

Obec Dolní Břežany



ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍCH BŘEŽAN

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
VYJADŘUJÍCÍ PRÁVNÍ STAV PO NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 11

srpen 2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP DOLNÍCH BŘEŽAN

označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal	pořadové číslo poslední změny ÚP	datum nabytí účinnosti změny územního plánu
---	-------------------------------------	--

Zastupitelstvo obce Dolní Břežany

11

30. srpna 2025

jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	otisk úředního razítka
--	------------------------

Mgr. Matěj Novák
starosta obce

OBECNÍ ÚŘAD DOLNÍ BŘEŽANY

ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍCH BŘEŽAN – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO Z11

Objednatel:

Obec Dolní Břežany
5. května 78, 252 41 Dolní Břežany

Pořizovatel:

Obecní úřad Dolní Břežany
5. května 78, 252 41 Dolní Břežany
starosta: Mgr. Matěj Novák
určený zastupitel: Ing. Zdeněk Kovářík, radní

Zástupce pořizovatele:

PRISVICH, s. r. o.
sídlo: Nad Orionem 140, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4
Ing. Ladislav Vich

Zhotovitel a projektant:

Ing. arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA (č. aut. 01467)
Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5

ve spolupráci s:

Mgr. Petr Koloušek
Bartoškova 1411/20, 140 00 Praha 4

Obsah

A. Textová část územního plánu	5
Vymezení definic pojmů	5
Aa. Vymezení zastavěného území	6
Ab. Základní koncepce rozvoje území obce	6
Ab1. Rozvoj území obce	6
Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot	7
Ac. Urbanistická koncepce	7
Ac1. Urbanistická koncepce	7
Ac2. Vymezení zastavitelných ploch	7
Ac3. Vymezení transformačních ploch	10
Ac4. Systém sídelní zeleně	11
Ad. Koncepce veřejné infrastruktury	11
Ad1. Doprava	11
Ad2. Vodní hospodářství	12
Ad3. Energetika a spoje	13
Ad4. Občanské vybavení	13
Ad5. Veřejná prostranství	14
Ae. Koncepce uspořádání krajiny	14
Ae1. Uspořádání krajiny	14
Ae2. ÚSES	16
Ae3. Prostupnost krajiny	17
Ae4. Protierozní opatření	17
Ae5. Ochrana před povodněmi	17
Ae6. Rekreace	17
Ae7. Dobývání nerostů	18
Af. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	18
Af1. Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání (prvky regulačního plánu), platné pro celé území obce	19
Af2. Podmínky plošného a prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití	20
Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	37
Ah. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	38
Ai. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou	38
Aj. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	39
Ak. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	40
Ak1. Obecné požadavky - pro všechny lokality	40
Ak2. Zvláštní požadavky - specifické pro jednotlivé rozvojové lokality	41
Al. Stanovení pořadí provádění změn v území	49
Am. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	50
B Grafická část územního plánu	50

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Vymezení definic 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); zároveň platí, že přípustné využití (funkce) vyjma související dopravní a technické infrastruktury na každém jednotlivém pozemku v dané ploše je možné pouze tehdy, pokud je na daném pozemku přítomno i využití hlavní

Podmíněně 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 podmíněně 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.

Zastavěnou plochou pozemku nadzemními a podzemními stavbami (koeficientem zastavění) vyjádřenou v procentech se rozumí maximální podíl plochy, kterou je možné zastavět, ku ploše pozemku. Tzn. jde o celkovou plochu ohraničenou pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů bez některých obvodových stěn je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy se za zastavěnou plochu nepovažují. *Pozn.: Definice zastavěné plochy je uvedena ve stavebním zákoně, zde je (v obdobném znění) ponechána z praktických důvodů lepší srozumitelnosti. Pro jednoznačný výklad územního plánu Dolních Břežan je nad rámec definice doplněna poslední věta o nezahrnutí zpevněných ploch do zastavěných.*

Zpevněné plochy jsou stavby při povrchu rostlého terénu, zejména příjezdové cesty a jiné komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény, dlažba ze zatravnovacích dlaždic, případně další stavby s obdobným charakterem. Podíl zpevněných ploch na pozemku není přesně určen, ale součet zastavěných a zpevněných ploch může být roven nejvíce doplňku koeficientu zeleně do 100 %.

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; přičemž platí, že nelze překročit absolutní výšku, a to i v případě, že je dodržen stanovený maximální počet podlaží. Výška se počítá od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře vytvořeného z logické návaznosti na původní úroveň terénu, bez účelových terénních úprav a vycházející z charakteru okolní zástavby.

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, krajnotvornou, 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.

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.

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 podkategorií ploch BI.

Podkrovím se rozumí vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím pod sklonitou střechou. Podkrovím může být rozuměno i **ustupující podlaží** za podmínky, že ustoupení oproti běžnému podlaží bude min. o 2 m na všech obvodových stěnách domu.

Aa. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno, resp. aktualizováno k datu 31. 10. 2024 nad katastrální mapou platnou k 31. 10. 2024 (shodně pro obě katastrální území, tj. k. ú. Lhota u Dolních Břežan i k. ú. Dolní Břežany).

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

Ab. Základní koncepce rozvoje území obce

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.

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

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 transformačních, 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 T.L01 a T.L02) 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 plochy změn.

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

Ac2. Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vč. změn navrhuje následující **zastavitelné plochy** v jednotlivých sídlech:

Dolní Břežany (k. ú. Dolní Břežany):

Označení	Účel a upřesnění	Kód plochy RZV	výměra (ha)	Plocha dle ÚP a změn 1 - 9
Z.D01a	Silniční obchvat sídla D. Břežany	DS, ZO	1,31	Z1, Z25, Z6-1, Z9-39a
Z.D01b	Silniční obchvat sídla D. Břežany	DS, ZO	0,22	Z25, Z9-39a
Z.D01c	Silniční obchvat sídla D. Břežany	DS, ZO	2,70	Z25, Z9-39b, Z9-39c
Z.D01d	Silniční obchvat sídla D. Břežany	DS, ZO	3,00	Z25, Z9-39d, Z9-39e
Z.D01e	Silniční obchvat sídla D. Břežany	DS, ZO	4,31	Z25, Z9-39f

