

# Změna č.1 územního plánu

..

## **BŘEŽANY**

Pořizovatel: OÚ Břežany  
pověř. zastupitel starosta Mgr. Pavel Škrle  
270 34 Břežany 53  
tel.: 724 858 103

Výkonný poř.: Ing. arch. Ivana Tichá

Zpracovatel: ing.arch. Ivana Tichá  
mail: iti@volny.cz  
tel. 312 691 905

Datum: říjen 2013

### Změna č.1 územního plánu - obsah

- textová část
- grafická část  
I.1 - Hlavní výkres (a schematická situace) – m 1:2880

### Odůvodnění změny č.1 územního plánu – obsah

- textová část
- grafická část  
II.1 - Koordinační výkres – m 1:2880  
II.2 – Výkres předpokládaných záborů ZPF – m 1:2880

## 1) Změna č.1 územního plánu - obsah

### A) Textová část 1

- a) vymezení zastavěného území
- b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umístování
- e) koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (vč. stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování staveb, poz. a intenzity jejich využití)
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, vč. veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu kat. území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona
- i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 SZ
- j) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

### B) Textová část 2

- a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření
- b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence úz. plánovací činnosti
- d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle příl. č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- e) stanovení pořadí změn v území
- f) stanovení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

### C) Grafická část

I.1 Hlavní výkres (a schematická situace) – m 1:2880

## **2) Odůvodnění změny č.1 územního plánu - obsah**

### **A) Textová část**

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popř. vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty, s pokyny pro zpracování návrhu ÚP, s pokyny k úpravě návrhu ÚP, s rozhodnutím o pořízení ÚP nebo jeho změny, a jejich obsahu
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

### **B) Grafická část**

- II.1 Koordinační výkres – m 1:2880
- II.2 Výkres předpokládaných záborů ZPF – m 1:2880

## 1) TEXTOVÁ ČÁST změny č. 1 územního plánu

### a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno platnou ÚPD – územním plánem obce Břežany, schváleným v r. 2011. Změnou č. 1 se nemění – nevymezují se nové zastavitelné plochy.

Pořízení Změny č. územního plánu schválilo zastupitelstvo obce svým usnesením č. 14 z 26. 6.2012. Změna je pořizována z vlastního podnětu obce, a z podnětu fyzické osoby, mající vlastnická práva k pozemku na území obce, dle § 44 písm. a) a c) SZ. Zadání bylo projednáno v souladu s § 47 SZ, a schváleno ZO Břežany č. 22 ze dne 9.10.2013.

Jedná se o jednu lokalitu v kú Břežany, v jihovýchodní části sídla Břežany, u stávajícího hostince. Změna ÚP řeší změnu funkčního využití plochy v zastavěném území. Jedná se o chybu v návrhu ÚP, když zpracovatel ÚP nebyl informován o záměrech obce, a obec si při projednávání a schvalování ÚP detailu řešení lokality nevšimla. Požadována je úprava funkcí u dvou sousedících ploch - u stávajícího hostince plochy „ostatní obč. vybavenosti“ a u plochy Z5 „plochy smíšené obytné“ – převod pro malou část těchto sousedících funkcí z funkce ostatní obč. vybavenost na plochu smíšenou obytnou. Nejedná se o nový zábor pro stavební činnost, ale o úpravu již dříve v rámci ÚP vymezených zastavěných a zastavitelných ploch. Jedná se o poz. 382/12, kú Břežany, o ploše 306 m<sup>2</sup>. Tento pozemek pak bude navazovat na plochu smíšenou obytnou jižně (zastavitelná plocha dle ÚP), konkrétně na pozemek 409/27. Návrh změny č.1 bude projednán v souladu s § 50 stavebního zákona č.183/2006 Sb.

V rámci návrhu změny č. 1 ÚP Břežany nebude zpracován pro změnu Výkres základního členění území, protože se nevymezuje nově zastavěné ani zastavitelné území touto změnou.

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

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot zůstává zachována tak jak byla stanovena v ÚP. Rozvojové plochy zahrnuté v ÚP se nemění. Podmínky na ochranu hodnot platí dle schváleného ÚP.

### Požadavky na ochranu památek

Změnou č.1 ÚP nebudou dotčeny žádné nemovité kulturní památky ani památkově chráněná území. Nicméně v Břežanech se vyskytují památky zapsané ve Státní ústředním seznamu, a další cenné stavby – nebudou však změnou dotčeny. Obecně platí, že při nové zástavbě nutno zachovat charakter typické venkovské zástavby. Obec Břežany je jedna z obcí se starším založením na Rakovnicku. Jedná se o území s archeologickými nálezy, a proto je třeba respektovat požadavky Ústavu archeologické pam. péče stř. Čech – ve smyslu zák. č.20/87Sb. a 242/92Sb. Plánovaný rozsah výkopových prací je nutné v předstihu řádně ohlásit příslušnému pracovišti archeologické památkové péče, viz § 21, odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### Požadavky na ochranu přírody a krajiny a ochrany pozemků plnicích funkcí lesa

Změnou č. 1 ÚP nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny. Jedná se o změnu funkce v rámci již vymezeného zastavěného území.

