aktualizují se zastavěné plochy podle skutečného stavu (dříve zastavitelné plochy P1, P2, Z8, Z10, Z21, části ploch Z14, Z19, Z23).

Změna č. 5: Urbanistická koncepce není sledovanou změnou dotčena (kromě plochy Z5-1, kde se místo OS navrhuje BI1, OV, ZV a PV). Nové zastavitelné plochy se nenavrhují.

Změna č. 7: Urbanistická koncepce není sledovanou změnou dotčena.

Změna funkčního využití zastavitelného území v k. ú. Dolní Břežany:

označení lokality	rozloha lokality (ha)	využití dle platného územního plánu	navrhované využití
Z7-1 (vyčleněná část pův. pl. Z6)	0,81	BI1 (bydlení v rod. domech 1 - soubory rod. domů), BI4 (bydlení v rodinných domech 4 - rod. domy příměstského typu), ZO (zeleň - ochranná a izolační)	OV (občanské vybavení - veřejná infrastruktura), BI4 (bydlení v rodinných domech 4 - rod. domy příměstského typu), PV (veřejná prostranství)

Navržené využití se podmiňuje vytvořením pásu veřejné zeleně v rámci této plochy (podél ul. K Hodkovicům).

Změna č. 6: Urbanistická koncepce není sledovanou změnou dotčena.

změna funkčního využití zastavitelného území:

označení lokality	rozloha lokality (ha)	využití dle platného územního plánu	navrhované využití
Z6-1	0,351	VL (výroba a skladování), ZO (zeleň - ochranná a izolační)	VL (výroba a skladování), DS (dopravní infrastruktura – silniční)

Formální změna - úprava na západním okraji sídla Zálepy (k. ú. Lhota u Dolních Břežan), spočívající v uvedení ÚPD do souladu se skutečným stavem (dle aktuálně provedené změny druhu šesti pozemků v katastru nemovitostí):

označení lokality	rozloha lokality (ha)	využití dle platného územního plánu	navrhované využití (jako STAV - jen uvedení do souladu s KN)
Z6-3	0,254	NL (plochy lesní), RI2 (rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, bez možnosti rozšiřování, na lesních pozemcích, v záplavovém území)	RI1 (rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, s možností rozšiřování)

Všech šest pozemků (původně druh poz. PUPFL) se stávajícími stavbami ind. rekreace byly v KN změněny na druh pozemku "zahrad". Z toho důvody jsou včetně existujících rekr. staveb navrženy do ploch RZV RI1 (jako stav), současně zahrnuty do zastavěného území.

Změna č. 8: Urbanistická koncepce není sledovanou změnou dotčena.

Změna funkčního využití zastavitelných ploch (tabulka zahrnuje i zastavěné/zastavitelné plochy s úpravou regulativů a plochy přestavby – ve smyslu změn využití v zastavěném území):

označení lokality	kat. území	rozloha lokality (ha)	využití dle platného ÚP územního plánu	navrhované využití	popis navržené změny
Z8-1	Dolní Břežany	0,30 (rozšíření zastavitelné plochy)	NZ – zemědělské plochy	VL – výroba a skladování	zahrnutí menší zbytkové plochy při komunikaci do Hodkovic k již zastavěné ploše na sousedním k. ú. Zlatníky, jako součást tohoto areálu
Z8-2	Dolní Břežany	0,14	BI3 – plochy bydlení v rodinných domech 3 (typ venkovské zástavby)	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	změna v zastavěném území pro umožnění rozšíření areálu střední školy (dosavadní zařazení BI3 takové využití neumožňuje) - viz též navazující pl. Z8-9

označení lokality	kat. území	rozloha lokality (ha)	využití dle platného ÚP	navrhované využití	popis navržené změny
Z8-3	Lhota u Dol. Břežan	0,09	RI1 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI1 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	jen v regulativech doplnění: zápis uvedených pozemků do přípustného využití plochy RI1 - možná transformace rekreačních staveb na trvalé bydlení
Z8-4	Dolní Břežany	0,31	BI3 – plochy bydlení v rodinných domech 3 (typ venkovské zástavby)	Úprava regulativů BI3 - zvýšení min. zastavěné plochy pozemku (umožnění stavby dvojdomu)	zařazení do BI3 zůstává, změnou je definován nový regulativ pro typologickou formu dvojdomu (výměra pozemku, min. zastavitelná plocha)
Z8-5	Dolní Břežany	0,83	BI1 – plochy bydlení v rodinných domech	DS – dopravní infrastruktura – v severní části pozemku, zbytek dle stavu	vyčlenění plochy pro komunikaci v severní části pozemku (pro zajištění přístupu k pozemkům parc. č. 485/8 a 485/13, jež nejsou zahrnuty do regulačního plánu Z7) - součástí je vyjmutí této části z vymezené plochy regulačního plánu
Z8-6	Lhota u Dol. Břežan	0,16 (rozšíření zastavitelné plochy)	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, NL – plochy lesní	RI1 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	oplocený lesní pozemek drobné výměry se stavbou pro individuální rekreaci, sousedící výhradně s nelesními pozemky - navržena změna využití pro umožnění vyjmutí z PUPFL (rovněž další obdobné plochy, viz pl. Z8-22 až Z8-29)
Z8-7	Dolní Břežany	0,03	PV – veřejné prostranství	BI1 – plochy bydlení v rodinných domech	změna v zastavěném území - připojení drobného pozemku k sousednímu p.č. 13/3 s plánovanou stavbou RD; tento připojený úzký pozemek bude sloužit ke zvětšení zahrady
Z8-8	Dolní Břežany	0,15	ZV – veřejné prostranství – veř. zeleň, BI1 – plochy bydlení v rodinných domech	BI1 – plochy bydlení v rodinných domech 1 (soubory rodinných domů)	scelení využití scelení využití pozemku 257/12 - začlenění pásu pro ZV k ploše bydlení
Z8-9	Dolní Břežany	0,12	BI3 – plochy bydlení v rodinných domech	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	změna v zastavěném území pro umožnění rozšíření areálu střední školy (viz též Z8-2) - plocha přestavby (dosavadní zařazení BI3 takové využití neumožňuje); pro tuto část bude použit regulativ výšky stavby max. 14,2 m
Z8-10	Dolní Břežany	0,03	BI1 – plochy bydlení v rodinných domech 1 (soubory rodinných domů)	DS – dopravní infrastruktura	stabilizace existujícího průchodu mezi ul. Jílovská – ke Klizerdě – komunikace
Z8-12a, Z8-12b	Lhota u Dol. Břežan	0,16	NL – plochy lesní	DS – dopravní infrastruktura	dílčí změna cyklotrasy LH-Zbraslav – plocha pro komunikaci Spálené boroví (dle nákresu dělení pozemků)
Z8-13	Dolní Břežany	0,58	SM - plochy smíšené obytné - městské	SC - plochy smíšené obytné - v centrech	změna využití v zastavěném území - plocha SM u kruhového objezdu – východní část změnit na SC
Z8-14	Dolní Břežany	0,007	NL – plochy lesní	DS – dopravní infrastruktura	drobná změna - malá část plochy lesa se mění na plochu komunikace pro zastávku u MŠ do Lhoty (dle projektu)

označení lokality	kat. území	rozloha lokality (ha)	využití dle platného ÚP	navrhované využití	popis navržené změny
Z8-15	Dolní Břežany	0,95	OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura	ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň	zpřesnění vymezení ploch u zámku - v souladu se skutečným stavem zvětšit plochu veřejné zeleně u zámku na úkor OV
Z8-16	Lhota u Dol. Břežan	0,02	DS – dopravní infrastruktura	BI1 – plochy bydlení v rodinných domech	oprava plochy komunikace ve Lhotě – Jasanová, je chyba (jižní část náleží k BI1)
Z8-17	Lhota u Dol. Břežan	0,04	RI1 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, OS - občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení	DS – dopravní infrastruktura	vymezení plochy komunikace - ul. K Nádraží, Zálepy - propojit po severním okraji pozemků (dosud jsou celé zařazeny do RI1, resp. OS)
Z8-18	Dolní Břežany	0,12	NZ – zemědělské plochy	DS – dopravní infrastruktura	doplnění plochy pro pěší komunikaci v krajině směr Točná (konceptně navazuje na již dříve stabilizovaný úsek podél liniové krajinné zeleně NSo)
Z8-19	Dolní Břežany	0,02	NZ – zemědělské plochy	DS – dopravní infrastruktura	Drobná plocha pro obratiště (dle KN ostatní plocha/komunikace)
Z8-20	Dolní Břežany	0,06	ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň	DS – dopravní infrastruktura	upřesnění (vedení do souladu s vymezením okolních ploch stejného využití) – dotčené pozemky (dle KN ostatní plocha/komunikace) budou připojeny k DS
Z8-21	Dolní Břežany	0,08	RI1 - rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	BI5 – plochy bydlení v rodinných domech 5 (možná transformace rekreačních objektů)	Změna využití pozemku parc. č. 219/1, k. ú. Lhota u Dolních Břežan, z plochy RI1 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci na BI5 – plochy bydlení v rodinných domech 5 (možná transformace rekreačních objektů), který je pod společným oplocením s pozemkem parc. č. 219/2 s rodinným domem čp. 153 ve Lhotě
Z8-22	Lhota u Dol. Břežan	0,07	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, NL – plochy lesní	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	obdobně jako Z8-6: oplocené lesní pozemky drobných výměr s jednotlivými stavbami pro individuální rekreaci (t.j. částečně zastavěnými), bez souvztáhnosti s dalšími lesními komplexy, které neplní nebo omezeně plní funkce lesa bez možnosti zlepšení - navržena změna využití pro umožnění vyjmutí z PUPFL
Z8-23	Lhota u Dol. Břežan	0,11	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, NL – plochy lesní	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	dtto

označení lokality	kat. území	rozloha lokality (ha)	využití dle platného ÚP	navrhované využití	popis navržené změny
Z8-24	Lhota u Dol. Břežan	0,15	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, NL – plochy lesní	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	dtto
Z8-25	Lhota u Dol. Břežan	0,05	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, NL – plochy lesní	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	dtto
Z8-26	Lhota u Dol. Břežan	0,41	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, NL – plochy lesní	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	dtto
Z8-27	Lhota u Dol. Břežan	0,02	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, NL – plochy lesní	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	dtto
Z8-28	Lhota u Dol. Břežan	0,05	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, NL – plochy lesní	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	dtto
Z8-29	Lhota u Dol. Břežan	0,33	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, NL – plochy lesní	RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	dtto

Ac3. Vymezení ploch přestavby

Územní plán navrhuje následující **plochy přestavby** (= ploch změn v zastavěném území) v jednotlivých sídlech:

Dolní Břežany

P1 – již realizováno (OVV)

P2 – již realizováno (OVV)

P3 – občanské vybavení - věda a výzkum - OVV (*původně bydlení "U zámku 2" – BII*)

P4 – občanské vybavení – sport – OS

P5 – již realizováno (BII)

Zálepy

P6 – bydlení "Károvská" – BI5

P7 – bydlení "Ke Lhotě 1" – BI5

P8 – bydlení " Ke Lhotě 2" – BI5

P9 - bydlení " Ke Lhotě 3" – BI5

P10 – bydlení "Na Zálepech 1" – BI5

P11 – bydlení "Na Zálepech 2" – BI5

P12 – bydlení "V Zahrádkách 1" – BI5

P13 – bydlení "V Zahrádkách 2" – BI5
 P14 – bydlení "Spojovací 1" – BI5
 P15 – bydlení "Na Zálepech 3" – BI5
 P16 – bydlení "Spojovací 2" – BI5
 P17 – bydlení "U Lesa 1" – BI5
 P18 – bydlení "U Lesa 2" – BI5

V sídlech **Lhota** a **Jarov** nejsou navrhovány plochy přestavby.

Změna č. 1: V rámci lokality Z1-1 jsou dvě plochy přestavby (P1 a P2); v rámci obou je navrhována transformace území dosud využívaného pro komerční aktivity na občanské vybavení pro vědu a výzkum.

(Pozn.: již realizovaná)

Změny č. 2 a 3: Požadavky na vymezení ploch přestavby se nestanovují.

Změna č. 4A: Lokalita Z4-3 je změnou č. 4A vymezena jako plocha přestavby.

Změna č. 4B: Plochy přestavby se změnou č. 4B nenavrhují. K překategorizaci dochází u zastavitelné plochy Z22, která se nově stává plochou přestavby tím, že se nachází se v zastavěném území - tzn. nově: P21, P22.

Změna č. 5: Nové plochy přestavby se nenavrhují.

Změna č. 7: Nové plochy přestavby se nenavrhují.

Změna č. 6: Plocha přestavby (ve smyslu změny využití v zastavěném území) je navržena v sousedství zámeckého parku (východně):

označení lokality	rozloha lokality (ha)	využití dle platného územního plánu	navrhované využití
Z6-2	0,833	OM (občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední)	BI1 (bydlení v rodinných domech I - soubory rod. domů)

Změna č. 8: Plochy přestavby (ve smyslu změny využití v zastavěném území) jsou obsaženy v tabulce v předchozí kap. Ac.2. Za přestavbové plochy lze považovat **Z8-2, Z8-9 a Z8-13**.

Specifikace všech uvedených ploch je ve společné tabulce v předchozí kap. Ac.2.

Ac4. Systém sídelní zeleně

Územní plán vymezuje veřejně přístupnou sídelní zeleně v zastavěném území a na rozvojových a zastavitelných a přestavbových plochách města jako součást veřejných prostranství. Zeleně sídelní je rozlišena na parkově upravenou a ochrannou a izolační. Významným přínosem je vybudování rozsáhlých parkově upravených ploch v centru sídla Dolní Břežany v rámci výstavby nového centra. Součástí veřejné zeleně by měl být i revitalizovaný zámecký park.