Označení	Účel a upřesnění	Kód plochy RZV	výměra (ha)	Plocha dle ÚP a změn 1 - 9
Z.D01f	Silniční obchvat sídla D. Břežany	ZO	0,02	Z9-39f
Z.D01g	Silniční obchvat sídla D. Břežany	DS, ZO	1,69	Z25, Z9-39g
Z.D02	Výroba (za obchvatem)	VL	1,45	Z1, Z6-1
Z.D03	Komerční občanská vybavenost – „U obchvatu“	OK	0,88	Z2
Z.D04	Bydlení – „V Hranicích“, veřejná zeleň, dopravní propojení	BI.1, DS, ZP	1,27	Z3
Z.D05	Bydlení – „K Hodkovicům“	BI.1	2,70	Z4
Z.D06	Bydlení – „Nad Pazderákem“	BI.1, BI.4	9,56	Z6
Z.D07	Veřejná občanská vybavenost	OV	0,88	Z5
Z.D08	Bydlení	BI.1	0,03	Z8-7
Z.D09a	Veřejná zeleň	ZP	1,05	
Z.D09b	Veřejná zeleň	ZP	1,06	
Z.D10	Bydlení – „Ke Zlatníkům“	BI.1, DS	0,70	Z7, Z8-5
Z.D11	Dopravní propojení	DS	0,14	
Z.D12	Dopravní propojení	DS	0,03	Z8-10
Z.D13	Bydlení	BI.1	0,80	Z6-2
Z.D14a	Sport – „Jih“, 1. část, veřejná zeleň	DS, OS, ZP	3,62	Z9
Z.D14b	Sport – „Jih“, 2. část	OS	1,91	Z9
Z.D15	Rozšíření pozemní komunikace	DS	0,06	Z8-20
Z.D16	Sport – „Ke Lhotě“	OS	1,99	Z11, Z9-22b
Z.D17	Bydlení	BI.1	0,35	Z5-1, Z9-22b
Z.D18	Bydlení – „Nad Mlýnem“	BI.1, DS	3,01	Z17
Z.D20	Bydlení – „U Mlýna“	BI.1	0,33	Z16
Z.D21	Bydlení – „Svárov jihovýchod“	BI.1, DS, ZP	1,60	Z15
Z.D22	Bydlení – „Svárov jih“	BI.1	0,25	Z14
Z.D23	Bydlení (stabilizované parcely)	BI.1	0,13	
Z.D24	Bydlení (stabilizované parcely)	BI.1	0,37	
Z.D25	Bydlení (stabilizované parcely)	BI.1	0,28	
Z.D26	Bydlení (stabilizované parcely)	BI.1	0,31	Z8-8
Z.D27	Bydlení (stabilizované parcely)	BI.1	0,25	
Z.D28	Bydlení (stabilizované parcely)	BI.1	0,78	
Z.D29	Bydlení (stabilizované parcely)	BI.1	0,75	
Z.D30	Bydlení (stabilizované parcely)	BI.1	0,08	
Z.D31	Bydlení (stabilizované parcely)	BI.1	0,07	
Z.D32	Bydlení (stabilizované parcely)	BI.1	0,07	
Z.D33	Bydlení (stabilizované parcely)	BI.1	0,17	
Z.D34	Bydlení (stabilizované parcely)	BI.1	0,14	
Z.D35	Rozšíření pozemní komunikace	DS	0,05	Z9-19
Z.D36	Bydlení	BI.1	0,15	Z9-33a
Z.D37	Rozšíření pozemní komunikace	DS	0,02	Z8-19
Z.D39	Dopravní propojení v krajině	DS	0,31	
Z.D40	Dopravní propojení v krajině	DS	0,37	

Označení	Účel a upřesnění	Kód plochy RZV	výměra (ha)	Plocha dle ÚP a změn 1 - 9
Z.D41	Dopravní propojení v krajině	DS	0,12	Z8-18
Z.D42	Dopravní propojení v krajině	DS	0,21	Z3-4
Z.D43	Izolační zeleň	ZO	0,20	
Z.D44	Izolační zeleň	ZO	0,08	
Z.D45	Izolační zeleň	ZO	0,04	
Z.D46	Technická infrastruktura (rozšíření plochy ČOV)	TU	0,03	

Lhota (k. ú. Lhota u Dolních Břežan)

Označení	Účel a upřesnění	Kód plochy RZV	výměra (ha)	Plocha dle ÚP a změn 1 - 9
Z.L01	Bydlení – „Lhota jihovýchod I“	BI.1, BI.2	2,42	Z20
Z.L02	Bydlení – „Lhota jihovýchod II“	BI.1, BI.2	4,77	Z19
Z.L03	Bydlení – „Lhota sever“	BI.1, BI.2	6,96	Z18
Z.L04	Bydlení – „Keltská“	BI.2	0,76	Z23
Z.L05	Veřejná občanská vybavenost	OV	0,16	Z9-17
Z.L06	Rozšíření pozemní komunikace	DS	0,03	Z8-12b
Z.L07	Dopravní propojení v krajině - bezmotorové	DS.1	0,12	Z8-12a
Z.L08	Dopravní propojení v krajině	DS	0,04	
Z.L09	Kruhový objezd	DS	0,06	
Z.L10	Izolační zeleň	ZO	0,94	
Z.L11	Izolační zeleň	ZO	0,40	
Z.L12	Izolační zeleň	ZO	0,20	
Z.L13	Izolační zeleň	ZO	0,10	
Z.L14	Izolační a krajinná zeleň	MU.pr, ZO	0,11	
Z.L15	Dopravní propojení v krajině	DS	0,10	

Záplepy (k. ú. Lhota u Dolních Břežan)

Označení	Účel a upřesnění	Kód plochy RZV	výměra (ha)	Plocha dle ÚP a změn 1 - 9
Z.Z01	Bydlení	BI.5	0,08	Z8-21
Z.Z02	Doprava silniční	DS	0,04	Z8-17
Z.Z03	Rekreace – sjednocení využití na pozemcích stávajících chat	RI.2	0,14	Z8-29
Z.Z04	Rekreace – sjednocení využití na pozemcích stávajících chat	RI.2	0,11	Z8-29
Z.Z05	Rekreace – sjednocení využití na pozemcích stávajících chat	RI.2	0,07	Z8-29
Z.Z06	Rekreace – sjednocení využití na pozemcích stávajících chat; v části plochy s využitím RI.1 se nejedná o PUPFL, je tedy možnost stavby rozšířit	RI.1, RI.2	0,05	Z8-28

Z.Z07	Rekreace – sjednocení využití na pozemcích stávajících chat	RI.2	0,02	Z8-27
Z.Z08	Rekreace – sjednocení využití na pozemcích stávajících chat	RI.2	0,35	Z8-26
Z.Z09	Rekreace – sjednocení využití na pozemcích stávajících chat	RI.2	0,06	Z8-26
Z.Z10	Rekreace – sjednocení využití na pozemcích stávajících chat	RI.2	0,05	Z8-25
Z.Z11	Rekreace – sjednocení využití na pozemcích stávajících chat	RI.2	0,10	Z8-24
Z.Z12	Rekreace – sjednocení využití na pozemcích stávajících chat	RI.2	0,04	Z8-24
Z.Z13	Rekreace – sjednocení využití na pozemcích stávajících chat	RI.2	0,11	Z8-23
Z.Z14	Rekreace – sjednocení využití na pozemcích stávajících chat	RI.2	0,07	Z8-22
Z.Z15	Rekreace individuální	RI.1	0,07	

Pozn.: Plochy Z.Z03 až Z.Z14 jsou označeny jako zastavitelné plochy, neboť „sjednocením využití na pozemcích stávajících chat“ se rozumí návrh změny využití lesních pozemků kolem stávajících chat do ploch RI2 – faktický zábor PUPFL.

V sídle **Jarov** nejsou navrhovány zastavitelné plochy.

