

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1/2023

## OBSAH textové části

12 str. textu

### 1) Postup při pořízení územního plánu

2

### 2) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst.4 zák.č. 183/2006Sb o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

2

- 2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- 2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- 2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů
- 2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

### 3) Náležitosti vyplývající z §53 odst.5 a) až f) stavebního zákona

5

- 3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst.(4)
- 3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- 3c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5)
- 3d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- 3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
- 3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

### 4) Náležitosti vyplývající z vyhl.č.500/2006 Sb.část II odst.1a) až d)

9

- 4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- 4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu:
  - Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. (2) stavebního zákona
  - S pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. (3) stavebního zákona
  - S pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. (3) stavebního zákona
  - S rozhodnutím o pořízení územního plánu a jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. (3) stavebního zákona
- 4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. (1) stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- 4d) **Vyhodnocení** předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na **zemědělský půdní fond** a na pozemky určené pro plnění funkce lesa

### 5) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

12

### 6) Vyhodnocení připomínek

## 1) Postup při pořízení územního plánu

- Územní plán Břežany I byl vydán 11.2016.
- Změna č.1/2023, o jejímž zpracování rozhodlo zastupitelstvo města v r.2021 na základě vlastního podnětu včetně podnětů soukromých vlastníků, je projednávána ve zkráceném řízení dle §52 SZ , které nevyžaduje zpracování a schválení Zadání. Pořizovatelem Změny je obecní úřad Břežany I v zastoupení ing.Karla Fouska jako oprávněné osoby pro ÚP činnost.

Správní území zahrnuje 2 katastrální území a Změna č.1/2023 řeší 10 záměrů.

rozsah správního území: 604 ha

počet obyvatel: 311

### **Důvod zpracování Změny**

- V 4 řešených lokalitách se jedná o změnu funkčního využití v rámci zastavěného území nebo v zastavitelných plochách navržených platným ÚP.
- Ve 4 lokalitách se jedná o změnu využití zemědělských ploch na nové zastavitelné plochy pro sportoviště, rodinné bydlení a smíšené bydlení.
- V dopravní a technické vybavenosti je řešena cyklostezka mezi sídly Břežany I a Chocenice a trasování optického kabelu převážně v intravilánu obce.

## 2) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst.4 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

### **2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

- Řešené území ležící západně od Kolína není z hlediska **Politiky územního rozvoje ČR** součástí žádné rozvojové osy. Konkrétní požadavky v řešeném území nejsou vymezeny. Změna je v souladu s republikovými prioritami určenými v bodech (14-32) ve znění Aktualizace 1,2,3.
- Pro řešení Změny č.1/2023 ÚP Břežany I jsou závazné **Zásady územního rozvoje Stč.kraje**. Z této dokumentace vyplývají konkrétní požadavky zaměřené na realizaci nových regionálních záměrů v řešeném území v technické a dopravní infrastruktuře.
- Z veřejné infrastruktury nadmístního významu prochází územím navržený koridor pro ROPOVOD DRUŽBA pro jeho zkapacitnění.
- Z dopravní infrastruktury zůstává vymezený koridor pro umístění stavby D024-SILNICE I/12 (stavba MÚK Velim, napojení silnice III/01217

### **2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

- Návrh Změny č.1 rozvíjí urbanistickou koncepci stanovenou platným územním plánem a je v souladu s cíli územního plánování a s ochranou urbanistických a přírodních hodnot v území.

