

ÚZEMNÍ PLÁN 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

Pořizovatel:
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

a) Vymezení zastavěného území.....	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu. včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	6
2. Technická infrastruktura.....	7
3. Občanské vybavení.....	8
4. Veřejná prostranství.....	8
e) Koncepce uspořádání krajiny.....	8
1. Územní systém ekologické stability.....	9
2. Plochy lesní.....	9
3. Vodní toky a nádrže.....	10
4. Ochrana před povodněmi.....	10
5. Dobývání nerostů.....	10
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití.....	11
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.....	18
1. Veřejně prospěšné stavby.....	18
2. Veřejně prospěšná opatření.....	18
3. Plochy pro asanaci.....	18
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	18
1. Veřejně prospěšné stavby.....	18
2. Veřejně prospěšná opatření.....	18
i) Stanovení kompenzačních opatření.....	19
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	19
k) Vymezení územních rezerv.....	19
l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	19

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území zachycuje stav k 19.3.2025. Hranice zastavěného území je znázorněna v grafické části územního plánu.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Břežany II jsou obcí s dlouhou historií, kdy první písemná zmínka o obci je z roku 1308.

V obci žije v současné době 941 obyvatel (k 31.12.2023). Současný počet obyvatel v obci již překročil populační vrchol v roce 1930, kdy zde bylo evidováno 871 obyvatel.

Hlavní funkcí obce je bydlení, další významnou funkcí je zemědělství. V řešeném území převládají kvalitní zemědělské půdy s nejvyšší třídou ochrany.

V obci se nachází pouze základní občanská vybavenost: obchod s potravinami, restaurace, mateřská škola a obecní úřad. Za vyšší občanskou vybaveností a za základním vzděláním dojíždějí obyvatelé do Českého Brodu, do Úval a do Prahy.

Obec má vybudovaný vodovod a kanalizaci svedenou do čistírny odpadních vod.

Koncepce rozvoje území, včetně ochrany a rozvoje hodnot vychází z urbanistické struktury sídla a z jeho geografické polohy v blízkosti hlavního města Prahy. Tomu odpovídá převažující funkce bydlení soustředěná v rámci kompaktního urbanistického půdorysu.

Zastavitelné plochy jsou navrženy především na místech, kde je již vymezoval předchozí územní plán. Limitujícími faktory dalšího rozvoje obce jsou především téměř naplněné kapacity technické infrastruktury, naplněné kapacity základní občanské vybavenosti a přítomnost zemědělské půdy I. třídy ochrany. Vzhledem k limitním kapacitám veřejné infrastruktury je navržena zejména stabilizace stávajícího urbanistického půdorysu sídla.

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce rozvoje sídla respektuje stávající půdorys sídla, nijak významně ho nerozšiřuje a navrhuje především dostavbu proluk. Rozšíření zastavěného území je navrženo pouze v jižní a severní části obce prostřednictvím ploch Z.BV2 a Z.BV8 (plocha je převzata z předchozího územního plánu).

Návrh funkčního využití ploch a jejich prostorového uspořádání respektuje stávající architektonisko-urbanistický charakter sídla. Většina ploch v zastavěném území je vymezena jako plochy bydlení, zde je maximální výška zástavby stanovena na dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Minimální výška zástavby stanovena není. Maximální podíl zastavěných ploch na stavebním pozemku je 35 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

V posledních desetiletích došlo k degradaci architektonicko-urbanistické struktury sídla realizací nevhodné výstavby bytových i rodinných domů. Tento územní plán stanovuje takové podmínky rozvoje, které zajistí realizaci zástavby odpovídající současným požadavkům obyvatel 21. století, ale současně respektují odkaz generací předcházejících, jejichž cílem bylo vytvořit kvalitní a koncepčně řešené sídlo. Územní plán stanovuje podmínky funkčního využití jednotlivých ploch (v kapitole f) a také stanovuje podmínku pro zpracování územní studie na plochu bydlení Z.BV3.

Centrum sídla, v okolí obecního úřadu, je stabilizované a územní plán zde nenavrhuje žádné změny funkčního využití. Nachází se zde stávající plochy veřejných prostranství lemované historickou zástavbou s obecním úřadem uprostřed. Do budoucna je žádoucí, vytvořit v centru sídla veřejná prostranství, která budou reprezentativní a budou definovat sídlo Břežany II. Současný stav veřejných prostranství v centru sídla není vyhovující. Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby centrum obce mohlo být vhodně upraveno. Územní plán doporučuje vhodné detailní prostorové uspořádání centra Břežan II prověřit územní studií.