Co se týče PUPFL, stávající PUPFL nebudou změnou dotčeny; OP lesa 50 m je respektováno.

**Územní systém ekologické stability** - zůstává návrhem změny č.1 zachován, a není změnou dotčen. Mimo lokalitu změny prochází jak systém lokálních tak systém reionálních ÚSES.

### Ochrana veř. zdraví

Hluk - změnou nedojde k ovlivnění území hlukem, ani lokalita změny není problematická z hlediska hlukové zátěže. Nezasahuje sem žádné PHO, které by ovlivnilo lokalitu změny.

### c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce rovněž zůstává zachována, mění se pouze funkce v rámci již vymezené zastavěné stabilizované plochy. Přitom plocha změny bezprostředně navazuje na rozvojovou plochu dle ÚP. Lokalita změny není ve volné krajině.

### Přehled lokalit změny s omezujícími podmínkami výstavby – změna č.1 ÚP Břežany

lokality	k.ú.	č.poz.	funkční využití dle ÚPO	požadované funkční využití	limity	plocha
1	Břežany	382/12	Plochy obč. vybavení – ostatní obč. vybavenost	Plochy smíšené obytné		306 m2

**d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umístování**

**Veřejná infrastruktura** – koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Lokalita změny bude napojena stávající techn. infrastrukturu – příkon pro jeden RD nezakládá nutnost budování nové TS. Po vybudování vodovodu bude napojen RD i na vodovod. Předpoklad budování splaškové kanalizace s centrální ČOV zde není, odkanalizování tedy bude provedeno do jímky na vyvážení, případně po posouzení příslušného OŽP do domovní ČOV. Dešťové vody budou likvidovány vsakem na vlastním pozemku.

Pro veškerou techn. infrastrukturu je nutno respektovat OP a BP.

**Doprava** - stávající koncepce dopravy se nemění, přístup na pozemek lokality bude ze stávající komunikace III/2294. Musí být respektovány podmínky §30 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veř. zdraví. Ke zřízení sjezdu je nutný souhlas správce komunikace a příslušného OD. Zde bude příjezd ze stávajícího parkoviště u hostince. Nutno dodržet vyhl. č. 501/2006Sb., v platném znění, nutno dodržet zák. č. 13/1997, o pozemních komunikacích, ve znění pozd. předpisů, a ČSN 73 6110, ČSN 73 6425. Veškerá zástava musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standarty. Ve věci výstavby nových komunikací je speciálním staveb. úřadem MěÚ Rakovník – odbor dopravy. Budou respektovány stávající účelové komunikace a cesty v krajině. Nutno respektovat OP silnic.

**Občanská vybavenost** - změnou nebude tato vybavenost dotčena. Stávající hostinec má dostatečně velkou zahradu, která není pro potřeby obč. vybavenosti využívána, a i po oddělení části jednoho pozemku pro RD zbývá dostatečná plocha zahrady.

**e) koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

**Koncepce uspořádání krajiny** se nemění. Co se týče ÚSES, není změnou dotčen. Změnou č.1 ÚP Břežany nebudou dotčeny prvky ochrany přírody a krajiny. OP lesa bude dodrženo.

Z hlediska **civilní a požární ochrany** je třeba dodržet ustanovení zák. č. 133/1995Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a zák. č. 239/2000Sb. o integrovaném záchranném systému, a vyhl. č. 246/2001Sb. a s vyhl. č. 380/2002Sb. Stávající zdroje pož. vody nejsou rušeny. Zalesnění nemá vliv na požární ani civilní ochranu.

**Požární ochrana** zůstává v platnosti dle schváleného ÚP. Řešené území musí být zajištěno požární vodou podle ČSN 730873.

**Ochrana obyvatelstva** zůstává v platnosti dle ÚP, nemění se.

Vojenská správa nemá v řešeném území specifické zájmy, je třeba respektovat parametry příslušných kategorií komunikací a OP dopravního systému a všeobecné podmínky VUSS .

**Nerostné bohatství** – Změnou č.1 ÚP nebude dotčeno území ochrany nerostného bohatství. Nejsou zde plochy sesuvů, poddolované území.

**Protierozní opatření** nejsou navrhována.

Lokalita změny není ohrožena **povodněmi**.

**f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (vč. stanovení, ve kterých plochách je vyloučenoumístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 SZ), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch, a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu( např. výškové regulace zástavby, struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím jsou stanoveny ve schváleném ÚP, a plně se jimi řídí. Změnou č. 1 nejsou měněny.

V lokalitě změny č. 1 se mění funkční využití z funkce „Ostatní občanská vybavenost „ na funkci „Plochy smíšené obytné“.