Ac3. Vymezení transformačních ploch

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

Dolní Břežany (k. ú. Dolní Břežany)

Označení	Účel a upřesnění	Kód plochy RZV	výměra (ha)	Plocha dle ÚP a změn 1 - 9
T.D01	Veřejná občanská vybavenost – věda a výzkum	OV.1	4,08	P3
T.D02	Sport – „jih“	OS	0,50	P4
T.D03	Veřejná občanská vybavenost	OV	0,14	Z8-2
T.D04	Veřejná občanská vybavenost	OV	0,15	Z8-9
T.D05	Směšená obytná plocha v centrálním prostoru sídla	SC	0,41	Z8-13
T.D06	Veřejná občanská vybavenost	OV	0,25	
T.D07	Veřejná občanská vybavenost	OV	0,07	

Lhota (k. ú. Lhota u Dolních Břežan)

Označení	Účel a upřesnění	Kód plochy RZV	výměra (ha)	Plocha dle ÚP a změn 1 - 9
T.L01	Bydlení	BI.3	0,27	P21
T.L02	Bydlení	BI.1	1,22	P22

Ac4. Systém sídelní zeleně

Územní plán vymezuje veřejně přístupnou sídelní zeleň v zastavěném území a na rozvojových plochách jako součást veřejných prostranství. Zeleň sídelní je rozlišena na parkově upravenou (kód ZP) a ochrannou a izolační (kód ZO). Významným přínosem bylo vybudování rozsáhlých parkově upravených ploch v centru sídla Dolní Břežany v rámci výstavby nového centra. Součástí veřejné zeleně je i revitalizovaný zámecký park (bohužel není součástí veřejně přístupné zeleně, park je uzavřen pro privátní užití), areál hřbitova s okolním prostorem a další menší plochy.

Navrhovány jsou pro tento účel dále plochy Z.D09a a Z.D09b a části ploch Z.D04, Z.D14a, Z.D21

Ochranná/izolační zeleň je navrhována podél obchvatu (Z.D01a – g), a samostatně podél stávajících komunikací v plochách Z.D43, Z.D44, Z.D45.

V sídle Lhota náleží do sídelní zeleně jako veřejné prostranství náves kolem rybníčka, park v sousedství hřiště a navrhována je izolační zeleň podél komunikací v plochách Z.L10, Z.L11, Z.L12, Z.L13, Z.L14.

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

Ad. Koncepce veřejné infrastruktury

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. 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 výkresové části.

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 výkresu B3 územního plánu.

Navrhované plochy pro silniční dopravu:

Z.D01a – g – jihovýchodní ochvat sídla Dolní Břežany, včetně izolační zeleně,

Z.D15 – rozšíření silnice II/101 před křížením se silnicí III/0031

Z.L09 – kruhový objezd na křížení silnic III/10115 a III/10116

Navrhované plochy pro uliční síť a obslužné komunikace v sídlech

Z.D04 (část) – obsluha pozemků v rámci plochy, lokální dopravní propojení

Z.D10 (část) – obsluha pozemků v rámci plochy

Z.D11 – lokální dopravní propojení

Z.D12 – lokální dopravní propojení

Z.D14a (část) – lokální dopravní propojení

Z.D18 (část) – obsluha pozemků v rámci plochy

Z.D21 (část) – obsluha pozemků v rámci plochy, lokální dopravní propojení

Z.D35 – rozšíření místní komunikace

Z.D37 – rozšíření místní komunikace

Navrhované plochy pro cesty v krajině

Z.D39, Z.D40, Z.D41, Z.D42, Z.L07 (bezmotorové propojení), Z.L06 (rozšíření), Z.L08, Z.L15 (obnova stávající cesty)

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 je vodovod realizován v cca 2/3 sídla, dobudování vodovodní sítě se předpokládá.

Mezi sídly Lhota a Dolní Břežany je vybudován vodojem určený pro zásobování obou sídel.

Pro vodovody se navrhuje koridor CNZ.V15, převzatý ze ZÚR Středočeského kraje (pod ozn. V15), pro který se stanovují následující podmínky, které platí přednostně před podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezeny v koridoru:

- koridor je určen pro skupinový vodovod VOVEVRA Dolnobřežansko (Vestec – Hodkovice – Dolní Břežany – Zvole – Březová – Vrané nad Vltavou),
- koordinovat výstavbu vodovodu s jihovýchodním obchvatem Dolních Břežan,
- v koridoru jsou do doby zprovoznění stavby vodovodu přípustné jen činnosti a stavby, které neznemožní, neztíží nebo ekonomicky neznevýhodní realizaci stavby vodovodu,
- po zprovoznění stavby vodovodu lze území využívat podle příslušných podmínek ploch s rozdílným způsobem využití

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 jsou odvedeny i odpadní vody ze Zálep (dosud jsou odkanalizovány cca 2/3 sídla). 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 Q₁₀₀.

Problematika vodního hospodářství je znázorněna ve výkresu B3 územního plánu.

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, Libeř – 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 výkresu B3 územního plánu.

Ad4. Občanské vybavení

Z ploch pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu navrhuje územní plán zejména plochu (lokality Z.D07) pro rozšíření základní (příp. mateřské) školy. Stávající veřejná infrastruktura je pro potřeby obce dostatečně saturována.

Mezi občanské vybavení jsou řazeny i plochy pro komerční zařízení a plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení.

Pro sportovní občanskou vybavenost (plochy s kódem OS) je navrhována lokalita „Jih“ zahrnující plochy Z.D14a, Z.D14b a T.D02, a lokalita „Ke Lhotě“ zahrnující plochu Z.D16.

Pro komerční občanskou vybavenost (plocha s kódem OK) je navrhována plocha Z.D03 v lokalitě „U obchvatu“ na severním okraji Dolních Břežan při vstupu obchvatu silnice III/0031.

Plochy občanského vybavení jsou znázorněny zejména ve výkresu B2 a rovněž D1 (v rámci odůvodnění).

Ad5. Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v grafické části územního plánu pouze jako stabilizované, nové plochy veřejných prostranství budou začleněny v rozvojových plochách pro bydlení, občanské vybavení anebo smíšené obytné funkce, které svojí výměrou podmiňují zahrnutí veřejných prostranství.

Umístění veřejných prostranství v plochách, které jsou podmíněny vydáním regulačního plánu nebo zpracováním územní studie bude upřesněno v těchto dokumentacích/podkladech.

Ae. Koncepce uspořádání krajiny

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.

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.

V nezastavěném území mimo zastavitelné plochy jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití odrážející charakter příslušného území, jedná se především o plochy:

plochy zemědělské

AU zemědělské všeobecné

plochy lesní

LU lesní všeobecné

plochy přírodní

NU přírodní všeobecné

plochy smíšené krajinné

MU smíšené krajinné všeobecné, s podkategoriemi (kombinovatelnými):

MU.o ochrana proti ohrožení území

MU.p přírodní priority

MU.r rekreace nepobytová

MU.z zemědělství extenzivní

plochy vodní a vodohospodářské

WU vodní a vodohospodářské všeobecné

v menší míře také:

plochy dopravní infrastruktury

DS doprava silniční

DD doprava drážní

plochy zeleně

ZZ zeleň zahradní a sadová

ZP zeleň parková a parkově upravená

ZO zeleň ochranná a izolační

Pro různorodá krajinná opatření v nezastavěném území se navrhuje následující plochy změn v krajině:

Označení	Účel a upřesnění	Kód plochy RZV	výměra (ha)
K.01	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí podél navržené cesty	MU.o	2,18
K.02	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí podél navržené cesty	MU.o	0,94
K.03	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí podél navržené cesty	MU.o	0,55
K.04	Plocha krajinné zeleně s ochrannou funkcí	MU.o	0,61
K.05	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí podél navržené cesty	MU.o	0,27
K.06	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí podél navržené cesty	MU.o	0,27
K.07	Plocha krajinné zeleně s ochrannou funkcí	MU.o	1,05
K.08	Plocha krajinné zeleně s ochrannou funkcí	MU.o	0,18
K.09	Plocha krajinné zeleně s ochrannou funkcí	MU.o	0,71
K.10	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí podél stávající cesty	MU.o	0,53
K.11	Plocha krajinné zeleně s ochrannou funkcí	MU.o	1,67
K.12	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí podél stávající cesty	MU.o	0,82
K.13	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí podél stávající cesty	MU.o	0,10
K.14	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí podél stávající cesty	MU.o	0,54
K.15	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí podél stávající cesty	MU.o	0,03
K.16	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí podél stávající cesty	MU.o	0,08
K.17	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí po obvodu navržené retenční nádrže	MU.o	0,22
K.18	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí po obvodu navržené retenční nádrže a podél stávající vodoteče	MU.o	0,29
K.19	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí po obvodu navržené retenční nádrže	MU.o	0,10
K.20	Doprovodná zeleň s ochrannou funkcí podél stávající vodoteče	MU.o	0,07
K.21	Plocha krajinné zeleně s ochrannou funkcí	MU.o	0,35
K.22	Plocha krajinné zeleně	MU	0,64
K.23	Plocha krajinné zeleně	MU	0,72
K.24	Plocha krajinné zeleně s přírodní a rekreační funkcí	MU.pr	0,17
K.25	Plocha krajinné zeleně se zemědělskou funkcí	MU.z	1,74

Označení	Účel a upřesnění	Kód plochy RZV	výměra (ha)
K.26	Plocha krajinné zeleně s přírodní, rekreační a zemědělskou funkcí	MU.prz	1,66
K.27	Plocha krajinné zeleně s přírodní, rekreační a zemědělskou funkcí	MU.prz	0,75
K.28	Plocha krajinné zeleně s přírodní, rekreační a zemědělskou funkcí	MU.prz	5,92
K.29	Plocha krajinné zeleně s přírodní, rekreační a zemědělskou funkcí	MU.prz	3,29
K.30	Plocha krajinné zeleně s přírodní, rekreační a zemědělskou funkcí	MU.prz	16,07
K.31	Plocha krajinné zeleně s přírodní, rekreační a zemědělskou funkcí	MU.prz	2,83
K.32	Plocha krajinné zeleně s přírodní, rekreační a zemědělskou funkcí	MU.prz	1,83
K.33	Plocha krajinné zeleně s přírodní, rekreační a zemědělskou funkcí	MU.prz	13,06
K.34	Plocha krajinné zeleně s přírodní, rekreační a zemědělskou funkcí	MU.prz	5,45
K.35	Plocha krajinné zeleně s rekreační funkcí	MU.r	0,33
K.36	Založení lesního pozemku	LU	1,58
K.37	Založení lesního pozemku	LU	3,05
K.38	Zřízení retenční nádrže	WU	1,11
K.39	Přírodní plochy v ÚSES	NU	1,01
K.40	Přírodní plochy v ÚSES	NU	0,27
K.41	Přírodní plochy v ÚSES	NU	1,09
K.42	Přírodní plochy v ÚSES	NU	0,19
K.43	Přírodní plochy v ÚSES	NU	2,41
K.44	Přírodní plochy v ÚSES	NU	0,72
K.45	Přírodní plochy v ÚSES	NU	0,13
K.46	Přírodní plochy v ÚSES	NU	0,25
K.47	Přírodní plochy	NU	1,17

Ae2. ÚSES

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) vymezuje územní plán v hlavním výkrese B2 a rovněž v koordinačním výkrese D1 (v rámci odůvodnění).

V řešeném území jsou zastoupeny následující prvky ÚSES:

Nadregionální úroveň

Nevyskytuje se v řešeném území.

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.
- *regionální biokoridor RBK.6021 Šance - Zvolská Homole – bioregion 1.5 Českobrodský; lesní pozemky; funkční*; regionální biokoridor propojuje regionální biocentrum RBC 1402 Šance a 1401 Zvolská Homole, jihozápadně od řešeného území, biokoridor má v řešeném území délku cca 275 m a vede nad osadou Jarov lesním porostem.

Lokální úroveň

- * *Lokální biokoridor LBK.69 – úsek U Dolních Břežan – Na rovném; bioregiony 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 ha) - biocentrum je ohroženo smyvem z okolních polí.*
- * *Lokální biokoridor LBK.127 úsek Na Rovném – biocentrum č. 149 (na území obce Ohrobec); bioregion 1.5 Českobrodský; orná; omezeně funkční/nefunkční; reprezentativní - funkce biokoridoru ohrožuje ruderalizace a smyv z okolních pozemků orné půdy,*
- * *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).*

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.

Pro nová dopravní propojení v krajině jsou navrhovány plochy Z.D39 – Z.D42, a to včetně pásů doprovodné zeleně, a dále pak Z.L07 a Z.L08.

V některých dalších případech je navrhováno rozšíření stávajících cest.

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 koordinačním výkresu (odůvodnění) je vyznačena záplavová linie Q₁₀₀. 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“ - 1,11 ha) s volným retenčním objemem 10400 m³ – plocha K.38,
- při silnici na Lhotu je navržen nad Břežanským údolím suchý poldr – plocha K.04,
- další suchý poldr je navržen při cestě k Zálepům – plocha K.21.

Ae6. Rekreace

Nejvýznamnějším potenciálem jsou poměrně rozsáhlé lesy ve svazích k údolí Vltavy. V řešeném území je v katastru nemovitostí evidováno 390 objektů s číslem evidenčním a přibližně stejný počet má uveden způsob využití „stavba pro rodinnou rekreaci“. U části objektů individuální rekreace umožňuje územní plán transformaci na trvalé bydlení.

Pro sportovně rekreační využití jsou v územním plánu dvě rozvojové lokality (Z.D14a/Z.D14b a Z.D16) a jedna transformační (T.D02), vše v sídle Dolní Břežany. Zastavitelné plochy Z.Z01 – Z.Z14 zahrnují oplocené lesní pozemky drobných výměr s jednotlivými stavbami pro individuální rekreaci – t.j. částečně zastavěnými, a jsou navrženy ke změně využití na plochy RZV s kódem RI.2, k umožnění vyjmutí z PUPFL.

Nejsou navrženy žádné nové plochy rekreace individuální ani hromadné.

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. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití, které pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území obce.

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

Plochy odpovídají Jednotnému standardu územního plánu, ze kterého jsou zvoleny druhy odpovídající charakteru území, popřípadě jsou v souladu s tímto standardem dále členěny (např. plochy BÍ na BÍ.1 – BÍ.5):

plochy bydlení

BH bydlení hromadné

BI bydlení individuální, dále členěné na:

BI.1 bydlení individuální – soubory rodinných domů

BI.2 bydlení individuální – nadstandardní pozemky

BI.3 bydlení individuální – typ venkovské zástavby

BI.4 bydlení individuální – rodinné domy příměstského typu

BI.5 bydlení individuální – možná transformace rekreačních objektů

plochy rekreace

RI rekreace individuální, dále členěné na:

RI.1 rekreace individuální – s možností rozšiřování

RI.2 rekreace individuální – bez možnosti rozšiřování

plochy občanského vybavení

OV občanské vybavení veřejné, s podkategorií:

OV.1 občanské vybavení veřejné – věda a výzkum

OK občanské vybavení komerční

OS občanské vybavení sport

OH občanské vybavení hřbitovy

plochy veřejných prostranství

PU veřejná prostranství všeobecná

plochy smíšené obytné

SM smíšené obytné městské

SC smíšené obytné centrální

plochy dopravní infrastruktury

DS doprava silniční, s podkategorií:
DS.1 doprava silniční – bezmotorová doprava
DD doprava drážní
plochy technické infrastruktury
TU technická infrastruktura všeobecná

plochy výroby a skladování

VL výroba lehká

plochy zeleně

ZZ zezeň zahradní a sadová

ZP zezeň parková a parkově upravená

ZO zezeň ochranná a izolační

plochy vodní a vodohospodářské

WU vodní a vodohospodářské všeobecné

plochy zemědělské

AU zemědělské všeobecné

plochy lesní

LU lesní všeobecné

plochy přírodní

NU přírodní všeobecné

plochy smíšené krajinné

MU smíšené krajinné všeobecné, s podkategoriemi (kombinovatelnými):

MU.o ochrana proti ohrožení území

MU.p přírodní priority

MU.r rekreace nepobytová

MU.z zemědělství extenzivní

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán **podmínky pro využití ploch** (hlavní 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.