Urbanistická koncepce je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Územní plán navrhuje následující plochy ke změně funkčního využití:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)
Z.BV2	Bydlení venkovské	0,52	5
Z.BV3	Bydlení venkovské	1,3	14
Z.BV5	Bydlení venkovské	0,07	1
Z.BV6	Bydlení venkovské	0,16	2
Z.BV8	Bydlení venkovské	1,85	max. 16 rodinných domů a max. 2 řadové domy s max. 10 bytovými jednotkami v obou řadových domech
Z.BV9	Bydlení venkovské	0,06	1
Z.BV10	Bydlení venkovské	0,06	1
Z.BV11	Bydlení venkovské	0,06	1
Z.OS1	Občanské vybavení – sport	0,09	-
Z.PU1	Veřejná prostranství všeobecná	0,09	-
P.VL1	Výroba lehká	0,07	-
Z.DX.mk1	Doprava jiná – místní komunikace	0,04	-
Z.DX.mk2	Doprava jiná – místní komunikace	0,17	-
Z.DX.mk3	Doprava jiná – místní komunikace	0,11	-
K.AX.ag1	Zemědělské jiné	0,99	-
K.WU1	Vodní a vodohospodářské všeobecné	0,16	-
K.WU2	Vodní a vodohospodářské všeobecné	0,18	-
CNZ.E14	Koridor technické infrastruktury nadmístního významu	-	-

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu. včetně stanovení podmínek pro jejich využití

1. Dopravní infrastruktura

Návrh územního plánu vychází ze skutečnosti, že řešené území je z dopravního hlediska dobře dostupné. I nadále budou tvořit základní přístupové komunikace do obce silnice III/24512 a III/24513.

200 m za jižní hranicí řešeného území vede východozápadním směrem železniční trať se zastávkou v Rostoklatech. Od zastavěného území Břežan II je navržena cyklostezka pro pěší a cyklisty s vyloučením motorové dopravy k této vlakové zastávce.

Navržené zastavitelné plochy jsou v Územním plánu Břežany II lokalizovány tak, aby byly přístupné především ze stávajících komunikací.

Konkrétní záměry, směřující ke zlepšení dopravní obslužnosti území (např. rozšíření komunikací) je možné realizovat ve všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ nebo „nezbytná dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f).

1) Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy v rámci silnic III. třídy.

2) Místní komunikace

Územní plán navrhuje místní komunikace Z.DX.mk1, Z.DX.mk2, Z.DX.mk3 v zastavěném území.

3) Železnice

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať. Nejbližší železniční zastávka Rostoklaty se nachází 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.

3) Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny.

4) Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán respektuje stávající cyklostezku, která propojuje zastavěné území obce Břežany II a železniční zastávku v Rostoklatech. Další nové komunikace pro pěší a cyklisty nenavrhuje.

5) Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán umožňuje realizaci parkovišť na stávajících plochách veřejných prostranství. Ty jsou vhodně lokalizovány na půdorysu sídla, převážně v jeho centrální části. Parkoviště je dále možné realizovat na všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmíněčně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f). Jedná se o plochy v zastavěném území.

Územní plán nevymezuje samostatné plochy dopravní infrastruktury sloužící výhradně pro realizaci parkovišť.

2. Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury vychází ze stávajících podmínek a požadavků obce na rozvoj technické infrastruktury. Obec má vybudovaný vodovod a kanalizaci po celém zastavěném území obce.

1) Zásobování pitnou vodou

Územní plán ponechává zásobování pitnou vodou beze změny. Všechny návrhové plochy budou napojeny na stávající vodovodní řad. V řešeném území je vybudován vodovod, který obsluhuje celé zastavěné území. Vodovod je zásobován přivaděčem z Rostoklat, který kapacitně zajistí předpokládaný budoucí rozvoj sídla.

2) Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán ponechává odkanalizování a čištění odpadních vod beze změny. Všechny návrhové plochy budou napojeny na stávající jednotnou kanalizaci, která je svedena do čistírny odpadních vod v severní části sídla. Stávající jednotné kanalizační stoky je možné přebudovat na oddílné kanalizační řady. Kapacita stávající čistírny odpadních vod může být navýšena v rámci rekonstrukce na stávající ploše technické infrastruktury.

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.

3) Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v současném systému likvidace odpadů. Odpad je odvážen mimo obec.