Nejsou stanoveny omezující podmínky – platí funkční a prostorové regulativy dle schváleného ÚP.

**g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, vymezené v územně plánovací dokumentaci. Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prosp. opatření podle tohoto zákona, lze omezit a odejmout pouze pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní a techn. infrastruktury, vč. plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání. Zde v řešeném území změny č. 1 nejsou stanoveny žádné veřejně prospěšné stavby ani žádná veřejně prospěšná opatření.

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

Zde v řešeném území nejsou tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo vymezeny. Ani nejsou vymezena v rámci změny ÚP veřejná prostranství.

**i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 SZ**

Tato opatření nejsou stanovena.

**j) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část 1 a 2 obsahuje celkem 7 stran (vč. titulního listu a obsahu), grafická část obsahuje celkem 1 list, formáty A4.

## **Textová část 2**

**b) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření**

Tyto plochy nejsou stanoveny.

**c) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Tyto plochy nejsou stanoveny.

**d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence úz. plánovací činnosti**

Tyto plochy nejsou stanoveny.

**e) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle příl. č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Tyto plochy nejsou stanoveny.

**f) stanovení pořadí změn v území**

Pořadí změn není stanoveno.

- g) stanovení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Tyto stavby nejsou ve změně č. 1 stanoveny.

## **Grafická část**

Obsahuje výkresy:

**I.1 - Hlavní výkres – m 1: 2 880**

## 2) ODŮVODNĚNÍ změny č. 1 územního plánu

### Textová část odůvodnění

#### a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Širší vztahy nejsou změnou dotčeny. Pro Břežany je obcí s rozšířenou působností (ORP) město Rakovník, přičemž obcí s pověřeným obecním úřadem je rovněž Rakovník. Stavební úřad je v Čisté u Rakovníka.

Břežany leží mimo rozvojové osy a oblasti vymezené v PÚR ČR 2008 (schválené 20.7.2009), leží i mimo specifické oblasti sledované v tomto dokumentu.

Na lokalitu, která je řešena změnou, nemají dopad Zásady územního rozvoje pro Stč. kraj (o vydání rozhodlo ZK, usnes. č. 4-20/2011/ZK, ze dne 19.12.2011). Program rozvoje kraje je respektován.

#### b) vyhodnocení splnění požadavků zadání , popř. vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty, s pokyny pro zpracování návrhu ÚP, s pokyny k úpravě návrhu ÚP, s rozhodnutím o pořízení ÚP

Splnění zadání – zadání bylo splněno. Na základě výsledků projednání zadání nebylo nutno zadání upravovat. Zadání změny č. 1 bylo schváleno usnesením ZO Břežany č. 22, ze dne 9.10.2013.

Orgán OZPaZ - KÚ Stč. kraje - v rámci projednání zadání neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na ŽP (čj 109804/2013/KUSK, ze dne 19.8.2013, vyř. Jan Šefl), ve smyslu, že z hlediska zák. č. 100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, není toto posouzení nutné (SEA). Proto toto vyhodnocení vlivů na životní prostředí není provedeno, a není tedy nutno provádět ani rozbor udržitelného rozvoje. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není předmětem změny č.1.

Podle ust. §77a odst. 4 písm x) zák. č. 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, v souladu s ust. § 45i zák. č. 114/1992Sb., lze vyloučit významný vliv předloženého projektu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, stanovené příslušnými vládními nařízeními. S ohledem na charakter a lokalizaci záměru se nepředpokládá možnost významného ovlivnění evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Varianty nebyly požadovány ani zpracovány. Pokyny pro zprac. návrhu zm.ÚP nebyly zpracovány, ani pokyny k úpravě návrhu zm. ÚP, ani rozhodnutí o pořiz. změny dle § 55 odst. (3) nebylo učiněno.

#### c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Tyto záležitosti nejsou stanoveny – jedná se o změnu nepodstatného rozsahu a významu, bez vlivu na ZUR..

#### d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

**Vyhodnocení záborů ZPF** – jedná se o změnu - zábor stávající kultury zahrady a sady, v zastavěném území. Jedná se o pozemek kú Břežany, pč. 382/12, BPEJ pozemku je 4.26.11 a z malé části 4.26.14. Toto odpovídá tř. ochrany II. a III. **Celková plocha činí 306 m<sup>2</sup> – toto je rozsah záboru pro plochu smíšenou obytnou.**

**PUPFL** - co se týče PUPFL, nebude změnou dotčeno. OP lesa 50 m nebude dotčeno.

Obecně platí podmínka zachování přístupu do lesa – nezaplotitelnost PUPFL, aby byla zachována přístupnost lesních pozemků.

### Grafická část odůvodnění

**II.1 Koordinační výkres – m 1:2880**

**II.2 Výkres předpokládaných záborů ZPF – m 1:2880**