Změnou č. 1 byla vymezena plocha na východním okraji sídla Dolní Břežany, kde by měl být lokalizován i hřbitov.

V sídle Lhota náleží do sídelní zeleně jako veřejné prostranství náves kolem rybníčka, navrhovaný park v sousedství hřiště a izolační zeleň podél komunikací.

V sídlech Zálepy a Jarov není navrhována nová sídelní zeleň (i vzhledem k tomu, že navazují na dostatečné plochy krajinné zeleně, zejména lesů).

Změna č. 2: Systém sídelní zeleně je dotčen v případě lokality 6 ze Zadání, kde se jedná o kompenzaci za výrazně větší plochu zeleně v návaznosti na nové centrum obce.

Změna č. 3 - změna funkčního využití ploch zeleně:

označení lokality	rozloha lokality (ha)	využití dle platného územního plánu	navrhované využití
Z3-4	0,765	ZO (zeleň - ochranná a izolační)	ZO (zeleň - ochranná a izolační) <i>pozn.: uvedení souladu se skutečností, tzn. přesun navrhované cesty vč. zeleně</i>
Z3-5	3,889	ZO (zeleň - ochranná a izolační) NP (plochy přírodní - louky) ZV (zeleň na veřejných prostranstvích) OH (hřbitovy) NE (plochy přírodní s funkcí ÚSES)	OH (hřbitovy) <i>pozn.: přehodnocení celého prostoru (resp. pozemku PK 391/1) na funkci OH</i>

Změna č. 4A: Systém sídelní zeleně se nemění.

Změna č. 4B: Systém sídelní zeleně se mění a dává do souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. Mění se kategorizace některých ploch zeleně:

- část ploch ZO se zařazuje do kategorie NSo
- část ploch ZO se zařazuje do kategorie ZV, drobné plochy se ruší a ponechávají se jako součást ploch DS, PV
- ruší se kategorie plochy ZS, jedna plocha se zařazuje do kategorie NZs (plochy zemědělské - sady), další plochy se zařazují do kategorie NS
- Pozn.: dodatečně se opravuje ještě nesprávné vymezení - doplnění subkategorie NZz (plochy zemědělské - zahrady) pro jednu plochu*
- plochy NP, které nejsou součástí ÚSES, se zařazují do kategorie NS
- podle aktuálního stavu KN se upřesňuje vymezení ploch RI (změny v případě chat na lesních pozemcích - NL)

Změna č. 5: Systém sídelní zeleně se nemění (kromě výše uvedené plochy Z5-1: změna OS zčásti také na ZV a PV).

Změna č. 7: Systém sídelní zeleně se mění jen nepodstatně - v rámci lok. Z7-1 se pás izolační a ochranné zeleně (ZO) slučuje s touto plochou a navržené využití (OV, BI4 a PV) se podmiňuje vytvořením pásu veřejné zeleně v minimální šířce 8 m v rámci těchto ploch (podél ul. K Hodkovicům).

Změna č. 6: Jen formální změna na západním okraji Zálep - soulad se skutečným stavem (dle aktuálně provedené změny druhu šesti pozemků v KN), plocha **Z6-3**, viz kap. Ac2. Vymezení zastavitelných ploch.

Změna č. 8: Koncepce se nemění, dochází k několika dílčím úpravám ve vymezení ploch zeleně – vesměs drobného rozsahu:

Z8-8 – zrušení návrhu ZV (malá plocha na okraji zastavěného území) a přiřazení k ploše BI1

Z8-15 - zpřesnění vymezení ploch u zámku - v souladu se skutečným stavem se rozšiřuje plocha veřejné zeleně (ZV) – zámeckého parku, na úkor plochy OV (zámku).

Z8-20 – nepodstatná úprava (zpřesnění) zařazení pozemků u kruhového objezdu do DS, tj. zrušení ZV.

Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Ad1. Doprava

Nejvýznamnějším návrhem dopravní infrastruktury je obchvat komunikace III/0031 po západním a jižním okraji sídla Dolní Břežany (komunikace bude zároveň přivaděčem na Silniční okruh kolem Prahy, který je veden severně od obce), na který přímo navazuje jihovýchodní obchvat od obce Ohrobec. Navrhována je úprava trasy silnice III/10115 směrem na Točnou, částečně je nevhodné směrové vedení upraveno. Dle "Kategorizace silnic a dálnic do roku 2030" je silnice II/101 je uvažována v kategorii S9,5/60 (což zřejmě nebude možné v celém rozsahu), ostatní silnice III. třídy (vč. navrhovaného obchvatu) jsou uvažovány v kategorii S 7,5/60.

Pro většinu navrhovaných rozvojových lokalit pro bydlení je předpokládáno zpracování regulačních plánů; to znamená, že územní plán neřeší v těchto lokalitách obslužné komunikace. Součástí ostatních rozvojových lokalitách jsou obslužné komunikace, jejichž umístění a parametry jsou patrné z grafické přílohy.

Podél Vltavy prochází územím cyklotrasa č. 8100. Přes území obce je vedena propojka Posázavské stezky se systémem Pražského kola.

Plochy dopravní infrastruktury jsou znázorněny zejména v grafické příloze B3 územního plánu.

Změny č. 1 - 4A nezasahují do koncepce dopravy platného územního plánu.

Změna č. 4B doplňuje do grafické části skutečný stav cyklostezky z Dolních Břežan do Zlatník - lokalita Z4B-5.

Změna č. 7: Plocha **Z7-1**: V lokalitě se vymezuje část určená pro výstavbu parkovacího domu pro osobní automobily s kapacitou cca 150 - 200 míst (v rámci plochy OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura). Konkretizuje se zpřístupnění navazujícího území (Z6) vymezením plochy veřejného prostranství.

Změna č. 6: Součástí plochy Z6-1 je úsek komunikace III. tř. mezi již dříve navrženou okružní křižovatkou na stávající kom. III/0031 Dolní Břežany - Praha-Písnice a komunikací III/10114 Hodkovice - Vestec (z toho na území obce Dolní Břežany v délce cca 150 m).

Změna č. 8: Pouze méně podstatné dílčí změny bez vlivu na koncepci dopravní infrastruktury:

Plochy **Z8-5**, **Z8-10** a **Z8-17** – stabilizace (jako samostatné plochy DS) v zastavěném území.

Z8-12 – dílčí změna plochy DS pro účelovou komunikaci, včetně vedení cyklotrasy LH – Zbraslav v této ploše.

Z8-14, **Z8-18**, **Z8-19**, **Z8-20** – drobné plochy pro autobusovou zastávku, pěší cestu a obřiště.

Technická infrastruktura

Ad2. Vodní hospodářství

Obecně je stanoveno, že nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

Zásobování vodou

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

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

Kanalizace a čištění odpadních vod

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

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

V rámci zpracování úpravy územního plánu byla aktualizována hranice Q_{100} .

Problematika vodního hospodářství je znázorněna v grafické příloze B4 územního plánu.

Změny č. 1 - 4A nezasahují do koncepce vodního hospodářství platného územního plánu.

Změna č. 4B navrhuje nový vodovodní zásobní řad z VDJ Hodkovice (v souběhu s navrženým obchvatem silnice III/0051) – lokalita Z4B-6.

Vzhledem k úpravě vedení cyklostezky dle skutečného stavu se změnou č. 4B upravuje vymezení navrhované vodní nádrže "Na Okrajku".

Změny č. 5 - 8: koncepce vodního hospodářství není dotčena.

Ad3. Energetika a spoje

Zásobování elektrickou energií

Východním územím obce prochází vedení velmi vysokého napětí 220 kV V208 Čechy Střed - Milín a 400 kV V414/476 Řeporyje – Chodov - Kočín. Dále se na řešeném území nachází vedení distribučního rozvodu 22 kV.

Územní plán neuvažuje s návrhem či změnami stávajících nadzemních vedení. V rozvojových lokalitách (většina bude následně řešena regulačními plány), jsou předpokládána nová kabelová vedení; ta budou navrhována jako nové kabelové okruhy k novým trafostanicím, event. jako kabelové smyčky přívodů k novým trafostanicím, které budou vloženy do stávajících kabelových okruhů.

Zásobování plynem

Do lokality přichází potrubí plynovodu VTL ve správě Pražské plynárenské, a. s., od Hodkovic k regulační stanici RS VTL umístěné u severovýchodního okraje Dolních Břežan u silnice k Hodkovicím. V návrhu je uvažováno s prodloužením VTL plynovodu až ke Lhotě a osazení nové regulační stanice RS VTL.

V řešeném území je plynofikováno v současné době pouze sídlo Dolní Břežany, plynofikace Lhoty je možná. V případě potřeby je možné prodloužení i do lokality Zálepy/Károv.

Zásobování teplem

V území se nenachází žádný významný nebo větší centrální zdroj tepla (CZT), potřeba tepla je v řešeném území pokryta z lokálních zdrojů, a to částečně vytápěním plynem, el. energií a pevnými palivy. Územní plán neuvažuje s výstavbou centrálního zdroje tepla. Jako hlavní energetický zdroj tepla je uvažován plyn.

Spoje

Dálkové kabely - řešeným územím prochází trasy dálkových kabelů telekomunikací a dálkové kabely ČR-MO.

Telefonní rozvod – stávající satelitní digitální ATÚ kapacitně zajišťuje veškeré požadavky. V hlavních nových trasách budou spolu s metalickými rozvody vedeny i chráničky pro optické kabely.

Radiokomunikace - do řešeného území zasahují ochranná pásma stanovišť spojových zařízení ve správě VUSS. Jedná se o lokality Točná, Vestec, Libeň – Ovčín; vzhledem k ochranným pásmům radiokomunikačních a spojových zařízení je nutné dodržet výškové limity staveb, druh střešní krytiny atd. Přes území prochází radioreléová trasa Českých radiokomunikací RKS Strahov – BTS, a tři radioreléové spoje ČR-MO.

Problematika energetiky a spojů je znázorněna v grafické příloze B3 územního plánu.

Změny č. 1 - 8 nezasahují do koncepce energetiky a spojů platného územního plánu.

Ad4. Občanské vybavení

Z ploch pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu navrhuje územní plán zejména plochu (lokality Z5) pro rozšíření základní (příp. mateřské) školy. Stávající veřejná infrastruktura je pro potřeby obce dostatečně saturována.

Dle nového stavebního zákona jsou mezi občanské vybavení řazeny i plochy pro komerční zařízení a plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení. Z návrhu ploch pro tělovýchovná a sportovní zařízení se jedná o nové lokality Z9 a Z11 a přestavbovou lokalitu P4.

Novou plochou pro občanské vybavení - komerční zařízení je pouze lokalita Z2 na severním okraji Dolních Břežan při vstupu obchvatu silnice III/0031.

Plochy občanského vybavení jsou znázorněny zejména v grafické příloze územního plánu B2 a rovněž D1 (v rámci odůvodnění).

Změny č. 1, 2, 3, 4B a 5 nezasahují do koncepce občanského vybavení.

Změna č. 4A upravuje vymezení plochy pro občanskou vybavenost v lokalitě Z4-3 - stavba budovy pro střední školu, včetně zázemí. Jedná se o uvedení územního plánu do souladu se skutečným využitím pozemku.

Změna č. 7: Plocha **Z7-1**: V lokalitě se vymezuje část určená pro výstavbu parkovacího domu (v rámci plochy OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura). Navržené využití se podmiňuje vytvořením pásu veřejné zeleně v rámci této plochy (podél ul. K Hodkovicům).

Změna č. 6: drobně upřesňuje vymezení plochy pro komerční vybavenost v lokalitě Z6-1 u obchvatu a její dopravní napojení poblíž okružní křižovatky.

Změna č. 8: Plochy **Z8-2** a **Z8-9** - v návaznosti na školský areál „da Vinci“ se mění využití několika sousedních pozemků pro umožnění dalšího rozvoje školy.

Ad5. Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v grafické části územního plánu.

Změna č. 4B vymezuje nové plochy pro veřejná prostranství v návaznosti na bytové domy – lokalita Z4B-4.

Dle skutečného stavu bylo upraveno vymezení veřejného prostranství a občanského vybavení (radnice).

Změna č. 5 vymezuje novou plochu pro veřejné prostranství pro zpřístupnění ploch B11 a OV.

Změna č. 7: Plocha **Z7-1**: V rámci lokality se konkretizuje zpřístupnění navazujícího území (Z6) vymezením plochy veřejného prostranství.

Změna č. 6 - rozsah plochy Z6-2 (0,833 ha) nevyžaduje vymezení samostatné plochy veřejného prostranství; uliční prostor bude řešen jako obytná zóna.

Změna č. 8: Plocha **Z8-15** – v souladu se skutečným stavem obnoveného zámeckého parku se rozšiřuje plocha ZV – veřejná prostranství - veřejná zeleň (na úkor plochy OV).

Ruší se drobnější plocha ZV (dosud v návrhu) na okraji zastavěného území – plocha Z8-8.

Ae. 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

Ae1. Uspořádání krajiny

Územní plán zachovává základní krajinný ráz území, navrhuje v kulturní krajině opatření nestavební povahy (suché poldry, výsadba mimolesní zeleně - prvky ÚSES, ochranná a izolační apod.) ke snížení ohrožení v území, způsobené přírodními i civilizačními vlivy.

Na západním obvodě sídla Dolní Břežany je nově navrhován park, který severně navazuje na plochy stávajícího lesa a navrhované izolační zeleně. Východním směrem sousedí s navrhovaným biokoridorem, vedeným po západním obvodě dokončovaného souboru nízkopodlažní obytné zástavby.

