



Zpráva o uplatňování územního plánu **DOLNÍCH BŘEŽAN**

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolních Břežan je vyhotovena na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **za období ode dne 22. listopadu 2021**, kdy byla schválena předchozí (druhá) Zpráva o uplatňování ÚP Dolních Břežan Zastupitelstvem obce Dolní Břežany.

okres Praha-západ; kraj Středočeský

návrh k projednání
říjen 2026

Předkládá pořizovatel:

Obecní úřad Dolní Břežany
5. května 78, 252 41 Dolní Břežany

Bc.

Ladislav

v Vich,

Dis.

Digitálně

podepsal

Bc. Ladislav

Vich, Dis.

Datum:

2026.10.07

14:39:52

+02'00'

Mgr. Matěj Novák
starosta obce

O B S A H Z P R Á V Y

1. Důvody k pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Dolních Břežan	3
2. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	3
3. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	4
4. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
5. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	7
6. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	7
7. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	13
8. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	13
9. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Dolních Břežan	14

1. Důvody k pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Dolních Břežan

Obec Dolní Břežany má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán Dolních Břežan** (dále také jen „**ÚP Dolních Břežan**“), vydaný dne 16. března 2009 jako opatření obecné povahy č. 2/2009 Zastupitelstva obce Dolní Břežany a účinný od 1. dubna 2009, ve **znění změny č. 1**, účinné dne 7. října 2009, **změny č. 2A**, účinné dne 20. října 2010, **změny č. 3**, účinné dne 19. prosince 2012, **změny č. 4A**, účinné dne 28. května 2014, **změny č. 4B**, účinné dne 30. prosince 2015, **změny č. 5**, účinné dne 7. července 2016, **změny č. 6**, účinné dne 3. ledna 2018, **změny č. 7**, účinné dne 24. října 2017, **změny č. 8**, účinné dne 1. listopadu 2019, **změny č. 9**, účinné dne 6. října 2022, **změny č. 10 s Konverzí**, účinné dne 14. srpna 2024 a **změny č. 11**, účinné dne 30. srpna 2025.

Ve sledovaném období byla pořízena **Změna č. 9, č. 10 a č. 11 ÚP Dolních Břežan**.

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolních Břežan (dále jen „**Zpráva**“) byla zpracována na základě § 107 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“).

Pořizovatelem Zprávy a změny č. 12 ÚP Dolních Břežan je v souladu s § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona **Obecní úřad Dolní Břežany**, který získal **potvrzení** Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování, a krajského stavebního úřadu, č. j. 064078/2026/KUSK ze dne 7. května 2026 o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, prostřednictvím pracovníků společnosti PRISVICH, s.r.o., Ing. Ladislava Vicha a Bc. Ladislava Vicha, DiS., jako zástupců pořizovatele, oprávněných k výkonu územně plánovací činnosti podle § 53 stavebního zákona. Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o., IČO 27101053, disponující osobami splňujícími předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona jako zástupci pořizovatele v souladu s § 50 až 53 stavebního zákona schválila Rada obce Dolní Břežany podle § 27 odst. 2 písm. f) stavebního zákona usnesením č. 13/R/2026 dne 23. března 2026.

2. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Území obce Dolní Břežany je tvořeno katastrálními územími Dolní Břežany (505,8557 ha) a Lhota u Dolních Břežan (557,5379 ha), jejichž společná výměra je 1063,3936 ha, z toho je:

- zemědělský půdní fond 535,4977 ha (50,36 % výměry)
- lesní pozemky 372,9587 ha (35,07 %)
- vodní plochy 5,8850 ha (0,55 %)
- zastavěné plochy 33,6642 ha a ostatní plochy 115,3880 ha (celkem 14,02 %)

Dle údajů ČSÚ k 1. lednu 2025 měla obec Dolní Břežany 4735 obyvatel.

Územní plán vymezuje zastavěné území k 31. října 2024, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně, prvků ÚSES a **vymezuje devět transformačních ploch**.

Z hlediska koncepce rozvoje území obce ÚP dělí řešené území na: stabilizované území (plochy stabilizované) a rozvojové území (plochy změn, zastavitelné plochy).