- Čtyři lokality se dotýkají nezastavěného území, jedna pro veřejné účely, zbylé jsou záměry na soukromých pozemcích. Na severu Břežan I je mírně rozšířená zastavitelná plocha BV, kvůli obsluze pozemků v zastavěném území. Na západním okraji Břežan I mimo zastavěné území mírně vystupuje plocha veřejné vybavenosti sportoviště. A na jihu je vymezena nová plocha pro výstavbu rodinných domů. V Chocenicích je na západním okraji vymezena nová plocha pro smíšenou obytnou funkci.
- V ostatních lokalitách Změny č.1 je preferována ochrana nezastavěného území změnami využití ploch v hranicích zastavěného území nebo v zastavitelných plochách navržených ÚP.
- Ochrana architektonických a urbanistických hodnot sídla je zajištěna všeobecnými zásadami uspořádání území v jednotlivých funkčních plochách, které jsou doplněny specifickými podmínkami pro konkrétní lokality.

***2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů /§53 odst.4c***

---

- Změna č.1 je v souladu s požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích předpisů. Návrh byl zpracován v rozsahu měněných částí k.ú.Břežany I podle stavebního zákona č.183/2006Sb. a v souladu s vyhl. č.500/2006Sb. o ÚAP, ÚPD a o způsobu evidence ÚP činnosti a vyhl. č.501/2006Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.
- Dle nových prováděcích předpisů byl celý územní plán převeden podle jednotného standardu. Jedná se zejména o přejmenování ploch s rozdílným způsobem využití a úpravu grafické podoby Úplného znění územního plánu.

***2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů***

---

- K návrhu Zadání Změny č.1 nebyl ze strany KÚ Středočeského kraje uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí SEA z hlediska zákona č.100/2001Sb. .

***Soulad se stanovisky dotčených orgánů : Bude doplněno po projednání.***

## Limity využití území

**Ochranné režimy** vyplývající z obecně právních předpisů, uplatňovaných ve stanoviscích dotčených orgánů při projednávání, nebo navržených ÚP

- Přílohou Odůvodnění Změny č.1/2023 ÚP Břežany I je Koordinační výkres se zákresy záměrů posuzovaných v rámci Změny. Výkres zachycuje územní limity jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji. Rozvojové plochy lze konfrontovat s územními limity, které sledují dotčené orgány při projednávání. V tabulkovém přehledu jsou tyto územní limity uvedeny ve specifických podmínkách využití.
- V řešeném k.ú. města Břežany se územní limity týkají zájmů ochrany přírody, OP dopravy a technické infrastruktury.
- Záměr č.8 trasa cyklostezky prochází v části u Břežan I skrz lokální biokoridor ÚSES 524 Pode Dvorem.
- Zastavitelné plochy č. 5leží v ochranném pásmu vrchního vedení elektrické energie VN220KV.
- Požadavky civilní ochrany u venkovského osídlení vyplývají z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému dle vyhl. 380/2002 Sb. a jsou součástí platného ÚP.

### **3) Náležitosti vyplývající z §53 odst.5 a) až f) stavebního zákona**

---

#### **3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst.(4)**

*Bude doplněno po projednávání.*

#### **3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

---

- *Bude doplněno po projednání*

#### **3c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5)**

---

- Vyhodnocení návrhu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo vyžadováno.

#### **3d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

---

- Bude doplněno

#### **3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

---

- Změna č.1 neřeší rozvojové plochy ve variantách.
  - Změnou se nemění urbanistická koncepce sídla, ani koncepce dopravní a technické infrastruktury. Protože ve Změně č.1 se rozvoj týká především zastavěného území a ploch přímo navazujících na zastavěné území, nemění se zásadně ani koncepce krajiny.
  - Účelem Změny č.1 je zejména zohlednit aktuální požadavky soukromých vlastníků na rozšíření rozvojových ploch pro bydlení (4 lokalit – 17 RD)
  - Pro obec je důležité posílení veřejné vybavenosti plochami pro sportoviště a pro zřízení urnového háje.
  - Podmínky využití ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití schválené v ÚP/2016 nebyly Změnou č.1/2023 měněny, pouze přibyla specifická funkce Občanské vybavenosti hřbitovi.
  - Všeobecné podmínky jsou doplněné specifickými podmínkami využití území jednotlivých lokalit řešených ve Změně č.1.
  - Celková vyváženost všech tří pilířů udržitelného rozvoje zůstane při uplatnění regulativů využití rozvojových ploch zachována.
-