V zastavitelných plochách ÚP bude možnost posuzovat krajinný ráz, protože k dohodě podle § 12, odst. 4 zákona č. 114/1992, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nedošlo.

V případě, pokud dojde k dohodě nad jednotlivými regulačními plány či územní studií, dojde k naplnění § 12, odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Změny č. 1 - 4A se nedotýkají uspořádání krajiny.

Změna č. 4B: Dle skutečného stavu je v územním plánu upraveno vedení cyklostezky z Dolních Břežan do Zlatník a v souvislosti s tím upraven návrh vodní nádrže.

Změna č. 5: Bez podstatných koncepčních změn, Změnou se jen drobně rozšiřuje plocha ZV (zeleň - na veřejných prostranstvích).

Změna č. 7: Nedotýká se uspořádání krajiny.

Změna č. 6: Bez podstatných koncepčních změn, Změnou se jen uvádí do souladu ÚPD se skutečným stavem dle KN u šesti pozemků v sídle Zálepy, vedených dříve jako PUPFL, nyní i se stavbou ind. rekreace se zařazují do ploch RI1 (jako stav).

Změna č. 8: Bez podstatných koncepčních změn.

Minimální zábor lesa je navržen pro plochu k umístění autobusové zastávky – **Z8-14**.

Ae2. ÚSES

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) vymezuje územní plán v grafické příloze B2 a rovněž D1 (v rámci odůvodnění).

V řešeném území jsou zastoupeny následující prvky ÚSES:

Nadregionální úroveň

- *osa nadregionálního biokoridoru (NRBK) - K 59/ vodní (V)*

Tuto osu nadregionálního biokoridoru představuje tok Vltavy. Vodní biokoridory nemají vymezenou ochrannou zónu os NRBK.

- *osa nadregionálního biokoridoru – K 59/ teplomilná doubravní (T)*
Nadregionální biokoridor propojuje regionální biocentrum RBC 1402 Šance a 1401 Zvolská Homole, jihozápadně od řešeného území; okresní generel rozpracoval vymezení této osy v řešeném území na tři části - jedná se o úseky označené jako:
 - * *NRBK 40 Údolí Vltavy – Štěchovice; úsek Šance – Károv; 1.20 Slapský bioregion; les; funkční - doporučení - při obnově a výchově porostů podpořit přirozenou druhovou skladbu.*
 - **Vložené lokální biocentrum LBC 147 – Károv; 1.20 Slapský bioregion; les; funkční; (2,93 ha)*
- opatření doporučená generelem směřují k rozšíření druhové skladby,
 - * *NRBK 41 Údolí Vltavy – Štěchovice; úsek Károv – U Jarova; 1.20 Slapský bioregion; les; funkční - generelem navržená opatření se týkají likvidace akátu a kontroly černých skládek,*
 - **Vložené lokální biocentrum LBC 148 – U Jarova; 1.20 Slapský bioregion; les; funkční; (3,12 ha)* - ohrožení spočívá zejména v sukcesi akátu a chatové zástavbě,
 - * *NRBK 42 Údolí Vltavy – Štěchovice; úsek U Jarova – Zvolská Homola; 1.20 Slapský bioregion; les; funkční - generelem navržená opatření se týkají likvidace akátu a kontroly černých skládek.*

Regionální úroveň

- *regionální biocentrum (RBC) – 1402 Šance* - regionální biocentrum Šance má svou jižní polovinu vymezenou v řešeném území, severní část RBC zahrnuje přírodní rezervaci Šance; generelem navržená opatření se týkají odstranění nepůvodních druhů a zákazu vstupu mimo označené pěšiny.

Lokální úroveň

- * *Lokální biokoridor LBK 67 – Břežanské údolí, úsek RBC Šance – Nad Břežanským potokem; 1.20 Slapský region; les; funkční; reprezentativní* - ohrožení vyplývá ze zavádění monokultur; generelem navržená opatření se týkají postupného odstraňování nepůvodních druhů,
- * *Lokální biocentrum LBC 79 – Nad Břežanským potokem; 1.20 Slapský bioregion; les; částečně funkční; reprezentativní; (3,05 ha)* - biocentrum ohrožuje zavádění monokultur a invazní rostliny,
- * *Lokální biokoridor LBK 68 – Břežanské údolí, úsek Nad Břežanským potokem – U Dolních Břežan; 1.20 Slapský bioregion; les, funkční; reprezentativní* - funkci biokoridoru ohrožuje zavádění monokultur a invazní rostliny.
- * *Lokální biocentrum LBC 80 – U Dolních Břežan; 1.20 Slapský bioregion; les; funkční; reprezentativní; (3,11 ha)* - funkci biocentra ohrožuje zavádění monokultur,
- * *Lokální biokoridor LBK 69 – úsek U Dolních Břežan – Na rovném; bioregion 1.20 Slapský a 1.5 Českobrodský; les, orná a ostatní plochy; částečně funkční; reprezentativní* - funkci biokoridoru ohrožuje ruderalizace a smyv z polí; trasu biokoridoru bude křížit obchvat silnice III/0031,
- * *Lokální biocentrum LBC 150 – Na Rovném; 1.5 Českobrodský; orná, les, ostatní plochy; částečně funkční; reprezentativní; (3,82)* - biocentrum je ohroženo smyvem z okolních polí.
- * *Lokální biokoridor LBK 128 úsek Na Rovném – Mezi Struhami; bioregion 1.5 Českobrodský; orná, ostatní plochy; částečně funkční; reprezentativní* - funkce biokoridoru ohrožuje ruderalizace a smyv z okolních pozemků orné půdy,
- * *Lokální biokoridor LBK 70 – úsek Mezi Struhami – Kamínek; bioregion 1.5 Českobrodský; orná, louka, ostatní plochy; částečně funkční; reprezentativní* - funkce biokoridoru je ohrožena smyvem z okolních pozemků orné půdy,
- * *Lokální biocentrum LBC 81 – Kamínek; bioregion 1.5 Českobrodský; les, ostatní plocha, ostatní vodní plochy; částečně funkční; reprezentativní; (2,70 ha, část na území Zlatníků).*

Změny č. 1, 2, 4A a 5: Koncepce územního systému ekologické stability se nemění.

Změna č. 3: V prostoru navrhovaného hřbitova je navržena úprava lokálního biokoridoru v délce cca 330 m. Biokoridor je veden místo po severní a východní straně hřbitova po jeho jižním a západním obvodu. Koridor zeleně mezi areálem hřbitova a obytnou zónou zůstává a je v něm vedena pěší cesta.

Změnou č. 4B je aktualizováno vymezení nadregionálního biokoridoru NK 59 a biocentra RC 1402 tak, aby bylo v souladu s vymezením v platných ZÚR Středočeského kraje a zároveň aby neprocházelo zastavěným územím obce, tzn. vedení ze ZÚR je upřesněno do měřítka územního plánu.

Změna č. 6 - 8: Koncepce územního systému ekologické stability se nemění.

Ae3. Prostupnost krajiny

Územním plánem není dotčena prostupnost krajiny.

Všechny významné rozvojové lokality navržené v územním plánu budou dále řešeny regulačními plány, jejichž řešení by mělo umožnit prostupnost zastavěného území.

Změnami č. 1, 2A, 4A a 5 není dotčena prostupnost krajiny, nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy ani nové komunikace.

Změna č. 3: V území západně areálu hřbitova je zeleň ochranná a izolační (ZO) nově navržena v koridoru bývalé cesty (dle PK). Dosud sledované dva koridory (ZO) se ruší.

Změnou č. 3 není dotčena prostupnost krajiny, nejsou navrhovány nové komunikace.

Výjimkou je pěší cesta, využívající původní polní cestu (vedena PK). Tato cesta je vedena od kapličky k jižnímu obvodu navrhovaného hřbitova a dále v izolační zeleni po jeho východním obvodu.

Změna č. 4B: Dle skutečného stavu je v územním plánu upraveno vedení cyklostezky z Dolních Břežan do Zlatník.

Změna č. 7: Není dotčena prostupnost krajiny.

Změna č. 6: Prostupnost krajiny se nemění. Navržená komunikace III. třídy (součást plochy Z6-1) se území obce týká jen okrajově, prostupnost krajiny lepší zejména na sousedních katastrálních územích, mimo ř. ú.

Změna č. 8: Bez podstatných koncepčních změn.

Z8-12a, b – dílčí změna plochy pro účelovou komunikaci, včetně vedení cyklotrasy LH – Zbraslav východně od Lhoty, součástí je zábor lesa.

Z hlediska prostupnosti je důležité doplnění plochy **Z8-18** pro pěší komunikaci v krajině směr Točná (konceptně navazuje na již dříve stabilizovaný úsek podél liniové krajinné zeleně NSo).

Ae4. Protierozní opatření

Protierozní opatření se vzhledem k charakteru terénu nenavrhují.

Ae5. Ochrana před povodněmi

Chatové oblast Jarov je ve velkém rozsahu v záplavovém území, v grafických přílohách je vyznačena záplavová linie Q_{100} . Územní plán neumožňuje v uvedeném území výstavbu, pouze zahrádkářské plochy.

V části Břežanského potoka (a bezejmenného přítoku) jsou značně nevyrovnané odtokové poměry, proto územní plán navrhuje retenční nádrže a suché poldry:

- východně budoucího obchvatu na horním toku Břežanského potoka další nádrž („Na Okrajku“ - 1,7 ha) s volným retenčním objemem 10400 m³,
- při silnici na Lhotu jsou navrženy nad Břežanským údolím dva suché poldry,
- další suchý poldr je navržen při cestě k Zálepům.

Změna č. 2A: Návrh úprav koryt občasně vodoteče umožňuje bezproblémové odvedení dešťových vod z jižního obvodu sídla Dolní Břežany.

Ae6. Rekreace

Nejvýznamnějším potenciálem jsou poměrně rozsáhlé lesy ve svazích k údolí Vltavy. V řešeném území bylo k censu 1991 evidováno 510 objektů individuální rekreace, jejím U části objektů individuální rekreace umožňuje územní plán transformaci na trvalé bydlení.

Pro sportovně rekreační využití jsou v územním plánu dvě rozvojové lokality (Z9 a Z11) a jedna přestavbová (P4), vše v sídle Dolní Břežany. Z návrhu ploch pro tělovýchovná a sportovní zařízení se jedná o nové lokality Z9 a Z11 a přestavbovou lokalitu P4.

Změny č. 1, 2A, 4A a 5: Předmět změn se netýká rekreace.

Změna č. 3: V lokalitě Z3-2 je místo individuální rekreace (RI1) navrženo občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) v rozsahu 0,42 ha a zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) v rozsahu 0,17 ha.

V lokalitě Z3-5 je navrhováno rozšíření areálu hřbitova zahrnutím ploch zeleně (ZO, ZV, NP) na cca 3,88 ha, z toho vlastní hřbitov (OH) 0,86 ha, zeleň na veřejných prostranstvích (ZV) 1,69 ha, zeleň ochranná a izolační (ZO) 0,61 ha a plocha ÚSES 0,72 ha.

Změna č. 4B: Slučuje se kategorie ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) RI2 a RI3 do jedné kategorie RI2. V této ploše staveb pro individuální rekreaci na lesních pozemcích a v záplavovém území se neumožňuje jakékoliv plošné rozšiřování.

Změna č. 7: Předmět změny se netýká rekreace.

Změna č. 6: Vzhledem ke změně druhu šesti pozemků v KN (místo PUPFL nově zahrady) se mění zařazení těchto pozemků v sídle Zálepy do kategorie RI1, místo dosavadní RI2 (rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, bez možnosti rozšiřování) (= "chaty v lese").

Změna č. 8: Pro plochu **Z8-3** se v regulativech RI1 doplňuje přípustná transformace rekreačních staveb na trvalé bydlení.

Několik ploch (**Z8-6, Z8-22 až Z8-29**) zahrnujících oplocené lesní pozemky drobných výměr (NL) s jednotlivými stavbami pro individuální rekreaci - t.j. částečně zastavěnými (RI2) jsou navrženy ke změně využití rovněž pro RI2, k umožnění vyjmutí z PUPFL.

Ae7. Dobývání nerostů

V řešeném území není evidováno žádné výhradní ložisko, dobývací prostor, CHLÚ či prognózní ložisko. V řešeném území nejsou evidovány sesuvy ani jiné svahové deformace, pouze poddolované území č. 2142 Lhota-Hradiště, jeho nová zastavitelnost je vyloučena, neboť se nachází v památkově chráněném archeologickém území.

Af. 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 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území obce.

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje hlavní výkres (B2 v měř. 1 : 5 000).