Územní plán vymezil **82 zastavitelných ploch**.

Územní plán vymezil **47 ploch určené pro změny v krajině**.

Mezi lety 2010 a 2025 došlo k nárůstu o přibližně 1800 obyvatel. Očekává se, že do roku 2040 by se počet obyvatel mohl ustálit na přibližně 6500. **Vymezené stávající zastavitelné plochy pro bydlení jsou na tento nárůst připraveny.**

Územní plán **vymezuje 11 ploch** s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu.

Územní plán **vymezuje plochy** s podmínkou zpracování územní studie.

Územní plán **vymezuje plochy**, kde je rozhodování o změnách **podmíněno uzavřením dohody o parcelaci**.

Územní plán **nevymezuje plochy územních rezerv**.

Územní plán vymezuje **plochy veřejných prostranství**, jejichž součástí jsou plochy zahrnující veřejně přístupné plochy s upravenou zelení.

Územní plán stanovuje **koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny**.

Územní plán vymezuje **veřejně prospěšné stavby (VPS)** pro dopravní a technickou infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejná prostranství.

Územní plán vymezuje **veřejně prospěšná opatření (VPO)** pro snižování nebezpečí v území a pro vytváření prvků územního systému ekologické stability.

Územní plán **nevymezuje žádné stavby pro asanaci**.

Územní plán stanovuje pořadí změn v území, **tzv. etapizaci**.

Z provedeného vyhodnocení ÚP je potřeba konstatovat zejména následující nutné aktualizace, které je **zapotřebí řešit a prověřit v následující změně**:

- Ve vymezených zastavitelných plochách bude nutné prověřit, zda na nich došlo k realizaci staveb, které jsou zapsány do katastru nemovitostí a případně **provést aktualizaci zastavěného území** podle § 116 odst. 4 stavebního zákona;
- Dne 20. listopadu 2025 byla schválena možnost využití **Územní studie Pražského metropolitního regionu 1**. Provéřít případný dopad této schválené územní studie na území obce Dolní Břežany;
- Dne 5. května 2025 byla schválena možnost využití **Územní studie krajiny Dolní Břežany**. Provéřít případný dopad této schválené územní studie na území obce Dolní Břežany.

3. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Černošice (ÚAP) byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jsou průběžně aktualizovány. Poslední úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2024.

Určení problémů k řešení v ÚPD:

urbanistické závady

- srůstání obcí;
- izolovaná zástavba;

dopravní závady

- přetížená komunikace centrem sídla;

problémy

- území se zvýšenou intenzitou chatové zástavby;
- nízká průměrná potenciální retence.

4. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

PÚR ČR

Ve sledovaném období byla schválena vládou ČR **Aktualizace č. 6, 7, změny č. 8 a č. 9 PÚR ČR**.

Vydaný územní plán po změně č. 11 byl v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky** (dále také PÚR ČR), **ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změn č. 9**.

Řešené území obce Dolní Břežany je součástí rozvojové oblasti „**OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností).

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle PÚR ČR.

Soulad a případný dopad na ÚP Dolních Břežan **změnou č. 8 PÚR ČR** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP.

ÚRP ČR

Územně plánovací dokumentace České republiky, **Územní rozvojový plán České republiky** (ÚRP ČR), vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. srpna 2024 v souladu s § 104 odst. 2 a ve spojení s § 20 písm. e) stavebního zákona formou opatření obecné povahy a účinnosti nabyl **dne 29. října 2024**. ÚRP ČR je jednou z nadřazených územně plánovacích dokumentací, která **zpřesňuje záměry vymezené v PÚR ČR** v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování. Dne 18. července 2026 **nabyla účinnosti jeho Změna č. 1a**, vydaná vládou České republiky usnesením č. 230 dne 13. dubna 2026 a dne 25. srpna 2026 **nabyla účinnosti jeho Změna č. 2**, vydaná vládou České republiky usnesením č. 493 dne 27. července 2026.

Soulad a případné dopady na ÚP Dolních Břežan od nadřazené územně plánovací dokumentace **ÚRP ČR** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP.