## **Zdůvodnění navrhovaných rozvojových ploch:**

### **Břežany I**

#### **Lokalita č.1 – K Poboří**

Jedná se rozvojovou lokalitu na jihozápadní straně sídla. Zástavba logicky oboustranně doplňuje a obestavuje stávající obslužnou komunikaci III/33415. Současně zastavěné území zde vybíhá do pole a vytváří okrajovou proluku, kterou doplňuje a uzavírá v délce kopírující délku existující historické vesnické výstavby na druhé straně komunikace. Lokalita má jižní rovinatou polohu, nabízí možnost výstavby až 7RD s průjezdnou vnitřní komunikací.

#### **Lokalita č.2 – Sportoviště**

Jedná se o změnu funkčního využití částečně v zastavěném území obce a částečně mimo zastavěné území. Plocha je určena pro víceúčelové sportoviště s možným vybudováním drobného zázemí, šaten a dětským hřištěm. Jedná se o jedinou vymezenou sportovní plochu v sídle Břežany I. Tato lokalita je součástí cíle zlepšování veřejné vybavenosti obce. Plocha nahradila původně rozvojovou lokalitu určenou k výstavbě rodinných domů.

#### **Lokalita. č.3 – severní přístup**

Úzká parcela za severní hranicí zastavěného území má sloužit jako přístupová komunikace k zadním pozemkům zastavěného území.

### **Chocenice**

#### **Lokalita č.4 - sever**

Jedná se o změnu funkčního využití v rozvojové ploše již vymezené v územním plánu 2016. Navržená funkční plocha pro bydlení venkovské navazuje na uliční zástavbu v severním údolí. Jedná se o přirozenou spojnici obce s volnou krajinou a obytná zástavba bude urbanisticky i krajinně výrazně jemnějším zásahem než původně určená funkce pro lehkou výrobu. Je důležité zachovat jednostranné napojení na existující obslužnou komunikaci a zároveň zachovat krajinnou izolační zeleň remízu na východní straně, který bude tvořit přirozenou bariéru od plochy lehké výroby na východě.

#### **Lokalita č.5 – Na dolíčkách**

Lokalita při vjezdu do Chocenic od Břežan je určena ke smíšené venkovské funkci. Záměrem je zde vybudovat rodinnou farmu. Jedná se o konkrétní záměr, který navazuje na stejné využití v krajní poloze zastavěného území. Posílením drobné řemeslné, živočišné a rostlinné výroby ve formě rodinných farem je pozitivním trendem, který pomáhá zachovat krajinný i urbanistický charakter venkova.

#### **Lokalita č.6 – Winterhorses**

Jedná se o změnu funkčního využití v rámci zastavěného území, kdy se původní zemědělská usedlost mění z čistě obytné venkovské na smíšenou obytnou. Jedná se o pozemek pro jeden rodinný dům. Rodinná farma je v centrální části intravilánu a případné pásmo hygienické ochrany z živočišné výroby nesmí přesáhnout vlastní pozemek a zatížit pozemky sousední. Posílením drobné řemeslné, živočišné a rostlinné výroby ve formě rodinných farem je pozitivním trendem, který pomáhá zachovat krajinný i urbanistický charakter venkova.

#### **Lokalita č.7 – Urnový háj**

Jedná se o nástupní prostor veřejné zeleně kaple sv. Anny v centru obce Chocenice. Zřízením urnového háje se občanům rozšíří veřejná vybavenost a umožní uložení ostatků v docházkové vzdálenosti obce. Současná změna funkce umožní jasně oddělit veřejné prostranství od společného veřejného prostoru sousedního bytového domu, který nyní nástup do kaple sv. Anny spoluužívá. Prostor urnového háje musí být důstojně pojednán. Pozemek lze vymezit i ohradními zdmi s prostorem pro ukládání uren.