Územní plán vymezuje tyto druhy stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení

BH – bydlení v bytových domech

BI1 – bydlení v rodinných domech - *název a specifikace upravena změnou č. 4B:*
- plochy bydlení v rodinných domech 1 (soubory rodinných domů)

BI2 – bydlení v rodinných domech - *název a specifikace upravena změnou č. 4B:*
- plochy bydlení v rodinných domech 2 (nadstandardní pozemky)

BI3 – bydlení v rodinných domech - *název a specifikace upravena změnou č. 4B:*
- plochy bydlení v rodinných domech 3 (typ venkovské zástavby)

BI4 – bydlení v rodinných domech - *název a specifikace upravena změnou č. 4B:*
- plochy bydlení v rodinných domech 4 (rodinné domy příměstského typu)

BI5 – bydlení v rodinných domech - *název a specifikace upravena změnou č. 4B:*
- plochy bydlení v rodinných domech 5 (možná transformace rekr. objektů)

plochy rekreace

RI1 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (s možností rozšiřování) - *upraveno změnou č. 4B*

RI2 – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (bez možnosti rozšiřování) - na lesních pozemcích, v záplavovém území - *specifikace upravena změnou č. 4B*

RI3 – *zrušeno změnou č. 4B*

plochy občanského vybavení

- OV** – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- OVV** - občanské vybavení – věda a výzkum – *vymezeno změnou č. 1*
- OM** – občanské vybavení – komerční zařízení
- OS** – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- OH** – občanské vybavení - hřbitovy

plochy veřejných prostranství

- PV** – veřejná prostranství

plochy smíšené obytné

- SC** – plochy smíšené obytné v centrech
- SM** – plochy smíšené obytné městské

plochy dopravní infrastruktury

- DS** – dopravní infrastruktura – silniční
- DZ** – dopravní infrastruktura – drážní

plochy technické infrastruktury

- TI** – technická infrastruktura

plochy výroby a skladování

- VL** – výroba a skladování

plochy systému sídelní zeleně

- ZV** – zeleň - na veřejných prostranstvích
- ~~**ZS**~~ – *zrušeno změnou č. 4B*
- ZO** – zeleň – ochranná a izolační

plochy přírodní a vodohospodářské

- VV** – plochy přírodní a vodohospodářské

plochy zemědělské

- NZ** – plochy zemědělské – orná půda
- NZs** - plochy zemědělské - sady – *vymezeno změnou č. 4B*
- NZz** - plochy zemědělské - zahrady (*pozn.: dodatečná oprava nesprávného označení*) – *vymezeno změnou č. 4B*

plochy lesní

- NL** – plochy lesní

plochy přírodní

- NP** – plochy přírodní – louky
- ~~**NE**~~ – *zrušeno změnou č. 4B*

plochy smíšené nezastavěného území

- NS** - plochy smíšené nezastavěného území (s připojenými indexy funkce:
o - ochranná, **p** - přírodní, **r** - rekreační nepobytová, **z** - zemědělská)
– *vymezeno změnou č. 4B*

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán **podmínky pro využití ploch** (základní funkční využití, vhodné a převládající, přípustné a nepřípustné využití staveb a pozemků v nich umístěných) a navrhuje **základní podmínky prostorového uspořádání** území, případně zvláštní podmínky.

Vysvětlení pojmů:

Hlavní využití - převažující, dominantní využití

Přípustné využití - je takové, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, zahrnuje zejména ... (viz výčet možného využití)

Podmínečně přípustné využití - je takové, které neznemožní převažující hlavní využití a bude s ním slučitelné, přičemž soulad se stanovenými podmínkami bude posuzován v navazujících správních řízeních

Nepřípustné využití - rozumí se tím všechno ostatní neuvedené v hlavním, přípustném a podmínečně přípustném využití; kromě toho jsou pro jednoznačný výklad uvedeny další druhy nepřípustného využití (které by jinak mohlo být ve sporných případech účelově povoleno)

Podmínky prostorového uspořádání - stanovuje se například výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzita jejich využití, dále se stanovují základní podmínky ochrany krajinného rázu

Další podmínky - uvádí se požadavky na počet stání pro osobní automobily, podmíněnost výstavby předchozím vybudováním inženýrských sítí, apod.

Zastavitelnost ploch (koeficientem zastavění) vyjádřenou v procentech se rozumí maximální podíl plochy, kterou je možné zastavět, ku ploše pozemku. Nezahrnuje zpevněné plochy.

Minimálním podílem zeleně (koeficientem zeleně) vyjádřeným v procentech se rozumí minimální podíl plochy, která bude plnit funkce zeleně na rostlém terénu, ku ploše pozemku.

Hodnoty koeficientu zastavění a koeficientu zeleně by měly být splněny pro návrhové lokality (plochy změn, zastavitelné plochy) v rámci každého stavebního pozemku. Při přestavbách, dostavbách, rekonstrukcích apod. v zastavěném území lze na stavebním pozemku snížit stávající koeficient zeleně jen v případě, že má vyšší hodnotu, než jaká je uvedena pro obdobné funkční využití pozemku na zastavitelných plochách.

Výškové omezení (maximální výška zástavby) je dáno maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní římsy objektu a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně sousedícího pozemku, na kterém objekt stojí.

Doprovodnou zelení se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinnotvornou, případně protierozní funkci.

Pobytovou loukou se rozumí plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují speciální zázemí nebo zařízení.

Drobným podnikáním se pro účely územního plánu rozumí aktivity slučitelné s „čistým bydlením“, provozované v rodinných domech, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné administrativní služby, doplňkový prodej typu večerek, apod.

Veřejná prostranství zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Pozn.: Podle charakteru využití mohou být některé z těchto ploch zařazeny do samostatné kategorie "veřejná prostranství - veřejná zeleň".

Negativními vlivy se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.

Regulativy se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.

Druhy rozvojových ploch: **zastavitelné plochy** (pojem definovaný stavebním zákonem), **plochy přestavby** (= plochy změn v zastavěném území), **stabilizované plochy** (= zastavitelné plochy, resp. plochy přestavby zpravidla většího uceleného rozsahu, s jasnou parcelací a vymezenou komunikační sítí, ve fázi přípravy realizace).

Změna č. 8: doplňuje se definice pojmu:

Dvojdomy se rozumí dva rodinné domy s nulovou odstupovou vzdáleností, kde každý dům má své napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, přičemž min. výměra parcel pro každou část dvojdому je uvedena u jednotlivých typů BI.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání (tzv. regulativy), v souladu s vyhláškami č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.:

BH – bydlení v bytových domech

(pozn. týká se pouze existujících ploch; územní plán nenavrhuje nové plochy s tímto způsobem využití)

1) Hlavní využití:

- bydlení v souborech různých typů bytových a rodinných domů (viladomy, malé bloky, izolované RD a dvojdomy, řadové a jiné formy seskupení)

2) Přípustné využití:

- příslušné komunikace a parkoviště v rozsahu souvisejícím s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- plochy veřejných prostranství, zeleně, parky, dětská hřiště
- maloobchodní a stravovací zařízení (do 150 m² plochy)
- řemeslná činnost (nerušící), sloužící pro obsluhu tohoto území
- malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek)
- administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
- nerušící technická vybavenost související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území

3) Nepřípustné využití:

- všechny druhy výrobních a ostatních obchodních činností
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění: max. 40 % plochy pozemku
- min. 40 % plochy pozemku pro zeleň
- výškové omezení: maximální výška 10,5 m od nejnižší části rostlého terénu

5) Další podmínky:

- stání pro osobní automobily: pro každý byt musí být na vlastním pozemku min. 1,5 stání pro osobní automobil, z toho 1 stání v garáži; ~~uvedená podmínka platí pro přestavby.~~

BI1 – plochy bydlení v rodinných domech 1 (soubory rodinných domů)

1) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech izolovaných, dvojdomech a stávajících řadových domech

2) Přípustné využití:

- související plochy soukromé zeleně
- plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
- plochy související dopravní infrastruktury
- související technická infrastruktura;

3) Nepřípustné využití:

- řadové domy (kromě stávajících), jiné koncentrované typy zástavby
- pozemky staveb pro výrobu a skladování
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální výměra stavebních pozemků
 - min. 800 m² pro samostatný rodinný dům (s jedním bytem)
 - min. 1 000 m² pro samostatný rodinný dům (se dvěma byty)
 - min. 1 200 m² pro samostatný rodinný dům (se třemi byty)
 - min. 1 200 m² (celkem) pro dvojdům (v každé části s jedním bytem)
 - min. 1 500 m² (celkem) pro dvojdům (v každé části s dvěma byty)
 - min. 1 800 m² (celkem) pro dvojdům (v každé části s třemi byty)

Poznámka: v ojedinělých, zdůvodněných případech, kdy to umožňuje urbanistické řešení dané lokality je možno minimální velikost stavebních pozemků snížit (netýká se však nově vymezených pozemků v rozvojových zónách).

- koeficient zastavění: max. 20 % plochy pozemku; maximální zastavěná plocha vč. garáží a příp. dalších objektů je u samostatného rodinného domu 240 m², u dvojdому 360 m²; maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 280 m² včetně garáže
- koeficient zeleně: min. 70 %
- výškové omezení: dvě podlaží
- zástavba na plochách nepřekročí výškovou hladinu 9 m, měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby, nebo v případě ztížených terénních podmínek od úrovně rostlého terénu při hraně obdobně orientovaného průčelí; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a drobné architektonické prvky

5) Další podmínky:

- stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil, z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 2 stání na 1 b.j., z toho vždy 1 stání v garáži nebo garážové pergole)
- pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům
- Nová výstavba je podmíněná existencí inženýrských sítí (napojení na splaškovou kanalizaci včetně dostatečně kapacitní ČOV, v případě vodovodu zajištění dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předmětném území.
- likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch je nezbytná na vlastních pozemcích
- Podmínka pro plochu **Z5-1**: V rámci územního řízení staveb pro bydlení bude požadováno prokázání splnění hyg. limitů hluku dle nařízení vlády č. 241/2018 Sb., s ohledem na sousední plochu (OS – občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení) a komunikaci III. třídy dle platné legislativy v oblasti hluku“
- Podmínka pro plochu **Z8-7** – BII – plochy bydlení v rodinných domech: stavby musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu silnice III/00314, ulice K Hodkovicům, a silnice III/0031, ulice Pražská, dle nařízení vlády č. 241/2018 Sb.

BI2 – plochy bydlení v rodinných domech 2 (nadstandardní pozemky)

1) Hlavní využití:

- bydlení v různých typech rodinných domů (izolované, dvojdomy)

2) Přípustné využití:

- související plochy soukromé zeleně
- plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury

3) Nepřípustné využití:

- řadové domy, jiné koncentrované typy zástavby
- všechny druhy výrobních, skladovacích a ostatních obchodních činností
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální výměra stavebních pozemků min. 2 000 m² pro samostatný rodinný dům
min. 3 000 m² pro rodinný dvojdům

Poznámka: v ojedinělých, zdůvodněných případech, kdy to umožňuje urbanistické řešení dané lokality je možno minimální velikost stavebních pozemků snížit (netýká se však nově vymezovaných pozemků v rozvojových zónách).

- koeficient zastavění: max. 15 % plochy pozemku vč. garáže, maximální zastavěná plocha vč. garáží a příp. dalších objektů je u samostatného rodinného domu je 240 m², u dvojdому 360 m²; maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 280 m² včetně garáže
- min. 75 % plochy pozemku bude využito pro zeleň
- výškové omezení: jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví

5) Další podmínky:

- stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil, z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 2 stání na 1 b.j., z toho vždy 1 stání v garáži nebo garážové pergole)
- pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům
- ke stavbě RD v této zóně je potřeba souhlasu orgánu ochrany přírody
- Nová výstavba je podmíněna existencí inženýrských sítí (napojení na splaškovou kanalizaci včetně dostatečně kapacitní ČOV, v případě vodovodu zajištění dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předmětném území.
- likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch je nezbytná na vlastních pozemcích

BI3 – plochy bydlení v rodinných domech 3 (typ venkovské zástavby)**1) Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech izolovaných a dvojdomech

2) Přípustné využití:

- vesnický způsob života s možným užitkovým využitím zahrad a drobným chovem hospodářských zvířat (v míře slučitelné s bydlením, bez negativních vlivů na sousední pozemky)
- maloobchodní a stravovací zařízení (do 150 m² plochy)
- řemeslná činnost (nerušící drobná výroba), sloužící pro obsluhu tohoto území
- malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek)
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území
- administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
- související plochy soukromé zeleně
- plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
- plochy související dopravní infrastruktury
- související technická infrastruktura

3) Nepřípustné využití:

- ostatní druhy výrobních, skladovacích, opravárenských a ostatních obchodních činností
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální výměra stavebních pozemků
 - min. 800 m² pro samostatný dům (s jedním bytem)
 - min. 1 000 m² pro samostatný rodinný dům (se dvěma byty)
 - min. 1 200 m² pro samostatný rodinný dům (se třemi byty)
 - min. 1 200 m² (celkem) pro dvojdům (v každé části s jedním bytem)
 - min. 1 500 m² (celkem) pro dvojdům (v každé části s dvěma byty)
 - min. 1 800 m² (celkem) pro dvojdům (v každé části s třemi byty)
- pro plochu **Z8-4** platí max. zastavěná plocha pro dvojdům 610 m²

Poznámka: v ojedinělých, zdůvodněných případech, kdy to umožňuje urbanistické řešení dané lokality je možno minimální velikost stavebních pozemků snížit (netýká se však nově vymezených pozemků v rozvojových zónách).

- koeficient zastavění: max. 30 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže; maximální zastavěná plocha vč. garáží a příp. dalších objektů je u samostatného rodinného domu je 240 m², u dvojdому 360 m²; maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 280 m² včetně garáže
- min. 50 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň
- výškové omezení: dvě nadzemní podlaží a podkroví (max. výška hřebene 10,5 m)

5) Další podmínky:

- stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil, z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 2 stání na 1 b.j., z toho vždy 1 stání v garáži nebo garážové pergole)
- pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům
- nová výstavba je podmíněná existencí inženýrských sítí (napojení na splaškovou kanalizaci včetně dostatečně kapacitní ČOV, v případě vodovodu zajištění dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předmětném území
- likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch je nezbytná na vlastních pozemcích

BI4 – plochy bydlení v rodinných domech 4 (rod. domy příměstského typu)**1) Hlavní využití:**

- bydlení v různých typech rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy seskupení)

2) Přípustné využití:

- maloobchodní a stravovací zařízení (do 150 m² plochy)
- řemeslná činnost (nerušící drobná výroba), sloužící pro obsluhu tohoto území
- malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek);
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území
- administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
- související plochy soukromé zeleně
- plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
- plochy související dopravní infrastruktury
- související technická infrastruktura

3) Nepřípustné využití:

- ostatní druhy výrobních, skladovacích, opravárenských a ostatních obchodních činností
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální výměra stavebních pozemků
 - min. 300 m² pro vnitřní řadový dům (450 m² pro krajní řadový dům)
 - min. 800 m² pro samostatný dům (s jedním bytem)
 - min. 1 000 m² pro samostatný rodinný dům (se dvěma byty)
 - min. 1 200 m² pro samostatný rodinný dům (se třemi byty)
 - min. 1 200 m² (celkem) pro dvojdům (v každé části s jedním bytem)
 - min. 1 500 m² (celkem) pro dvojdům (v každé části s dvěma byty)
 - min. 1 800 m² (celkem) pro dvojdům (v každé části s třemi byty)

Poznámka: v ojedinělých, zdůvodněných případech, kdy to umožňuje urbanistické řešení dané lokality je možno minimální velikost stavebních pozemků snížit (netýká se však nově vymezovaných pozemků v rozvojových zónách).