ZÚR Středočeského kraje

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), byla vydána **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního

zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. **4-20/2011/ZK** ze dne **19. prosince 2011** a účinnosti nabyla dne **22. února 2012**.

Usnesením:

- č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **26. srpna 2015**,
- č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. dubna 2018 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **2. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **4. září 2018**,
- usnesením č. 027-16/2022/ZK ze dne 30. května 2022 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **25. srpna 2022**,
- usnesením č. 033-18/2022/ZK ze dne 12. září 2022 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **6. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **3. listopadu 2022**,
- usnesením č. 035-26/2023/ZK ze dne 26. června 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **3. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **9. listopadu 2023**,
- usnesením č. 036-26/2023/ZK ze dne 26. června 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **10. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **9. listopadu 2023**,
- usnesením č. 040-27/2023/ZK ze dne 18. září 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **11. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **4. ledna 2024**,
- usnesením č. 041-27/2023/ZK ze dne 18. září 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **8. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **26. dubna 2024**,
- usnesením č. 040-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **9. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **26. listopadu 2024**,
- usnesením č. 048-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **12. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **12. dubna 2025**,
- usnesením č. 049-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **14. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **15. dubna 2025**,
- usnesením č. 039-04/2025/ZK ze dne 31. března 2025 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **15. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **26. června 2025**,
- usnesením č. 040-04/2025/ZK ze dne 31. března 2025 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **16. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **26. června 2025**,
- usnesením č. 040-09/2026/ZK ze dne 30. března 2026 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **13. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne **22. května 2026**.

Vydaný územní plán po změně č. 11 byl v souladu se **ZÚR Stč. kraje, ve znění aktualizace 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16**.

Ve sledovaném období byla vydána **13. aktualizace** ZÚR Stč. kraje.

Soulad a případné dopady na ÚP Dolních Břežan **13. aktualizací** ZÚR Stč. kraje se požaduje prověřit v rámci porizení změny územního plánu.

Pro území obce Dolní Břežany ze ZÚR Stř. kraje vyplývají následující požadavky k řešení:

- a) **koridor D175** – silnic III/0031 a III/10115: Dolní Břežany obchvat
- b) **koridor V15** – skupinový vodovod **VOVEVRA Dolnobřežansko** (Vestec – Hodkovice – Dolní Břežany – Zvole – Březová – Vrané nad Vltavou);
- c) **regionální biocentrum RC 1402** Šance;
- d) **regionální biokoridor RK 6021** Šance – Zvolská Homole.

5. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení územního plánu Dolních Břežan zjištěny a nepředpokládají se.

Od doby vydání ÚP, po celé sledované období, nebyly při realizaci jednotlivých záměrů, či přípravných prací, v souladu s platným územním plánem, zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla.

6. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Vyhodnocení potřeby pořízení nové územně plánovací dokumentace

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování ÚP Dolních Břežan se pořízení nového územního plánu nenavrhuje.

Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování ÚP Dolních Břežan **vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu Dolních Břežan, a to změny č. 12** územního plánu Dolních Břežan (dále také jen „**Změna č. 12**“). Proto je součástí Zprávy níže uvedený **návrh zadání** změny č. 12 ÚP Dolních Břežan podle § 107 odst. 3 stavebního zákona.

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 12 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍCH BŘEŽAN

v souladu s § 107 odst. 3 stavebního zákona:

6.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.

Nutné aktualizace, které je **zapotřebí řešit a prověřit v následující změně č. 12:**

- Ve vymezených zastavitelných plochách bude nutné prověřit, zda na nich došlo k realizaci staveb, které jsou zapsány do katastru nemovitostí a případně **provést aktualizaci zastavěného území** podle § 116 odst. 4 stavebního zákona;
- Dne 5. května 2025 byla schválena možnost využití **Územní studie krajiny Dolní Břežany**. Prověřit případný dopad této schválené územní studie na území obce Dolní Břežany;
- Dne 20. listopadu 2025 byla schválena možnost využití **Územní studie Pražského metropolitního regionu 1**. Prověřit případný dopad této schválené územní studie na území obce Dolní Břežany.

