

ODŮVODNĚNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEŽANY II

VYDÁNÍ



BŘEZEN 2025

Název dokumentace:
ÚZEMNÍ PLÁN BŘEŽANY II

Druh dokumentace:
ÚZEMNÍ PLÁN

Fáze zpracování:
VYDÁNÍ

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

Datum:
19.3.2025

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

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

Odpovědný projektant:



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

OBSAH

1. Postup pořízení územního plánu.....	5
2. Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR.....	5
2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	9
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména se požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	14
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	19
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	19
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledku vyhodnocení vlivů na životní prostředí... 	19
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odstavce 5 Stavebního zákona (stanovisko SEA)	19
8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odstavce 5 Stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	20
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	20
9.1. Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch.....	21
9.2. Limity využití území.....	23
9.3. Dopravní infrastruktura.....	25
Silnice.....	25
Místní komunikace.....	25
Plochy pro dopravu v klidu.....	26
Železnice.....	26
Veřejná doprava.....	26
Komunikace pro pěší a cyklisty.....	26
9.4. Technická infrastruktura.....	27
Zásobování pitnou vodou.....	27
Odkanalizování a čištění odpadních vod.....	27
Odpadové hospodářství.....	28
Elektrická energie.....	28
Plyn.....	28
Spoje.....	28
9.5. Občanské vybavení.....	29
9.6. Koncepce uspořádání krajiny.....	30
Územní systém ekologické stability.....	30
Významné krajinné prvky (VKP).....	31
Památné stromy.....	31
Odtokové poměry, vodní toky a nádrže.....	31
Ochrana před povodněmi.....	32

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	32
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....	33
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	34
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	36
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	36
14.1. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.....	36
14.2. Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa.....	40
15. Definice použitých pojmů.....	40

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Postup pořízení územního plánu

Postup pořízení územního plánu je zpracován pořizovatelem v samostatné příloze.

2. Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR) je uveden dle aktualizované PÚR č. 1, č. 2, č. 3, č.4, č. 5, č. 6 a č. 7.

Politika územního rozvoje stanoví ve své kapitole 2. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Územní plán Břežany II vyhodnocuje následující priority, které se týkají řešeného území. Priority, které se řešeného území netýkají nejsou níže uvedeny.

Bod č. 14

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je zabezpečena vymezením ploch rozvoje s daným funkčním využitím. Územní plán vymezuje Územní systém ekologické stability (ÚSES). Urbanistické hodnoty jsou respektovány v rámci regulativů a lokalizací jednotlivých návrhových ploch.

Během prací na územním plánu byly respektovány především tyto hodnoty obce: přírodní, kulturní, urbanistické, architektonické.

Bod č. 14a

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Je navržen územní rozvoj obce s minimálními nároky na zábory zemědělské půdy (ZPF). Územní plán vymezuje prvky územního systému ekologické stability pro zajištění ekologických funkcí krajiny.

Bod č. 16

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

K potřebám a rozvojovým záměrům obce bylo v územním plánu přistupováno komplexně s cílem zajistit trvale udržitelný rozvoj obce. Funkcí obce je převážně bydlení a dále pak zemědělství. Územní plán tyto funkce stabilizuje a dále rozvíjí.

Bod č. 18

Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Územní plán navrhuje polycentrický rozvoj sídelní struktury obce. To je patrné především z lokalizace jednotlivých návrhových ploch.

Bod č. 19

Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

V řešeném území se nachází několik zemědělských areálů, ale žádný z nich nelze označit jako brownfield. Územní plán maximálně využívá zastavěné území a navrhuje přiměřený rozvoj vycházející z limitů veřejné infrastruktury obce.

Bod č. 20

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Územní plán navrhuje zábor zemědělského půdního fondu v návaznosti na zastavěné území sídla s minimem zásahů do volné krajiny. Většina návrhových ploch byla vymezena v předchozím územním plánu. Ochrana přírody a krajiny je základní prioritou tohoto územního plánu a je zajištěna vymezením ploch s různým funkčním využitím a také vymezením prvků Územního systému ekologické stability.

Bod č. 20a

Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Územní plán nenavrhuje umísťování nových liniových staveb mimo návaznost na stávající liniové stavby. Územní plán nenavrhuje srůstání Břežan II s okolními sídly.

Bod č. 22

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Územní plán respektuje stávající systém cyklostezek, zejména cyklostezku na vlakové nádraží v Rostoklatech.

Bod č. 23

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Územní plán navrhuje koridor dvojitého vedení el. energie 400 kV (v územním plánu označeno CNZ.E14) v místě stávajícího vedení el. energie 400 kV, v souladu se záměrem PÚR ČR (v PÚR ČR označeno E14).

Územní plán respektuje stávající systém cyklostezek, zejména cyklostezku na vlakové nádraží v Rostoklatech. Územní plán umožňuje rozšíření kanalizace a vodovodu. Všechny návrhové plochy jsou dopravně obslouženy.

Bod č. 24

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Územní plán respektuje stávající systém cyklostezek, zejména cyklostezku na vlakové nádraží v Rostoklatech. Všechny návrhové plochy jsou dopravně obslouženy.

Bod č. 25

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat

rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

Záplavové území nezasahuje zastavěná území sídla. Sesuvy a eroze půdy se v řešeném území vyskytují minimálně. Územní plán umožňuje realizaci protierozních opatření v nezastavěném území. Je stanovena podmínka zasakování dešťových vod, pokud to dovolují lokální poměry a stupeň znečištění vod.

Bod č. 29

Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Územní plán respektuje stávající systém cyklostezek, zejména cyklostezku na vlakové nádraží v Rostoklatech. Všechny návrhové plochy jsou dopravně obslouženy.

Bod č. 30

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Územní plán respektuje stávající koncepci zásobování pitnou vodou a stávající koncepci odkanalizování. V řešeném území je vybudován vodovod, který obsluhuje celé Břežany II. Kanalizace v řešeném území je jednotná a obsluhuje celé zastavěné území obce Břežany II. Kanalizace je svedena do čistírny odpadních vod, která se nachází severně od obce.

Závěrem lze konstatovat, že Územní plán Břežany II je v souladu s Politikou územního rozvoje

ČR.

2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán Břežany II je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací „Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK),“ u kterých proběhla 1., 2., 7. a 6. aktualizace v září 2022. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje stanoví obecné priority územního plánování

kraje. Následující jevy vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje zasahují řešené území:

- Rozvojová oblast OB1 Praha,
- Ropovod Družba R01,
- Nadregionální biokoridor NK 67.

2.2.1 Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Následující text uvádí kurzívou citaci priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Priority, které se řešeného území netýkají zde uvedeny nejsou. Číslování priorit je stejné jako v ZÚR SK.

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Územní plán svým návrhem zajišťuje trvale udržitelný rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Územní plán umožňuje zkapacitnění ropovodu Družba. Jakékoliv úpravy na ropovodu (přípolož/zkapacitnění v koridoru) jsou dle podmínek stanovených v regulativech územního plánu přípustné.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.

Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Územní plán navrhuje přiměřený územní rozvoj Břežan II, který respektuje nedaleké město Český Brod jako centrum osídlení a služeb nadmístního významu. Jeho význam jako centra osídlení je podpořen vytvořením nových ploch pro výstavbu, jejichž budoucí obyvatelé budou využívat služby nadmístního významu v Českém Brodě.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Územní plán stanovuje podmínky koordinovaného rozvoje celého řešeného území především vymezením ploch s různým funkčním využitím, které mají stanovené podmínky možného využití jednotlivých ploch. Územní plán dále vymezuje prvky ÚSES a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Dále územní plán stanovuje podmínky zpracování územních studií na plochách, jejichž nevhodná zástavba by mohla narušit urbanistický charakter sídla.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*
 - poznávací a kongresové turistiky,*
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*
 - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*

Územní plán stanovuje podmínky koordinovaného rozvoje celého řešeného území především vymezením ploch s různým funkčním využitím, které mají stanovené podmínky možného využití jednotlivých ploch. Územní plán respektuje stávající charakter území a dále ho vhodně rozvíjí. Územní plán klade důraz na zajištění podmínek pro rozvoj bydlení především v prolukách a v návaznosti na zastavěné území obce. Územní plán vymezuje plochu veřejných prostranství, kterých je obci v současné době nedostatek. Územní plán rovněž řeší problematiku veřejné infrastruktury.

2.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Dle ZÚR SK se obec Břežany II nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha. Pro usměrňování územního rozvoje a pro územní plánování jsou stanoveny níže uvedené úkoly. Úkoly, které se řešeného území netýkají zde uvedeny nejsou. Číslování jednotlivých úkolů je převzato ze ZÚR SK.

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;

i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;

k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;

n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;

o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Územní plán respektuje stávající charakter území a dále ho vhodně rozvíjí. Územní plán klade důraz na zajištění podmínek pro rozvoj bydlení především v prolukách a v návaznosti na zastavěné území obce. Územní plán respektuje stávající systém cyklostezek, zejména cyklostezku na vlakové nádraží v Rostoklatech.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Územní plán vychází z kapacit sítě technické infrastruktury a z kapacit veřejného vybavení. Je navržen územní rozvoj, který vychází ze současného stavu a z technických možností obce. Z tohoto důvodu je navržen přiměřený (mírný) územní rozvoj obce. Územní plán dále vymezuje prvky ÚSES a zajišťuje ochranu nezastavěného území.

2.2.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR 2008 a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Dle ZÚR SK se obec Břežany II nenachází v žádné specifické oblasti.

2.2.4. Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro která lze páva k pozemkům vyvlastnit

ZÚR SK vymezují na území obce Břežany II veřejně prospěšnou stavbu R01 Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru). Územní plán vymezuje v grafické části dokumentace předmětný ropovod jako stávající stavbu technické infrastruktury. Jakékoliv úpravy na ropovodu (přípolož/zkapacitnění v koridoru) jsou dle podmínek stanovených v regulativech územního plánu přípustné.

ZÚR SK vymezují na území obce Břežany II veřejně prospěšné opatření - Územní systém ekologické stability NK 67. Územní plán NK 67 vymezuje jako veřejně prospěšné opatření při západní hranici řešeného území.

2.2.5. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury

ZÚR SK stanovují požadavky na koordinace následujících ploch a koridorů na území obce:

- R01 - Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru),
- NK 67 - nadregionální biokoridor.

Uvedené požadavky návrh územního plánu respektuje.

Závěrem lze konstatovat, že Územní plán Břežany II je v souladu se ZÚR ÚK.

3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména se požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

3.1. § 18 Stavebního zákona - Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářsky rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generaci budoucích.

Územní plán Břežany II navrhuje územní rozvoj sídla tak, aby byl zajištěn trvale udržitelný rozvoj. Vzhledem k demografickému vývoji v posledních dvaceti letech lze předpokládat, že Břežany II budou i nadále atraktivní jako příměstské bydlení s dobrou dopravní dostupností do Prahy a Českého Brodu. Územní plán vytváří předpoklady pro zabezpečení dostatečného množství ploch bydlení a dále

vytváří předpoklady pro hospodářský rozvoj založený převážně na zemědělství. Soudržnost společenství obyvatel zajišťuje územní plán především stanovenými regulativy tak, aby nevznikaly takzvané satelity měst. Územní plán stanoví podmínky prověření rozsáhlejších ploch v rámci územních studií.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Územní plán Břežany II navrhuje územní rozvoj sídla tak, aby byl zajištěn trvale udržitelný rozvoj. Vzhledem k demografickému vývoji v posledních dvaceti letech lze předpokládat, že Břežany II budou i nadále atraktivní jako příměstské bydlení s dobrou dopravní dostupností do Prahy a Českého Brodu. Územní plán vytváří předpoklady pro zabezpečení dostatečného množství ploch bydlení a dále vytváří předpoklady pro hospodářský rozvoj založený převážně na zemědělství. Soudržnost společenství obyvatel zajišťuje územní plán především stanovenými regulativy u ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán stanoví podmínky prověření rozsáhlejších ploch v rámci územních studií.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Orgán územního plánování, jako pořizovatel územního plánu koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území a dbá na ochranu a konkretizaci veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů právě v průběhu pořizování územního plánu, čímž je tento cíl územního plánování naplňován.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územní plán Břežany II ve své urbanistické koncepci (uvedené v úvodu „výrokové části“) sleduje hlavní cíl územně technického uspořádání ploch v řešeném území, kterým je ochrana a rozvoj

přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Zastavitelné plochy vymezuje územní plán se ohledem na potenciál rozvoje území a na míru zastavění území.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Územní plán Břežany II výslovně nevylučuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření, která jsou uvedena v předchozím odstavci číslo 5 § 18 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. V rámci řešeného území se budou tato ustanovení týkat především staveb pro zemědělství, lesnictví, vodního hospodářství a dále opatření pro ochranu přírody a krajiny. Územní plán stanoví podmínku v nezastavěném území neumísťovat stavby a zařízení pro výrobu elektřiny. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze realizovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Územní plán stanovuje hlavní využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které je třeba respektovat. Na nezastavitelných plochách je umožněno realizovat pouze nezbytně nutnou technickou infrastrukturu.