Af1. Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání (prvky regulačního plánu), platné pro celé území obce

Pro celé území obce (**plochy U.1**) se stanovují některé podrobnější podmínky – prvky regulačního plánu. Tyto podmínky platí, pokud je podrobnější dokumentace (regulační plány) dále neupřesňují.

Podmínky oplocení pro vnější ploty orientované do veřejného prostoru (v souladu s TP 7 obce D. Břežany, v1), v aktuálním znění:

- Oplocení bude mít podezdívku a sloupky, mezi sloupky budou výplně. Průměrná výška podezdívky nad terénem (od úrovně přilehlého chodníku a vnější komunikace) u hranice pozemku bude v rozmezí 0,30 až 0,60 m. Podezdívka nesmí být více než 1/3 celkové výšky plotu. Maximální výška celková (tzn. podezdívka + výplň) plotu v nejvyšším místě bude do 1,80 m od úrovně terénu daného přilehlou veřejnou komunikací. Maximální pohledová šířka (v pohledu z ulice) sloupku je 0,40 m. Výjimku mohou tvořit sloupy a sloupky s vestavěnými přípojkovými skříněmi.

- Výplně oplocení budou „průhledné“. Plocha výplně oplocení bude průhledná v rozsahu minimálně 40 % z celkové plochy výplně, tzn. že konstrukce výplně a další pevné neprůhledné části budou tvořit maximálně 60 % z celkové plochy výplně. Materiál výplní oplocení včetně vrat a vrátek bude dřevo, plast, kov, sklo (i umělé), polykarbonáty nebo jejich kombinace. Uplatnění plných výplní je přípustné pouze v odůvodněných případech vůči frekventovaným komunikacím za účelem ochrany proti hluku a vždy pouze se souhlasným stanoviskem obce.
- Celobetonové nebo plně vyzdívané ploty se nepovolují.

Pozn.: Podrobnější specifikaci upravují technické podmínky obce D. Břežany (TP 7, v1) v aktuálním znění.

Barevné řešení: Barva střešní krytiny, fasády ani oken a dveří se nepředepisují, barevnost musí ale vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. To vylučuje použití ostrých a pronikavých barev a lesknoucích se barevných nátěrů. Odlišné nátěry částí objektů (např. přízemí pro obchodní plochy), které by nebyly v souladu s převažujícím charakterem budovy, jsou nepřipustné.

Podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání (prvky regulačního plánu), platné pouze pro část území obce (**plochy U.2**): **konkretizace počtu parkovacích stání pro osobní automobily** vztahená k počtu bytů platí pro plochy BH, BI1 až BI5, SC a SM, uvedena je u regulativů příslušných ploch RZV v části „Další podmínky“.

Af2. Podmínky plošného a prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití

BH – bydlení hromadné

(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 zeď
- výškové omezení: domy s plochou střechou: 3 podlaží, maximální výška 10,5 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře; domy se sedlovou střechou: dvě podlaží + podkroví, výška římsy max. 7,5 m a max. výška hřebene 11,5 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře

5) Další podmínky:

- stání pro osobní automobily: nejméně 1 stání v garáži na jeden byt, plus libovolná další stání v počtu nejméně 50 % garážových stání (plocha s prvky regulačního plánu U.2)

BI.1 - bydlení individuální - 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
- nerušící drobné služby s omezením (typu administrativa, poradenství, IT, jiné nevýrobní služby), podmínkou je slučitelnost s pohodou bydlení – tzn. nezhoršení hlukových, pachových, estetických a jiných vlivů, bez navýšení dopravní zátěže, aj.;

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 vymezovaných pozemků v rozvojových zónách).

- koeficient zastavění: max. 30 % plochy pozemku; maximální zastavěná plocha vč. garáží a příp. dalších objektů je u samostatného rodinného domu 300 m², u dvojdому 360 m²; maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 360 m² včetně garáže
- koeficient zeleně: min. 60 %
- výškové omezení: domy s plochou střechou: dvě nadzemní podlaží, výška atiky max. 7,5 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře; domy se sedlovou střechou (nebo ustupujícím podlažím): 1 podlaží + podkroví (nebo ustupující podlaží), výška římsy max. 6 m a max. výška hřebene 9 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře;
- zástavba na plochách nepřekročí výškovou hladinu 7,5 m (domy s plochou střechou), resp. 9 m (domy se sedlovou střechou), 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) - (plocha s prvky regulačního plánu U.2)

- pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům
- Nová výstavba je podmíněná existencí inženýrských sítí (napojení na splaškovou kanalizaci včetně dostatečné 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 **Z.D17**: 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 sport) a komunikaci III. třídy dle platné legislativy v oblasti hluku“
- Podmínka pro plochu **Z.D08** – 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.

BI.2 - bydlení individuální - 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
- nerušící drobné služby s omezením (typu administrativa, poradenství, IT, jiné nevýrobní služby), podmínkou je slučitelnost s pohodou bydlení – tzn. nezhoršení hlukových, pachových, estetických a jiných vlivů, bez navýšení dopravní zátěže, aj.

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. 1 200 m² pro samostatný rodinný dům
min. 1 500 m² pro rodinný dvojdom

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. 25 % plochy pozemku vč. garáže u samostatných rodinných domů, 20 % u dvojdomů, maximální zastavěná plocha vč. garáží a příp. dalších objektů je u samostatného rodinného domu je 300 m², u dvojdomu 360 m²; maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 360 m² včetně garáže
- min. 65 % plochy pozemku u samostatných rodinných domů a min.70 % plochy pozemku u dvojdomů bude využito pro zeleň
- výškové omezení: jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví (nebo ustupující podlaží), max. výška hřebene, (atiky ustupujícího podlaží) 8 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře

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) - (plocha s prvky regulačního plánu U.2)
- 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

BI.3 - bydlení individuální - 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)

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 300 m², u dvojdому 360 m²; maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 360 m² včetně garáže; pro plochu tvořenou pozemky p. č. 246/2 a 246/11 (oba v k. ú. Dolní Břežany) platí max. zastavěná plocha pro dvojdům 610 m²
- min. 50 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň

- výškové omezení: dvě nadzemní podlaží a podkroví (nebo ustupující podlaží) - max. výška hřebene (nebo atiky ustupujícího posledního podlaží) 10,5 m a max výška římsy 7,5 m od nejnižšího rostlého terénu); domy s dvěma plnohodnotnými podlažími s plochou střechou: výška atiky max. 7,5 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře

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) - (plocha s prvky regulačního plánu U.2)
- 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

BI.4 - bydlení individuální - rodinné 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 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)

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 300 m², u dvojdomu 360 m²; maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 360 m² včetně garáže
- min. 50 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň
- výškové omezení: dvě nadzemní podlaží a podkroví (nebo ustupující podlaží) - max. výška hřebene (nebo atiky ustupujícího posledního podlaží) 10,5 m a max. výška římsy 7,5m od

nejnižšího rostlého terénu); domy s dvěma plnohodnotnými podlažími s plochou střechou: výška atiky max. 7,5 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře

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) - (plocha s prvky regulačního plánu U.2)
- 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

BI.5 - bydlení individuální - 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
- pouze pro rodinné domy: nerušící drobné služby s omezením (typu administrativa, poradenství, IT, jiné nevýrobní služby), podmínkou je slučitelnost s pohodou bydlení – tzn. nezhoršení hlukových, pachových, estetických a jiných vlivů, bez navýšení dopravní zátěže, aj.;

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. 30 % plochy pozemku, maximální zastavěná plocha vč. garáží a příp. dalších objektů je však 300 m², maximální zastavěná plocha pro rodinný dům o jednom nadzemním podlaží (dům typu bungalow, bez obytného podkroví) je 360 m² včetně garáže
- min. 60 % plochy pozemku bude využito pro zeleň
- výškové omezení: domy s plochou střechou: dvě nadzemní podlaží, výška atiky max. 7,5 m od nejnižšího rostlého terénu; domy se sedlovou střechou (nebo ustupujícím podlažím): 1 podlaží + podkroví (nebo ustupující podlaží), výška římsy max. 6 m a max. výška hřebene 9 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře

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: domy přízemní s plochou střechou: max. výška atiky 4,5 m od nejnižšího rostlého terénu; nebo domy se sedlovou střechou (nebo ustupujícím podlažím) 1 podlaží + podkroví (nebo ustupující podlaží): max. výška římsy 4 m a hřebene (nebo atiky ustupujícího podlaží) 7,5 m od nejnižšího rostlého terénu

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) - (plocha s prvky regulačního plánu U.2)
- 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

RI.1 - rekreace individuální – s možností rozšiřování

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 podmínek ploch BI.5 bydlení individuální – 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 – domy přízemní s plochou střechou: max. výška atiky 4,5 m od nejnižšího rostlého terénu; nebo domy se sedlovou střechou (nebo ustupujícím podlažím) 1 podlaží + podkroví (nebo ustupující podlaží): max. výška římsy 4 m a hřebene (nebo atiky ustupujícího podlaží) 7,5 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře

RI.2 - rekreace individuální – bez možnosti rozšiřování

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:

- výškové omezení – max. výška 4 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře
- další podmínky nejsou stanoveny (neumožňuje se rozšiřování plošné ani výškové)

OV – občanské vybavení veřejné

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 (rekonstruovaný objekt zámku v Dolních Břežanech na ubytovací zařízení - 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 plochu T.D06 není požadavek na minimální plochu zeleně specifikován
- 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. T.D04, T.D06 a T.D07 až 14,2 m)

5) Další podmínky:

Pro lokalitu T.D07 a T.D06 (rozšíření současného areálu školy a školy da Vinci) z platného územního plánu se připouští pouze související funkce se školstvím a mimoškolní činností (např. krytá sportovní hala, tělocvična), včetně doprovodných přípustných činností (např. parkování)

OV.1 – občanské vybavení veřejné - věda a výzkum

1) Hlavní využití:

- zařízení vzdělávání a administrativy, zařízení pro vědu a výzkum

2) Přípustné využití:

- kongresové prostory
- vzorkovny, výstavní síně, 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)

OK – občanské vybavení komerční

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 9,0 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře

5) Další podmínky:

- parkování vozidel v celém rozsahu musí být zajištěno v rámci areálu

OS – občanské vybavení sport

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

PU – veřejná prostranství všeobecná

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 – smíšené obytné centrální

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 ustupujícího podlaží (max. výška hřebene 14,0 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře), ve výjimečných případech u vybraných objektů v souladu s urbanistickou studií pořízenou pro konkrétní případ pět nadzemních podlaží vč. podkroví nebo ustupujícího podlaží (max. výška hřebene 17,0 m od nejnižšího rostlého terénu); 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); počty stání vozidel pro bytové domy se stanovuje nejméně 1 stání v garáži na jeden byt, plus libovolná další stání v počtu nejméně 50 % garážových stání (plocha s prvky regulačního plánu U.2); počty stání vozidel ostatních (firemní, návštěvnická, aj.) musí splňovat požadavky prováděcího právního předpisu
- využití transformační plochy **T.D05** se podmiňuje splněním hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru při umístění 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 – 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: dvě nadzemní podlaží a podkroví (nebo ustupující podlaží) - max. výška hřebene (nebo atiky ustupujícího posledního podlaží) 10,5 m od nejnižšího rostlého terénu);
- výškové omezení u bytových domů: domy třípodlažní s plochou střechou: max. výška atiky 12 m od nejnižšího bodu přilehlého terénu při stavební čáře; nebo domy se sedlovou střechou (tzn. 3 podlaží + podkroví: max. výška římsy 10,5 m a max. výška hřebene 13 m od nejnižšího rostlého terénu; nebo domy s ustupujícím podlažím (3 podlaží + ustupující podlaží): max. výška římsy 10,5 m a max. výška atiky ustupujícího podlaží 13 m od nejnižšího rostlého terénu.

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), u každého bytového domu musí být nejméně 1 stání v garáži na jeden byt, plus libovolná další stání v počtu nejméně 50 % garážových stání (plocha s prvky regulačního plánu U.2).

DS – doprava silniční

1) Hlavní využití:

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

2) Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- doprovdná 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 plochy **Z.L06 (DS)** a **Z.L07 (DS.1)** 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 **DS.1 doprava silniční – s vyloučením motorové dopravy**. Do tohoto druhu plochy se zařazuje lokalita **Z.L07**.

DD - doprava drážní

1) Hlavní využití:

- plochy pro drážní dopravu, tedy obvod dráhy, včetně náspů, 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

TU - technická infrastruktura všeobecná

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, úpravný 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 umístit 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 lehká

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. Z.D02 se stanovuje: - min. plocha zeleně 25%
- zastavěná plocha jednoho objektu max. 1500 m²

5) Další podmínky:

- u zastavitelné plochy Z.D02 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 Z.D02 může zatížit nadměrným hlukem okolní stávající obytnou zástavbu

WU - vodní a vodohospodářské všeobecné

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. zatrubnění 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

AU - zemědělské všeobecné

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

ZZ – zeleň zahradní a sadová

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.