6.2. *Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje a z územního rozvojového plánu*

Soulad a případné dopady na ÚP Dolních Břežan **změnou č. 8 PÚR ČR** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny č. 12 ÚP.

Soulad a případné dopady na ÚP Dolních Břežan od nadřazeného **ÚRP ČR** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny č. 12 ÚP.

6.3. *Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem*

Soulad a případné dopady na ÚP Dolních Břežan **13. aktualizací ZÚR Stč. kraje** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny č. 12 územního plánu.

Pro území obce Dolní Břežany ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky k řešení:

- e) **koridor D175** – silnic III/0031 a III/10115: Dolní Břežany obchvat;
- f) **koridor V15** – skupinový vodovod **VOVEVRA Dolnobřežansko** (Vestec – Hodkovice – Dolní Břežany – Zvole – Březová – Vrané nad Vltavou);
- g) **regionální biocentrum RC 1402 Šance**;
- h) **regionální biokoridor RK 6021 Šance – Zvolská Homole**.

6.4. *Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů*

Určení problémů k řešení v ÚPD:

urbanistické závady

- srůstání obcí;
- izolovaná zástavba;

dopravní závady

- přetížená komunikace centrem sídla;

problémy

- území se zvýšenou intenzitou chatové zástavby;
- nízká průměrná potenciální retence.

6.5. *Požadavky na rozvoj území obce*

6.5.1. na základě podnětů jiných subjektů uvedených v § 109 odst. 1 stavebního zákona, kterým bylo vyhověno Zastupitelstvem obce Dolní Břežany

usnesení č. 08/Z/2026 ze dne 5. října 2026, jsou vymezeny tyto záměry k prověření návrhem změny č. 12 ÚP Dolních Břežan (*označení záměrů je v souladu s grafickou Přílohou č. 2 Zprávy*):

Označení lokality	k. ú.	pozemek parc. č.	Výměra v m ²	Současné využití plochy dle ÚP	Navrhované využití plochy
Z12-1	L	Část 29/14	cca 180	Bl.1 – bydlení Individuální PU – veřejná prostranství všeobecná	Zrušení navrhované komunikace mezi pozemky 29/13 a 29/14 a zřízení komunikace ve tvaru T pro otáčení vozidel a změnit využití na Bl.1 – bydlení Individuální
Z12-2	L	262/3	360	LU – lesní všeobecné	ZZ – zeleň zahradní a sadová
Z12-3	L	212/11 st. 978	386	Bl.5 – bydlení Individuální	Zvýšení koeficientu zastavitelnosti v ploše Bl.5 u rekreačních nemovitostí z 10 % na 15 %.
Z12-4	D	část 81/1	3000	ZP – zeleň parková a parkově upravená	OV.2 – občanské vybavení veřejné – věda a výzkum s regulativy: 1) Hlavní využití: ▪ zařízení pro vědu a výzkum, zařízení vzdělávání a administrativy, 2) Přípustné využití: ▪ veřejná prostranství ▪ pozemní komunikace, dopravní infrastruktura ▪ související technická infrastruktura ▪ plochy zeleně, dětská hřiště 4) Nepřípustné využití: ▪ rodinné a bytové domy ▪ výrobní, velkoobchodní a skladovací činnost ▪ jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím, 5) Podmínky prostorového uspořádání: ▪ koeficient zastavění nadzemními stavbami – max. 58 %. Koeficient zastavění podzemními stavbami není regulován. Minimálně 20 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň (parkově upravenou) ▪ výškové omezení: tři nadzemní podlaží vč. technického přízemí, max. výška hlavní římsy či atiky stavby 13,5 m od upraveného terénu, ve východní části pozemku, přiléhající k zámeckému parku, bude maximální výška budov snížena tak, aby respektovala zámecký park a výškové úrovně stávajících hospodářských budov (zámecký pivovar). ▪ požadavek na zachování prostupnosti území: přes pozemek parc. č. 81/1 ve směru severovýchod-jihozápad bude zachován veřejný průchod o minimální šířce 2,5 m, který propojí ulice Za Radnicí a Ke Dvořu. Konkrétní trasa průchodu přes pozemek není územním plánem předepsána.