3.2. § 19 Stavebního zákona – Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování podkladů pro posouzení stavu území bylo cílem průzkumů rozborů, které doplnily podklady poskytnuté ORP Český Brod v rámci územně analytických podkladů. Na základě toho bylo možno komplexně posoudit nejen současný stav, přírodní a kulturní hodnotu území, ale i předpoklady pro jejich ochranu a rozvoj.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Stanovení základní koncepce rozvoje území z hlediska jejich urbanistických a územně technických předpokladů pro ochranu veškerých hodnot území je v územním plánu považováno za stěžejní.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Územní plán vymezuje nové funkční plochy s cílem zachovat udržitelný rozvoj obce i do budoucna. Územní plán vychází z kapacit sítí technické infrastruktury a veřejného vybavení. Je navržen odpovídající územní rozvoj, který vychází ze současného stavu a technických možností obce.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Územní plán stanovuje k jednotlivým funkčním plochám regulativy v rámci pravomocí daných zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění. Územní plán vymezuje plochy, jejichž detailní prostorové uspořádání je třeba prověřit územními studii za účelem ochrany architektonicko-urbanistických hodnot území.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Podmínky pro provedení změn v území jsou stanoveny v kapitole f) návrhu územního plánu v rámci regulativů jednotlivých ploch.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Pořadí provádění změn v území, vzhledem k architektonicko-urbanistické struktuře obce a počtu navrhovaných ploch územní plán nestanovuje.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

V řešeném území se nepředpokládá vznik přírodních a ekologických katastrof. Územní plán plně respektuje limity využití území.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Územní plán vymezuje jednotlivé funkční plochy s cílem zachovat udržitelný rozvoj obce. V současnosti nelze hovořit o odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Rozvoj sídelní struktury (uvedené v úvodu „výrokové části“) sleduje vytvoření sídla odpovídajícího územně technickým podmínkám v řešeném území.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Územní plán navrhuje rozvoj obce odpovídající jejím územně technickým možnostem. Územní plán nevymezuje plochy, u kterých by se dalo předpokládat, že si vyžádají neekonomické vynakládání finančních prostředků.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Územní plán vychází z platných právních předpisů a vytváří podmínky pro zajištění civilní ochrany obyvatelstva.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

V rámci územního plánu nebylo nutné stanovit asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

V rámci zadání územního plánu bylo vydáno stanovisko, že lze vyloučit významný vliv na celistvost evropsky významných lokalit v řešeném území. Územní plán je v souladu s tímto úkolem.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Na území obce se nacházejí přírodní zdroje, územní plán však jejich těžbu nepřipouští.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Územní plán je souladu se architektonicko-urbanistickou strukturou obce, s principy územního plánování, s ochranou životního prostředí a s ochranou památkové péče dle nejnovějších poznatků.

4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán Břežany II splňuje požadavky stanovené zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a jeho prováděcími předpisy.

Je zpracován v souladu s cíly a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot, včetně ochrany nezastavěného území. Územní plán splňuje přiměřeně požadavky na obsah územního plánu stanovené v § 43 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požadavky zvláštních předpisů jsou uvedeny v zadání územního plánu. Zadání územního plánu bylo splněno (viz kapitola 12).

Soulad se stanovisky dotčených orgánů bude doplněn po společném jednání dle § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledku vyhodnocení vlivů na životní prostředí

V rámci projednání zadání územního plánu nebyl dotčenými orgány státní správy vznesen požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, resp. na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Proto nejsou tyto dokumenty součástí Územního plánu Břežany II.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odstavce 5 Stavebního zákona (stanovisko SEA)

Územní plán Břežany II nebyl posuzován z hlediska Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA). Krajský úřad nepožadoval zpracování dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA)

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odstavce 5 Stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Kapitola je zpracována pořizovatelem v samostatné příloze.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Územní plán Břežany II navazuje na předcházející Územní plán sídelního útvaru Břežany II (z roku 2002) a Změny č. 1 a č. 2 územního plánu sídelního útvaru Břežany II (z roku 2005 a 2014). Návrhové plochy z předchozího územního plánu byly částečně využity. Doposud nevyužité návrhové plochy tento územní plán respektuje a ponechává je i nadále jako návrhové plochy.

Územní plán Břežany II stabilizuje urbanistický půdorys obce a navrhuje mírný územní rozvoj především s ohledem na veřejnou infrastrukturu, která v současné době není na větší územní rozvoj připravena. Dalším limitujícím faktorem územního rozvoje je přítomnost zemědělského půdního fondu nejvyšší třídy ochrany na většině řešeného území.

V rámci územního plánu jsou respektovány požadavky občanů a potřeby obce na řešení územně technických problémů. Cílem je uspokojit především požadavky na výstavbu objektů k trvalému bydlení, zajistit plochy občanského vybavení, vymezit plochy veřejných prostranství, respektovat stávající zemědělskou výrobu a vytvořit podmínky pro zlepšení krajinného prostředí za předpokladu zachování udržitelného rozvoje obce. Navržené řešení nevyžadovalo variantní posuzování jednotlivých návrhů.

Břežany II se rozvíjely postupně od stávajícího centra sídla, které se nachází v okolí obecního úřadu a kapličky. V sídle je dochovalé množství staveb lidové architektury. Jedná se domy s obdélníkovým půdorysem, sedlovou střechou se sklonem 40 - 45° a štítovou orientací směrem do ulice. Stavby lidové architektury se nacházejí nejvíce v centru obce, v ulicích za panelovými bytovkami a v ulici v nejzápadnější části obce. V centru obce jsou patrná hospodářská stavení. Vzhledem k tomu, že se obec Břežany II nachází na vysoce kvalitních půdách, zemědělství zde hraje významnou roli i v současnosti. Zemědělské stavby jsou situovány v centru obce, v severovýchodním a také v severozápadním sektoru sídla.

Veškeré stavby občanské vybavenosti jsou situovány v centru sídla nebo v jeho přímé návaznosti.

V nedávné době byly vymezeny nové plochy bydlení pro výstavbu rodinných domů v jižní části sídla, kde se nová výstavba rozprostírá podél ulice ve tvaru O. Další nová výstavba probíhá v jižní části sídla naproti řadovým domům. Bohužel novou zástavbu lze označit jako satelitní. Jedná se o

směs různých druhů domů umístěných a orientovaných bez zjevné koncepce. Naproti tomu lze na dochovaných stavbách lidové architektury vyzorovat určitá pravidla, která byla po staletí respektována.

Nevhodně byla do urbanistické struktury obce začleněna také zástavba realizovaná za minulého režimu. Jedná se především o stavby panelových a řadových domů, které se do území zemědělské obce nehodí. Bývalé zemědělské družstvo v severovýchodní části není při pohledech z obce exponované a nachází se na okraji sídla.

Devastace architektonicko-urbanistické struktury sídla a nerespektování odkazu našich předků probíhá bohužel nadále. Z tohoto důvodu a také s ohledem na ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, stanovuje Územní plán takové podmínky rozvoje, které zajistí realizaci zástavby odpovídající současným požadavkům obyvatel 21. století, ale současně bude respektovat odkaz generací předcházejících, jejichž cílem bylo vytvořit kvalitní a koncepčně řešené sídlo. Územní plán stanovuje podmínku zpracování územní studie pro plochu bydlení venkovskou Z.BV3.

Obec Břežany II má malé zastoupení veřejných prostranství, kde by obyvatelé mohli trávit volný čas. Větší veřejná prostranství se nacházejí pouze v centru obce a tato veřejná prostranství vyžadují obnovu, kterou regulativy územního plánu umožňují. Je doporučeno možnou rekonstrukci centra obce prověřit územní studií, jejíž cílem by mělo být vytvoření reprezentativních veřejných prostranství respektujících historickou náves.

Vzhledem k rozsahu nově navržených ploch nestanovuje územní plán pořadí prováděných změn v území (etapizaci).