#### **Lokalita č.8 – Cyklostezka Břežany I – Chocenice**

Obě hlavní sídla nemají mezi sebou žádné pohodlné propojení pro pěší ani cyklisty. Stejnou trasou vede značená cyklotrasa SOS. Obec by zbudováním „cyklostezky“ vytvořila sdružený bezpečný prostor pro cyklisty i chodce a to nejen pro místní, ale i pro projíždějící turisty. Zpevněná komunikace šíře 3-4m by vedla paralelně po jižní straně komunikace III/12541.

#### **Lokalita č.9 - Optický kabel v Břežanech I**

V rámci zlepšování veřejné a technické infrastruktury bude v obci Břežany I položena místní síť optického kabelu. V rámci návrhu je dílčí část ležící mimo intravilán obce navržena jako věcné břemeno v rámci výkresu Veřejně prospěšných staveb.

#### **Lokalita č.10 - jihozápad**

Jedná se o změnu zahrady, která je prolukou ve stávající zástavbě v rámci zastavěného území na pozemek pro čistě obytnou funkci pro výstavbu 1 RD. Lokalita je přímo napojená na místní obslužnou komunikaci. Pozemek má jižní orientaci.

### **3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

---

- Změna č.1 navrhuje u každého sídla jednu novou zastavitelnou plochu určenou pro bydlení v nezastavěném území. Pro bydlení navrhuje změnou využití ploch určených ÚP k výrobě, které dlouhodobě zůstávají nevyužité.
- V původním územním plánu byly pro sídlo Břežany I schváleny pro výstavbu rodinných domů plochy v celkovém rozsahu 2,4 ha. Kromě části plochy BV – severozápadní sektor sídla Břežany byli již veškeré ostatní plochy zastavěny, případně jsou rozestavěny. Celkově bylo v sídle Břežany včetně ploch v současné zástavbě postaveno ve sledovaném období 4 rodinné domy a 2 lokality jsou rozestavěny. Současně se lokalita BV- jihozápadní část sídla ruší a mění se na občanské vybavení – sport.
- V sídle Břežany se navrhuje pouze jedna nová zastavitelná plocha určená pro výstavbu 5 RD což z hlediska sledovaného rozvoje obce lze považovat za rozvoj přiměřený.
- V původním územním plánu byly pro sídlo Chocenice schváleny pro výstavbu rodinných domů plochy v celkovém rozsahu 1,0 ha. Kromě malé plochy BV – východní okraj sídla Chocenice byli již veškeré ostatní plochy zastavěny, případně jsou rozestavěny. Změna č.1 navrhuje v sídle Chocenice pouze jednu rozvojovou plochu určenou pro smíšenou venkovskou s konkrétním záměrem rodinné farmy. Rozsah navrhovaných lokalit lze tudíž považovat za přiměřený.



#### **4) Náležitosti vyplývající z vyhl. č.500/2006 Sb. část II odst.1a) až d)**

##### **4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

- Hranice ostatních sousedních obcí se návrh nedotýká.

##### **4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu**

1. *Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. (2) stavebního zákona*
- 

Návrh změny č.1 není řešen ve variantách.

2. *S pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. (3) stavebního zákona*
- 

*Je možno řešit až po projednání*

3. *S pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. (3) stavebního zákona*
- 

*Je možno řešit až po projednání*

4. *S rozhodnutím o pořízení územního plánu a jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. (3) stavebního zákona*
- 

Změna je řešena v souladu se Zadáním schváleným ZO

##### **4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. (1) stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

- Změna neřeší žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou součástí ZÚR.

**4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení  
na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa**

**1 Ochrana ZPF** podle zákona č. 334/1994 v platném znění a vyhl. č.271/2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF .

**Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu ÚP**

Tab.2 vyhl.č 271/2019Sb

Ozn. ploch	Kat. území /lokalita	Navržené využití	Výměry záborů / ha	Třídy ochrany: I., II.	BPEJ	Kultura Druh pozemku	Závlahy Odvodnění Protierozní o.
1	Břežany I K Poboří U silnice III/33415	BV - bydlení venkovské	0,7	I.	2.01.00	orná	---
2	Břežany I Sportoviště	OS – občanské vybavení sport	0,15	I.	2.01.00	orná	---
3	Břežany I Severní přístup	BV - bydlení venkovské	0,05	I.	2.02.00	orná	---
5	Chocenice Na dolíčkách	SV – smíšené obytné - venkovské	1,1	II.	2.01.10	orná	---
8	Chocenice cyklostezka	DI – dopravní infrastruktura - liniová trasa	0,16 0,14	I. II.	2.02.00 2.01.10	orná	---
<b>Celkové zábory ZPF k.ú. Břežany I</b>			<b>2,3 ha</b>				
z toho zábory ZPF v I.třídě ochrany			1,06 ha				
z toho zábory ZPF v II.třídě ochrany			1,24 ha				
z toho zábory dle využití pro:			OV 0,15 ha				
			DI 0,3 ha				
			SV 1,1 ha				
			BV 0,75 ha				

- a) **označení a navržené využití** plochy je zahrnuto v uvedené tabulce
- b) Změna č.1/2023 neřeší žádný koridor pouze zastavitelné plochy, z nichž všechny 3 určené pro smíšené bydlení a bydlení venkovské se nacházejí v přímém kontaktu se zastavěným územím.
- c) **výměra záboru podle navrženého využití** v členění podle tříd ochrany je uvedena v tabulkovém přehledu
- d) zábor, na kterém má být po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace není ve Změně č.1/2019 navržen
- e) **souhrn výměr záborů podle typu využití ploch** je uveden v závěru příložené tabulky
- f) **souhrn výměr záborů** bez ohledu na typ využití činí **2,3 ha**
- g) informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody není v tabulce uvedena, protože se v řešených plochách nevyskytuje.
- h) Všechny rozvojové lokality se nacházejí na půdách **v I. a II. třídě ochrany**. Kolem sídel Břežany I a Chocenice se nachází pouze bonitní půdy I. a II. třídy ochrany.
- i) **Sít účelových komunikací** sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků **a sít polních cest** , které jsou obsaženy v Hlavním výkresu ÚP, nejsou návrhem Změny č.1/2023 dotčeny, návrh zdůrazňuje požadavek na jejich zachování v celém správním území.

- j) **Zdůvodnění řešení**, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější: .

Zábory ZPF jsou přiměřeného rozsahu, odpovídající rozvoji sídla. Vzhledem k poloze sídla není možné vymezit zastavitelné plochy na méně bonitních půdách a rozvoj obce by byl omezen pouze intravilánem obce.

4 zastavitelné plochy navržené Změnou č.1/2019 leží mimo zastavěné území na zemědělské ploše s kulturou orná. Jedna je určena pro sportoviště, další je drobným rozšířením stávajícího zastavěného území pro zlepšení obslužnosti již vymezených plochy, velká plocha na jihozápadě Břežan I doplňuje proluku u komunikace III/33415.

Plochy záborů, u kterých se jedná výhradně o dočasné vynětí zemědělské půdy se ve Změně č.1/2019 nenavrhují.

V grafických přílohách výřezů z platného ÚP jsou zachyceny hranice a **označení BPEJ a hranice zastavěného území**. Změna č.1/2023 ÚP Břežany I vymezuje hranici zastavěného území aktuálně k datu **1.7.2023** .

## **2 Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa.**

- Návrh Změny č.1/2023 územního plánu Břežany se netýká ***záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa.***

### **5) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

### **6) Vyhodnocení připomínek**

Bude doplněno dle vyhodnocení stanovisek DO a závěrů projednání