- koeficient zastavění: max. 30 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže; maximální zastavěná plocha vč. garáží a příp. dalších objektů je u samostatného rodinného domu je 240 m², u dvojdому 360 m²; maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 280 m² včetně garáže
- min. 50 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň
- výškové omezení: dvě nadzemní podlaží a podkroví (max. výška hřebene 10,5 m)

5) Další podmínky:

- stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil, z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 2 stání na 1 b.j., z toho vždy 1 stání v garáži nebo garážové pergole)
- Nová výstavba je podmíněná existencí inženýrských sítí (napojení na splaškovou kanalizaci včetně dostatečně kapacitní ČOV, v případě vodovodu zajištění dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předmětném území)
- likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch je nezbytná na vlastních pozemcích
- obytné objekty v ploše **Z7-1** musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb, vzhledem k možnému negativnímu ovlivnění hlukem ze sousední navržené plochy (OV - občanské vybavení) a z komunikace III. třídy (K Hodkovicům) dle platné legislativy v oblasti hluku (Nařízení vlády č. 241/2018 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací).

BI5 – plochy bydlení v rodinných domech 5 (možná transformace rekreačních objektů)**1) Hlavní využití:**

- bydlení v izolovaných rodinných domech a stavbách pro rodinnou rekreaci (chatách) vhodných pro transformaci na trvalé bydlení

2) Přípustné využití:

- objekty individuální rekreace
- související plochy soukromé zeleně
- plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
- plochy související dopravní infrastruktury
- související technická infrastruktura

3) Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4a) Podmínky prostorového uspořádání pro samostatné rodinné domy:

výměra stavebních pozemků: min. 800 m² (s jedním bytem)

min. 1 000 m² pro samostatný rodinný dům (se dvěma byty)

min. 1 200 m² pro samostatný rodinný dům (se třemi byty)

Poznámka: v ojedinělých, zdůvodněných případech, kdy to umožňuje urbanistické řešení dané lokality a nejsou porušeny zájmy ochrany přírody a krajiny, je možno minimální velikost stavebních pozemků snížit.

- koeficient zastavění: max. 20 % plochy pozemku, maximální zastavěná plocha vč. garáží a příp. dalších objektů je však 240 m², maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 280 m² včetně garáže
- min. 70 % plochy pozemku bude využito pro zeleň
- výškové omezení: dvě podlaží (tedy přízemí a patro, resp. přízemí a obytné podkroví) max. výška hřebene 9,0 m, max. výška římsy 6 m (od nejnižší části rostlého terénu)

4b) Podmínky prostorového uspořádání staveb pro rodinnou rekreaci:

- výměra stavebních pozemků: v rozsahu stávajících pozemků
- koeficient zastavění: max. 10 % plochy pozemku
- min. 85 % plochy pozemku bude využito pro zeleň
- maximální zastavitelná plocha stavby pro rodinnou rekreaci je 80 m²
- výškové omezení: max. výška hřebene 7,5 m

5) Další podmínky (platí jen pro samostatné rodinné domy):

- stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil, z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 2 stání na 1 b.j., z toho vždy 1 stání v garáži nebo garážové pergole)
- nová výstavba je přípustná, je-li území vybaveno technickou a dopravní infrastrukturou (rozvody el. energie, veřejné osvětlení)
- likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch je nezbytná na vlastních pozemcích

RI1 – rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**1) Hlavní využití:**

- pozemky pro stavby pro rodinnou rekreaci;

2) Přípustné využití:

- zastavěné stavební pozemky staveb rodinných domů na poz. parc. č. 248/29, st. 111, st. 673, 248/48, st. 403, 240/12, 247/63, st. 232, 240/1, st. 234, 240/10, st. 235, 669, 240/2, st. 241, 252/2, st. 140, st. 92, 247/10, vše v k. ú. Lhota u Dolních Břežan, je možné využít v rozsahu využití plochy BI5 "plochy bydlení v rodinných domech 5 (možná transformace rekreačních objektů)"
- plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň, dětská hřiště
- plochy související dopravní infrastruktury
- související technická infrastruktura

3) Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb pro zemědělství, které svým rozsahem, kapacitou a způsobem obsluhy nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami

4) Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

5) Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění: max. 10 % plochy pozemku
- koeficient zeleně 85 %
- maximální zastavitelná plocha stavby pro rodinnou rekreaci je 80 m²;
- výškové omezení – max. výška hřebene (nejvyššího bodu střechy) 7,5 m

RI2 – rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - bez možnosti rozšiřování (na lesních pozemcích, v záplavovém území)**1) Hlavní využití:**

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

2) Přípustné využití:

- pouze údržba stávajících staveb bez rozšiřování zastavitelné plochy

3) Nepřípustné využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci, nástavby a přístavby stávajících staveb
- zřizování veškerých staveb, včetně plotů, zpevněných ploch, terénních úprav - vyplývá z vodního zákona (omezení v záplavových územích)
- v aktivní zóně jakékoliv zásahy a úpravy zhoršující odtok povrchových vod (těžba nerostů, zřizování živých plotů a jiných dočasných překážek, zřizování táborů, kempů a jiných dočasných ubytovacích zařízení)

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny (neumožňuje se rozšiřování plošné ani výškové)

OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura**1) Hlavní využití:**

- občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor)

2) Přípustné využití:

- jiné druhy nekomerčního občanského vybavení (např. pro sport), pokud budou splněny příslušné hygienické normy
- pozemní komunikace, parkovací stání, vč. hromadných garáží (parkovací dům)
- zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny) do 1 000 m² podlažní plochy
- ubytovací služby (rekonstrukce objektu zámku v Dolních Břežanech na ubytovací zařízení - penzion, malokapacitní hotel)
- stravovací zařízení (jen doplňkové - jako možná součást jiných zařízení OV)
- administrativní objekty nebo prostory vč. bankovníctví a pojišťovnictví
- bydlení v rámci jiných objektů (ubytovny)
- veřejná prostranství
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

3) Nepřípustné využití:

- výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby mimo nezbytně nutnou obsluhu území
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku
- plochy zeleně musí být parkově upraveny a musí být min. 30 % plochy pozemku
- pro stavby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu je výjimečně možný nižší koeficient zeleně a vyšší koeficient zastavění dle individuálního posouzení při územním řízení
- výškové omezení: 10,5 metrů (v areálu zámku až 12,0 metrů a v areálu základní školy až 14,0 metrů, v areálu školy „da Vinci“ – pl. **Z8-9** až 14,2 m)

5) Další podmínky:

Pro lokalitu Z5 (rozšíření současného areálu školy) z platného územního plánu se připouští pouze související funkce se školstvím a mimoškolní činností (např. krytá sportovní hala, tělocvična), včetně doprovodných přípustných činností

OVV – občanské vybavení - věda a výzkum**1) Hlavní využití:**

- zařízení vzdělávání a administrativy, zařízení pro vědu a výzkum

2) Přípustné využití:

- kongresové prostory
- vzorkovny, výstavní sítě, ateliéry, studia
- jiné druhy nekomerčního občanského vybavení (např. pro sport), pokud budou splněny příslušné hygienické normy
- zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce zařízení pro vědu a výzkum, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby, ubytování a drobné provozovny)
- veřejná prostranství
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura
- byt/byty pro správce.

4) Nepřípustné využití:

- rodinné a bytové domy
- výrobní, velkoobchodní a skladovací činnost
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

5) Podmínky prostorového uspořádání:

(platí u ploch nově navrhovaných):

- koeficient zastavění – max. 50 %, minimálně 30 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň (parkově upravenou)
- pro stavby zvláštního určení (laserové haly) je možný nižší koeficient zeleně a vyšší koeficient zastavění dle individuálního posouzení při územním řízení
- výškové omezení: čtyři nadzemní podlaží vč. technického přízemí, podkroví nebo ustupujícího podlaží (max. výška hřebene 14,0 m), ve výjimečných případech u vybraných objektů v souladu s územní studií pět nadzemních podlaží vč. podkroví nebo ustupujícího podlaží (max. výška hřebene 17,0 m)

OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**1) Hlavní využití:**

- plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí

- 2) **Přípustné využití:**
 - veřejná prostranství
 - bydlení vlastníka či provozovatele objektu jako doplňková funkce objektu občanského vybavení
 - pozemní komunikace, parkovací stání
 - plochy zeleně, dětská hřiště
 - související technická infrastruktura
- 3) **Nepřípustné využití:**
 - aktivity svým charakterem a velikostí nepřiměřené danému území zejména z hledisek
 - hygienických a ochrany životního prostředí (např. dopravní, skladové atd.)
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- 4) **Podmínky prostorového uspořádání:**
 - koeficient zastavění: max. 40 % plochy pozemku
 - min. 60 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň
 - výškové omezení - max. výška hřebene 9,0 m
- 5) **Další podmínky:**
 - parkování vozidel v celém rozsahu musí být zajištěno v rámci areálu

OS – občanské vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení

- 1) **Hlavní využití:**
 - plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a sportu
- 2) **Přípustné využití:**
 - služby doplňkového charakteru (veřejné stravování, obchod, ubytování)
 - veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
 - pozemní komunikace, parkovací stání
 - administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
 - související technická infrastruktura
 - bydlení vlastníka či provozovatele objektu či areálu (výjimečně přípustné)
 - ustájení koní
- 4) **Nepřípustné využití:**
 - bydlení
 - zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
 - výrobní, chovatelská, velkoobchodní nebo skladovací činnost
 - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
- 5) **Podmínky prostorového uspořádání:**
 - koeficient zastavění diferencovaný podle konkrétních případů (krytá sportoviště až 40 %, některá otevřená méně než 5 %), minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku
 - výškové omezení - 9,0 metrů, ve výjimečných případech 10,5 metrů

OH – občanské vybavení – hřbitovy

- 1) **Hlavní využití:**
 - hřbitov vč. zázemí (tzn. objekty pro jeho provoz a údržbu, pohřební síň, veřejně přístupná zeleň, rozptylová loučka, kolumbárium)
- 2) **Přípustné využití:**
 - drobné stavby zahradní architektury, zahradní prvky

- veřejná zeleň
- pěší cesty
- související technická a občanská vybavenost

3) Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění - 5 %.
- výškové omezení bude stanoveno individuálně

5) Další podmínky:

- u hřbitovů je nezbytné vymezení areálu zdí, resp. plotem charakteru mříže a možnost jeho uzavření;
- u hřbitovů je nezbytné zabezpečit možnost parkování

PV – veřejná prostranství**1) Hlavní využití:**

- veřejně přístupné plochy vyššího významu sloužící k relaxaci, oddechu a setkávání obyvatel, jako jsou náměstí, rozšířené ulice, návsi apod.