LU - lesní všeobecné

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

NU - přírodní všeobecné

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

MU - smíšené krajinné všeobecné

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 vodu, 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, v ploše může být stanovena kombinace více funkcí):

- MU.o - ochrana proti ohrožení území - území, kde je třeba navrhovat ochranná opatření v krajině, například protierozní, protipovodňová, retenční, revitalizační, a to biologická i technická
- MU.p - přírodní priority - pokud je v území zastoupena mezi jinými přírodní funkce, ochrana přírody musí být respektována i v případě zastoupení dalších funkcí
- MU.r - rekreace nepobytová - pro území sloužící pro pěší turistiku, cyklistiku apod.
- MU.z - zemědělství extenzivní - 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

ZP – zeleň parková a parkově upravená

Hlavní využití:

- plochy s převažujícím 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

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

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

Nepřípustné využití:

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

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

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze pozemky **vyvlastnit: dopravní infrastruktura:**

VD.1 – jihovýchodní obchvat D. Břežan (přeložka silnice III/0031 a III/10115)

VD.2 – úprava trasy III/10115 v lokalitě u Mlýna

VD.3 – severní přístupová komunikace v lokalitě Svárov (částečně zasahuje do k. ú. Cholupice)

VD.4 – okružní křižovatka

VD.6 – propojovací komunikace od Zález na silnici III/10115 (částečně zasahuje do k. ú. Ohrobec)

VD.7 – propojovací komunikace Nad Mlýnem

VD.8 - úsek komunikace III. tř. propojující okružní křižovatku na III/0031 (směr Praha-Písnice) a komunikaci III/10114 (Hodkovice - Vestec)

technická infrastruktura:

VT.2 - stavba vodovodního přivaděče od VDJ Hodkovice (zpřesněný koridor podle ZÚR id. V15)

VT.3 – VTL regulační stanice Lhota

občanská vybavenost:

VO.1 – rozšíření základní a mateřské školy

VO.2 – rozšíření sportovního areálu

veřejná prostranství:

VP.1 – park

V územním plánu jsou navržena **veřejně prospěšná opatření**, pro které lze pozemky **vyvlastnit: snižování nebezpečí v území:**

VN.1 – vodní nádrž Na Okrajku

VN.2 – suché poldry při silnici III/10116

VN.3 – suchý poldr při cestě k Zálezům

VN.4 – úprava občasně vodoteče na východním obvodu areálu zámku

vytváření prvků územního systému ekologické stability:

VU.1, VU.2, VU.3a, VU.3b – lokální biokoridory

VU.4 – regionální biocentrum a biokoridor

Ah. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Nejsou stanovena.

Ai. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

Rozhodování o změnách v území je podmíněno plánovací smlouvou v dále vyjmenovaných plochách, které svým vymezením a pořadovým číslem odpovídají plochám podmíněným vydáním regulačního plánu:

PS.1 – zastavitelná plocha Z.D05 „K Hodkovicům“

PS.2 – zastavitelné plochy Z.D06 a Z.D43 „Nad Pazderákem“

PS.3 – zastavitelná plocha Z.D10 „Ke Zlatníkům“

PS.4 – zastavitelná plocha Z.D21 „Svárov jihovýchod“

PS.5 – zastavitelná plocha Z.D18 „Nad Mlýnem“

PS.6 – zastavitelná plocha Z.L03 „Lhota – sever“

PS.7 – zastavitelná plocha Z.L02 „Lhota – jihovýchod II.“

PS.8 – zastavitelná plocha Z.L01 „Lhota – jihovýchod I.“

PS.9 – zastavitelná plocha Z.L04 „Keltská“

PS.10 – zastavitelná plocha Z.D13 „K Zámecké oboře“

PS.11 – stabilizované plochy západně od Dolních Břežan „K Točné“

Základní obsah plánovací smlouvy:

Obsah plánovacích smluv bude stanoven s ohledem na § 131 Stavebního zákona.

Podmínky pro uzavření plánovací smlouvy:

V plánovací smlouvě bude ujednána finanční spoluúčast vlastníků pozemků (event. developera) v ploše na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury.

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy:

Pro plánovací smlouvy zařazené v pořadí změn do I. a II. etapy se stanovuje lhůta pro jejich vydání do 6 let od účinnosti Změny č. 11. Týká se ploch: PS.4 – Svárov jihovýchod, PS.9 – Keltská (dosud nerealizovaná část lokality), PS.3 – Ke Zlatníkům, PS.5 – Nad Mlýnem a PS.6 – Lhota sever

Pozn.: PS.10 – K Zámecké Oboře již byla uzavřena.

Pro plánovací smlouvy 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., nejméně do 6 let od účinnosti Změny č. 11). Týká se ploch: PS.1 – K Hodkovicům, PS.2 – Nad Pazderákem, PS.7 – Lhota jihovýchod II. a PS.8 – Lhota jihovýchod I.

Aj. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán vymezuje následující plochy (rozvojové lokality, vše v sídle Dolní Břežany), ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

US.1 – transformační plocha T.D01

US.2 – transformační plocha T.D02, a zastavitelné plochy Z.D14a (část s využitím OS) a Z.D14b, stávající pozemní komunikace

US.3 – zastavitelná plocha Z.D16

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 A1.)

US.1 – transformační plocha T.D01 (část), **OV.1** – občanské vybavení veřejné – 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).

Pozn.: Změnou č. 1 se ruší východní část plochy.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 6 let od účinnosti Změny č. 11.

US.2 – transformační plocha T.D02, OS – občanské vybavení sport, zastavitelné plochy Z.D14a (část) a Z.D14b, OS – občanské vybavení sport "Jih", stávající místní komunikace (DS - doprava silniční)

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 6 let od účinnosti Změny č. 11.

US.3 – zastavitelná plocha Z.D16, OS – 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 6 let od účinnosti Změny č. 11.**Ak. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

Územní plán vymezuje následující plochy (rozvojové lokality), ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu:

- RP.1 – zastavitelná plocha Z.D05 „K Hodkovicům“
- RP.2 – zastavitelné plochy Z.D06 a Z.D43 „Nad Pazderákem“
- RP.3 – zastavitelná plocha Z.D10 „Ke Zlatníkům“
- RP.4 – zastavitelná plocha Z.D21 „Svárov jihovýchod“
- RP.5 – zastavitelná plocha Z.D18 „Nad Mlýnem“
- RP.6 – zastavitelná plocha Z.L03 „Lhota – sever“
- RP.7 – zastavitelná plocha Z.L02 „Lhota – jihovýchod II.“
- RP.8 – zastavitelná plocha Z.L01 „Lhota – jihovýchod I.“
- RP.9 – zastavitelná plocha Z.L04 „Keltská“
- RP.10 – zastavitelná plocha Z.D13 „K Zámecké oboře“
- RP.11 – stabilizované plochy západně od Dolních Břežan „K Točné“

Pro regulační plány zařazené v pořadí změn do I. etapy se stanovuje lhůta pro jejich vydání do 6 let od účinnosti Změny č. 11. Týká se ploch: RP.4 – Svárov jihovýchod, RP.10 – K Zámecké Oboře a RP.9 – Keltská (dosud nerealizovaná část lokality).

Pro regulační plány zařazené do II. etapy se stanovuje lhůta pro jejich vydání do 6 let od účinnosti Změny č. 11. Týká se ploch: RP.3 – Ke Zlatníkům, RP.5 – Nad Mlýnem a RP.6 – Lhota sever

Pro regulační plány zařazené do III. etapy se stanovuje lhůta pro jejich vydání 6 let od splnění podmínek pro naplnění III. etapy (tj. po využití 80 % etapy II., do 6 let od účinnosti Změny č. 11). Týká se ploch: RP.1 – K Hodkovicům, RP.2 – Nad Pazderákem, RP.7 – Lhota jihovýchod II. a RP.8 – Lhota jihovýchod I.

Ak1. 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 ve výkresu B1. Výkres základního členění území.

b) Požadavky na vymezení a využití pozemků

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 veřejné prostranství. Budou stanoveny podmínky pro umístění:

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

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Viz kapitola Ak.2.

d) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Viz kapitola Ak.2.

e) Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

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 prostranství 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 něž 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 transformaci území v souladu s jeho hodnotami.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb.

Výkresy grafické části budou zpracovány v měřítku 1 : 1000.

Ak2. Zvláštní požadavky - specifické pro jednotlivé rozvojové lokality

RP.1 – zastavitelná plocha Z.D05 „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 veřejné prostranství 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 umístění a prostorové uspořádání staveb 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, přeložka stávající trafostanice umístěné na p.č. st.1119 v k.ú. Dolní Břežany; přeložka TS je pro využití území nutná kvůli napojení na místní komunikaci od severu (nyní zaslepené)

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.

RP.2 – zastavitelné plochy Z.D06 a Z.D43 „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 veřejné prostranství 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.

b) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb 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 peší propojení do sousedního území okolo rybníka Pazderáku.

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 3,0 m, + 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 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.

RP.3 – zastavitelná plocha Z.D10 „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 veřejné prostranství 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 umístění a prostorové uspořádání staveb 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 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 3 m, + 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: 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.

RP.4 – zastavitelná plocha Z.D21 „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 veřejné prostranství 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 umístění a prostorové uspořádání staveb 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.

RP.5 – zastavitelná plocha Z.D18 „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 veřejné prostranství 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 umístění a prostorové uspořádání staveb 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, požaduje se řešit dešťovou kanalizaci v ulici Trnková, 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.

RP.6 – zastavitelná plocha Z.L03 „Lhota – sever“**a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Na hranici s extravilánem budou navrženy plochy se způsobem využití BI.2, na ostatním území BI.1. 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 veřejné prostranství 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 umístění a prostorové uspořádání staveb 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 3 m, + 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.

RP.7 – zastavitelná plocha Z.L02 „Lhota – jihovýchod II.“ a RP.8 – zastavitelná plocha Z.L01 „Lhota – jihovýchod I.“**a) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Na hranici s extravilánem budou navrženy plochy se způsobem využití BI.2, na ostatním území BI.1. 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 veřejné prostranství 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 umístění a prostorové uspořádání staveb 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 3 m, + 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.

RP.9 – zastavitelná plocha Z.L04 „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 veřejné prostranství 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 umístění a prostorové uspořádání staveb 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 3 m, + 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.

RP.10 – zastavitelná plocha Z.D13 „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 obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejné prostranství 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 umístění a prostorové uspořádání staveb 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.

RP.11 – stabilizované plochy západně od Dolních Břežan „K Točné“

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 veřejné prostranství 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 umístění a prostorové uspořádání staveb 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 Točné a Mezi Ploty (stabilizovaný poz. p. č. 360/1 v k. ú. Dolní Břežany); dále bude řešeno napojení poz. p. č. 359/4 ve vazbě na navržené dělení tohoto pozemku.

Komunikace bude navržena jako obytná zóna v uličním prostoru šířky 8 m, s výjimkou severní části navazující na poz. p. č. 349/17 - ul. Mezi Ploty (lze respektovat užší profil); minimální šířka vozovky v zúžení 4,5 m, jinak 6 m.

Kanalizace: způsob odkanalizování bude řešen společně pro celou lokalitu Na Spáence – K Točné.

Vodovod: způsob zásobování vodou bude řešen společně pro celou lokalitu Na Spáence – K Točné.

Elektrina: zvláštní požadavky se nestanovují

Veřejné osvětlení: VO bude řešeno jednotně stejným typem stožárů jako v ul. K Točné a Mezi Ploty nebo obdobným, v případě, že stejný typ stožárů nebude dostupný.

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací - vsakem v zelených pásích a svodem do Podtočenského potoka, příp. jiným způsobem; budou uloženy datové a telefonní sítě.

AI. Stanovení pořadí provádění změn v území

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 (dle stanovení v ÚP a následných změnách) již bylo z větší části dosaženo).**

Plně využity byly plochy (s jejich původním označením): P1 (OVV), P2 (OVV), Z10 (OVV), Z21 (BI), Z8 (BI), Z12 (SM), Z26 (OH), Z2 (OM), Z7-1 (BI), Z13 (BI1).

Částečně – v různém rozsahu - byly využity další plochy: Z23 (BI), Z14 (BI), Z5 (OV), Z11 (OS), Z1 (VL), Z3 (BI).

V I. etapě zůstávají následující plochy, nebo jejich části:

<u>označ. dle ÚP a změn 1-9</u>	<u>označ. dle Jedn. standardu (Z10, Z11)</u>
- P22 (BI1)	- T.L02 (BI.1)
- Z23 (BI2) – část	- Z.L04 (BI.2)
- Z14 (BI1) – část	- Z.D22 (BI.1)
- Z15 (BI1)	- Z.D21 (BI.1, DS, ZP)
- Z16 (BI1)	- Z.D20 (BI.1)
- Z1 (VL) – část	- Z.D02 (VL)
- Z3 (BI1) – část	- Z.D04 (BI.1, DS, ZP)
- Z6-2 (BI1)	- Z.D13 (BI.1)

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

<u>označ. dle ÚP a změn 1-9</u>	<u>označ. dle Jedn. standardu (Z10, Z11)</u>
- Z5 (OV) – část	- Z.D07 (OV)
- Z9 (OS)	- Z.D14a, Z.D14b (DS, OS, ZP)
- Z11 (OS) – část	- Z.D16 (OS)
- P3 (OVV)	- T.D01 (OV.1)
- P4 (OS)	- T.D02 (OS)

II. ETAPA

Naplnění II. etapy je možné po využití 80 % etapy I.

Vyhodnocením postupu využití jednotlivých ploch **byla prokázána realizace značné části ploch zařazených do I. etapy, tzn. že je splněna podmínka 80 % jejich využití a lze pokračovat ve využívání dalších ploch náležících do II. etapy.**

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

<u>označ. dle ÚP a změn 1-9</u>	<u>označ. dle Jedn. standardu (Z10, Z11)</u>
- Z7 (B11)	- Z.D10 (BI.1, DS)
- Z17 (B11)	- Z.D18 (BI.1, DS)
a ve Lhotě:	
- Z18 (B11, B12)	- Z.L03 (BI.1, BI.2)

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:

<u>označ. dle ÚP a změn 1-9</u>	<u>označ. dle Jedn. standardu (Z10, Z11)</u>
- Z4 (B11)	- Z.D05 (BI.1)
- Z6 (B11, B14)	- Z.D.06 (BI.1, BI.4)
a ve Lhotě:	
- Z19 (B11, B12)	- Z.L02 (BI.1, BI.2)
- Z20 (B11, B12)	- Z.L01 (BI.1, BI.2)

Ostatní plochy nepodléhají etapizaci.

Výše uvedené dokumentuje výkres B4. Pořadí změn v území – etapizace.

Am. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- textová část územního plánu obsahuje 50 stran (formát A4)
- grafická část obsahuje 4 výkresy ve formátu A0 v měřítku 1 : 5 000.

B GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

B1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
B2	Hlavní výkres	1 : 5 000
B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
B4	Výkres pořadí změn v území - etapizace	1 : 5 000