9.1. Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch

Označení plochy	Rozloha v ha	Zdůvodnění využití plochy a návrh opatření pro její plnohodnotné využití
Z.BV2	0,52	<ul style="list-style-type: none"> - Plocha bydlení venkovská je vymezena v návaznosti na zastavěné území a rozšiřuje jej na severozápadě. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury přes st.p.č. 28/1 (vodovod, kanalizace, el. energie). - Plocha bude dopravně napojena přes st.p.č. 28/1. - Plocha Z.BV2 představuje zábor I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Téměř veškerá zemědělská půda v návaznosti na zastavěné území obce se nachází na I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Plocha Z.BV2 je již nyní využívána pro skladování a její využití pro zemědělské účely se jeví jako problematické, nejen kvůli faktickému stavu pozemku, ale také vzhledem k tomu, že plochu obklopuje zastavěné území a územní systém ekologické stability.
Z.BV3	1,3	<ul style="list-style-type: none"> - Plocha bydlení venkovská je vymezena v proluce zastavěného území. - Plocha je převzata z předchozího územního plánu a je zmenšena o již zastavěné parcely. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení z místních komunikací na severu a na jihu plochy. - Plocha je podmíněna zpracováním územní studie z důvodu výstavby většího množství domů a možného negativního ovlivnění architektonicko-urbanistického charakteru sídla.

Označení plochy	Rozloha v ha	Zdůvodnění využití plochy a návrh opatření pro její plnohodnotné využití
		Cílem územní studie bude navrhnout vhodné architektonicko-urbanistické uspořádání plochy tak, aby respektovala charakter sídla. - Plocha Z.BV3 představuje zábor I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Plocha Z.BV3 se nachází v zastavěném území, v proluce a byla vymezena a schválena v předchozím územním plánu.
Z.BV5	0,07	- Plocha bydlení venkovská je vymezena v proluce zastavěného území. - Plocha je převzata z předchozího územního plánu a je zmenšena o již zastavěné parcely. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.
Z.BV6	0,16	- Plocha bydlení venkovská je vymezena v proluce zastavěného území. - Plocha je převzata z předchozího územního plánu a je zmenšena o již zastavěné parcely. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.
Z.BV8	1,85	- Plocha bydlení venkovská je vymezena převážně v návaznosti na zastavěné území obce a částečně v proluce zastavěného území v jihozápadní části obce. - Plocha je převzata z předchozího územního plánu a je zmenšena o již zastavěné parcely. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. - Plocha Z.BV8 představuje zábor I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Plocha Z.BV8 byla vymezena a schválena v předchozím územním plánu.
Z.BV9	0,06	- Plocha bydlení venkovská je vymezena v proluce zastavěného území v jižní části obce. - Plocha je převzata z předchozího územního plánu a je zmenšena o již zastavěné parcely. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.
Z.BV10	0,06	- Plocha bydlení venkovská je vymezena v proluce zastavěného území v jižní části obce. - Plocha je převzata z předchozího územního plánu a je zmenšena o již zastavěné parcely. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.
Z.BV11	0,06	- Plocha bydlení venkovská je vymezena v proluce zastavěného území v jižní části obce a je určena pro výstavbu jednoho rodinného domu. - Plocha je převzata z předchozího územního plánu a je zmenšena o již zastavěné parcely. - Plochu lze napojit na sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. energie). - Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.
Z.OS1	0,09	- Plocha občanského vybavení – sportu je vymezena v centrální části obce. - Plocha je určena především pro realizaci dětského hřiště u bytových domů.
P.VL1	0,07	- Plocha výroby lehké je vymezena jako plocha přestavby v zastavěném území. - Plocha je v souladu s předchozím územním plánem využívána již nyní pro skladování. - Návrh přesněji specifikuje možné využití plochy v rámci tohoto územního plánu.
Z.PU1	0,09	- Plocha veřejných prostranství je vymezena v návaznosti na plochu Z.BV8 - Plocha bude přístupná všem a bude sloužit jako veřejné prostranství především budoucím obyvatelům plochy Z.BV8
Z.DX.mk1	0,04	- Plochy dopravní infrastruktury jiné – místní komunikace slouží k dopravnímu napojení návrhové plochy bydlení Z.BV8
Z.DX.mk2	0,17	- Plochy dopravní infrastruktury jiné – místní komunikace slouží k dopravnímu napojení stavebních parcel na návrhové ploše bydlení Z.BV3
Z.DX.mk3	0,11	- Plochy dopravní infrastruktury jiné – místní komunikace slouží k dopravnímu napojení stavebních parcel na návrhové ploše bydlení Z.BV3
K.AX.ag1	0,99	- Plocha zemědělská jiná – agrolesní plocha je vymezena k oddělení zástavby a polí. - Hlavní využití plochy bude zeleň.
K.WU1	0,16	- Plocha vodní a vodohospodářská je navržena v místě stávající deponie bioodpadu a kameniva. - Plocha se nachází na obecních pozemcích, záměrem obce je zde vybudovat retenční zařízení. - Plochou prochází lokální biokoridor.
K.WU2	0,18	- Plocha vodní a vodohospodářská je navržena v místě stávající deponie bioodpadu a kameniva. - Plocha se nachází na obecních pozemcích, záměrem obce je zde vybudovat retenční

Označení plochy	Rozloha v ha	Zdůvodnění využití plochy a návrh opatření pro její plnohodnotné využití
		zařízení. - Plochou prochází lokální biokoridor.
CNZ.E14	-	- Koridor technické infrastruktury nadmístního významu pro dvojité vedení el. energie 400 kV je navržen v souladu s požadavky Politiky územního rozvoje ČR. V Politice územního rozvoje je koridor vymezen v bodě (150c) pod označením E14. Koridor je vymezen v šířce 300 m ve směru sever-jih mimo zastavěná území. Středem koridoru v současné době prochází vedení el. energie ZVN 400 kV. Koridor umožňuje realizaci dvojitého vedení ZVN 400 kV.

9.2. Limity využití území

Navržené řešení respektuje, za účelem zajištění udržitelného rozvoje území, následující limity využití území:

- ochranné pásmo silnic III/24512 a III/24513 (15 m od osy vozovky),
- ochranné pásmo ropovodu (300 m),
- ochranné pásmo produktovodu (300 m); podmínkou umístění staveb a výkonu činností uvedených v § 3 odst. 7 zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, v platném znění v ochranném pásmu produktovodu je udělení souhlasu provozovatele produktovodu,
- ochranné pásmo plynovodu (4 m),
- bezpečnostní pásmo plynovodu (200 m),
- ochranné pásmo vodovodních řadů (1,5 m),
- ochranné pásmo kanalizačních řadů (1,5 m),
- ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie VN 400 kV (35 m),
- ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie VN do 35 kV (10 m),
- ochranné pásmo podzemního vedení elektrické energie VN do 35 kV (1 m),
- ochranné pásmo trafostanic (7 m),
- ochranné pásmo komunikačního vedení (1 m),
- ochranné pásmo elektronického vedení,
- poddolované území,
- ložiska nerostných surovin,
- dobývací prostory,
- chráněná ložisková území,
- územní s archeologickými nálezy,
- nemovité kulturní památky (brána venkovské usedlosti),
- Územní systém ekologické stability,
- vzdálenost 50 m od hranice lesa,

- investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti,
- hlavní odvodňovací zařízení,
- I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu,
- vzdálenost 50 m od hranice lesa,
- záplavové území stoleté vody,
- aktivní zóna záplavového území,
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení Ministerstva obrany (v celém řešeném území); v území lze povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořící dominanty v terénu, venkovního vedení VN a VVN atd., na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. Rozhledny).