2) Přípustné využití:

- veřejná zeleň, dětská hřiště
- plochy s drobnou architekturou a mobiliářem (fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.)
- pěší cesty
- plochy pro parkování
- související technická vybavenost
- tržiště
- otevřené strouhy

3) Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

SC – plochy smíšené obytné – v centrech**1) Hlavní využití:**

- plochy smíšeného využití – bydlení (v bytových domech) spolu s občanskou vybaveností (peněžnictví, obchodu, stravování, služeb, kultury, vzdělávání, sportu) a zařízení veřejného zájmu; dále zařízení podnikové administrativy jako polyfunkční využití kompaktní městské zástavby

2) Přípustné využití:

- parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy
- příslušné komunikace
- parkovací plochy a objekty pro potřeby centrální části
- zastávky hromadné dopravy
- zdravotnictví (nelůžková oddělení)
- sociální péče (ne lůžkové části)
- kongresové prostory
- nezbytné technické vybavení
- nerušící drobná výroba a služby

3) Nepřípustné využití:

- izolované rodinné domy
- výrobní, velkoobchodní a skladovací činnost

- lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání:

(platí u ploch nově navrhovaných)

- koeficient zastavění - 50 %, minimálně 30 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň (parkově upravenou)
- pro stavby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu je možný nižší koeficient zeleně a vyšší koeficient zastavění dle individuálního posouzení při územním řízení
- výškové omezení: čtyři nadzemní podlaží vč. technického přízemí, podkroví nebo ustouplého podlaží (max. výška hřebene 14,0 m), ve výjimečných případech u vybraných objektů v souladu s urbanistickou studií pět nadzemních podlaží vč. podkroví nebo ustouplého podlaží (max. výška hřebene 17,0 m); výškové omezení může přesáhnout pouze věž kostela a radnice

5) Další podmínky:

- součástí území je i navazující parková úprava
- veřejné prostory budou pouze omezeně využívány pro parkování
- stání vozidel rezidentů (bydlících i firem) je nezbytné minimálně z poloviny řešit v rámci objektů (využití podzemí)
- využití plochy přestavby lokality **Z8-13** se podmiňuje splněním hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru při umístování staveb pro bydlení z provozu na přilehlých pozemních komunikacích, silnice II/101 (*ulice Zbraslavská*) a III/0031 (*ulice 5. května*), v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

SM – plochy smíšené obytné – městské

1) Hlavní využití:

- území sloužící zejména k bydlení, ale umožňuje (zejména v parteru) využití pro obchod, služby apod.
- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy seskupení)
- různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy)

2) Přípustné využití:

- administrativa, podnikatelské a komerční plochy drobného rozsahu, služby (do 2000 m² užitné plochy)
- související plochy soukromé zeleně
- nekomerční občanská vybavenost
- ubytovací služby - hotely, penziony
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související plochy soukromé zeleně
- nezbytné technické vybavení

3) Nepřípustné využití:

- výše uvedené nesmí nevyžadovat obsluhu těžkou dopravou a nesmí mít negativní vlivy na okolí
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) Podmínky prostorového uspořádání:

- výměra stavebních pozemků:
 - min. 800 m² pro samostatný rodinný dům
 - min. 1 200 m² (celkem) pro dvojdom (v každé části s jedním bytem)
 - min. 1 500 m² (celkem) pro dvojdom (v každé části s dvěma byty)
 - min. 1 800 m² (celkem) pro dvojdom (v každé části s třemi byty)

- koeficient zastavění: max. 30 % plochy pozemku pro samostatný rodinný dům nebo dvojdom, max. 40 % v ostatních případech
- min. 60 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň pro samostatný rodinný dům nebo dvojdom
- min. 40 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň v ostatních případech
- výškové omezení u rodinných domů: přízemí, patro, podkroví (max. výška hřebene 10,5 m);
- výškové omezení: čtyři nadzemní podlaží vč. technického přízemí a podkroví (max. výška hřebene 12,5 m).

5) Další podmínky:

- stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být min. 2 stání včetně garáže pro osobní automobil na vlastním pozemku, u každého bytového domu musí být minimálně 1 stání v garáži nebo mimo garáž pro každou bytovou jednotku

DS – dopravní infrastruktura – silniční

1) Hlavní využití:

- plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků, parkovišť a parkovacích stání, zastávek autobusů

2) Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
- veřejná a ochranná zeleň
- stavby pro dopravní a technickou vybavenost (v odůvodněných případech včetně stanovišť pro kontejnery na tříděný komunální odpad, velkoobjemový odpad a biodpad)
- technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny)

3) Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) Další podmínky:

- pro plochu **Z7-1** platí, že v případě, pokud část komunikace - obratiště - pro tuto plochu zasáhne do sousední plochy **Z6** (s podmínkou **RP**), nebude umístění této komunikace podmíněno předchozím pořízením **RP**; v této části se společně s obratištěm připouští i umístění 2 parkovacích stání, stanovišť pro kontejnery na TKO, VO a biodpad
- pro plochy **DS**, **DS1** – dopravní infrastruktura lokalit **Z8-12a** a **Z8-12b** se stanovuje podmínka ochrany zvláště chráněných druhů živočichů, v případě jejich výskytu, podle § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- pro omezenou využitelnost některých ploch se vymezuje subkategorie **DS1** – **dopravní infrastruktura – silniční – s vyloučením motorové dopravy**. Do tohoto druhu plochy se zařazuje lokalita **Z8-12a**.

DZ – dopravní infrastruktura – drážní

1) Hlavní využití:

- plochy pro drážní dopravu, tedy obvod dráhy, včetně naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť

2) Přípustné využití:

- dále pozemky zařízení pro drážní dopravu (například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty)
- provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov

- doprovodná zeleň
- stavby pro dopravní a technickou vybavenost

3) **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

TI – technická infrastruktura

1) **Hlavní využití:**

- plochy pro zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, plynovodech, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury (čistírny odpadních vod, čerpací stanice odpadních vod, dočišťovací rybníky, retenční nádrže, vodojemy, úpravní a čerpací stanice vody, rozvodny, trafostanice, regulační stanice plynu, základny údržby komunikací a technické infrastruktury, apod.)

2) **Přípustné využití:**

- izolační zeleň při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.)
- pozemní komunikace, parkovací stání

3) **Nepřípustné využití:**

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

Pozn.: Vysílací stožáry, resp. zařízení mobilních operátorů jsou přípustné pouze jako nástavba na výškových stavbách. Ve výjimečných případech je možné umísťovat na území obce vysílací stožár, resp. zařízení mobilních operátorů i mimo stávající výškové stavby, pokud takové stavby nejsou k dispozici a pokrytí území nelze jinak zajistit.

VL – výroba a skladování – lehký průmysl

1) **Hlavní využití:**

- plochy (velko)obchodu a služeb, pro skladování, spediční činnosti, pro nerušící výrobu, výrobní i nevýrobní služby bez negativního vlivu na okolí

2) **Přípustné využití:**

- plochy komerčních zařízení sloužící například pro administrativu, maloobchodní prodej, malovýrobu, řemeslné či přidružené výroby a nemají negativní vlivy na okolí
- stavby a zařízení pro vědu a výzkum, zkušebnictví a projekci
- autosalony, stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby, autobazary
- prodejní sklady (nábytek aj.)
- manipulační plochy
- související technická vybavenost
- izolační a doplňková zeleň
- pozemní komunikace, parkovací stání, garáže

3) **Nepřípustné využití:**

- bydlení vlastníka či provozovatele objektu (areálu)
- zdravotnictví, sociální služby
- sport a rekreace
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

4) **Podmínky prostorového uspořádání:**

- koeficient zastavění: max. 30 % z plochy pozemku, resp. 40 % (v případě, pokud součástí areálu budou krytá parkoviště)

- min. plocha zeleně 30 % z plochy pozemku
- výškové omezení max. 10,5 m
- zastavěná plocha jednoho objektu max. 1200 m²
- pouze pro lok. Z6-1 se stanovuje: - min. plocha zeleně 25%
- zastavěná plocha jednoho objektu max. 1500 m²

5) Další podmínky:

- u zastavitelné plochy Z6-1 musí být prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru stávajících staveb okolní obytné zástavby dle platné legislativy v oblasti hluku (nařízení vlády č. 241/2018 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými vlivy hluku a vibrací), vzhledem k tomu, že plocha Z6-1 může zatížit nadměrným hlukem okolní stávající obytnou zástavbu
- podmínka pro plochu **Z8-1** – VL – vlastní výroba a skladování: musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících staveb nejbližší obytné zástavby dle nařízení vlády č. 241/2018 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

VV – plochy přírodní a vodohospodářské

1) Hlavní využití:

- vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a zároveň ekologické či rekreační funkce využití

2) Přípustné využití:

- vodní plochy, koryta a doprovodné plochy v místech, kde není možný nebo žádoucí jejich přirozený vývoj (např. zatravnění toků, zpevněné břehy), obvykle v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu
- doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- cestní síť, mostky, lávky, drobný mobiliář
- vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, opevnění břehů apod.)

3) Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NZ – plochy zemědělské

1) Hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty) se zemědělským využitím

2) Přípustné využití:

- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (meze, zatravněné údolnice aj.)
- revitalizace vodních ploch a toků
- zakládání nových drobných vodních ploch na půdách nižších tříd ochrany (III.-V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích
- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- doprovodná zeleň komunikací, stromořadí

3) Nepřípustné využití:

- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- zneškodňování jakýchkoli odpadů
- skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NZs - plochy zemědělské - sady - oplocená část zemědělské půdy se specifickým využitím, odlišení od NZ je z důvodu polohy v zastavěném území

NZz - plochy zemědělské - zahrady - oplocená část zemědělské půdy se specifickým využitím, pro něž se stanovuje toto využití (odlišné oproti NZ):

1) **Hlavní využití:**

- užitkové sady a zahrady

2) **Přípustné využití:**

- výsadba ovocných a užitkových dřevin;
- pěstební plochy;
- louky
- stavby skleníků
- stavby související s obsluhou těchto ploch a skladováním plodin (do 100 m² zastavěné plochy, výška hřebene max. 6 m) - neplní funkci obytnou ani rekreační (tzn. bez pobytových místností)
- ohrady pro výběh hospodářských zvířat.

3) **Nepřípustné využití:**

- zneškodňování jakýchkoli odpadů;
- skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých.
- odstavování vozidel a techniky mimo určené plochy.

NL – plochy lesní

1) **Hlavní využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa

2) **Přípustné využití:**

- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
- malé vodní toky a plochy a jejich revitalizace, zakládání nových drobných vodních ploch
- pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka)
- pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES)

3) **Podmínečně přípustné využití:**

- liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací

4) **Nepřípustné využití:**

- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NP – plochy přírodní

1) **Hlavní využití:**

- plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot (dřevinná, přírodě blízká vegetace, nivy vodních toků a periodických vodních toků, zahrnující samotný vodní tok a jeho břehy, přilehlé svahy údolí, dále prvky ÚSES)

2) **Přípustné využití:**

- vodní plochy, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště
- plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
- opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření

- účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, lávky a drobný mobiliář
- výjimečně související dopravní a liniová technická infrastruktura

3) Nepřípustné využití:

- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1) Hlavní využití:

- účelově méně vyhraněné plochy krajinné zeleně s ekologicky - stabilizační funkcí ve vztahu k okolním plochám; slouží k ochraně před erozí, pomáhají zadržet, vsaku a ochraně vody v krajině; utvářejí charakteristický krajinný ráz; zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině (např. doprovodná zeleň komunikací, zeleň na přechodu sídla do volné krajiny) aj.

2) Přípustné využití:

- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- rekreační využití je možné pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území
- drobné krajinné prvky, jako např. meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin aj., nejvýznamnější je jejich protierozní funkce
- extenzivní formy hospodaření
- doprovodná liniová zeleň komunikací, obvykle stromořadí ovocných či druhově původních stromů s travnatým podrostem

Kódy funkcí (upřesnění využitelnosti):

- **o - ochranná funkce** - území, kde je třeba navrhovat ochranná opatření v krajině, například protierozní, protipovodňová, retenční, revitalizační, a to biologická i technická
- **p - přírodní funkce** - pokud je v území zastoupena mezi jinými přírodní funkce, ochrana přírody musí být respektována i v případě zastoupení dalších funkcí
- **r - rekreační nepobytová funkce** - pro území sloužící pro pěší turistiku, cyklistiku apod.
- **z - zemědělská funkce** - pokud je v území zastoupena mezi jinými funkce zemědělské prvovýroby, neměly by to být intenzivní formy - v těchto územích plní zemědělství často i mimoprodukční funkce

3) Nepřípustné využití:

- jakákoliv nová výstavba
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- intenzivní hospodaření na pozemcích
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň

1) Hlavní využití:

- plochy s převládajícím zastoupením zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnící estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech
- drobné vodní plochy a retence

2) Přípustné využití:

- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)

- komunikace pěší, účelové
- drobné vodní plochy
- veřejné osvětlení
- dětská hřiště a nekrytá neoplocená sportovní zařízení bez vybavenosti

3) Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je (např. i veřejná WC)
- stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně
- ve všech případech za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

4) Nepřípustné využití:

- nadzemní stavby mimo staveb pro provoz a údržbu přípustných funkcí na plochách ZV a liniových staveb inženýrských sítí
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

V souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je využita možnost podrobněji členit plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o plochy zeleně, které nejsou výše zmíněnou vyhláškou samostatně specifikovány. Touto kategorií je **ZO – zeleň – ochranná a izolační**, jejíž užití nejlépe vyjadřuje účel (zejména v okrajových částech sídel).

ZO – zeleň – ochranná a izolační

1) Hlavní využití:

- plochy stromů a keřů v sídlech a jejich zázemí plnící izolační funkci (např. ochrana protiprašná, pohledová, případně v patřičné šířce a skladbě (a)nebo v kombinaci s technickými prvky také protihluková ochrana) nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití

2) Podmíněně přípustné využití:

- komunikace pěší a účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny)

3) Nepřípustné využití:

- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Ag. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze pozemky **vyvlastnit** (§ 170 stavebního zákona):

v oblasti dopravy:

VD1 – jihovýchodní obchvat D. Břežan (přeložka silnice III/0031 a III/10115), vč. ochranného valu

VD2 – úprava trasy III/10115 v lokalitě u Mlýna

VD3 – severní přístupová komunikace v lokalitě Svárov (částečně zasahuje do k. ú. Cholupice)

VD4 – okružní křižovatka

VD6 – propojovací komunikace od Zálep na silnici III/10115 (částečně zasahuje do k. ú. Ohrobec)

VD7 – propojovací komunikace Nad Mlýnem

VD8 - úsek komunikace III. tř. propojující okružní křižovatku na III/0031 (směr Praha-Písnice) a komunikaci III/10114 (Hodkovice - Vestec)

v oblasti technické infrastruktury:

~~WT2 – vodojem ve Lhotě - ruší se, již realizován~~

WT2 - stavba vodovodního přivaděče od VDJ Hodkovice (pro vyvlastnění i pro předkupní právo)

VT3 – VTL regulační stanice Lhota

~~WT4 – plynovod VTL - ruší se, postačuje věcné břemeno~~

V územním plánu jsou navržena **veřejně prospěšná opatření**, pro které lze **vyvlastnit** (§ 170 stavebního zákona): VR1 – vodní nádrž Na Okrajku

VR2 – suché poldry při silnici III/10116

VR3 – suchý poldr při cestě k Zálepům

VR4 - úprava občasné vodoteče na východním obvodu areálu zámku

ÚSES:

VU1, VU2, VU3 – lokální biokoridory

VU4 - nadregionální biocentrum a biokoridor

Ah. 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

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze uplatnit jen možnost **předkupního práva** (§ 101 stavebního zákona):

PO1 – rozšíření základní a mateřské školy

PO2 – rozšíření sportovního areálu

PO3 – park

~~PO4 – hřbitov - ruší se, již realizován~~

PP1 - aleje

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B6.