4) Elektrická energie

Územní plán navrhuje Koridor technické infrastruktury nadmístního významu (CNZ.E14) pro realizaci dvojitého vedení el. energie 400 kV. Koridor se nachází nad stávajícím vedením ZVN 400 kV.

Napojení návrhových ploch na elektrickou energii bude zajištěno napojením na stávající trafostanice nebo na nově zbudované trafostanice. V případě potřeby lze lokalizovat nové transformační stanice v rámci ploch s různým funkčním využitím, kde je v regulativech přípustná „nezbytná technická infrastruktura.“

5) Plyn

Obec Břežany II není plynofikována. Plynovod prochází západní částí řešeného území. Územní plán plynofikaci sídla nenavrhuje.

3. Občanské vybavení

Územní plán navrhuje jednu plochu občanského vybavení – sportu (Z.OS1), v centrální části sídla v blízkosti panelových domů.

Stávající základní občanské vybavení obce odpovídá její velikosti a funkčnímu využití sídla s převažující obytnou funkcí. Této skutečnosti odpovídá i koncepce budoucího rozvoje občanského vybavení, které není nutné zásadně měnit. Veškerá občanská vybavenost bude realizována v rámci stávajících ploch občanského vybavení, ploch smíšených obytných a také ploch bydlení. Návrh územního plánu vychází z předpokladu, že pro možnou realizaci základní školy I. stupně lze využít z části nevyužité prostory obecního úřadu a jeho zahrady, která je vymezena jako stávající plocha občanského vybavení.

4. Veřejná prostranství

Územní plán navrhuje jednu plochu veřejných prostranství všeobecných Z.PU1.

e) 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 za-

řízení pro výrobu elektřiny. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů lze realizovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

1. Územní systém ekologické stability

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.

Prvky územního systému ekologické stability jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

2. Plochy lesní

Územní plán plochy lesní nenavrhuje.

3. Vodní toky a nádrže

Územní plán navrhuje dvě plochy plochy vodní a vodohospodářské K.WU1 a K.WU2 jihozápadně od Břežan II. Podél vodotečí musí být zachován manipulační pruh o šířce 6 m od břehu. Obcí protéká Týnický potok, který nemá stanoveno záplavové území.

Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél zakrytých úseků hlavních odvodňovacích zařízení nezastavěný manipulační pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany a podél otevřených hlavních odvodňovacích zařízení 6 m oboustranný manipulační pruh. V případě provádění jednotlivých výsadeb okolo hlavních odvodňovacích zařízení je požadována výsadba pouze po jedné straně ve vzdálenosti min. 3 m od vrchní hrany u otevřených hlavních odvodňovacích zařízení, a u zakrytých ve vzdálenosti min. 4 m od osy potrubí.

4. Ochrana před povodněmi

Do řešeného území zasahuje záplavové území na jeho západní hranici. Záplavové území se nachází mimo zastavěná území. Územní plán žádné změny funkčního využití v záplavovém území nenavrhuje. Obec se nachází na rovině bez zjevného rizika bleskových povodní. Územní plán žádné plochy k ochraně území před povodněmi nenavrhuje.

5. Dobývání nerostů

Na území obce je evidován dobývací prostor, chráněné ložiskové území a ložisko nerostných surovin Vyšehořovice. Jedná se o území v severozápadní části řešeného území, které je zakresleno v grafické části dokumentace. Územní plán nenavrhuje žádné plochy těžby nerostů dle § 18 Vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění. Plochy v lokalitě Vyšehořovice jsou v územním plánu vymezeny dle aktuálního stavu v katastru nemovitostí jako plochy zemědělské – orná půda a tímto způsobem budou využívány i nadále.

V řešeném území se nacházejí poddolovaná území v severozápadní části řešeného území, která jsou zakreslena v grafické části dokumentace.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití

BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	drobné podnikání a služby, které nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	využitelnost plochy Z.BV3 je podmíněna zpracováním územní studie
	pouze na ploše Z.BV8 jsou přípustné řadové domy pouze na p.pč. 179/143, 179/144, 179/145, 179/146, 179/155, 179/156, 179/157, 179/158, 179/159, 1019/10
	stavby a zařízení na plochách Z.BV 8, Z.BV 11, v ochranném pásmu pro- duktovodu (ropovodu), jsou podmíněny souhlasem provozovatele pro- duktovodu
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu v ná- vrhových plocha je 800 m ² , ve stávajícím zastavěném území 600 m ²
	- minimální velikost pozemku se nevztahuje na lokality, kde již proběhla parcelace, konkrétně na plochy Z.BV5, Z.BV6, Z.BV9, Z.BV10, Z.BV11
	- minimální velikost pozemku se nevztahuje na plochu Z.BV8, na ploše Z.BV8 je minimální velikost stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu stanovena na 600 m ²
	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 35 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy dvě nadzemní podlaží s rovnou střechou nebo jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
	na každé stavební parcele budou vyhrazena alespoň dvě místa určená k parkování osobních automobilů
	rodinné domy budou respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby, zejména stavební čáry okolních domů, orientaci střech okolních domů a hmotu okolní zástavby

BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)	
Hlavní využití	bytové domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho bytového domu je 1 200 m ²
	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 40 %
	maximální výška zástavby bytovými domy 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby

REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)	
Hlavní využití	stavby pro rodinnou rekreaci (chaty, chalupy)
Přípustné využití	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	technická a dopravní infrastruktura
	zahrady
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 30 %
	maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví

SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)	
Hlavní využití	rodinné domy s hospodářským zázemím, event. se zařízením pro drobné podnikání
Přípustné využití	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi, zápachem nebo vibracemi chov drobných hospodářských zvířat za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost návrhové plochy pro umístění jednoho rodinného domu je 800 m ²
	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 40 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy 2 nadzemní podlaží, včetně obytného podkroví

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ (OU)	
Hlavní využití	podnikání a služby
Přípustné využití	sociální služby
	maloobchod a stravování
	školská a zdravotnická zařízení
	stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
	stavby a zařízení veřejné správy
	služební byty
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Podmíněně přípustné využití	drobná řemeslná výroba za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT (OS)	
Hlavní využití	hřiště
Přípustné využití	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny) zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (klubovna, maloobchod, stravování, technické zázemí)
	veřejná zeleň
	veřejná prostranství
	dětská hřiště
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)	
Hlavní využití	veřejná prostranství
Přípustné využití	veřejná a izolační zeleň
	dětská hřiště
	dopravní infrastruktura (místní a účelové komunikace, parkoviště, chodníky, cyklotrasy, cyklostezky, zastávky autobusů apod.)
	technická infrastruktura
	mobiliář
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)	
Hlavní využití	zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat zpracování plodin zemědělské výroby
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladové objekty
	řemeslná výroba
	ochranná zeleň
	objekty pro administrativu
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	stavby a zařízení, za podmínky, že jejich provoz nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 3 nadzemní podlaží nebo max. 12 m výška horního okraje stavby od přilehlého terénu

VÝROBA LEHKÁ (VL)	
Hlavní využití	výroba a skladování - lehký průmysl
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladové objekty
	řemeslná výroba
	ochranná zeleň
	objekty pro administrativu
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	stavby a zařízení, za podmínky, že jejich provoz nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 80 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 3 nadzemní podlaží nebo max. 12 m výška horního okraje stavby od přilehlého terénu

DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)	
Hlavní využití	silnice III. třídy pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště
	chodníky
	cyklotrasy a cyklostezky
	doprovodná zeleň podél komunikací
	zastávky autobusů
	mostky a propustky
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

DOPRAVA JINÁ – CYKLOSTEZKA (DX.cy)	
Hlavní využití	cyklostezka
Přípustné využití	cyklotrasy a pěší trasy
	chodníky
	veřejná prostranství
	zeleň
	mobiliář
	mostky a propustky
	technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

DOPRAVA JINÁ - MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE (DX.mk)	
Hlavní využití	komunikace pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště
	nezbytná technická infrastruktura
	zastávky autobusů
	cyklotrasy a cyklostezky
	chodníky
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)	
Hlavní využití	stavby a zařízení technické infrastruktury čistírna odpadních vod
Přípustné využití	manipulační plochy skladování a nakládání s odpady
	budovy a zařízení technického zabezpečení obce ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU (CNZ.E14)	
Hlavní využití	venkovní vedení el. energie zvláště vysokého napětí
Přípustné využití	nezbytná technická infrastruktura nezbytná dopravní infrastruktura manipulační plochy využití stavových ploch v koridoru dle jejich regulativů (orná půda, silnice, místní komunikace, plochy smíšené nezastavěného území apod.) za předpokladu neomezení hlavního využití
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Společné regulativy

Řešené území má charakter území s archeologickými nálezy a většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu. Před realizací veškeré výstavby v území s archeologickými nálezy (viz grafická část) je nutné oznámit záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.