Označení lokality	k. ú.	pozemek parc. č.	Výměra v m ²	Současné využití plochy dle ÚP	Navrhované využití plochy
Z12-5	D	část 81/1 část 81/3 část 81/9	3000	OV.1 – občanské vybavení veřejné - věda a výzkum	ZP – zeleň parková a parkově upravená

k. ú. L = katastrální území Lhota u Dolních Břežan

k. ú. D = katastrální území Dolní Břežany

6.5.2. **podněty obce Dolní Břežany** k prověření možnosti jejich řešení návrhem změny č. 12 ÚP Dolních Břežan schválených Zastupitelstvem obce Dolní Břežany usnesením č. 08/Z/2026 ze dne 5. října 2026 (*označení záměrů je v souladu s grafickou Přílohou č. 2 Zprávy*):

Označení lokality	k. ú.	pozemek parc. č.	Výměra v m ²	Současné využití plochy dle ÚP	Navrhované využití plochy
Z12-6	L	část 211/2	cca 20	BI.5 – bydlení Individuální	PU – veřejná prostranství všeobecná
Z12-7	L	29/14	500	PU – veřejná prostranství všeobecná	Řešit dopravní obslužnost pro pozemky p. č. 28/5 a 28/17

k. ú. L = katastrální území Lhota u Dolních Břežan

Další obecné požadavky k prověření (bez zákresu):

1. Stanovit stavební čáru v neregulovaných plochách (týká se Svárova volných parcel) na 6 m.
2. Prověřit správnost hranice mezi veřejným prostorem (komunikací) a stabilizovanou plochou RI.2 na Jarově zejména pozemky p. č. 274/43, 274/44, 274/46, 274/34, 274/56, 274/58, 274/63, 274/67, 274/69, 274/73, 286/29, 286/15, 286/30, 286/31, 286/32, 286/34, 286/35, 290/17, 290/18, 290/21, vše k. ú. Lhota u Dolních Břežan.
3. Doplnit do regulativu RI.2, že pozemky v této ploše lze používat jen pro rekreaci (žádné využití nesouvisející s hlavním využitím není povoleno).
4. Úprava regulativů BI1, BI2, BI3 a BI5
 - a. BI1+BI5: RD může mít max. 2 byty, dvojdom max. 2 byty (každý o 1 bytu), parkovací místa vedle sebe ne za sebou;
 - b. BI3: dvojdom může mít max. 4 byty (každý max. 2), parkovací místa vedle sebe, ne za sebou;
 - c. BI2: parkovací místa vedle sebe ne za sebou.
5. Úprava regulativu RI.1 – prověřit možnost zvýšení max. zastavěné plochy staveb pro rodinnou rekreaci ze současných 80 m² na 120 m² u pozemků větších než 1200 m².
6. V textové části ÚP pro plochu ZP – zeleň parková a parkově upravená u podmíněně přípustné využití vypustit odrážku s textem „stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně“ a nahradit ji odrážkou s textem „stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy ZP“.

6.6. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 12 ÚP Dolních Břežan, ve

kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)

Tato podkapitola bude upřesněna na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k navrhovanému zadání změny č. 12 ÚP Dolních Břežan.

6.7. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 12 ÚP Dolních Břežan, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 12 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Tato kapitola bude upřesněna na základě stanoviska příslušného úřadu, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k navrhovanému zadání změny č. 12 ÚP Dolních Břežan.

6.8. Požadavky vyplývající z projednání návrhu Zprávy

6.8.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Změnou č. 12 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na urbanistickou koncepci stanovenou vydaným ÚP Dolních Břežan.

6.8.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Změnou č. 12 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na koncepci dopravní infrastruktury stanovenou vydaným ÚP Dolních Břežan.

Požadavky na řešení technické infrastruktury

Změna č. 12 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Požadavky se nestanovují.

Zásobování zemním plynem

Požadavky se nestanovují.

Zásobování elektrickou energií

Požadavky se nestanovují.

Nakládání s odpady

Požadavky se nestanovují.