9.3. Dopravní infrastruktura

Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné nové silnice. I nadále budou tvořit základní komunikační kostru Břežan II silnice III/24512 a III/24513.

Silnice III/24513 vede jižním směrem z centra Břežan II přes Rostoklaty a po 2,5 km se napojuje na silnici I. třídy č. 12. Silnice III/24512 vede západním směrem do Tuklat, kde se napojuje na silnici III/1136. Východním směrem vede silnice III/24512 do Černíků a Kounic, kde se napojuje na silnici II/272, která dále pokračuje na dálniční křižovatku na 18 km dálnice D11. Vzdálenost dálniční křižovatky po komunikacích pro motorová vozidla je z centra Břežan II 9 km.

Obec Břežany II má velmi dobré výchozí předpoklady pro budoucí rozvoj plynoucí z velmi dobrého dopravního napojení na významné dopravní tahy. Má také velmi dobré geografické umístění k hlavnímu městu Praze.

Místní komunikace

Územní plán navrhuje jednu novou místní komunikaci Z.DX.mk1, která zpřístupňuje z jihu plochu bydlení Z.BV8 a místní komunikace Z.DX.mk2, Z.DX.mk3, které slouží k dopravnímu napojení stavebních parcel na návrhové ploše bydlení Z.BV3. Ostatní návrhové plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací pro motorová vozidla.

Další rozšíření směřově nevyhovujících komunikací je možné v rámci stanovených regulativů jednotlivých funkčních ploch. Možnost rozšíření umožňuje regulativ „dopravní infrastruktura“ a „nezbytná dopravní infrastruktura.“

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán umožňuje výstavbu parkovišť na plochách s různým funkčním využitím, kde je uvedeno přípustné využití: „dopravní infrastruktura.“

Železnice

V řešeném území se železnice nenachází. Nejbližší železniční zastávka Rostoklaty je lokalizována pouze 200 m jižně od hranice řešeného území, od hranice zastavěného území obce Břežany II je vzdálena 1,2 km, to je cca 18 min pěší chůze. Ve špičkách pracovních dní jezdí vlaky každých cca 15 min. Do centra Prahy trvá cesta vlakem cca 35 min. Blízká železniční zastávka představuje významný potenciál pro budoucí rozvoj sídla.

Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny.

V obci jsou tři autobusové zastávky (Břežany II, Břežany II - U Sokolovny a Břežany II, na Malé Straně – zastávka na znamení), do kterých zajíždí v rámci integrované dopravy Středočeského kraje linka 426 spojující Tuklaty, Břežany II, Rostoklaty, Český Brod, Poříčany a Pečky. Zastávku Břežany II projíždí ve všední dny celkem 5 spojů na Tuklaty a 7 spojů na Pečky.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Řešeným územím prochází cyklostezky s označením: SOS, 8211A, 8209. Cyklostezky vedou převážně po komunikacích pro motorová vozidla. Územní plán respektuje stávající systém cyklostezek, zejména cyklostezku na vlakové nádraží v Rostoklatech.

V řešeném území se značené turistické stezky nenacházejí.

Chodníky jsou v zastavěném území obce vybudovány podél silnice III/24513 od panelových domů po obecní úřad. Nové lokality zástavby rodinných domů mají chodníky nebo jsou řešeny jako obytné zóny. Územní plán umožňuje výstavbu nových chodníků v celém zastavěném území na plochách s různým funkčním využitím, kde je uvedeno přípustné využití: dopravní infrastruktura.

Letectví

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany. Výškové stavby, venkovní vedení ZVN, VVN, VN, větrné elektrárny a základnové stanice mobilních operátorů mohou být povoleny pouze na základě stanoviska Ministerstva obrany. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

9.4. Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

V řešeném území je vybudován vodovod, který obsluhuje celé Břežany II. Vodovod je zásobován přivaděčem z Rostoklat. Kapacitně zajistí předpokládaný budoucí rozvoj sídla. Návrhové plochy budou napojeny na stávající vodovodní řady.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Kanalizace v řešeném území je jednotná a obsluhuje celé zastavěné území obce Břežany II. Kanalizace je svedena do čistírny odpadních vod, která se nachází severně od obce. Kapacita čistírny odpadních vod je v současné době na svém maximu (600 ekvivalentních obyvatel). Obec bude navyšovat v blízké době stávající kapacitu čistírny odpadních vod na 1000 ekvivalentních obyvatel a v rámci této rekonstrukce bude čistírna odpadních vod připravena na další rozšíření v budoucnosti nad 1000 ekvivalentních obyvatel.

Pokud nebude možné nové stavby napojit na čistírnu odpadních vod navrhuje územní plán řešit odkanalizování staveb domovními čistírnami, vývozem žump na ČOV, případně pomocí jiných způsobů v souladu s platnými vodoprávními předpisy.

Srážkové vody budou plošně zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, popř. vsakovacích jímek, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění. Srážkové vody je možno také jímat za účelem jejich pozdějšího využití.

Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny ve stávajícím odpadovém hospodářství. Odpad bude i nadále vyvážen mimo řešené území.

Elektrická energie

Územní plán navrhuje Koridor technické infrastruktury nadmístního významu (CNZ.E14) pro dvojitě vedení el. energie 400 kV. Koridor je navržen v souladu s požadavky Politiky územního rozvoje ČR. V Politice územního rozvoje je koridor vymezen v bodě (150c) pod označením E14. Koridor je v územním plánu vymezen v šířce 300 m ve směru sever-jih mimo zastavěná území. Středem koridoru v současné době prochází vedení el. energie ZVN 400 kV. Koridor umožňuje realizaci dvojitěho vedení ZVN 400 kV.

Napojení návrhových ploch na elektrickou energii bude realizováno napojením na stávající vedení v rámci územních a stavebních řízení. V případě potřeby lze zřídit nové transformační stanice v rámci ploch s různým funkčním využitím, kde je v regulativech přípustná technická infrastruktura.

Elektrická energie je do obce dopravována prostřednictvím venkovních vedení VN do 35 kV, které rozvádí elektrickou energii do 7 transformačních stanic v Břežanech II.

Napříč katastrálním územím obce vede mimo zastavěné území obce ve směru sever-jih elektrické vedení velmi vysokého napětí 400 kV.

Plyn

Obec Břežany II není plynofikována. Územní plán plynofikaci Břežan II nenavrhuje.

Jihozápadní částí řešeného území prochází VTL plynovod, který má stanoveno ochranné a bezpečnostní pásmo.