Změna č. 1 nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

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

Změna č. 3 nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Změna č. 4A nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Změna č. 4B nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Změna č. 5 nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Změna č. 7 nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Změna č. 6 nenavrhuje nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo. Ruší se veřejně prospěšná stavba PO4 - hřbitov (již realizován).

Ai. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán ani jeho změny taková opatření nevyvolávají.

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

V územním plánu se vymezení takových ploch nevyskytuje.

Změny č. 1 - 8 územního plánu nevymezují žádné nové plochy a koridory územních rezerv.

Ak. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Územní plán takové plochy a koridory nevymezuje.

Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci jsou stanoveny pro regulační plány (viz kap. A11., subkap. i)

Změnami č. 1 - 8 územního plánu nejsou žádné takové plochy vymezeny.

AI. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán vymezuje následující plochy (rozvojové lokality, vše v sídle Dolní Břežany), ve kterých je podmínkou pro rozhodování o využití nezbytné prověření formou územní studie:

- *přestavbové lokality:*

P1 – smíšené obytné plochy "U zámku" – již realizováno (OVV)

P2 – bydlení u zámku 1 – již realizováno (OVV)

P3 – bydlení u zámku 2

P4 – občanské vybavení – sport

- *zastavitelné plochy:*

Z9 – občanské vybavení – sport "Jih"

Z10 – bydlení u zámku-západ – již realizováno (OVV)

Z11 – občanské vybavení – sport "Ke Lhotě"

Pořízení územních studií v jednotlivých lokalitách, jejich **schválení a vložení dat** o studiích do evidence územně plánovací činnosti se předpokládá **v rámci etap**, do nichž jsou předmětné lokality zařazeny (viz kapitola An.)

Změna č. 1 stanovuje, že podmínkou využití území lokality Z1-1 je její prověření územní studií. Další podmínky pro předmětnou územní studii změna č. 1 nestanovuje.

Změna č. 2A takové plochy ani koridory nevymezuje.

Změna č. 3 takové plochy ani koridory nevymezuje.

Změnou č. 4B územního plánu se nemění podmínky pro pořízení územních studií. Všechny plochy stanovené územním plánem pro pořízení územních studií zůstávají i nadále vymezeny, s výjimkou již zastavěné plochy Z1-1 (původně P1, P2 a Z10).

Změna č. 5 územního plánu nevymezuje žádnou plochu ani koridor pro zpracování územní studie.

Změna č. 7 územního plánu nevymezuje žádnou plochu ani koridor pro zpracování územní studie.

Změna č. 6 územního plánu nevymezuje žádnou novou plochu ani koridor pro zpracování územní studie. **Pro všechny vymezené územní studie** (dosud nepořízené) **stanovuje tyto podmínky** pro jejich pořízení a lhůty pro vložení dat o nich do evidence územně plánovací činnosti: **P3** – věda a výzkum (*původní název a využití "bydlení u zámku 2"*)

Plocha je navržena pro „OVV - občanské vybavení - věda a výzkum“. Obecně územní studie prověří dopravní napojení plochy, napojení na síť technické infrastruktury a případně i parcelaci. Dále prověří umístění objektů pro vědu a výzkum, včetně potřebného technického a dopravního zázemí (zejm. dostatek ploch pro parkování).

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 5 let od nabytí účinnosti Změny č. 6.

P4 – občanské vybavení – sport, **Z9** – občanské vybavení – sport "Jih"

Dvě sousední plochy určené pro shodné využití, vhodné řešit společně, jednotně. Územní studie prověří celkovou koncepci (konkrétní náplň) a s tím související dopravní napojení, potřebné technické a dopravní zázemí (zejm. dostatek ploch pro parkování), vazby na sousední plochy OVV a ZV a účinné odclonění od navrženého silničního obchvatu obce.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 5 let od nabytí účinnosti Změny č. 6.

Z11 – občanské vybavení – sport "Ke Lhotě"

Plocha pro rozšíření sportovního areálu. Územní studie prověří celkovou koncepci (konkrétní náplň) a s tím související dopravní napojení, potřebné technické a dopravní zázemí (zejm. dostatek ploch pro parkování), vazby na sousední plochy OS a BI, včetně odclonění od komunikací.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 5 let od nabytí účinnosti Změny č. 6.

Am. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Územní plán vymezuje následující plochy (rozvojové lokality), ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití:

- zastavitelné plochy v sídle *Dolní Břežany*:

Z4 – K Hodkovicům

Z6 – Nad Pazderákem

Z7 – Ke Zlatníkům

Z15 – Svárov jihovýchod

Z17 – Nad Mlýnem

Změnou č. 7 územního plánu se z plochy Z6 vyčleňuje plocha Z7-1. Pro tuto oddělenou plochu Z7-1 se **ruší** podmínka pořízení regulačního plánu.

Změnou č. 6 územního plánu se vymezuje lokalita pro pořízení regulačního plánu:

- plocha přestavby v sídle *Dolní Břežany*:

Z6-2 - K Zámecké Oboře

- zastavitelné plochy v sídle *Lhota*:

Z18 – sever

Z19 - Lhota jihovýchod II. (*část Z3-3 již realizována, z této plochy zůstává pro pořízení regulačního plánu zbývající část původní plochy Z19*)

Z20 – Lhota jihovýchod I.

~~**Z21**~~ – *Lhota jih (již realizováno)*

Z23 – Keltská (*část Z2-3 již realizována, z této plochy zůstává pro pořízení regulačního plánu zbývající část původní plochy Z23*)

Všechny vymezené regulační plány jsou z podnětu. Pro tyto regulační plány z podnětu zařazené v pořadí změn do I. etapy se stanovuje lhůta pro jejich vydání **5 let** od nabytí účinnosti Změny č. 6 územního plánu. Týká se ploch: Z15 – Svárov jihovýchod, Z6-2 – K Zámecké Oboře a Z23 – Keltská (dosud nerealizovaná část lokality).

Pro regulační plány zařazené do II. etapy se stanovuje lhůta pro jejich vydání 5 let od splnění podmínek pro naplnění II. etapy (tj. po využití 80 % etapy I., ale ne dříve než v roce 2020). Týká se ploch: Z7 – Ke Zlatníkům, Z17 – Nad Mlýnem a Z18 – Lhota sever

Pro regulační plány zařazené do III. etapy se stanovuje lhůta pro jejich vydání 5 let od splnění podmínek pro naplnění III. etapy (tj. po využití 80 % etapy II., ale ne dříve než v roce 2030). Týká se ploch: Z4 – K Hodkovicům, Z6 – Nad Pazderákem, Z19 – Lhota jihovýchod II. a Z20 – Lhota jihovýchod I.

Am1. Obecné požadavky - pro všechny lokality

Pro všechny uvedené lokality platí následující **návrh zadání regulačního plánu**:

a) Vymezení řešeného území

Dotčené rozvojové lokality jsou definovány v územním plánu obce a dále jsou vymezeny grafickou přílohou B1. Výkres základního členění území.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Funkční využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů, doprovodnou izolační zeleň a dopravní obslužnost. Minimálně 19 % řešeného území bude použito na veřejný prostor. Budou stanoveny podmínky pro umístění:

- vjezdů,
- uliční čáry,
- definování nároží pro umístění staveb.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Prvořadým úkolem regulačního plánu je vytvoření předpokladů pro takovou novou zástavbu dosud nezastavěného území, která jednak zajistí výstavbu rodinných domů s dostatkem veřejné zeleně a veřejného prostoru a jednak vhodným způsobem obohatí a dotvoří charakter sídla obce Dolní Břežany jakožto přirozeného centra regionu mezi pravým břehem řeky Vltavy a regionem Jesenicka, do nějž bude toto nově zastavované území co nejvíce organicky napojeno. Regulační plán stanoví podmínky souladu s okolní zástavbou a napojení na její strukturu, vč. podmínek pro případnou přestavbu území v souladu s jeho hodnotami.

d) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nejsou v řešeném území stanoveny.

e) Požadavky na asanace

Nejsou.

f) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby, území ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Pro řešené území platí obecně požadavky uvedené v územně analytických podkladech, popř. ve zvláštních právních předpisech, pokud se některý ze sledovaných jevů v území uplatní.

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů, kanalizačních řadů, řadů STL plynovodu, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů.

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo vlastní řešenou lokalitu. Jde o stavby přírodních vodohospodářských, popřípadě energetických sítí (vodovodní zásobovací řad, kanalizační řad, popřípadě přeložky el. VN vedení).

h) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

i) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Vydání regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu (dále jen „žadatel“) na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V případě, že k pozemkům v ploše řešené regulačním plánem nemá žadatel potřebné právo, doloží dohodu o parcelaci zpracovanou dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., tento požadavek se neuplatní, pokud lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit.

j) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v počtu 4 vyhotovení.

Výkresy grafické části budou zpracovány v měřítku 1 : 1000.

Am2. Zvláštní požadavky - specifické pro jednotlivé rozvojové lokality**lokalita Z4 - K Hodkovicům****a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: hlavní obslužná komunikace bude vedena od silnice III/00314, která bude vedlejšími obslužnými komunikacemi napojena na místní komunikace v ul. Slunečná, Na Kopečku a V Hranicích.

Komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh 2 x 3,5 m = 7,0 m + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m + zelený pruh po druhé straně 1,5 m = 11 m celkem

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad v ulici k Hodkovicům, zokruhován se stávající sítí v ul. Slunečná, Na Kopečku a V hranicích.

Elektr. energie: eventuelní nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry VO budou řešeny jednotně takto: pro výšku 5 m stožár Kooperativa KL5, Modus KV 236; pro výšku 8 m stožár Kooperativa K8, Modus NV 100 nebo 150; pro obě výšky budou použity kryty z PMMA nebo skla.

Plynovod: lokalita bude plynofikována

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, budou řešena a vybudována stání pro kontejnery na komunální odpad a budou uloženy datové a telefonní sítě.

V rámci veřejného prostoru bude řešena izolační zeleň podél silnice K Hodkovicům, podél budoucího silničního obchvatu Dolních Břežan a uvnitř řešeného území. Ve veřejném prostoru bude dále navrženo jedno dětské hřiště. Bude pořízena hluková studie vlivu obchvatu Dolních Břežan na předmětnou rozvojovou lokalitu a její závěry respektovány.

lokality Z6 - Nad Pazderákem

a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální nebo řadové zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Z plochy určené k zástavbě rodinnými domy (tj. po odečtení plochy pro veřejný prostor z celkové plochy) bude max. 20 % plochy určeno pro zástavbu řadovými rodinnými domy, max. 25 % pro zástavbu rodinnými dvojdomy a zbytek plochy bude určen pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

V případě, že část komunikace - obratiště - pro sousední plochu Z7-1 zasáhne do plochy Z6 (s podmínkou RP), nebude umístění této komunikace podmíněno předchozím pořízením RP.

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: hlavní obslužné komunikace budou vedeny od silnice III/00314, lokalita bude vedlejšími obslužnými komunikacemi vedenými v ul. V Zápolí a Za pivovarem k ulici Na Vršku napojena směrem do centra obce a ke škole. Na jižním okraji od rybníka Pazderáku bude vybudována po celé jižní linii řešeného území cyklostezka Dolní Břežany – Zlatníky. Bude zajištěno pěší propojení do sousedního území okolo rybníka Pazderáku.

Komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh $2 \times 3,5 \text{ m} = 7,0 \text{ m}$ + bezpečnostní odstupy $2 \times 0,5 \text{ m}$ + jednostranný chodník $1,5 \text{ m}$ + zelený pruh po druhé straně $1,5 \text{ m} = 11,0 \text{ m}$ celkem

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh $2 \times 3,0 \text{ m}$, + bezpečnostní odstupy $2 \times 0,5 \text{ m}$ + jednostranný chodník $1,5 \text{ m} = 8,5 \text{ m}$ celkem

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a bude vyřešeno vedení vodovodního přivaděče z vodojemu v Hodkovicích přes tuto rozvojovou lokalitu; hlavní řad bude veden do ul. K Hodkovicům a zokruhován s vodovodem v ul. Za Pivovarem

Elektr. energie: stávající nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry VO budou řešeny jednotně takto: pro výšku 5 m stožár Kooperativa KL5, Modus KV 236; pro výšku 8 m stožár Kooperativa K8, Modus NV 100 nebo 150; pro obě výšky budou použity kryty z PMMA nebo skla.

Plynovod: lokalita bude plynofikována

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, budou řešena a vybudována stání pro kontejnery na komunální odpad a budou uloženy datové a telefonní sítě.

V rámci veřejného prostoru bude řešena izolační zeleň podél silnice K Hodkovicům, podél budoucího silničního obchvatu Dolních Břežan a uvnitř řešeného území. Ve veřejném prostoru bude dále navrženo několik dětských hřišť. Bude pořízena hluková studie vlivu obchvatu Dolních Břežan na předmětnou rozvojovou lokalitu a její závěry respektovány.

lokalita Z7 - Ke Zlatníkům

a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: hlavní obslužná komunikace propojí místní komunikaci v ul. V Hůrkách s místní komunikací v ul. U Klizerdy, čímž dojde k propojení silnice III/10315 a II/101.

Komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh $2 \times 3,5 \text{ m} = 7,0 \text{ m}$ + bezpečnostní odstupy $2 \times 0,5 \text{ m}$ + jednostranný chodník $1,5 \text{ m}$ + zelený pruh po druhé straně $1,5 \text{ m} = 11,0 \text{ m}$ celkem

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh $2 \times 3 \text{ m}$, + bezpečnostní odstupy $2 \times 0,5 \text{ m}$ + jednostranný chodník $1,5 \text{ m} = 8,5 \text{ m}$ celkem

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a s ním zokruhován

Elektr. energie: nadzemní vedení VN bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry VO budou řešeny jednotně takto: pro výšku 5 m stožár Kooperativa KL5, Modus KV 236; pro výšku 8 m stožár Kooperativa K8, Modus NV 100 nebo 150; pro obě výšky budou použity kryty z PMMA nebo skla.

Plynovod: lokalita bude plynofikována

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, budou řešena a vybudována stání pro kontejnery na komunální odpad a budou uloženy datové a telefonní sítě.

V rámci veřejného prostoru bude řešena izolační zeleň podél budoucího silničního obchvatu Dolních Břežan. Bude pořízena hluková studie vlivu obchvatu Dolních Břežan na předmětnou rozvojovou lokalitu a její závěry respektovány.

lokalita Z15 - Svárov Jihovýchod

a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: současně s řešením obslužných komunikací bude řešeno i pěší propojení s Mlynářským parkem

Komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh 2 x 3,5 m = 7,0 m + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m + zelený pruh po druhé straně 1,5 m = 11,0 m celkem
- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a s ním zokruhován

Elektr. energie: eventuelní stávající nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry VO budou řešeny jednotně takto: pro výšku 5 m stožár Kooperativa KL5, Modus KV 236; pro výšku 8 m stožár Kooperativa K8, Modus NV 100 nebo 150; pro obě výšky budou použity kryty z PMMA nebo skla.

Plynovod: lokalita bude plynofikována

Odvodnění dešťových vod z komunikací bude řešit i odvedení dešťových vod z komunikace v ul. V Úvozu a přítok dešťových vod z lokality Na Svárově, budou řešena a vybudována stání pro kontejnery na komunální odpad a budou uloženy datové a telefonní sítě. Bude řešena vnitřní izolační zeleň.

lokalita Z17 - Nad Mlýnem

a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: hlavní obslužná komunikace bude vedena přibližně středem rozvojové lokality (nikoliv po jejím obvodě) a propojí místní komunikaci v ul. Nad Mlýnem s místní komunikací v ul. V Úvozu.

Komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh 2 x 3,5 m = 7,0 m + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m + zelený pruh po druhé straně 1,5 m = 11,0 m celkem

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad

Elektr. energie: eventuelní stávající nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry VO budou řešeny jednotně takto: pro výšku 5 m stožár Kooperativa KL5, Modus KV 236; pro výšku 8 m stožár Kooperativa K8, Modus NV 100 nebo 150; pro obě výšky budou použity kryty z PMMA nebo skla.

Plynovod: lokalita bude plynofikována

Odvodnění dešťových vod z komunikací bude řešit i přítok dešťových vod z lokality Na Svárově, budou řešena a vybudována stání pro kontejnery na komunální odpad a budou uloženy datové a telefonní sítě.

V rámci veřejného prostoru bude řešena izolační zeleň podél ul. V Úvozu. Ve veřejném prostoru bude navrženo dětské hřiště a řešena vnitřní izolační zeleň.

lokality Z18 - Lhota Sever**a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Na hranici s extravilánem budou navrženy plochy se způsobem využití BI2, na ostatním území BII. Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: hlavní obslužné komunikace v lokalitě zajistí propojení místní komunikace v ul. Keltské s místní komunikací v ul. K Hájovně

Komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh 2 x 3,5 m = 7,0 m + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m + zelený pruh po druhé straně 1,5 m = 11,0 m celkem

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a s ním zokruhován

Elektrina: eventuelní stávající nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry VO budou řešeny jednotně takto: pro výšku 5 m stožár Kooperativa KL5, Modus KV 236; pro výšku 8 m stožár Kooperativa K8, Modus NV 100 nebo 150; pro obě výšky budou použity kryty z PMMA nebo skla.

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, a to včetně odvedení dešťových vod až do rybníka, budou řešena a vybudována stání pro kontejnery na komunální odpad a budou uloženy datové a telefonní sítě.

V rámci veřejného prostoru bude navrženo dětské hřiště a řešena vnitřní izolační zeleň.

lokality Z19 – Lhota Jihovýchod II. a Z20 – Lhota Jihovýchod I**a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Na hranici s extravilánem budou navrženy plochy se způsobem využití BI2, na ostatním území BII. Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém zástavby individuálními rodinnými domy nebo dvojdomy na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry,

určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: hlavní obslužné komunikace zajistí propojení lokality se silnicí III/10116, a to jak v ul. K Břežanům, tak v ul. K Ohrobcí a budou navazovat na místní komunikace v ul. Ke Strouze a v ul. V Ouzkém. Místní komunikace v ul. U Kamene bude rozšířena.

Komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh 2 x 3,5 m = 7,0 m + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m + zelený pruh po druhé straně 1,5 m = 11,0 m celkem
- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a s ním zokruhován

Elektr. energie: stávající nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry VO budou řešeny jednotně takto: pro výšku 5 m stožár Kooperativa KL5, Modus KV 236; pro výšku 8 m stožár Kooperativa K8, Modus NV 100 nebo 150; pro obě výšky budou použity kryty z PMMA nebo skla.

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, budou řešena a vybudována stání pro kontejnery na komunální odpad a budou uloženy datové a telefonní sítě.

V rámci veřejného prostoru budou navržena min. 2 dětská hřiště a řešena vnitřní izolační zeleň.

lokalita Z 21 - Lhota Jih

a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: obslužné komunikace v lokalitě zajistí propojení místní komunikace v ul. V Klínku s komunikací v ul. V Ouzkém

Komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh 2 x 3,5 m = 7,0 m + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m + zelený pruh po druhé straně 1,5 m = 11,0 m celkem

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a s ním zokruhován

Elektr. energie: stávající nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry VO budou řešeny jednotně takto: pro výšku 5 m stožár Kooperativa KL5, Modus KV 236; pro výšku 8 m stožár Kooperativa K8, Modus NV 100 nebo 150; pro obě výšky budou použity kryty z PMMA nebo skla.

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, budou řešena stání pro kontejnery na komunální odpad a budou uloženy datové a telefonní sítě.

V rámci veřejného prostoru bude navrženo dětské hřiště a vnitřní izolační zeleň.

lokalita Z23 – Lhota - Keltská

a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: hlavní obslužná komunikace propojí lokalitu s ul. Za Knihovnou

Komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh 2 x 3,5 m = 7,0 m + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m + zelený pruh po druhé straně 1,5 m = 11,0 m celkem

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a s ním zokruhován

Elektrina: eventuelní stávající nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry VO budou řešeny jednotně takto: pro výšku 5 m stožár Kooperativa KL5, Modus KV 236; pro výšku 8 m stožár Kooperativa K8, Modus NV 100 nebo 150; pro obě výšky budou použity kryty z PMMA nebo skla.

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, budou řešena a vybudována stání pro kontejnery na komunální odpad a budou uloženy datové a telefonní sítě. V rámci veřejného prostoru bude řešena izolační zeleň.

Změny č. 1, 2A, 3, 4A a 5 nevymezují žádné nové plochy ani koridory ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití .

Změna č. 2A: V lokalitě Z2-3 (Z23) (Lhota – Keltská) zůstává podmínka pořízení regulačního plánu dle schváleného územního plánu, který obsahuje též zadání regulačního plánu na tuto lokalitu.

Změnou č. 4B územního plánu se mění v kap. A11 g) (Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí) takto:

Regulační plán nenahradí v řešených lokalitách územní rozhodnutí o umístění staveb s hlavní funkcí v řešené ploše (tj. ruší se čtvrtá odrážka ve vyjmenovaných druzích územních rozhodnutí v odstavci g) kapitoly A11 územního plánu).

Doplňuje se stanovení podmínek pro umístění:

- vjezdů,
- uliční čáry,
- definování nároží pro umístění staveb.

Ostatní podmínky pro pořízení regulačních plánů se nemění. Všechny dříve vymezené regulační plány jsou na žádost. Zadání těchto regulačních plánů jsou ve výrokové části územního plánu Dolních Břežan (vydán 2009).

Všechny plochy stanovené územním plánem pro pořízení regulačních plánů zůstávají i nadále vymezeny, s výjimkou již zastavěných ploch Z21, Z3-3 a Z2-3 (z této plochy zůstává pro pořízení regulačního plánu zbývající část původní plochy Z23).

Změnou č. 5 územního plánu se nevymezuje žádná plocha ani koridor pro pořízení regulačního plánu.

Změnou č. 6 územního plánu se vymezuje plocha přestavby Z6-2 pro pořízení regulačního plánu. Rovněž pro tuto plochu platí zadání regulačních plánů, uvedené v kap. Am1 - Obecné požadavky - pro všechny lokality a dále tyto Zvláštní (specifické) požadavky:

lokality Z6-2 – K Zámecké Oboře

a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obsloužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

b) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: obslužná komunikace propojí lokalitu s ul. K Zámecké Oboře a V Zahradách

Komunikace bude navržena jako obytná zóna v uličním prostoru šířky 9 m; minimální šířka vozovky v zúžení 4,5 m, jinak 6 m; průjezd do ul. V Zahradách nebude omezen. Bude navrženo pěší propojení do zámeckého parku v minimální šířce 3,5 m.

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace tlaková do ul. K Zámecké Oboře

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad (PE90) v ul. K Zámecké Oboře a zokruhován do ul. V Zahradách

Elektrina: požadavky se nestanovují

Veřejné osvětlení: VO bude řešeno jednotně stejným typem stožárů jako v ul. V Zahradách nebo obdobným, v případě, že stejný typ stožárů nebude dostupný.

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod - vsakem v zelených pásích, přepady do příkopu podél parku; budou uloženy datové a telefonní sítě.

An. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Kapacita a předpokládaný rozvoj technické infrastruktury (týká se zejména odkanalizování, zásobování vodou) a sítě komunikací vyžaduje časovou regulaci nárůstu počtu obyvatel v obci. Proto územní plán reguluje rozvoj ploch pro bydlení a stanovuje pořadí změn (tj. využití jednotlivých rozvojových ploch) v území do následujících etap:

I. ETAPA

Naplnění I. etapy se předpokládá od doby platnosti územního plánu cca do roku 2020.

Týká se v první řadě lokalit navazujících na centrum Dolních Břežan:

- ~~P1~~ - již realizováno (OVV)
- ~~P2~~ - již realizováno (OVV)
- ~~Z10~~ - již realizováno (OVV)

a menších rozvojových lokalit pro bydlení navazujících na zastavěné území Lhoty:

- ~~Z21~~ - již realizováno (BII, BI3)
- Z22
- Z23 - část již realizována

Do této etapy jsou dále zařazeny proluky pro bydlení v zastavěném území Dolních Břežan:

- Z8 - část již realizována
- Z12
- Z13
- Z14 - část již realizována
- Z15
- Z16

a lokality pro občanské vybavení v Dolních Břežanech, jejichž využití územní plán neomezuje, tzn., že by k němu mohlo dojít de facto kdykoliv:

- Z5
- Z9
- Z11
- P3
- P4
- ~~Z26~~ (park se hřbitovem - již realizováno)

Do I. etapy je zařazena realizace vodojemu (Z24) a obchvatu silnice III/0031 (Z25), a navazujících lokalit při severním vstupu do území:

- Z1 (lehká výroba a skladování)
- Z2 (občanské vybavení – komerční zařízení)
- Z3 (bydlení)

Do I. etapy se dále zařazuje:

- realizace ploch přestavby Z6-2, P3,
- realizace plochy Z7-1 (vyčleněná z pův. plochy Z6)
- část plochy Z6 (zasahující ze sousední plochy Z7-1 – poz. p.č. 23152 a část poz. p. č. 231/28), její určení je pro dopravní obratiště a umístění 2 parkovacích stání, stanovišť pro kontejnery na TKO, VO a biodpad

II. ETAPA

Naplnění II. etapy je možné po využití 80 % etapy I., ale ne dříve než v roce 2020.

Do této etapy jsou zařazeny plochy pro bydlení v Dolních Břežanech:

- Z7
- Z17

a ve Lhotě:

- Z18

III. ETAPA

Naplnění III. etapy je možné po využití 80 % etapy II., ale ne dříve než v roce 2030.

Týká se zastavitelných ploch pro bydlení v Dolních Břežanech:

- Z4
- Z6

a ve Lhotě:

- Z19
- Z20

Výše uvedené dokumentuje grafická příloha B8. Pořadí změn v území – etapizace.

Ao. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

V územním plánu ani v jeho změnách č. 1 - 8 tato potřeba vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt nevyvstává, jinak platí ustanovení § 158 zákona č. 183/2006 Sb.

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

- textová část územního plánu obsahuje 57 stran (formát A4)
- grafická část obsahuje 6 výkresů (3 výkresy ve formátu A0 v měřítku 1 : 5 000, 2 výkresy formátu A2 v měřítku 1 : 10 000 a 1 výkres formátu A3 v měřítku 1 : 15 000)

B GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

B1	Výkres základního členění území	1 : 10 000
B2	Hlavní výkres	1 : 5 000
B3	Veřejná infrastruktura	1 : 5 000
B4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 10 000
B5	Výkres pořadí změn v území - etapizace	1 : 15 000
D1	Koordinační výkres (součást grafické části odůvodnění)	1 : 5 000