6.8.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Změnou č. 12 se nepředpokládají nové skutečnosti, které by se projevíly na plošné a prostorové uspořádání krajiny řešené v ÚP Dolních Břežan.

Změnou č. 12 se nepožaduje výslovně vyloučit povolení staveb a zařízení podle § 122 odst. 1 stavebního zákona v nezastavěném území.

6.8.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Při řešení požadavků provedených Změnou č. 12 se požaduje respektovat rozsah vymezených prvků **územního systému ekologické stability (ÚSES)** a zajistit jejich ochranu.

Ochrana nemovitých kulturních památek

Požadavky se nestanovují.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Ve změně č. 12 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

V souladu se zásadami ochrany ZPF a nezastavěného území bude součástí odůvodnění změny územního plánu vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v souladu s § 108 odst. 4 stavebního zákona.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Požadavky se nestanovují.

Ochrana ovzduší

Požadavky se nestanovují.

6.8.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky na obranu státu a civilní ochranu

Na celém území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona (dle ÚAP jev 119).

Na celém 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)

Změnou č. 12 se požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 12 a do grafické části jeho odůvodnění, pod legendu koordinačního výkresu, textovou poznámku: „Celé území obce Dolní Břežany je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území Změnou č. 12 se požaduje dodržování veškerých hygienických předpisů.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Požadavky na požární a civilní ochranu se nestanovují.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby území se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

S ohledem na charakter změny č. 12 se požadavky nestanovují.

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

6.9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 12 ÚP Dolních Břežan na udržitelný rozvoj území

Případné uplatněné požadavky budou doplněny na základě projednání Zprávy.

7. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Na základě § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), rozhodlo Zastupitelstvo obce Dolní Břežany usnesením č. 08/Z/2026 ze dne 5. října 2026 o celkem 9 podnětech jiných subjektů na pořízení změny č. 12 ÚP Dolních Břežan. Tyto podněty byly uplatněny do září 2026 u pořizovatele, Obecního úřadu Dolní Břežany, který je posoudil podle § 110 odst. 1 stavebního zákona a předložil je Zastupitelstvu obce Dolní Břežany k rozhodnutí.

Do návrhu Zprávy rozhodlo Zastupitelstvo obce Dolní Břežany zařadit 5 podnětů na pořízení změny č. 12 ÚP Dolních Břežan, a prověřit možnost jeho řešení;

Dále bylo na stejném jednání zastupitelstva rozhodnuto usnesení č. 08/Z/2026 ze dne 5. října 2026 o zařazení 8 podnětů obce na pořízení změny č. 12 ÚP Dolních Břežan, které schválilo Zastupitelstvo obce Dolní Břežany, do návrhu Zprávy.

Zařazené podněty jiných subjektů a obce na pořízení změny č. 12 ÚP Dolních Břežan do návrhu Zprávy jsou uvedeny v kapitole 6.

8. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

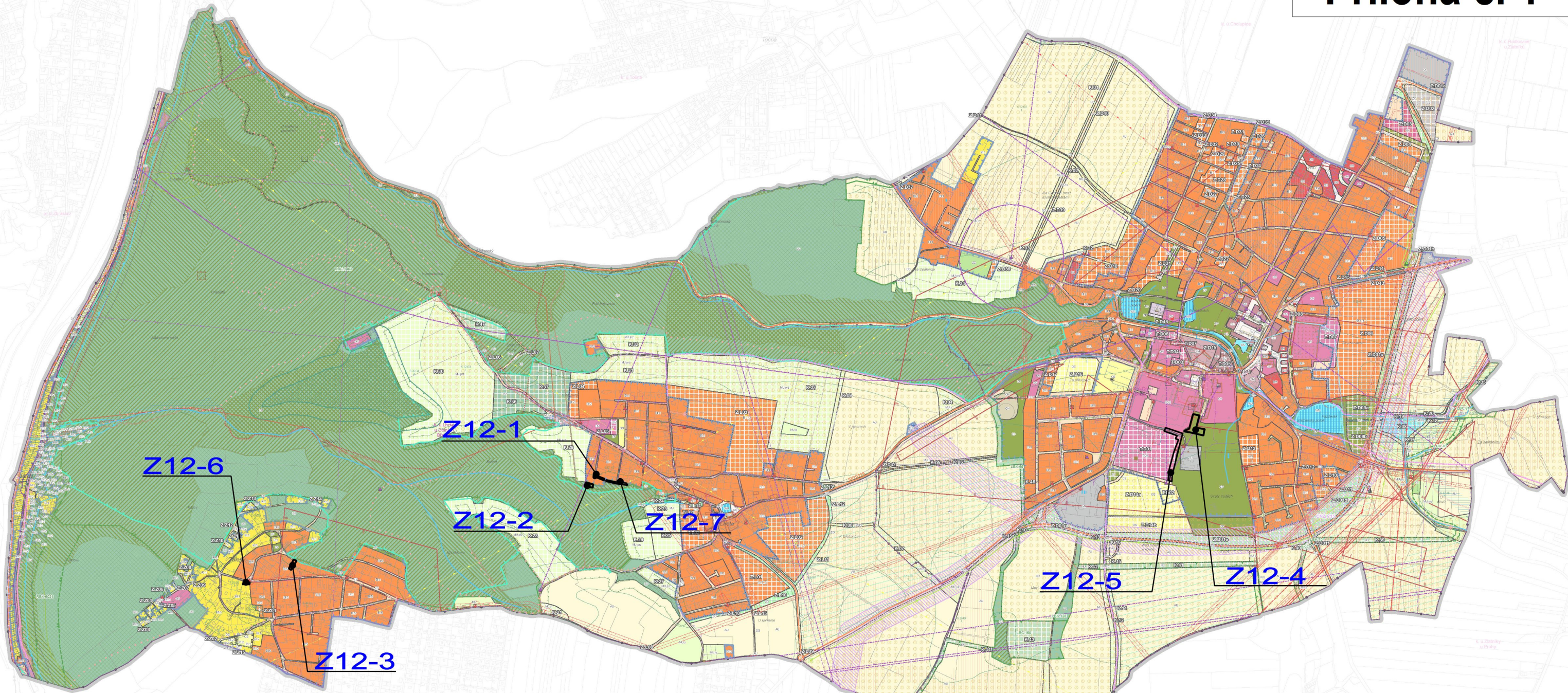
Žádné návrhy se neuplatňují.

9. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Dolních Břežan

Příloha č. 1: **Vymezení lokalit změny Z12-1 až Z12-7** na podkladě koordinačního výkresu ÚP Dolních Břežan, bez měřítka



Příloha č. 1



Vyznačení lokalit změny

Z12-x

ÚP Dolních Břežan

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ

Vymezení lokalit změn

na podkladě koordinačního výkresu ÚP Dolních Břežan

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP DOLNÍCH BŘEŽAN

označení správního orgánu, který posoudil změnu ÚP	podpisové číslo posoudil změny ÚP	datum vydání účinnosti posoudil změny ÚP

Zastupiteľstvo obce Dolná Brežany	11	30. srpna 2025
jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby poživatele:		období sledování rozlika poživatele:

Mgr. Matěj Novák,
starosta obce

Obecní úřad Dolní Břežany

UZEMNI PLAN DOLNICH BREZAN

D1 KOORDINAČNÍ VÝKRES

8/2025 125 x 84,1 cm úplně znění po změnách č. 1, 2A, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7, 8, 9, 10 a 11

objednatel	pořizovatel	zpracovatel	autizační razítko
OBEC DOLNÍ BŘEZANY	OBECNÍ ÚŘAD DOLNÍ BŘEZANY	ING. ARCH. MILAN SALABA	

5. května 78. 5. května 78. (autizovaný archivář
252 411 Dolní Břežany 252 411 Dolní Břežany č. aut. ČKA 1467)
Č. aut. ČKA 1467

Mgr. Matěj Novák, starosta

určeno zastupitel:
Ing. Zdeněk Kovářik

osobní nebo úřední osoba:
Mgr. Matěj Novák, starosta

ve zprostředkání z:
Mgr. Petr Kolešek

Datum:
2025.08.20

14:58:27 +0200

1:5 000 0 500 m