Spoje

V řešeném území jsou provozovány tyto telekomunikační systémy: Telefonica O₂ (klasický drátový systém s přenosem po kabelech), bezdrátové telefony operátorů Telefonica O₂, T-mobile, Vodafone. Územní plán tento systém nechává beze změny.

Řešeným územím prochází elektronické komunikační vedení mimo zastavěné území ve směru východ-západ.

Produktovody

Územní plán nenavrhuje žádné změny týkající se ropovodu (Družba) a produktovodu (Čepro). Oba produktovody prochází jižně od zastavěného území obce. Územní plán umožňuje jejich modernizaci a zkapacitnění v rámci přípustného regulativu: „technická infrastruktura.“

9.5. Občanské vybavení

Úroveň občanské vybavenosti v Břežanech II odpovídá velikosti obce a současné potřeby převážně uspokojuje. V souvislosti s rozvojovými záměry obce je třeba řešit základní školství, které v obci chybí a již v dnešní době je v obci dostatek dětí, které by naplnili malotřídní školu I. stupně. Územní plán nové plochy občanského vybavení pro realizaci školy nevymezuje, z důvodu, že budova obecního úřadu je z části nevyužitá. Dříve zde byla mateřská škola, která se přesunula do budovy nové. Nevyužitá prostory obecního úřadu mohou být využity a v případě potřeby rozšířeny pro realizaci nové základní školy. Obecní úřad a jeho zahrada je vymezena jako stávající plocha občanského vybavení, kde územní plán umožňuje realizaci základní školy.

Územní plán umožňuje rozšíření počtu zařízení občanské vybavenosti v rámci ploch občanského vybavení, v rámci ploch smíšených obytných a také v rámci ploch bydlení. Tím je podpořena možnost rozvoje občanského vybavení v rámci bydlení.

Vyšší občanská vybavenost je dostupná v nedalekém Českém Brodě, Úvalech či v Praze.

V obci se nachází několik zemědělských podniků (např. Berryservis s.r.o., Farma Král, Watani – chov koní).

Z občanské vybavenosti se v Břežanech II v současné době nachází:

- obecní úřad,
- mateřská škola,
- restaurace,
- potraviny,
- fotbalové hřiště,
- víceúčelové venkovní hřiště s umělým povrchem,
- venkovní posilovna,
- dětská hřiště,
- rybolov v lomu Chrástnice.

9.6. Koncepce uspořádání krajiny

V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou vymezeny plochy s různým funkčním využitím a prvky územního systému ekologické stability. V krajině řešeného území převládají rozsáhlé plochy zemědělské orné půdy - I. třídy ochrany. Krajina je monofunkční a je žádoucí krajinu alespoň rozčlenit na menší plochy orné půdy prostřednictvím mezí, cest, stromořadí, ostrůvků zeleně apod. Územní plán umožňuje v rámci svých regulativů výsadbu stromořadí podél účelových cest v krajině. Opatření vedoucí ke zvýšení ekologické stability území jsou přípustná v rámci regulativů všech nezastavitelných ploch (viz kapitola f). Územní plán stanoví podmínku v nezastavěném území neumísťovat stavby a zařízení pro výrobu elektřiny, především z důvodu, že řešené území je intenzivně zemědělsky využíváno a nachází se zde kvalitní zemědělská půda. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze realizovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Územní systém ekologické stability

Hlavním cílem územního systému ekologické stability je trvalé zajištění biodiverzity a biologické rozmanitosti.

Podstatou vymezení územního systému ekologické stability je vytvoření systému přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území.

Koncepce ÚSES byla v rámci Územního plánu vytvářena tak, aby vznikl ucelený soubor ekologických podkladů o prostorových nárocích bioty v krajině, který by byl využitelný v územním plánování při harmonizaci různých požadavků na využití území.

Skladebné součásti ÚSES (biocentra, biokoridory, příp. interakční prvky) jsou vymezovány na základě rozmanitosti potenciálních ekosystémů v krajině a jejich prostorových vztahů, aktuálního stavu ekosystémů, prostorových parametrů a společenských limitů a záměrů.

Jako podklady pro zpracování plánu ÚSES byly použity údaje z ÚAP Český Brod a údaje z pozemkových úprav z roku 2011.

Prostorové vymezení prvků ÚSES je zakresleno v grafické části územního plánu.

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

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

- lokální biocentrum (LBC) 1/13-13-18
- LBC 2/13-13-17,
- LBC 3/13-13-17,

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

Významné krajinné prvky (VKP)

Mimo významných krajinných prvků ze zákona se na území obce nenacházejí žádné registrované VKP.

Památné stromy

Na území obce se nenachází památné stromy.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Celé řešené území patří do povodí Labe. Hlavním odvodňovacím tokem je řeka Labe (číslo hydrologického pořadí 1-14-02-021). Nejvýznamnějším tokem v řešeném území je Týnický potok (číslo hydrologického pořadí 1-04-07-036) odvodňující většinu řešeného území. Týnický potok nemá stanoveno záplavové území. Při západní hranici prochází řešeným územím vodní tok Výmola.

V řešeném území se nenacházejí významnější vodní nádrže, pouze několik menších vodních ploch (v Břežanech II, lom Chrástnice, lokalita Vrbičky a lokalita Na Babách). Územní plán nové vodní plochy nenavrhuje.

Pro vodní režim krajiny mají význam lesní porosty, které nejsou v řešeném území téměř zastoupeny.

Ochrana před povodněmi

Územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření.

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Za účelem maximálně efektivního využití zastavěného území navrhuje Územní plán Břežany II především scelení urbanistického půdorysu sídla. Sídlo Břežany II v sobě mísí charakter venkovského zemědělského sídla a příměstského sídla, sloužícímu převážně k bydlení. Na to reagoval již minulý územní plán, který vymezil rozsáhlé plochy bydlení především v západní části obce. Návrh tohoto územního plánu všechny plochy přebírá z předešlého územního plánu a doplňuje pouze dílčí nové plochy:

- v zastavěném území obce plochy: P.VL1, Z.OS1.
- mimo zastavěné území obce plocha: Z.BV2.

Sídlo Břežany II má dobré předpoklady pro rozvoj bydlení a podnikání. To je dáno především blízkostí hlavního města Prahy. Tam se nabízí pracovní uplatnění pro velké množství občanů. Břežany II nabízejí venkovské bydlení v individuálních domech se zahradami s výbornou dostupností Prahy.

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je určena dosavadním demografickým vývojem obce. Odhad budoucího rozvoje obce Břežany II čerpá z dat Českého statistického úřadu a vychází z počtu obyvatel od roku 1869 – 2018 a počtu nových domů postavených a zkolaudovaných od roku 1998 – 2018.

Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950
počet obyvatel	571	678	701	744	703	664	871	695

rok	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2015	2018
počet obyvatel	652	603	587	483	502	653	742	824

Počet nových domů a bytů

rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
nové byty a domy	-	1	-	-	-	1	-

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
nové byty a domy	8	5	1	24	3	19	19

rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
nové byty a domy	7	3	10	4	4	17	14

Z výše uvedených tabulek je patrné, že počet obyvatel od prvního sčítání obyvatelstva v roce 1869 postupně roste do roku 1900 na 744 obyvatel. Poté dochází k úbytku obyvatelstva do roku 1921. Populačního vrcholu dosahuje obec mezi světovými válkami v roce 1930, kdy v obci žilo 871 obyvatel. Po II. světové válce dochází ke skokovému úbytku obyvatel na 695. Od roku 1950 do roku 1991 v obci postupně obyvatel ubývá. Tento trend se otáčí od 90. let minulého století. Od začátku 21. století můžeme pozorovat velmi vysoký nárůst počtu obyvatel, v porovnání s předchozím vývojem.

Vývoj počtu obyvatelstva se může lišit od vývoje nové výstavby rodinných domů. Do budoucna se dá očekávat, že se sníží počet obyvatel na jeden byt a prostorové nároky na bydlení se budou i nadále zvyšovat. Tabulka níže uvádí nově postavené byty a rodinné domy za posledních 20 let. Jak u počtu obyvatel, tak u počtu postavených domů pro bydlení, můžeme pozorovat skokový nárůst oproti historickým statistikám v posledních 20-ti letech.

Z výše uvedeného vyplývá, že Břežany II těží především z výhodné geografické polohy vůči ekonomicky silnému hlavnímu městu. Stejně jako v ostatních sídlech Středočeského kraje, které mají dobré dopravní napojení na Prahu, tak také v Břežanech II je patrný tento jev v posledních desetiletích. Do budoucna lze očekávat, že se situace nějak výrazně nezmění. Především kvůli nedostatku dostupného bydlení v hlavním městě se občané budou i nadále přesouvat dále za hranice Prahy. Územní plán navrhuje odpovědný rozvoj s ohledem na stav veřejné infrastruktury v sídle.

V letech 2008 - 2018 se v Břežanech II postavilo 124 nových bytových jednotek. Územní plán navrhuje v Břežanech II možnosti výstavby cca 50 rodinných domů na návrhových plochách.

Z výše uvedeného vyplývá, že návrhové plochy vymezené územním plánem odpovídají potřebě rozvoje obce na cca 4 roky.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Řešené území se nachází ve Středních Čechách v okrese Kolín. Řešené území je vymezeno administrativním územím obce Břežany II, které se skládá z jednoho katastrálního území Břežany II

(č. 614955). Celková rozloha správního území obce činí 911 ha. Území obce se nachází cca 3 km západně od města Český Brod, které je obcí s rozšířenou působností. 5 km vzdušnou čarou směrem na západ se nachází město Úvaly. Hranice hlavního města Prahy se nachází hned za městem Úvaly. 3 km jižně od řešeného území se nachází silnice I. třídy č. 12, 4 km severně se nachází dálnice D11 a cca 200 m jižně vede železnice.

Návrh koordinace využívání území vychází z širších územních vztahů, které jsou dané zejména geografickými podmínkami obce v blízkosti hlavního města Prahy, která je dobře dostupné po nedaleké silnici I. třídy č. 12 a také prostřednictvím železnice přes železniční zastávku Rostoklaty.

Řešené území je rovinaté a nachází v nadmořské výšce cca 250 m n.m. V obci žije v současné době 837 obyvatel (k 1.1.2019). Současný počet obyvatel v obci se blíží populační vrcholu v roce 1930, kdy zde bylo evidováno 871 obyvatel.

Hlavní funkcí obce je bydlení, další významnou funkcí je zemědělství.

Obec se nachází v zemědělské krajině, která je významně pozměněna lidskou činností. Obec Břežany II je atraktivní především kvůli své výhodné geografické poloze v zázemí hlavního města Prahy, ale je zároveň dostatečně daleko od rušivého vlivu silnice I. třídy č. 12. Územně technické skutečnosti vytváří příznivé podmínky pro další rozvoj Břežan II, zejména bydlení a zemědělství.

Koordinace využívání území s ohledem na širších územní vztahy je v rámci územního plánu následující:

- R01 - Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru),
- NK 67 - nadregionální biokoridor,
- CNZ.E14 – Koridor technické infrastruktury – dvojité vedení el. energie 400 kV.

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání územního plánu Břežany II obsahuje požadavky, které územní plán naplnil beze zbytku. Nejdůležitější požadavky Zadání jsou v následujícím textu zmíněny dle členění Zadání na jednotlivé kapitoly. Jejich naplnění je patrné z textů tohoto územního plánu, který celý z těchto požadavků vychází:

A/ Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

Územní plán stanoví koncepci územního rozvoje obce s cílem zajistit udržitelný rozvoj. Je stanoveno plošné uspořádání území v souladu se stavebním zákonem a jeho členění na zastavěné území, zastavitelné plochy a nezastavitelné plochy. Územní plán respektuje stávající historický

urbanistický charakter obce a navrhuje převážně dostavbu proluk, zastavěného území a nové zastavitelné plochy vymezuje v logické návaznosti na zastavěné území. Územní plán chrání územně technické i přírodní hodnoty území a zajišťuje předpoklady dobré dostupnosti veřejné infrastruktury. Územní plán Břežany II výslovně nevylučuje umístování staveb, zařízení a jiných opatření, která jsou uvedena v odstavci číslo 5 § 18 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. V rámci řešeného území se budou tato ustanovení týkat především staveb pro zemědělství, lesnictví, vodního hospodářství a dále opatření pro ochranu přírody a krajiny. Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

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

Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory územních rezerv.

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

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vymezují na území obce Břežany II veřejně prospěšnou stavbu R01 Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru). Územní plán vymezuje v grafické části dokumentace předmětný ropovod jako stávající stavbu technické infrastruktury. Jakékoliv úpravy na ropovodu (přípolož/zkapacitnění v koridoru) jsou dle podmínek stanovených v regulativech územního plánu přípustné.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné opatření - Územní systém ekologické stability – nadregionální biokoridor NK 67, při západní hranici řešeného území.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu ZVN – Koridor technické infrastruktury – dvojitě vedení el. energie 400 kV v souladu s Politikou územního rozvoje ČR.

D/ Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Územní plán vymezuje plochu Z.BV 3, jejichž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie. Územní studie bude řešit vhodné prostorové uspořádání plochy za účelem vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení, které budou respektovat historický urbanistický vývoj sídla.

E/ Případný požadavek na zpracování variant řešení.

Územní plán je invariantní, v souladu s požadavky Zadání.

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

Územní plán je zpracován v souladu s tímto bodem.

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán Břežany II vymezuje následující záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje:

- CNZ.E14 - Koridor technické infrastruktury nadmístního významu – je vymezeny v Politice územního rozvoje ČR, koridor bude využit pro výstavbu dvojitého vedení el. energie ZVN 400 kV.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

14.1. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF,

údaje o druhu pozemku dotčené půdy

Celkem jsou na správním území obce Břežany navrženy rozvojové plochy o celkové rozloze 5,98 ha. Z tohoto rozsahu celkem 1,48 ha ploch nespadá do záboru ZPF.

Z celkové plochy rozvojových záměrů na území obce Břežany se předpokládá odnětí 4,5 ha zemědělské půdy. Požadavky týkající se trvalého odnětí ZPF jsou obsaženy v závěrečné tabulce této kapitoly.

Z celkového rozsahu záboru ZPF připadá 4,16 ha na ornou půdu a 0,34 ha na trvalé travní porosty.

Z hlediska tříd ochrany se předpokládá odnětí 4,5 ha v I. třídě ochrany.

Údaje o skutečných investicích vložených do půdy

Rozsah ploch na kterých byly provedeny investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti je patrný z „Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu.“ Návrhové plochy a jejich vliv na investice do půdy jsou vyhodnoceny v tabulce níže.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

V obci se nachází několik podniků zemědělské prvovýroby (např. Berryservis s.r.o., Farma Král).

Všechny stavby zemědělské prvovýroby jsou situovány v severní části sídla.

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Územní plán obce Břežany II byl řešen s cílem soustředit budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě nebo na plochy, které na stávající zástavbu obce bezprostředně navazují. Díky tomuto řešení nedochází k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy, mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. Další výhodou urbanistického řešení územního plánu je skutečnost, že prostřednictvím nové výstavby skompaktňuje současný urbanistický půdorys obce do jednoho komplexně uceleného útvaru.

Územní plán oproti předchozímu územnímu plánu navrhuje nově zábor zemědělského půdního fondu pouze na jedné zastavitelné ploše Z.BV2, kde dochází k záboru celkem 0,52 ha I. třídy ochrany. Další 1,3 ha záborů I. třídy ochrany, oproti předchozímu územnímu plánu připadá na plochy změn v krajině K.WU1, K.WU2, K.MU.p1, které nebudou zastavěny.

Územní rozvoj obce je nezbytným předpokladem jejího udržitelného rozvoje, nový zábor ZPF je minimalizován na nejnutnější plochy.

Návrh jednotlivých ploch je zdůvodněn výše v kapitole 9.1. Územní plán nevyhodnocuje zábor Koridoru technické infrastruktury nadmístního významu CNZ.E14 pro dvojitého vedení el. energie 400 kV, z důvodu, že se zde již vedení ZVN 400 kV el. energie nachází a vymezení koridoru umožňuje jeho přestavbu na dvojité vedení 400 kV.

Údaje o zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)

V obci se vyskytují BPEJ s následujícími kódy a třídami ochrany: 2.01.00/I, 2.01.10/II, 2.02.00/1, 2.03.00/I, 2.04.01/IV, 2.05.01/III, 2.06.00/II, 2.10.00/III, 2.10.10/II, 2.13.00/III, 2.13.13/III, 2.14.00/II, 2.20.11/IV, 2.21.12/V, 2.21.42/V, 2.22.10/IV, 2.25.01/III, 2.25.11/III, 2.25.51/IV, 2.26.01/III, 2.26.04/IV, 2.26.11/3, 2.30.01/IV, 2.31.01/IV, 2.31.11/IV, 2.33.01/III, 2.33.04/III, 2.37.16/V, 2.40.68/V, 2.40.78/V, 2.42.00/II, 2.58.00/II, 2.71.01/V.

Prvá číslice pětímístného kódu značí příslušnost ke klimatickému regionu v rámci České republiky (od 0 do 9, t.j. od nejteplejšího a nejsuššího po nejchladnější a nejvlhčí klimatický region).

Obec Břežany II leží v klimatickém regionu č. 2. Klimatický region č. 2 je charakterizován jako teplý, mírně suchý, s průměrnou roční teplotou 8 - 9°C a ročním úhrnem srážek 500 - 600 mm.

Návrhové plochy se nacházejí na celkem 22 hlavních půdních jednotkách (HPJ), které charakterizují 2. a 3. číslice v pětimístném kódu.

HPJ 01, 02, 03, 04, 05, 06, 10, 13, 14, 20, 21, 22, 25, 26, 30, 31, 33, 37, 40, 42, 58, 71.

PŘEHLED PLOCH NAVRŽENÝCH K ODNĚTÍ ZPF

Označení plochy	Způsob využití plochy	Celkový rozsah plochy v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur v ha						Zábor ZPF podle tříd ochrany v ha					Investice do půdy v ha
				orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z.BV2	Bydlení venkovské	0,52	0,52	0,52							0,52				
Z.BV3	Bydlení venkovské	1,3	1,3	1,3							1,3				
Z.BV5	Bydlení venkovské	0,07	-												
Z.BV6	Bydlení venkovské	0,16	0,16	0,16							0,16				0,16
Z.BV8	Bydlení venkovské	1,85	1,85	1,85							1,85				1,66
Z.BV9	Bydlení venkovské	0,06	-												
Z.BV10	Bydlení venkovské	0,06	-												
Z.BV11	Bydlení venkovské	0,06	0,06	0,06							0,06				
Z.OS1	Občanské vybavení – sport	0,09	-												
P.VL1	Výroba lehká	0,07	-												
Z.PU1	Veřejná prostranství všeobecná	0,09	0,09	0,09							0,09				0,09
Z.DX.mk1	Doprava jiná – místní komunikace	0,04	-												0,04
Z.DX.mk2	Doprava jiná – místní komunikace	0,17	0,17	0,17							0,17				
Z.DX.mk3	Doprava jiná – místní komunikace	0,11	0,01	0,01							0,01				
K.AX.ag1	Zemědělské jiné – agrolesní plocha	0,99	-												
K.WU1	Vodní a vodohospodářské všeobecné	0,16	0,16						0,16	0,16					
K.WU2	Vodní a vodohospodářské všeobecné	0,18	0,18						0,18	0,18					
CELKEM		5,98	4,5	4,16	0	0	0	0	0,34	4,5	0	0	0	0	1,95

14.2. Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Územní plán zábor pozemků určených k plnění funkce lesa nenavrhuje.

V řešeném území se nepředpokládají žádné lesnické rekultivace. Chatová zástavba se na lesních pozemcích nevyskytuje.

15. Definice použitých pojmů

doplňkové stavby ke stavbě hlavní

doprovodné stavby k hlavní stavbě (např. pergoly, skleníky, zimní zahrady, altány, bazény apod.) dle §21 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění

veřejná prostranství

všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru dle § 34 zákona 128/2000 Sb. v platném znění

veřejná zeleň

veškerá zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru dle § 34 zákona 128/2000 Sb., v platném znění

nezbytná dopravní infrastruktura

dopravní infrastruktura sloužící převážně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování

dopravní infrastruktura

veškerá dopravní infrastruktura

nezbytná technická infrastruktura

technická infrastruktura sloužící převážně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a zajišťující její provozování

technická infrastruktura

veškerá technická infrastruktura

manipulační plochy

zpevněné plochy sloužící jako dočasné odstavné a skladovací plochy

drobné podnikání a služby

stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu a služby, které svým provozem nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy,

zastavěná plocha

definována § 2 odst. 7 zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, včetně zpevněných ploch (dlažby, terasy, chodníky apod.)