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.

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.

LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)	
Hlavní využití	pozemky určené k plnění funkce lesa
Přípustné využití	stavby a zařízení lesního hospodářství
	objekty drobné architektury (přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule)
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AT)	
Hlavní využití	orná půda, trvalé travní porosty
Přípustné využití	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	protierozní opatření
	dopravní a technická infrastruktura
	stavby v návaznosti na pěší cesty do 4 m ² zastavěné plochy a maximální výšky 2,5 m (např. lavičky, koše, informační tabule, umělecká díla)
	stavby, zařízení a jiná opatření pro pěstování ovoce a zeleniny
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ – ZAHRADY (AX.z)	
Hlavní využití	zahrady a sady
Přípustné využití	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	protierozní opatření
	dopravní a technická infrastruktura
	stavby v návaznosti na pěší cesty do 4 m ² zastavěné plochy a maximální výšky 2,5 m (např. lavičky, koše, informační tabule, umělecká díla)
	stavby, zařízení a jiná opatření pro pěstování ovoce a zeleniny
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (NK, LBC, LBK, IP)	
Hlavní využití	ÚSES (Územní systém ekologické stability)
Přípustné využití	obnova krajinných hodnot území
	stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
	terénní úpravy v zájmu zlepšení prostupnosti krajiny
Podmíněně přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura, za podmínky neomezení hlavního využití
	stavby a vybavení turistického informačního systému za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím
	stavby, zařízení a opatření pro zemědělství a lesní hospodářství za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím a není možné je realizovat mimo ÚSES
Podmínky prostorového uspořádání	nevysazovat stromy a keře v zabezpečovacím pásmu 4 m od okraje produktovodu (ropovodu)
	Návrhem budou dotčeny stavby hlavních odvodňovacích zařízení, a to prvky LBK 7/13-13-18, LBC 1/13-13-18 a IP 4. Navrhované úpravy nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce přilehlého hlavních odvodňovacích zařízení dle platných zákonných předpisů
	z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél zakrytých úseků hlavních odvodňovacích zařízení nezastavěný manipulační pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany a podél otevřených hlavních odvodňovacích zařízení 6 m oboustranný manipulační pruh
	V případě provádění jednotlivých výsadeb okolo hlavních odvodňovacích zařízení je požadována výsadba pouze po jedné straně ve vzdálenosti min. 3 m od vrchní hrany u otevřených hlavních odvodňovacích zařízení, a u zakrytých ve vzdálenosti min. 4 m od osy potrubí.
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
Hlavní využití	vodní toky a vodní plochy
Přípustné využití	protipovodňové stavby a opatření
	stavby a opatření pro zadržování vody v krajině
	protierozní zeleň
	revitalizace vodních toků a ploch
	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
	činnosti související s údržbou, chovem ryb
Podmíněně přípustné využití	koupání a chov vodní drůbeže za podmínky souhlasu vodoprávních a hygienických orgánů státní správy
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ PRIORITY (MU.p)	
Hlavní využití	zeleň přírodní
Přípustné využití	původní přirozené druhy rostlin
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	protierozní opatření
	stavby do 6 m ² související s využitím pozemku, mobiliář
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ – AGROLESNÍ PLOCHA (AX.ag)	
Hlavní využití	zeleň přírodní
Přípustné využití	původní přirozené druhy rostlin
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	protierozní opatření
	stavby do 6 m ² související s využitím pozemku, mobiliář
Nepřípustné využití	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
	stavby a zařízení výroby el. energie

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

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje Koridor technické infrastruktury nadmístního významu (CNZ.E14) jako veřejně prospěšnou stavbu.

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje plochu přírodní – územní systém ekologické stability - Nadregionální bi-okoridor NK 67 jako veřejně prospěšné opatření.

3. Plochy pro asanaci

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro asanaci.

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

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření

Územní plán Břežany II nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplynula žádná kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

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

Územní plán vymezuje následující plochy, jejichž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie:

Z.BV3.

Územní studie budou vloženy do evidence územně plánovací činnosti.

k) Vymezení územních rezerv

Územní plán nevymezuje územní rezervy.

l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Tato výroková část Územního plánu Břežany II obsahuje 19 stran, Odůvodnění územního plánu Břežany II obsahuje 41 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem z 6 výkresů:

Územní plán

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Odůvodnění územního plánu

4. Koordinační výkres
5. Výkres širších vztahů
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu