OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstva obce Březová-Oleško

č. 1/2017/OOP

ÚZEMNÍ PLÁN
BŘEZOVÉ-OLEŠKA

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Název dokumentace:	ÚZEMNÍ PLÁN BŘEZOVÉ–OLEŠKA	Otisk úředního
Správní orgán, který územní plán nebo jeho změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Březová–Oleško usnesením č. 1/19.12.2017 ze dne 19. prosince 2017 jako opatření obecné povahy č. 1/2017/OOP	
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	4. ledna 2018	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Petr Šilhánek, MBA, starosta obce, Obecní úřad Březová–Oleško	

OBEC BŘEZOVÁ-OLEŠKO

ZASTUPITELSTVO OBCE

Hlavní 1143, Oleško, 252 45 Březová-Oleško; okres Praha-západ, kraj Středočeský, IČO 44684983

Tel./fax: 224 283 505; e-mail: info@brezova-olesko.cz; http://www.brezova-olesko.cz; IDS: 88qbqnr

čj.: **OUBO-0983/2017** *V Olešku dne:* **20. prosince 2017**

Vyřizuje: **Ing. Vich, PRISVICH, s.r.o.**
tel. 241444053, mobil 606638956

Opatření obecné povahy č. 1/2017/OOP

●

ÚZEMNÍ PLÁN BŘEZOVÉ-OLEŠKA

****

Zastupitelstvo obce Březová-Oleško, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), **svým usnesením č. 1/19.12.2017 ze dne 19. prosince 2017**

v y d á v á

územní plán Březové-Oleška

(dále také jen „**územní plán**“ či „**ÚP**“), zhotovený společností AURS, spol. s r.o., IČO 25086103, projektantem Ing. arch. Milanem Körnerem, CSc., autorizovaným architektem ČKA 00025, ve formě **opatření obecné povahy č. 1/2017/OOP** (dále také jen „**opatření obecné povahy**“).

Územní plán Březové-Oleška stanovuje pro celé území obce Březová-Oleško, tj. katastrální území Březová u Zvole a Oleško u Zvole, základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „**urbanistická koncepce**“), koncepci uspořádání krajiny a veřejné infrastruktury; **vymezuje** zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy veřejně prospěšných staveb a plochy a koridory veřejně prospěšných opatření a **stanovuje** podmínky pro využití těchto ploch a koridorů, **jak je uvedeno v jeho textové a grafické části** takto:

1. **Textová část územního plánu obsahuje kapitoly**

Aa) Vymezení zastavěného území.

Ab) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

Ac) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování.

Ae) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.

Af) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání.

Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

územní plán
BŘEZOVÉ-OLEŠKA

3

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Název dokumentace:	ÚZEMNÍ PLÁN BŘEZOVÉ-OLEŠKA	Otisk úředního razítka:
Správní orgán, který územní plán nebo jeho změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Březová-Oleško usnesením č. 1/19.12.2017 ze dne 19. prosince 2017 jako opatření obecné povahy č. 1/2017/OOP	
Datum nabytí účinnosti regulačního plánu nebo jeho změny:	4. ledna 2018	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Petr Šilhánek, MBA, starosta obce, Obecní úřad Březová-Oleško	

OBECNÍ ÚŘAD -2- BŘEZOVÁ - OLEŠKO

OBJEDNATEL:

OBEC BŘEZOVÁ-OLEŠKO

Oleško 1143

252 45 Zvole u Prahy

Ing. Petr Šilhánek, MBA, starosta obce

POŘIZOVATEL:

OBECNÍ ÚŘAD BŘEZOVÁ-OLEŠKO

Oleško 1143

252 45 Zvole u Prahy

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:

Osoba oprávněná k územně plánovací činnosti: Ing. Ladislav Vich

PRISVICH, s. r. o.

sídlo: Nad Orionem 140, 252 06 Davle

kancelář: Zelený pruh 99/1560, 142 02 Praha 4

ZHOTOVITEL:

AURS, spol. s r. o.

sídlo, atelier: Komornická 559/12, 160 00 Praha 6

PROJEKTANT:

Ing. arch. Milan Körner, CSc. (autorizace ČKA č. 00 025)

ZPRACOVATELSKÝ TÝM:

Ing. arch. Dana Pokojová (autorizace ČKA č. 00 734)

Ing. Lenka Pacalová

Ing. Marie Matějková (autorizace ČKAIT č. 0003955)

Ing. arch. Blanka Almásyová (autorizace ČKA č. 02 391)

Obsah územního plánu

A. Textová část územního plánu 5
Aa. Vymezení zastavěného území 5
Ab. základní Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 5
Ab1. Rozvoj území obce 5
Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot 5
Ac. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 6
Ac1. Urbanistická koncepce 6
Ac2. Vymezení zastavitelných ploch 6
Ac3. Vymezení ploch přestavby 7
Ac4. Systém sídelní zeleně 8
Ac5. Přehled navrhovaných ploch 8
Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování 8
Ad1. Doprava 8
Ad2. Vodní hospodářství 8
Ad3. Energetika a spoje 9
Ad4. Občanské vybavení 10
Ae. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití 10
Ae1. Uspořádání krajiny 10
Ae2. ÚSES 11
Ae3. Prostupnost krajiny 12
Ae4. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi 12
Ae5. Rekreace 13
Ae6. Dobývání nerostů 13
Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání 13
Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 22
Ah. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo 23
Ai. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 23
Aj. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu a zadání regulačního plánu 25
Plocha P7 – Váňova louka: 25
Ak. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) 27
Al. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 28

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU	MĚŘÍTKO VÝKRESU
B1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
B2. Hlavní výkres	1 : 5 000
B3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
B4. Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1 : 10 000

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území v územním plánu Březové-Oleška bylo vymezeno v souladu s § 2, § 58 s přihlédnutím k § 59 a 60 stavebního zákona; zastavěné území je vymezeno k 15. 10. 2015.

Zastavěné území je znázorněno ve všech výkresech grafické části územního plánu, kromě výkresu D2 (širší vztahy).

Ab. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Ab1. Rozvoj území obce

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení na plochách smíšených obytných s ohledem na mimořádně hodnotné krajinné prostředí a na tradiční centrum individuální rekreace.

Územní plán umožňuje zástavbu jak v prolukách sídel k. ú. Březová u Zvole a k. ú. Oleško u Zvole, tak formou transformace stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy v rámci ploch smíšených obytných.

Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot

Významnou hodnotou obce je přírodní prostředí ve vztahu k bydlení a rekreaci v důsledku izolované polohy (bez průjezdné dopravy) a vysokého zastoupení zeleně.

Územní plán zachovává všechny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty obce a v koordinaci s nimi vymezuje urbanistickou koncepci. Nevymezuje aktivity, které by mohly negativně ovlivnit kvalitu prostředí.

Stanovuje zásady řešení likvidace splaškových vod v nové, dostatečně kapacitní ČOV a rozsáhlou kanalizační síť.

- **kulturní a architektonické hodnoty**

  Archeologická památka registrovaná ve státním seznamu Národního památkového ústavu:

poř. č. SAS	název ÚAN	kat.	k. ú.
12-42-22/6	středověké a novověké jádro obce Oleško	II.	Oleško u Zvole

- **přírodní hodnoty**

  Přírodní park

  Střed Čech (vyhlášen 1990) je vymezen severně (Nové Březové) a východně (Zlatým potokem) obce.

  Natura 2000

  Na území obce je od roku 2004 vyhlášena Evropsky významná lokalita (EVL):

kód	název EVL	rozsah v ha.	k. ú.
CZ0213802	V hladomoří	147	Březová u Zvole, Oleško u Zvole, Vrané n. Vlt.

  lokalita výskytu zvláště chráněných živočichů:

Na parc. č. 201/1 a parc. č. 202/3 v k. ú. Oleško u Zvole je zachycen výskyt čolka velkého (Triturus cristatus**).**

Ac. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Ac1. Urbanistická koncepce

Obec je tvořena dvěma prostorově oddělenými sídly Březová a Oleško. Na území jsou k. ú. Březová u Zvole a Oleško u Zvole.

Územní plán zachovává hodnotu rekreačního sídla a řízeným rozvojem umožňuje zástavbu rodinných domů i na vymezených plochách stávajících rekreačních staveb. Charakter nové zástavby bude odpovídat okolní zástavbě.

Řešení územního plánu zachovává stávající krajinné a přírodní hodnoty obce.

Sídlo k. ú. Březová u Zvole

Územní plán vymezuje rozvoj severozápadním směrem od jádra obce podél Pražské ulice; Nová Březová vytváří s původním sídlem souvisle propojené území. Zahrnuje jak stavby pro rodinnou rekreaci, tak převážně nové rodinné domy.
Rozvoj bydlení je sledován v několika menších lokalitách.

V novém územním plánu je řešeno území jižně původního sídla Březová s vymezením pro centrum obce a plochy pro občanské vybavení.

Sídlo k. ú. Oleško u Zvole

Hlavní zastavitelná plocha je vymezena severozápadně původního sídla mezi ulicemi K Jezírkům a U Jednoty; další zastavitelné plochy jsou vymezeny zejm. západně od ulice Hlavní. V jižní části směrem k údolí Vltavy převažují plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

V novém územním plánu jsou vymezeny plochy stávající i navrhované zástavby převážně pro plochy smíšené obytné; tyto plochy zahrnují jak plochy stávajících rekreačních chat a domů, tak plochy rodinných domů.

Urbanistická koncepce a struktura zástavby:

U staveb umísťovaných do prostředí stávající zástavby nebo přestavby musí urbanistická koncepce a architektonické řešení vhodným způsobem reagovat na charakter a strukturu této zástavby a zapadat do ní.

Ac2. Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující **zastavitelné plochy** (využití dle kódu):

k. ú. Březová u Zvole

označení	výměra (ha)	funkční využití	kód	lokalita
Z1	0,5584	plochy smíšené obytné	SOn	
Z2	0,5176	plochy smíšené obytné	SOn	
Z3	0,5740	plochy smíšené obytné	SOn	Úzká
Z4	0,3539	plochy smíšené obytné	SOn	
Z5	2,0162	plochy smíšené obytné	SOn	Pražská sever
Z6	1,7784	plochy smíšené obytné	SOn	Pražská jih
Z7	0,6608	plochy smíšené obytné	SOn	
Z8	1,5914	plochy smíšené obytné	SOn	Ke Statku
Z9	1,0220	plochy smíšené obytné	SOn	

Z10	0,3908	plochy smíšené obytné	SOn	Březová východ
Z13	0,0500	technická infrastruktura /VDJ/	TIn	Hořejší vršky
	9,5135	**CELKEM**		

k. ú. Oleško u Zvole

označení	výměra (ha)	funkční využití	kód	lokalita
Z11	0,5049	plochy smíšené obytné	SOn	
Z12	0,1895	technická infrastruktura - ČOV	TIn	*Lesní pozemek /PUPFL/*
L1	0,6680	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	ZVn	*Lesní pozemek /PUPFL/*
	1,3624	**CELKEM**		

Celkem zastavitelné plochy v obci Březová-Oleško: 10, 8759 ha

Ac3. Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující **plochy přestavby**:

k. ú. Březová u Zvole

označení	výměra (ha)	funkční využití	kód	lokalita
P1	0,2300	občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OVn	Ul. Hlavní
P2	0,4660	plochy smíšené obytné	SOn	Ke Statku
P3	0,2682	plochy smíšené obytné	SOn	Březová východ
P4	0,5460	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	OVn	Hlavní
P5	0,0878	veřejné prostranství	PVn	Ke Křížku
	1,5980	**CELKEM**		

k. ú. Oleško u Zvole

označení	výměra (ha)	funkční využití	kód	lokalita
P6	1,3208	plochy smíšené obytné	SOn	U Hrušky
P7	2,9622	plochy smíšené obytné	SOn	
P8	0,8841	plochy smíšené obytné	SOn	U Jednoty
P9	0,2993	plochy smíšené obytné	SOn	Lesní pozemek/PUPFL/
P10	0,4750	plochy smíšené obytné	SOn	
P11	0,4218	plochy smíšené obytné	SOn	
P12	0,1966	plochy smíšené obytné	SOn	
P13	0,1467	plochy smíšené obytné	SOn	
	6,7065	**CELKEM**		

Celkem plochy přestavby v obci Březová-Oleško: 8,3045 ha

Celkem plochy přestavby a zastavitelné plochy v obci Březová-Oleško 19,1804 ha
(k. ú. Březová U Zvole a k. ú. Oleško u Zvole)

Ac4. Systém sídelní zeleně

Územní plán vymezuje veřejně přístupnou zeleň v zastavěném území jako součást veřejných prostranství, zejm. v nových lokalitách při ul. Hlavní. Součástí sídelní zeleně jsou vymezené rozsáhlé plochy lesů, v ojedinělých případech jsou plochy lesa stabilizovány ve vazbě na zastavěné území a zastavitelné plochy. Plochy přírodní vymezují prvky územního systému ekologické stability, většina prvků ÚSES je na stávajících plochách lesů. Funkční prvky ÚSES i doplnění systému je stanoveno jako veřejně prospěšná opatření. Plochy smíšené nezastavěného území tvoří doplňující plochy zeleně v sídle.

Ac5. Přehled navrhovaných ploch

Zastavitelné plochy vč. plochy přestavby

kód	Funkce	rozsah (ha)
SOn	plochy smíšené obytné	17,4091
OVn	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	0,776
TIn	technická infrastruktura	0,2395
PVn	drobné plochy veřejných prostranství	0,0878
ZVn	plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň	0,668
	Celkem	**19,1804**

Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

Ad1. Doprava

Dopravní (silniční) kostra je stabilizovaná. V prostoru Oleška končí silnice (Hlavní ulice), ve které je vedena autobusová doprava. Ostatní dopravní plochy jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství a účelové komunikace.

Územní plán vymezuje vzhledem k významu sídla plochy dopravní infrastruktury tvořící základní komunikační skelet:

- plochy dopravní infrastruktury - drážní /DZ/,
- plochy dopravní infrastruktury - silniční /DS/,
- plochy dopravní infrastruktury - silniční - účelové komunikace /DSU/,
- plochy veřejných prostranství /PV, PVN/

Zásada odstavování vozidel v plochách smíšených obytných: umožněno jen na pozemcích takto vymezených ploch.

Veřejná parkovací stání: podél ul. Hlavní, zejm. na ploše veřejných prostranství /PVN/. Jejich lokalizace a řešení souvisí s budoucím využíváním navazujících ploch určených pro občanské vybavení.

Plochy dopravní infrastruktury jsou znázorněny v grafické příloze B2 územního plánu.

Ad2. Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Koncepce řešení:

- Potřebná akumulace pro zásobování obce vodou bude zajištěna vodojemy v sousedních obcích Vrané n. Vlt. a Zvole na stávajícím hlavním řadu Vrané n. Vlt. – Březová – Zvole; po vybudování nového vodojemu v Březové bude vyřešeno zásobování obce vodou z tohoto zdroje.
- Nová zástavba je podmíněna vyřešením zásobování pitnou vodou podle platných právních předpisů, s výjimkou ploch č. **Z1, Z2, Z3, Z5, Z7, Z8, Z9 + P2, Z11, P6, P7, P8, S1 a S2,** podléhajících podmínce etapizace a které budou připojeny na vodovod.
- Zásada řešení: Inženýrské sítě jsou ukládány zejména do veřejných komunikací.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Koncepce řešení:

- **Likvidace odpadních vod**
  Výstavba na nově vymezených zastavitelných plochách je podmíněna napojením na centrální ČOV jakmile to bude technicky možné. Do doby možnosti napojení na veřejnou kanalizaci je přípustná likvidace odpadních vod v jímkách na vyvážení odpadních vod na centrální ČOV s výjimkou ploch, kterých se týká Stanovení pořadí změn v území (etapizace) dle bodu Ak.
- Vzhledem k zásobování domů pitnou vodou odběry podzemních vod ze studní není možné likvidovat odpadní vody z nově vymezených zastavitelných ploch pomocí domovních ČOV přes půdní vrstvy vsakem.
- Kanalizační systém v obci je vymezen jako oddílný. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, popřípadě zatrubněných příkopů do místních vodotečí.
- Splaškové vody jsou v současném stavu likvidovány převážně pomocí žump, pouze část nové zástavby má provedenu splaškovou kanalizaci napojenou do ČOV pro 150 EO; kapacitně je možné na ni napojit zástavbu v ul. Hlavní mezi ul. Do Dolů a Průběžná II.
- Územní plán vymezuje novou ČOV na východním okraji obce směrem blíže Zlatému potoku; kapacita navržené ČOV je pro stávající a nově urbanizovaný stav vč. transformovaných rekreačních objektů na rodinné domy o velikosti 3 700 EO.
- Kanalizace je stanovena zejména jako gravitační s čerpacími stanicemi v nejnižších místech odkanalizovaného území a výtlačnými řady; gravitační kanalizace je doplněna tlakovou kanalizací.
- Kanalizační síť bude uložena v komunikacích. Jednotlivé stoky by měly být realizovány před přestavbou komunikací. Do VPS je navržena plocha nové ČOV a přístupová komunikace k tomuto areálu.
- **Likvidace dešťových vod**
  U nově vymezených zastavitelných ploch a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území, a to tak, aby nedošlo ke zvýšení odtoku po zástavbě proti odtoku z území před zástavbou. Dešťové vody je nutné likvidovat na jednotlivých pozemcích. Dešťové vody, které nebude možné na základě hydrogeologického posudku zasakovat, budou na pozemcích jednotlivých staveb (u rodinných domů, komunikacích) retenovány. U plošně významných lokalit a nově navržených komunikací bude již ve fázi parcelace, umístění staveb na těchto pozemcích, návrh podložen hydrologickým průzkumem a posouzením možného vsaku a velikostí případných retencí.
- Vzhledem k nedostatku podzemních vod v lokalitě je nutné upřednostňovat zasakování dešťových vod před odvedením dešťových vod dešťovou kanalizací."
- Zásada řešení: Inženýrské sítě jsou ukládány zejména do veřejných komunikací.

Ad3. Energetika a spoje

Území je zásobováno vedením *22 kV*, které propojuje jednotlivé trafostanice.

Významná část vedení 22 kV je v kabelech.

Koncepce řešení:

- Při přestavbě hlavních obslužných komunikací je žádoucí mimo vodohospodářských sítí realizovat i kabelové rozvody 22 kV.
- V zastavitelných plochách budou venkovní rozvody nahrazeny nebo nově realizovány kabelovým vedením 22 kV.
- Zásada řešení: Inženýrské sítě jsou ukládány jako podzemní vedení zejména do veřejných komunikací a prostranství.

Trafostanice

Přehled stávajících trafostanic je uveden v Odůvodnění.

Zastavitelné plochy budou zásobovány převážně ze stávajících TS (s případným posílením).

Zásobování plynem

V současné době není obec napojena na plynovod, proto není využití plynovodu pro zásobování území v územním plánu řešeno.

Zásobování teplem

V území obce nejsou zdroje tepla ani charakteru kotelen pro bytový fond, resp. nebytové funkce, proto není využití teplovodu v územním plánu řešeno. Rodinné domy i stavby pro rodinnou rekreaci jsou vytápěny kotli resp. kamny převážně na pevná paliva.

Spoje

Dálkové kabely se v řešeném území dle dostupných informací nevyskytují.

Mobilní telefonní síť – stávající zastavěné území i zastavitelné plochy jsou pokryty signálem mobilních operátorů.

- Zásada řešení: Inženýrské sítě jsou ukládány zejména do veřejných komunikací.

Ad4. Občanské vybavení

Pro občanskou vybavenost vymezuje územní plán plochu P1 (MŠ) a P4 s využitím pro plochy občanského vybavení - veřejnou vybavenost. Tyto lokality jsou soustředěny u křižovatky ulic Hlavní a Ke Křížku na jižním obvodu původního sídla k. ú. Březová u Zvole.

V možnostech využití ploch smíšených obytných (SO, SOn) je stanoveno využití mj. pro kulturní, občanskou, zdravotnickou a sportovní vybavenost sloužící pro obsluhu tohoto území.

Ae. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Ae1. Uspořádání krajiny

Územní plán stabilizuje krajinný ráz území. Charakter a koncepce krajiny:

- vysoký podíl lesů zasahující ojediněle do zastavěného území,
- zachování původní zástavby na plošině svažující se k jihu,
- stabilizace zastavěného území na lesních pozemcích, stávající objekty mají specifické podmínky využití bez možností rozvoje zástavby; zásady využití jsou vymezeny s ohledem na ochranu přírody a krajiny, ochranu významných krajinných prvků a zejm. lesů,
- Zastavitelné plochy jsou určeny zejména pro plochy **smíšené obytné** /SO, SOn/ s využitím hlavně pro bydlení v izolovaných rodinných domech a stavbách pro rodinnou rekreaci /RI/, dále pro plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, plochy rekreace – plochy staveb pro rodin-

nou rekreaci na lesních pozemcích /RIL/, pro plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, plochy veřejných prostranství, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy výroby a skladování – zemědělská výroba; podrobněji vymezeno v kap.“Af. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového upořádání“ výrokové části územního plánu.

- Vzhledem k charakteru urbanistické struktury je nová veřejná zeleň stabilizována v blízkosti ploch občanského vybavení (například "lesopark" u mateřské školky).
- Část zemědělských pozemků je stabilizována na louky. Jedná se o menší plochy v bezprostřední vazbě na stávající a navrhované plochy bydlení.

Ae2. ÚSES

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) vymezuje územní plán v grafických přílohách B2 a D1.

Stávající ÚSES je vymezen jako překryvná funkce (nad plochami NL, NP, NZ); doplnění systému na zemědělské půdě je vymezeno jako plochy přírodní (NP, NPn) – v k. ú. Březová u Zvole se jedná o rozšíření biocentra (LBC 158) a doplnění biokoridoru (LBK 133).

Koncepce územního systému ekologické stability vychází z širších souvislostí a vazeb uspořádání krajiny, do nichž je ÚSES vkomponován. Probíhající ÚSES v obci byl navržen v souladu s nadřazenou koncepcí ochrany přírody a krajiny v krajské územně plánovací dokumentaci – vydaných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

Nadregionální prvky ÚSES:

Údolím Vltavy jsou vedeny na území obce dva koridory nadregionálního biokoridoru NK 59,

- **nadregionální biokoridor NK59**/V (vodní)

Tok Vltavy s pobřežními porosty, společenstva teplomilných doubrav, křovin a skalní útesy nad pravým vltavským břehem.

- **nadregionální biokoridor NK59**/T (lesní, teplomilné doubravní).

Vymezený, funkční nadregionální biokoridor.

Tok Vltavy s pobřežními porosty, společenstva teplomilných doubrav, křovin a skalní útesy nad pravým vltavským břehem.

Regionální prvky ÚSES:

- Údolím Zahořanského potoka je veden **regionální biokoridor RK 1198** “Zahořanský důl”,

Navrženo k vymezení, funkční regionální biokoridor.

Jižní svahy údolí Zahořanského potoka nad Libřicí, smíšený porost na kamenitých svazích.

- **regionální biocentrum RBC 1398** “Zahořanský důl”, které je situováno na RK 1198.

RBC Zahořanský důl: Vymezené, funkční regionální biocentrum, součást Přírodního parku Střední Čechy. Leží v údolí Zahořanského potoka na soutoku s Černíkovským potokem, listnaté a smíšené porosty. Habrová javořina, výskyt mloků.

Lokální prvky ÚSES:

1) *LBC 158 Březová*

Vymezené, částečně funkční lokální biocentrum.

Mírná deprese přecházející ve strž užívaná jako pastvina, zamokřené plochy. Protéká stružka.

2) *LBC 164 Hladomoří*

Vymezené, funkční lokální biocentrum.

Společenstva teplomilných doubrav, teplomilných křovin a skalní útesy nad pravým vltavským břehem. Terasy, skalní štěrbiny, sutě.

3) *LBC 165 Proti Měchenicím*

Vymezené, funkční lokální biocentrum.

Společenstva teplomilných doubrav, teplomilných křovin a skalní útesy nad pravým vltavským břehem. Terasy, skalní štěrbiny, sutě.

4) *LBC 166 Nad Maškovým Mlýnem*

Vymezené, funkční lokální biocentrum.

Ostroh nad soutokem Vltavy a Zahořanského potoka, společenstva teplomilných doubrav, teplomilných křovin.

5) *LBK 130 Úsek u Chalupecké strouhy – Chlumík*

Navrženo k vymezení, navrženo k založení, lokální biokoridor, Park Střední Čechy.

Údolí Chaloupecké strouhy a jejího přítoku, orná půda a mezí porosty u Ameriky a zalesněné svahy vrchu Chlumík.

6) *LBK 131 Úsek Chlumík – U Skochovic*

Navrženo k vymezení, funkční lokální biokoridor.

Kaňon pravostranného přítoku Vltavy u Skochovice, skalní step, ochuzená dubohabřina na svahu vrchu Chlumík.

7) *LBK 136 Zlaté údolí, úsek K Okrouhlu – RBC Zahořanský důl*

Vymezený, funkční lokální biokoridor, Park Střední Čechy.

Údolí Černíkovského potoka, ochuzená dubohabřina, SM, BK.

8) *LBK 137 Zlaté údolí, úsek Březová – Černíkovský potok*

Vymezený, funkční lokální biokoridor.

Úzká rokle s přítokem Černíkovského potoka, hustý neudržovaný porost.

9) *LBK 133 V Hoře – K Okrouhlu*

Okraj lesa, mezní porosty podél polní cesty, zalesněná zahrada u chatové osady Černíky.

Podrobnější charakteristiky viz Odůvodnění, kapitola Cf6.

Ae3. Prostupnost krajiny

Územním plánem není dotčena prostupnost krajiny.

Nově vymezené zastavitelné plochy jsou menšího rozsahu a jsou téměř vždy členěny stávajícími cestami, vymezenými v katastrální mapě. Pro vybranou lokalitu je stanoveno (zejména z hlediska potřeby obsluhy území) pořízení regulačního plánu.

Prostupnost krajiny umožňuje síť vymezených cyklotras a pěších tras.

Ae4. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Protierozní opatření se v úrovni územního plánu nevymezují.

V grafických přílohách D1 je vyznačena záplavová linie Q_{100}. V údolí Vltavy je vedena v podstatě po břehu a je totožná s železniční tratí. Není zde žádná zástavba.

U Zahořanského potoka, pravostranného přítoku Vltavy, není záplavové území vymezeno.

V tomto území není navrhována nová zástavba.

Ae5. Rekreace

navržená stabilizace podmínek pro rekreaci:

- zachování rozsáhlých lesních ploch ve svazích nad vodními toky Vltavy, Zahořanským a Zlatým potokem,
- stabilizace stávajících staveb pro rodinnou rekreaci ve formě vymezených ploch pro:
- 1/ plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci /RI/ mimo lesní plochy,
- 2/ plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích /RIL/
- 3/ plochy smíšené obytné /SO, SOn/.

Územní plán vymezuje plochy staveb pro rodinnou rekreaci mj. také v plochách smíšených obytných s možností změny v užívání stavby rekreační na rodinný dům za podmínek stanovených tímto územním plánem.

Ae6. Dobývání nerostů

V řešeném území nejsou evidována výhradní ložiska nerostných surovin, dobývací prostory ani chráněná ložisková území.

Af. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Území obce je rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití, které v souhrnu pokrývají celé území obce.

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje hlavní výkres (B2 v měř. 1 : 5 000).

Vymezení ploch s rozdílným využitím je členěno z důvodu časové stabilizace na

- plochy stabilizované (stav)
- plochy změn (návrh)

Pro každou plochu, územní prvek a krajinou zónu je v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanoveno:

- převažující účel využití (hlavní využití)
- přípustné využití
- nepřípustné využití
- popř. podmíněně přípustné využití ploch
- podmínky prostorového uspořádání

Územní plán vymezuje tyto druhy stabilizovaných (stav) a zastavitelných ploch (návrh) s rozdílným způsobem využití:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ /SO, SOn/

PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci /RI/

PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích /RIL/

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura /OV, OVn/

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení /OS/

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ /PV, PVn/

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň /ZV, ZVn/

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní /DZ/

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční /DS/

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční - účelové komunikace /DSU, DSUn/

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – inženýrské sítě /TI, Tin/

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba /VZ/

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ /VV/

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA, LOUKY /NZ/

PLOCHY LESNÍ /NL/

PLOCHY PŘÍRODNÍ /NP, NPn/

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ /NS, NSn/

Vymezení pojmů:

na území obce jsou nad rámec právních předpisů rozlišovány tyto pojmy:

koeficient zastavění - udává maximální přípustný poměr zastavěné plochy vůči celkové ploše pozemku, měrnou jednotkou jsou m^2;

plocha zeleně - plochy určené pro výsadbu nízké, střední nebo vysoké zeleně na rostlém terénu s následnou údržbou;

maloobchodní zařízení - prodejny s prodejní plochou do 150 m^2;

drobná nerušící výrobní (řemeslná) činnost - sloužící zejména pro obsluhu tohoto území, se rozumí činnosti, děje a zařízení netovární povahy, jejichž účinky a vlivy neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a pohodu bydlení sousedů nad míru obvyklou a přípustnou;

samozásobitelská zemědělská činnost, nebo chovatelství - jedná se o drobnou pěstitelskou činnost nepodnikatelského typu pro pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny, vlastníka pozemku, ne němž se tato činnost realizuje; chovatelství - tím se rozumí drobná chovatelská činnost jako chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak podnikatelským způsobem; obě činnosti nesmí negativně ovlivňovat životní a obytné prostředí sousedů nad míru obvyklou a přípustnou;

zpevněnou plochou - se rozumí pozemek nebo jeho část v m^2, jejíž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nadzemní konstrukce, nebo se tím rozumí snadno rozebíratelný povrch dané plochy (dlažba) a dále zpevnění pozemku pouhým rozprostřením materiálu (drtě) s případným následným zhutněním;

výška hřebene - max. výškovou úroveň stavby pro zastřešení střechou sedlovou, valbovou, polovalbovou, stanovou, pultovou, mansardovou, měřenou nad přilehlým upraveným terénem;

výška atiky - max. výšku stavby pro zastřešení plochou střechou měřenou nad přilehlým upraveným terénem;

výškové omezení - vyjadřuje výškovou hladinu zástavby, která je dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech a počtem plných nadzemních podlažích v charakteristické formě zástavby v dané lokalitě.

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán **podmínky pro využití ploch** (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmíněně přípustné využití ploch) a navrhuje **podmínky prostorového uspořádání** území.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ /SO, SOn/

Hlavní využití:

- bydlení v izolovaných rodinných domech a stavbách pro rodinnou rekreaci, plochy umožňující změny v užívání stavby pro rodinný dům (tzn. "transformace" rekreačních chat a domků na trvalé bydlení).

Přípustné využití:

- zeleň;
- dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro obsluhu daného území (v přiměřeném rozsahu);
- změna v užívání stavby pro rodinný dům (transformace objektů rodinnou rekreace);
- odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vyhrazeném, nebo vlastním pozemku
- samozásobitelská zemědělská činnost, nebo chovatelství, tato činnost nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky využitelné pro bydlení;
- maloobchodní a stravovací zařízení;
- drobná nerušící výrobní (řemeslná) činnost, sloužící zejména pro obsluhu tohoto území;
- malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek);
- kulturní, občanská, zdravotnická a sportovní vybavenost sloužící pro obsluhu tohoto území;
- administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí;

Podmíněně přípustné využití v plochách SO ve věci velikosti vymezení pozemků je možnost velikosti pozemku menšího než 1 000 m2 za podmínky, že se jedná o dělení původního pozemku dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu na dvě a více části za účelem využití oddělených částí jako plochy veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální výměra nově vymezených stavebních pozemků je min. 1 000 m^2 pro stavby uvedené v hlavním a přípustném využití;
- minimální výměra každého z nově vymezených pozemků vzniklých dělením je 1 000 m^2;
- v případě stávajících ploch SO je možná výstavba na pozemku i menším než 1 000m2 při zachování koeficientu zastavění z výměry pozemku;
- koeficient zastavění pozemku:
  - max. 20 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže;
  - max. 10 % plochy pozemku pro zpevněné plochy;
  - min. 70 % plochy pozemku pro zeleň;
- koeficienty zastavění platí pro všechny pozemky SO, SOn i po vzájemném dělení pozemků;
- výškové omezení:
  - dvě podlaží (přízemí a patro, resp. přízemí a obytné podkroví);
  - max. výška hřebene střechy 9 m nad upraveným terénem;
  - max. výška atiky 8 m nad upraveným terénem;
- Stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobily;
- Nová výstavba v SOn (zejména objektů pro bydlení) je možná až po vybudování zpevněných komunikací, rozvodů vody a elektrické energie v předmětném území. Likvidace splaškových vod v lokalitách bez možnosti napojení na stokovou síť (zakončenou ČOV) bude řešena v souladu s právními předpisy při současném splnění požadavků uvedených v kapitole Ad2 Vodní hospodářství tohoto územního plánu.
- Pozemek pro využití pro plochy SO musí splnit podmínku, že šířka přilehlého veřejného prostranství s příjezdovou komunikací je po celé délce tohoto pozemku min. 4,0 m od osy stávajícího veřejného prostranství, v souladu s platnými právními předpisy;

- Pozemek pro využití pro plochy SOn musí splnit podmínku, že přilehlé veřejné prostranství s příjezdovou komunikací je po celé délce tohoto pozemku min. 8,0 m široké, v souladu s platnými právními předpisy;
- Při územním rozhodování o parcelaci území a při územním rozhodování o umístění staveb na parcelách budou vyřešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, rozšíření vodovodní sítě, odvod splaškových vod apod.).
- Likvidace dešťových vod ze střech RD bude prováděna přímo na vlastních pozemcích.
- Při výstavbě je nutno dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením platných právních předpisů, o ochraně zemědělského půdního fondu, a výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy.
- Pro lokality Z8 a P2 je podmínkou využití pro bydlení prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. v rámci územního řízení staveb pro bydlení.

PLOCHY REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci /RI/

Hlavní využití:

Zahrnují pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:
- zahrady;
- skleníky;
- související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:
- vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavění: max. 10 % plochy pozemku;
- koeficient zeleně (vč. zahrádkářských ploch): min. 85 %;
- výškové omezení: přízemí a podkroví, max. výška hřebene 7,5 m.

PLOCHY REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích / RIL/

Hlavní využití:
- Zahrnují pozemky staveb pro rodinnou rekreaci s maximálním respektováním přírodní funkce v území.

Přípustné využití:
- údržba objektu.

Nepřípustné využití:
- jakékoliv jiné využití;
- oplocování pozemků.

Podmínky prostorového uspořádání:
- není přípustná nová výstavba objektů a staveb;
- využití objektů pouze ve stávajícím rozsahu s ohledem na ochranu významného krajinného prvku - lesa;
- nejsou přípustné stavební úpravy, nástavby a přístavby;
- lze vyjmout z kategorie pozemku určených pro plnění funkce lesa.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura / OV, OVn/

Hlavní využití:
- Zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Přípustné využití:
- výchova a vzdělávání;
- sociální služby;
- péče o rodinu;
- zdravotní služby;
- kultura;
- veřejná správa;
- ochrana obyvatelstva;
- obchodní prodej;
- ubytování;
- stravování;
- služby;
- věda a výzkum;
- lázeňství;
- související dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství;
- činnosti zajišťující obsluhu území.

Nepřípustné využití:
- vše ostatní

Podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavěné a zpevněné plochy: max. 75 % plochy pozemku
- koeficient plochy zeleně: min. 25 % plochy pozemku
- plochy zeleně musí být parkově upraveny;
- pro stavby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu je výjimečně možný nižší koeficient zeleně a vyšší koeficient zastavění dle individuálního posouzení při územním řízení;
- výškové omezení: max. 10,5 metrů.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení / OS/

Hlavní využití:
- plochy pro rekreaci, tělovýchovu a sport;

Přípustné využití:
- tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště včetně souvisejících objektů;
- veřejná zeleň;
- veřejná prostranství;
- vybavenost sloužící návštěvníkům;
- související dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití ploch:
- koeficient zastavěné plochy krytých sportovišť: max. 40 %
- výškové omezení případně bude posouzeno individuálně podle konkrétní potřeby, ve výjimečných případech max. 10,5 metrů.

Nepřípustné využití:
- vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavění diferencovaný podle konkrétních případů (některá otevřená méně než 5 %),
- koeficient plochy zeleně: min. 10 % plochy pozemku
- výškové omezení: max. 9,0 metrů,
- likvidace dešťových vod ze střech objektů bude při vhodných hydrogeologických podmínkách prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích.

- Při územním rozhodování o parcelaci území a při územním rozhodování o umístění staveb na parcelách budou řešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, rozšíření vodovodní sítě apod.).

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ / PV, PVn/

Hlavní využití:

- dopravní obsluha sloužící místní dopravě, zajištění podmínek pro užívání plochy v souladu s jejich významem a účelem.

Přípustné využití:
pěší a cyklistický provoz;

- veřejně přístupné plochy;
- náměstí, náves;
- chodníky;
- tržiště;
- drobný mobiliář;
- veřejná a doprovodná zeleň;
- související dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití území:

- odstavování osobních vozidel za podmínky splnění platných právních předpisů;

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:
Šířka ploch veřejných prostranství vymezená mezi plochami smíšenými obytnými (SO) bude min. 4,0 m od osy stávajícího veřejného prostranství po celé délce hranice pozemku určeného pro využití SO.

Šířka ploch veřejných prostranství vymezená mezi plochami smíšenými obytnými (SOn) bude min. 8,0 m po celé délce hranice pozemku určeného pro využití SOn.

V souladu s příslušnými platnými právními předpisy.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň / ZV, ZVn/

Hlavní využití:

- veřejná zeleň.

Přípustné využití:

- vybavenost sloužící návštěvníkům;
- související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - drážní / DZ/

Hlavní využití:

- plochy sloužící železniční dopravě.

Přípustné využití:

- plochy drah a staveb na dráze, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť
- železniční zastávky a přístupové cesty k nim
- drážní telekomunikační zařízení
- doprovodná a izolační zeleň

- ostatní liniová technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny;
- Technické parametry a využití plochy jsou regulovány příslušnými právními předpisy a platnými ČSN.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční /DS/

Hlavní využití:

- Hlavním účelem je silniční doprava umožňující dopravní spojení jednotlivých sídel v území s napojením místních komunikací.

Přípustné využití:

- pozemky silnice III. třídy;
- místní komunikace III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch;
- pozemky se součástmi komunikace např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty;
- doprovodná a izolační zeleň;
- pozemky dopravních zařízení a dopravního vybavení např. odstavná stání pro autobusy

Podmíněně přípustné využití území:

- odstavování osobních vozidel za podmínky splnění platných právních předpisů.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání: Technické parametry a využití plochy jsou regulovány příslušnými právními předpisy.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ - účelové komunikace /DSU, DSUn/

Hlavní využití:

Pozemky účelových komunikací, např. pro zemědělskou a lesní výrobu, a komunikace sloužící pro spojení jednotlivých pozemků pro potřeby zejména jejich vlastníků, mimo účelové komunikace na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, na kterých byl veřejný přístup upraven nebo omezen podle § 20 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů..

Přípustné využití:

- využití pro turistické cesty, naučné stezky;
- využití pro cyklotrasy;
- doprovodná zeleň;
- drobná informační zařízení (mapy, naučné panely, rozcestník);
- prvky drobného mobiliáře (lavičky, odpadkové koše);
- umístění inženýrské infrastruktury liniových staveb.

Nepřípustné využití:

Jiné než uvedené přípustné využití je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

V souladu s příslušnými platnými právními předpisy.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – inženýrské sítě / TI, TIn/

Hlavní využití:

- slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území, zejm. čistírna odpadních vod.

Přípustné využití:
- související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:
- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavění a výškové omezení - bude řešeno individuálně;

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba /VZ/

Hlavní využití:
- plochy pro zemědělskou činnost, chovatelství, jezdectví a sport.

Přípustné využití:
- zemědělská podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy a plochy;
- ustájení koní;
- tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště včetně souvisejících objektů;
- zeleň;
- příslušné komunikace obslužné, pěší, parkoviště;
- vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby;
- související dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití ploch:
- koeficient zastavění krytých ploch pro hlavní využití: max. 40 %
- výškové omezení případně bude posouzeno individuálně podle konkrétní potřeby, ve výjimečných případech max. 10,5 metrů.

Nepřípustné využití:
- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavění diferencovaný podle konkrétních případů (některá otevřená méně než 5 %);
- koeficient zeleně: min. 15 %
- výškové omezení: max 9,0 metrů,
- Likvidace dešťových vod ze střech objektů bude při vhodných hydrogeologických podmínkách prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ / VV/

Hlavní využití:
vodní plochy a toky.

Přípustné využití:
- zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu, retenční nádrže, požární nádrže (rybníky).
- rekreační využití (pokud jsou splněny hygienické parametry).

Nepřípustné využití:
- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:
- pro ochranu ÚSES platí ustanovení zvláštních předpisů; veškeré zásahy do prvků územního systému ekologické stability, včetně jejich ochranných pásem musí být projednány s orgánem ochrany přírody;

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda, louky / NZ/

Hlavní využití:

Vymezení za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.
slouží k hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF)

Přípustné využití:

- hospodaření na zemědělském půdním fondu (včetně pěstebních ploch);
- louky a pastviny;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- zeleň;
- plochy pro vymezení územního systému ekologické stability;
- zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné nové stavby;

PLOCHY LESNÍ / NL/

Hlavní využití:

Vymezení za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.

Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření;
- drobné vodní toky a plochy;
- drobná informační zařízení (mapy, naučné panely, rozcestník);
- prvky drobného mobiliáře (turistické přístřešky a odpočívadla, lavičky);
- plochy pro vymezení územního systému ekologické stability;
- vedení turistických, cyklistických a běžkařských tras;

Podmíněně přípustné:

- liniové stavby technické infrastruktury a nezbytné stavby účelových komunikací;

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné nové stavby;

PLOCHY PŘÍRODNÍ / NP, NPn/

Hlavní využití:

Vymezení za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné využití:

- pozemky pro územní systém ekologické stability;
- významné krajinné prvky;
- louky (travnaté plochy pro oddech);
- aleje a stromořadí;
- izolační zeleň;
- pěší cesty;
- cyklostezky;
- sportovní zařízení přírodního charakteru;
- část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES;
- rekreační využití je možné pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území;
- zpevněné plochy a oplocení lze umísťovat pouze mimo ÚSES;
- pro ochranu ÚSES platí ustanovení zvláštních předpisů; veškeré zásahy do prvků územního systému ekologické stability, včetně jejich ochranných pásem musí být projednány s orgánem ochrany přírody.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití;

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ / NS, NSn/

Hlavní využití:
Vymezení s ohledem na charakter a ochranu nezastavěného území, ve kterém není účelné členění na plochy lesní, zemědělské, plochy vodní apod.
Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- pozemky zemědělského půdního fondu;
- pozemky vodních ploch a toků;
- pozemky pro územní systém ekologické stability;
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

Ag. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšné stavby,** pro které lze pozemky **vyvlastnit:**

v oblasti dopravní infrastruktury:

- nejsou vymezeny

v oblasti technické infrastruktury:

k. ú. Oleško u Zvole

WT1 – ČOV (čistírna odpadních vod)

k. ú. Březová u Zvole

WT2 – VDJ (vodojem)

v oblasti občanské vybavenosti a veřejných prostranství:

- nejsou vymezeny

V územním plánu jsou navržena **veřejně prospěšná opatření,** pro které lze pozemky **vyvlastnit:**

prvky ÚSES:

k. ú. Březová u Zvole

WU1 – doplnění nefunkční části LBC 156

WU2 – doplnění nefunkční části LBK 133

WU3 – doplnění nefunkční části LBC 158

WU4 – koridor pro část nadregionálního biokoridoru NK 59 /lesní/

k. ú. Oleško u Zvole

WU4 – koridor pro část nadregionálního biokoridoru NK 59 /lesní/

WU5 – koridor pro část nadregionálního biokoridoru NK 59

WU6 – koridor pro část regionálního biokoridoru RK 1198

WU7 – koridor pro část regionálního biocentra RBC 1398

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B3.

Ah. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V územním plánu nejsou vymezeny **veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření**, pro které lze uplatnit možnost **předkupního práva**.

Ai. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Březová-Oleško vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Jedná se o plochy s využitím pro plochy smíšené obytné, jejichž výměra přesahuje 5 000 m^2, tj. od výměry 0,5 ha.:

Z1 + Z2, Z3, Z5, Z8, Z9 + P2, Z11, P6, P8, S1 a S2.

Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti o uvedených územních studií se stanovuje do 6 let od vydání územního plánu.

Společné zásady pro řešení energetiky, spojů a veřejného osvětlení v uvedených plochách:

- V zastavitelných plochách budou venkovní rozvody nahrazeny nebo nově realizovány kabelovým vedením 22 kV.
- Zásada řešení: Inženýrské sítě jsou ukládány jako podzemní vedení zejména do veřejných komunikací a prostranství.

1. plocha **Z1** a **Z2** v k. ú. Březová u Zvole

- zastavitelná plocha - plochy smíšené obytné /SOn/
- obě plochy budou řešeny jako jeden celek
- podmínky pro pořízení - řešení se bude týkat zejména:
    - parcelace
    - dopravní obsluhy uvnitř plochy
    - podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby
    - umístění veřejného prostranství

2. plocha **Z3** v k. ú. Březová u Zvole

- zastavitelná plocha - plochy smíšené obytné /SOn/
- podmínky pro pořízení - řešení se bude týkat zejména:
    - podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby
    - umístění veřejného prostranství a veřejné zeleně

3. plocha **Z5** v k. ú. Březová u Zvole

- zastavitelná plocha - plochy smíšené obytné /SOn/
- podmínky pro pořízení - řešení se bude týkat zejména:
    - parcelace
    - podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby
    - vymezení veřejného prostranství o šířce 8 m
    - vymezení veřejné zeleně

- prostupnost zastavitelnou plochou do krajiny
- řešení dopravní obsluhy a dopravní prostupnosti přes tuto plochu mimo řešené území
- zrušení elektrického venkovního vedení VN a nahrazení podzemním kabelovým vedením

4. plocha **Z8** v k. ú. Březová u Zvole

- zastavitelná plocha - plochy smíšené obytné /SOn/
- podmínky pro pořízení - řešení se bude týkat zejména:
  - parcelace
  - dopravní obsluhy uvnitř plochy, dopravní napojení na sousední plochu Z5c a na komunikaci Ke Statku
  - zrušení stávajícího vrchního elektrického vedení a přeložku řešit podzemní kabelizací
  - podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby
  - umístění veřejného prostranství a veřejné zeleně

5. plocha **Z9** a plocha **P2** v k. ú. Březová u Zvole

- zastavitelná plocha - plochy smíšené obytné /SOn/, plochy veřejných prostranství /PVn/
- podmínky pro pořízení - řešení se bude týkat zejména:
  - parcelace
  - dopravní obsluhy plochy vč. dopravního propojení plochy Z9 a P2 po východním okraji obou ploch s budoucím propojením do ulice Větrné
  - podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby
  - umístění veřejného prostranství a veřejné zeleně

6. plocha **Z11** v k. ú. Oleško u Zvole

- zastavitelná plocha - plochy smíšené obytné /SOn/
- podmínky pro pořízení - řešení se bude týkat zejména:
  - parcelace
  - podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby
  - vymezení veřejného prostranství o šířce 8 m
  - vymezení veřejné zeleně

7. plocha **P6** v k. ú. Oleško u Zvole

- zastavitelná plocha - plochy smíšené obytné /SOn/
- podmínky pro pořízení - řešení se bude týkat zejména:
  - parcelace
  - dopravní obsluhy území
  - podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby
  - umístění veřejného prostranství a veřejné zeleně
  - vymezení veřejného prostranství ulice Pod Dolinou o min. šířce 8,0 m

8. plocha **P8** v k. ú. Oleško u Zvole

- zastavitelná plocha - plochy smíšené obytné /SOn/
- podmínky pro pořízení - řešení se bude týkat zejména:
    - parcelace
    - dopravní obsluhy území s napojením na stávající plochy veřejných prostranství přes plochy smíšené obytné
    - podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby
    - umístění veřejného prostranství a veřejné zeleně

9. plocha **S1** (parcela z katastru nemovitostí č. 170/2) a plocha **S2** (parcela katastru nemovitostí č. 170/10 , obě parcely v k. ú. Březová u Zvole dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu)

- zastavěné území – plochy smíšené obytné /SO/
- podmínky pro pořízení - řešení se bude týkat zejména:
    - parcelace
    - dopravní obsluhy území
    - podrobné podmínky prostorového uspořádání zástavby
    - umístění veřejného prostranství a veřejné zeleně

Grafické vymezení ploch s podmínkou zpracování územní studie je vymezeno ve výkrese č. B1. výkres základního členění území.

AJ. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán vymezuje následující zastavitelnou plochu, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním **regulačního plánu**:

Plocha P7 – Váňova louka:

Tento regulační plán bude pořízen a vydán **na žádost** fyzické nebo právnické osoby ve smyslu § 62 odst. 3 č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších úprav (stavební zákon).

Pro danou lokalitu **P7** je vymezeno

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

a) Vymezení řešeného území

Dotčená lokalita je vymezena v územním plánu v grafické příloze B1; *k. ú. Březová u Zvole.*

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Využití pozemků bude respektovat regulativy a podmínky využití území stanovené tímto územním plánem (% zastavění, výška aj.).

- Plocha P7 je vymezena svým využitím pro plochy smíšené obytné (SOn),
- Plocha pro zpracování regulačního plánu je vymezena v grafické části územního plánu ve výkrese základního členění území.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obsloužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující podlažnost, sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

Při řešení regulačního plánu budou chráněny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, bude dodržen charakter okolní zástavby, bude chráněno urbanistické a architektonické dědictví.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: obslužné komunikace budou vedeny od ul. K Jezírkům, která bude upravena na parametry MO 7,5/10 jihozápadním směrem.

Šířka uličního profilu obslužných komunikací bude min. 8,0 m.

Kanalizace, vodovod: napojeny do ul. K Jezírkům.

Elektr. energie: vedení VN a NN budou vymezeny v kabelech, bude ověřena poloha TS navržená orientačně v územním plánu.

Veřejné osvětlení: bude řešeno individuálně, obdobně jako v navazujícím území.

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, budou řešena místa pro kontejnery na komunální (tříděný) odpad a podle potřeby budou řešeny datové a telefonní sítě.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

K požadovanému regulačnímu plánu se nevztahují žádné veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

g) Požadavky na asanace

Územní plán je nepředpokládá.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),

Pro navrhované lokality nejsou vymezeny.

i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí v rámci řešené lokality tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků,
- územní rozhodnutí o umístění staveb nebo zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Vydání regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu (dále jen „žadatel“) na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu platných právních předpisů.

V případě, že k pozemkům v ploše řešené regulačním plánem nemá žadatel potřebné právo, doloží dohodu o parcelaci zpracovanou dle platných právních předpisů; tento požadavek se neuplatní, pokud lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit.

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném platnými právními předpisy a v počtu 4 vyhotovení.

Výkresy grafické části budou zpracovány v měřítku 1 : 1000.

Grafické vymezení plochy s podmínkou zpracování regulačního plánu je vymezeno ve výkrese č. B1. výkres základního členění území.

Ak. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace v obci se vztahuje:

- na všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezené jako plochy smíšené obytné (index SOn) od výměry 0,5 ha, tj. od 5 000 m2 včetně: lokality č. **Z1, Z2, Z3, Z5, Z7, Z8, Z9 + P2, Z11, P6, P7, P8;**
- na plochy v zastavěném území vymezené jako plochy smíšené obytné (index SO) od výměry 0,5 ha, tj. 5 000 m2 včetně: v lokalitě **S1** (parcela z katastru nemovitostí č. 170/2 v k. ú Březová u Zvole) a v lokalitě **S2** (parcela z katastru nemovitostí č. 170/10 v k. ú. Březová u Zvole, obě parcely dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu);

Etapizace je vymezena ve dvou etapách vzhledem k prioritě výstavby nové čistírny odpadních vod v obci a jejím využití pro větší zastavitelné plochy, dále řešení zásobování vodou a následné úpravě a vybavení veřejného prostranství a komunikací.

Do I. etapy je zařazena:

1. realizace a následná kolaudace nové čistírny odpadních vod (ČOV) v ploše Z12;
2. realizace a následná kolaudace vodovodu a vodojemu pro konkrétní zastavitelné plochy a plochy přestavby uvedené ve II. etapě; příjezd k těmto plochám po zpevněných komunikacích a veřejném prostranství;

II. etapa:

Realizace nové zástavby v zastavěném území, v zastavitelných plochách a plochách přestavby vymezených jako plochy smíšené obytné s indexem SO nebo SOn s minimální výměrou 0,5 ha, tj. od 5 000 m2 včetně: pro lokality č. **Z1, Z2, Z3, Z5, Z7, Z8, Z9 + P2, Z11, P6, P7, P8, S1 a S2**, a za podmínky splnění bodů č. 1 a č. 2 uvedených v I. etapě.

Jedná se o zastavitelné plochy (Z), plochy přestavby (P) i plochy v zastavěném území s využitím pro plochy smíšené obytné /SO a SOn/, jejichž výměra přesahuje 5 000 m2. Nová výstavba na těchto plochách je podmíněna výstavbou dopravní a technické infrastruktury:

- Připojením na kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod
- Připojením na obecní vodovod
- Zpevněním povrchu veřejného prostranství, veřejných pozemních komunikací nebo chodníků
- Vybudováním veřejného osvětlení.

Graficky je etapizace vymezena ve výkrese č. B4. Výkres pořadí změn v území (etapizace).

AI. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- textová část (A) obsahuje 28 stran (formát A4)
- grafická část (B) obsahuje 3 výkresy v měř. 1 : 5 000 a 1 výkres v měř. 1 : 10 000
- odůvodnění územního plánu (C) obsahuje 56 stran (formát A4)
- grafická část odůvodnění územního plánu (D) obsahuje 2 výkresy v měř. 1 : 5 000, 1 výkres v měř. 1 : 50 000

územní plán BŘEZOVÉ-OLEŠKA

ODŮVODNĚNÍ

3

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Název dokumentace:	ÚZEMNÍ PLÁN BŘEZOVÉ-OLEŠKA	Otisk úředního razítka: OBECNÍ ÚŘAD -2- BŘEZOVÁ - OLEŠKO
Správní orgán, který územní plán nebo jeho změnu vydal:	Zastupitelstvo obce Březová-Oleško usnesením č. 1/19.12.2017 ze dne 19. prosince 2017 jako opatření obecné povahy č. 1/2017/OOP	
Datum nabytí účinnosti regulačního plánu nebo jeho změny:	4. ledna 2018	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Petr Šilhánek, MBA, starosta obce, Obecní úřad Březová-Oleško	

12/2017

C. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obsah textové části odůvodnění:

C. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU 2

Ca. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 3
Cb. Soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 4
Cc. Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů..... 4
Cd. Soulad s požadavky zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení..... 5
Ce. Zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 5
Cf. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení..... 6
Cg. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch..... 30
Ch. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území..... 32
Ci. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání 32
Cj. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu po společném jednání podle § 51 odst. 1 stavebního zákona..... 34
Ck. Vyhodnocení souladu s pokyny k podstatné úpravě návrhu územního plánu podle § 53 odst. 2 stavebního zákona 35
Cl. Vyhodnocení souladu s pokyny k podstatné úpravě návrhu územního plánu před 2. opakovaným veřejným projednáním podle § 53 odst. 2 stavebního zákona 41
Cm. Vyhodnocení souladu s pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu územního plánu před vydáním..... 49
Cn. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stav. zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení, ... 54
Co. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 54

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU (MĚŘ. 1 : 5 000**)**

D1. Koordinační výkres
D2. Výkres širších vztahů (1 : 50 000)
D3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

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

Po prověření územního plánu s dokumentací **Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1** bylo zjištěno, že návrh územního plánu není touto dokumentací obsahově dotčen. Řešení územního plánu není v rozporu s upravenými republikovými prioritami územního plánování, obec se nachází ve vymezené ploše OB1 Metropolitní rozvojové oblasti.

Naplnění republikových priorit v územním plánu Březová-Oleško:

- Územní plán Březová-Oleško byl navržen s ohledem a to, aby chránil a rozvíjel přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

- Při plánování rozvoje venkovského území obce Březová-Oleško byl brán zřetel na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- V rámci zpracování územního plánu Březová-Oleško bylo urbánního prostředí vytvářeno tak, aby prostorově nedocházelo k sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Tento problém v obci není aktuální.

- V obci Březová-Oleško byly vytvořeny podmínky pro hospodárné využívat zastavěné území (podpora přestaveb) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

- Na území obce Březová-Oleško nebyly umístěny rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, zároveň byly respektovány veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany lokalit soustavy Natura 2000, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Byly vytvořeny územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti byly vytvořeny podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- Zároveň byly vytvořeny územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména formou územního systému ekologické stability, dále při umísťování dopravní a technické infrastruktury.

- Možnostmi funkčního využití ploch v obce byly vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo).

- Podle místních podmínek byly vytvořeny předpoklady pro prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury byla zachována prostupnost krajiny a minimalizován rozsah fragmentace krajiny.

- Řešení technické infrastruktury, zejména dodávky vody a zpracování odpadních vod bylo koncipováno tak, aby splňovalo požadavky na kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- Byly vytvořeny podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj.

V souladu s § 36 odst. 5) zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů byly respektovány vydané Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK).
Po prověření souladu návrhu ÚP Březová-Oleško s nadřazenou územně plánovací dokumentací **Zásady územního rozvoje (ZUR) Středočeského kraje - 1. aktualizace,** která byla vydána zastupitelstvem kraje dne 27.7. 2015, nevyplývá do dokumentace žádný přímý vliv a aktualizace se netýká území obce Březová-Oleško. Nadřazená územně plánovací dokumentace ZUR SK - 1. aktualizace je přímým nadřazeným územně plánovacím dokumentem pro obec.

Pro obec Březová-Oleško vyplývají do územního plánu v oblasti ochrany přírody tyto nadmístní záměry ochrany přírody:

- vymezení koridoru územního systému ekologické stability jako veřejně prospěšného opatření: nadregionální biokoridor NK 59 , regionální biokoridor RK 1198, regionálního biocentra RC 1398.
  V územním plánu jsou tyto prvky vymezeny.
- Stabilizace územních podmínek koncepce ochrany hodnot krajského významu na území obce:
  - skladebné části územního systému ekologické stability
    V územním plánu je zajištěna jejich ochrana.
  - Kulturní hodnoty krajského významu se v obci nevyskytují.

Cb. Soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cílem územního plánu pro vytvoření vyváženého vztahu územních podmínek pro zachování příznivého životního prostředí a soudržnosti společenství obyvatel v území byla transformace velkého množství pozemků s rekreačními stavbami na smíšené obytné plochy, kde je možná za určitých podmínek přeměna objektů na rodinné bydlení, tedy možnost stabilizace obyvatel obce v hodnotném přírodním prostředí. Třetí pilíř vyváženosti územních vztahů - hospodářský rozvoj není v obci zastoupen a vyváženosti tedy v měřítku obce není dosaženo. Obec se nachází v suburbánním okolí hlavního města a ve vazbě na něj je dosaženo vyváženosti hospodářského pilíře.
Z hlediska koordinace veřejných a soukromých záměrů v území je rozvoj soustředěn na koordinaci podmínek pro bydlení, zajištění souladu požadavků obce a územních možností s požadavky soukromých vlastníků pozemků, popř. budoucích obyvatel obce. Cílem řešení územního plánu bylo chránit a rozvíjet přírodní a civilizační hodnoty v území.
Úkolem územního plánu bylo zejm. stanovení koncepce rozvoje území s ohledem na možnosti a podmínky dané místními územními poměry při dodržení hodnot přírodních a hodnot civilizačních, v tomto případě obytného prostředí. Úkolem územního plánu bylo dále stanovení podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Návrhem řešení technické infrastruktury – zejm. vodovodu a kanalizace, byly vytvořeny územní podmínky kvalitnější podmínky bydlení v kulturním a civilizačně hodnotném životním prostředí.
V územním plánu byly vytvořeny podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů , před negativními vlivy záměrů na území , jsou navrženy kompenzační opatření, viz. kapitola " Zpráva o vyhodnocení vlivů.." v tomto odůvodnění.
Splněným úkolem územního plánu bylo posouzení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj v území, jehož součástí bylo také vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Cc. Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškami 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Cd. Soulad s požadavky zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení

V řešení územního plánu po veřejném projednání byly zohledněny požadavky orgánu ochrany přírody, který uplatnil požadavky dle z.č. 114/1992 Sb. ve znění pozd. předpisů (konzultace 8.11. 2013 Bc. Novotná), dále byly vyřešeny požadavky dotčeného orgánu ochrany lesa příslušného dle zákona 289/1995 Sb. ve znění pozd. předpisů, (konzultace řešení 11.11. 2013 KÚ SK Ing. Zíka, 5.3. 2014 MěÚ Černošice Ing. Mihal).

Ce. Zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Součástí návrhu územního plánu bylo zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj (VVURÚ) dle příl. č. 5 vyhl. 500/2006 Sb. vč. zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (VVŽP); zpracovatelem byl Dr. Ing. Roman Kovář (ECODIS s.r.o), oprávněná osoba pro posuzování vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb.

V návrhu ÚP Březové-Oleška se vymezovaly plochy Z1- Z11 převzaté z platného územního plánu a plochy nově zastavitelné Z12-Z18; tyto lokality byly také předmětem posouzení VVURÚ a VVŽP

Závěry vyhodnocení vlivů na ŽP: souhlasné stanovisko se záměrem ÚP Březové-Oleška při zohlednění níže uvedených opatření:

1/ Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí včetně povinností a podmínek pro sledování a rozbor vlivů na životní prostředí:

- *Lokality Z1 až Z11, P1 a P2 lze doporučit beze změny.*
- *Lokalita Z12 – změna funkčního vymezení na BI na ploše 0,628 ha (viz mapa). Ostatní zůstane nezměněno.*
- *Lokalita Z13 – změna funkčního vymezení na BI na ploše 1,2918 ha, na SK na ploše 0,9155 ha (viz mapa).*
- *Lokalita Z14 – změna funkčního vymezení na BI na ploše 3,4166 ha, na SK na ploše 0,9108 ha (viz mapa).*
- *Lokalita Z15 – změna funkčního vymezení na OV na ploše 0,4537 ha (viz mapa).*
- *Lokalita Z16 – změna funkčního vymezení na SK na ploše 0,5592 ha (viz mapa).*
- *Lokalita Z17 - změna funkčního vymezení na BI na ploše 1,2819 ha, na SK na ploše 0,2331 ha (viz mapa). Ostatní zůstane nezměněno.*
- *Jako podmínka schválení navržených změn musí být vybudování adekvátní infrastruktury a občanské vybavenosti obce.*
- *Případné zdroje znečištění ovzduší budou zapracovány do místního program snižování emisí.*

Řešení v územním plánu (po úpravě pro opakované veřejné projednání: z územního plánu byly vypuštěny zastavitelné plochy lokalit č. Z6, Z12 (a+b), Z13 (a+b), Z14 (a+b), Z15, Z17 (a+b), proto posouzení vlivů na ŽP postrádá opodstatnění. Pro plochy lokalit Z1- Z11, P1 a P2 je posouzení doporučeno beze změn.

2/- *Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou likvidovány vsakem na pozemcích stavebníků.*
- *Bude vymezena aktualizovaná hranice zastavitelného území a doplněna regulativy pro řízení výstavby na nově zahrnutých plochách.*

Řešení v územním plánu: podmínka zasakování dešťových vod byla zapracována do textové části územního plánu. Byla vymezena aktualizovaná hranice zastavitelných ploch, regulativy na těchto plochách byly upraveny a vymezeny.

3/ po 1. opakovaném veřejném projednání byly na základě pokynů pro podstatnou úpravu vypuštěny z textové části územního plánu tyto požadavky na zajištění okruhů monitoringu, dále viz kapitola Cl odůvodnění, bod VP-O*36 :

- *Monitoring akustické zátěže podél přístupové komunikace.*
- *Nakládání se sejmutou ornicí a její zpětné využití pro zemědělské účely.*
- *Fungování systému sběru a separace odpadu v nových rozvojových území.*

Závěry vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vycházejí z celkového vyhodnocení vyváženosti soudržnosti obyvatel v území (sociální pilíř), hospodářských podmínek území (hospodářský pilíř) a z životního prostředí (přírodní pilíř), z rozboru udržitelného rozvoje a z problémů k řešení v ÚPD se závěrem:
Na základě vyhodnocení lze souhrnně konstatovat, že vlivem řešení návrhu územního plánu Březové-Oleška nebyly opomenuty žádné potenciálně problémové oblasti vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ) ORP Černošice. Životní prostředí, při respektování limitů a podmínek využití, nebude trvale narušeno. Jako zásadní se jeví, aby v rámci ÚP bylo definováno dobudování občanské vybavenosti obce. V opačném případě hrozí prohloubení narušení sociální soudržnosti, a to díky dalšímu přílivu nově příchozích, bez pevnější vazby na život obce. Střet s „naturovým“ územím (EVL V Hladomoří) je eliminován výrazným zmenšením rozsahu pozemků navržených ke změně v této lokalitě (cca 6,8 % z původně navrhovaného rozsahu).
Shrnutí přínosu územního plánu k vytváření podmínek pro předcházení zjištěným rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel řešeného území:
Způsob řešení návrhu územního plánu Březové-Oleška vytváří prostor pro další regulovaný rozvoj bydlení, a to v návaznosti na již existující obytné lokality. Konkrétní záměry, které budou důsledkem těchto navrhovaných změn, nevyvolají žádná rizika, která by negativním způsobem ovlivnila potřeby života současné generace obyvatel okolních území, souběžně s výstavbou obytných domů je však třeba přistoupit i k dobudování občanské vybavenosti obce.

Cf. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Územní plán vymezuje:

- důsledné členění ploch na zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby s jednoznačným označením specifickým kódem,
- vymezení zastavitelné plochy, kde podmínky stanoví regulační plán,
- převedení funkčních ploch platného územního plánu na plochy s rozdílným využitím území (a zavedení zcela nových druhů ploch s rozdílným využitím území – např. veřejná prostranství) dle vyhl. č. 501/2006 Sb. a dle doporučení standardů "MINIS" Středočeského kraje. Vzhledem k řešení urbanistické koncepce a vymezení plochy v zastavěném území (stav) a vymezení ploch zastavitelných (návrh) jsou kódy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití označeny jako stav indexem plochy př. SO (plochy smíšené obytné) a návrh SOn. Tímto řešením je jednoznačně určeno, zda plocha je situována v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, s možností zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území v souladu s §2 odst. 1) j) stavebního zákona.
- členění občanského vybavení
- členění ploch dopravní infrastruktury
- plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření v krajině nestavební povahy
- členění územního plánu na část výrokovou (závaznou) a část odůvodnění.
- nad rámec ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozd. úprav, jsou stanoveny pro potřeby specifikace urbanistické koncepce v území tyto plochy s rozdílným způsobem využití:
  - *plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci*, mimo lesní pozemky, nejedná se také o plochy, u nichž by byla přípustná transformace pro funkci bydlení, resp. pro plochy smíšené obytné.
  - *plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích,* regulace je stanovena z důvodu specifických podmínek stanovení využití bez možností přístavby, nástavby. Tyto plochy jsou umístěny v lesních plochách a neměly by být dále rozvíjeny.
  - *plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura*, pro řešení urbanistického záměru na využití ploch v obci bylo nutné oddělit občanskou vybavenost na tyto dvě položky.

- *plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení,* plocha určená jen pro sport a rekreaci se zázemím.
- *plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň*, samostatná regulace plochy jen pro zeleň.
- *plochy dopravní infrastruktury - silniční - účelové komunikace;* stanoveno z důvodu pokynů vymezení cest zejm. mimo zastavěné území vyjma drobných účelových komunikací ve stávající zástavbě.

Důvodem pro vymezení zastavitelných ploch je jejich převod - zohlednění z platného územního plánu, jedná se o plochy, které dosud nebyly zastaveny a jsou v platném územním plánu určeny jako plochy zastavitelné. Pokud se týká výčtu těchto ploch, tak jsou to všechny zastavitelné plochy kromě plochy Z19, - veřejné prostranství s prioritním využitím pro parkoviště u budoucí mateřské školy a Z18 - plocha pro čistírnu odpadních vod.

V územním plánu je vymezena etapizace z důvodu vyřešení odkanalizování území, vyřešení zásobování pitnou vodou zejména zastavitelných ploch v závislosti na posloupnosti výstavby. Proto je etapizace v obci vymezena ve dvou etapách vzhledem k prioritě výstavby nové čistírny odpadních vod v obci a jejím využití pro větší zastavitelné plochy, dále řešení zásobování vodou a následné úpravě a vybavení veřejného prostranství a komunikací.

Do I. etapy je zařazena:

1. realizace a následná kolaudace nové čistírny odpadních vod ve východní části k. ú. Oleško u Zvole;

2. realizace a následná kolaudace vodovodu a vodojemu pro konkrétní zastavitelné plochy a plochy přestavby uvedené ve II. etapě; příjezd k těmto plochám po zpevněných komunikacích a veřejném prostranství;

II. etapa:

Postupná realizace nové zástavby na plochách smíšených obytných SO a SOn za podmínky splnění bodů č. 1 a č. 2 uvedených v I. etapě se vztahuje na lokality uvedené v úvodu kapitoly Ak. textové části územního plánu.

Jedná se o zastavitelné plochy (Z), plochy přestavby (P) i plochy v zastavěném území s využitím pro plochy smíšené obytné /SO a SOn/, jejichž výměra přesahuje 5 000 m^2. Nová výstavba na těchto plochách je podmíněna výstavbou dopravní a technické infrastruktury:

- Připojením na kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod
- Připojením na obecní vodovod
- Zpevněním povrchu veřejného prostranství, veřejných pozemních komunikací nebo chodníků
- Vybudováním veřejného osvětlení.

Z důvodu vyšších nároků na urbanistickou koncepci zastavitelných ploch v obci jsou v územním plánu vymezeny plochy podmíněné **zpracováním regulačního plánu** (RP) - plocha P7 - Váňova louka a plochy podmíněné **zpracováním územní studie** (ÚS). Jedná se o plochy s využitím pro plochy smíšené obytné, a jejichž výměra přesahuje 5 000 m^2, tj. 0,5 ha.: **Z1 + Z2, Z3, Z5, Z8, Z9 + P2, Z11, P6, P8**, **S1 a S2;** podrobnější specifikace ploch **S1 a S2:** plocha **S1** (parcela z katastru nemovitostí č. 170/2) a plocha **S2** (parcela katastru nemovitostí č. 170/10 , obě parcely v k. ú. Březová u Zvole dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu).

Tyto plochy byly zahrnuty pro zpracování územní studie na základě pokynů pořizovatele pro zpracování úpravy územního plánu před 2. opakovaným veřejným projednáním. Z požadovaných ploch pro ÚS byly vypuštěny plochy Z6 a Z7, jejichž urbanistické řešení, které by bylo náplní územní studie, bylo již zpracováno a odsouhlaseno obcí nebo je zahájený proces územního řízení, stavebního povolení příp. ohlášení staveb. Prostorové uspořádání staveb na pozemcích bude odpovídat regulaci

z územního plánu. Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti uvedených územních studií je stanovena na 6 let od vydání ÚP a v daném případě se jeví jako přiměřená, z důvodu, že zatím není kanalizace, čistírna odpadních vod a vodovod podmíněný v I. Etapě vybudován, ani finančně zajištěn. Proto není zodpovědně stanovit lhůtu pro stavebníky těchto lokalit menší než uvedený termín.

Cf1. Koncepce rozvoje obce, plochy s rozdílným způsobem využití

Struktura osídlení, širší vztahy

Obě sídla mají malé jádrové území. Podstatnou část zástavby před r. 1990 tvořily chatové osady. V r. 1991 byla na území obce 1 151 chat a 10 rekreačních chalup. Trvale obydlených bytů bylo v r. 1991 jen 94, k r. 2011 se počet zvýšil trojnásobně na 304.

Území obce Březové-Oleška náleží dle Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008, schválené usnesením Vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009 do správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice (totožné s okr. Praha-západ), který je v PÚR zařazen do rozvojové oblasti OB1 Praha.
Pro řešení územního plánu nevyplývají z PÚR ČR žádné požadavky.
Územně plánovací dokumentace kraje Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje byly vydány 19. 12. 2011, dokumentace nabyla účinnosti 22. 2. 2012.
Ze Zásad územního rozvoje vyplývají pro územní plán Březové-Oleška požadavky na vymezení územního systému ekologické stability v úrovni nadregionálního biokoridoru a regionálního biokoridoru a regionálního biocentra.

Obec Březová-Oleško sousedí s obcemi:

- *Zvole* (na severu) – před r. 1990 byla Březová-Oleško součástí obce Zvole, bezprostředně na obvodě Březové leží sídla Nová Zvole a Černíky;
- *Vrané n. Vlt.* (na severozápadě) – převážně chatová lokalita navazuje na zástavbu Nové Březové;
- *Měchenice, Davle* (na západě) – oddělené tokem a údolím Vltavy;
- *Davle, Petrov* (na jihu) – oddělené Zahořanským potokem;
- *Okrouhlo* (na východě) – oddělené rozsáhlým lesním komplexem.

Vzhledem k terénním a přírodním „bariérám“ je koordinace územního plánu potřebná zejména s obcemi Vrané n. Vlt. a Zvole.
Území obce je vzhledem k morfologii terénu a údolí vodních toků na části obvodu obce poměrně izolované, končí zde osídlení na terase na pravém břehu Vltavy mezi Březanským údolím a údolím Zahořanského potoka.
V minulosti bylo území obce Březová-Oleško součástí severně ležící obce Zvole a mělo převážně rekreační funkci. V r. 1991 zde bylo jen 254 obyvatel, avšak 1 160 objektů individuální rekreace.
Přes velmi malou vzdálenost od Prahy je území obce poměrně špatně dopravně dostupné. Silniční spojení je přes sousední, severně ležící Zvoli silnicemi III. tř. na Dolní Břežany (III/10115) nebo na Vrané n. Vlt. (III/1043). Ve Vraném n. Vlt. je možný přestup na železnici (vzdálenost cca 6 km). Kratší spojení (4 km) na Vrané n. Vlt. je možné též místní komunikací na území Březové ul. Pražskou a na území Vraného n. Vlt. pokračující ul. Březanskou. Tato trasa nemá odpovídající parametry a téměř v celém rozsahu prochází územím s rekreační příp. obytnou zástavbou.
Spojení přes Dolní Břežany (na Prahu) prochází mimo Zvole též velmi problematicky centrem obce Ohrobec a též centrální částí Dolních Břežan. Toto spojení by se mělo výrazně zlepšit sledovaným obchvatem Dolních Břežan (v návaznosti na dokončenou, ale neprovozovanou MÚK Písnice na Pražském okruhu). V územních plánech jsou sledovány i obchvaty sídel Ohrobec a Zvole.
Přirozeným blízkým centrem jsou Dolní Břežany, které dle předběžných výsledků Sčítání k 26. 3. 2011 měly 3 334 obyvatel. Tato obec má poměrně kvalitní sociální infrastrukturu. Vzhledem k velkému rozvoji bydlení je však žádoucí pro jižněji ležící obce (Zvole a Březová-Oleško) sledovat rozvoj vlastní vybavenosti, minimálně v oblasti školství.

Dojížďka do školy ve Vraném n. Vlt. je sice možná, ale poměrně komplikovaná.
V r. 2001 vyjíždělo do škol celkem 44 žáků a studentů, z toho 17 do Prahy a 26 v rámci okresu Praha-západ (Zvole, Vrané n. Vlt., Dolní Břežany).
S blízkou obcí Davle není silniční spojení.
Přes Davli je dostupná (vč. železniční zastávky) jen rekreační lokalita Maškův mlýn v údolí Zahořanského potoka, která je součástí obce Březová-Oleško.

Úplnou ZŠ mají obce: Dolní Břežany, Davle, Vrané n. Vlt., neúplnou ZŠ má obec Zvole.
Zdravotnické zařízení mají obce: Dolní Břežany, Davle, Vrané n. Vlt., Zvole.
Nejvýznamnějším centrem v území jižně Prahy je obec Jesenice (POÚ) s 6 798 obyv. (2011), která má napojení na Pražský okruh.

Demografické charakteristiky

Vývoj počtu obyvatel

	1991	2001	2011*	nárůst 1991-2011		objekty IR 1991
				absolutně	%	
Dolní Břežany	1 045	1 444	3 334	+2 289	+219	500+10
Ohrobec	259	594	1 043	+784	+303	473+8
Zvole	553	888	1 636	+1 083	+196	136+3
Březová-Oleško	254	372	818	+564	+222	1 151+10
Okrouhlo	370	470	624	+254	+69	245+45
Vrané n. Vlt.	1 577	1 794	2 339	+762	+48	586+13
Davle	1 217	1 168	1 378	+161	+13	560+17

* předběžné výsledky

Zmínka o obou částech obce Březová-Oleško je z r. 1310, kdy patřily klášteru na Ostrově u Davle.
V roce 1850 se Březová i Oleško staly osadami severně ležící obce Zvole.
V minulosti vedla Oleškem formanská cesta, která umožňovala spojení od Vltavy přes Oleško směrem k Praze.
Silniční spojení do Oleška je z r. 1908. Tato silnice vznikla přestavbou staré formanské cesty.
V období 1869 – 1921 bylo v Březové 17 – 26 domů v r. 1950 42
Olešku 8 – 11 domů 34

Před r. 1879 bylo z celkového počtu 288 v r. 1961 v tehdejší obci Zvole postaveno celkem 22 domů, období 1946 – 1961 33 domů, v předcházejícím období 1880 – 1945 233 domů.

V dvacátých a třicátých letech minulého stolení došlo k rozsáhlé kolonizaci území rekreační zástavbou. Převážně se jednalo o chatové kolonie, ale také letní byty a vily. V té době byly v Olešku tři hostince.

V r. 1950 bylo v Březové cca 300 chat a v Olešku cca 265 chat.

Tento vývoj pokračoval i následně a v r. 1991 bylo v území dnešní obce 1 151 objektů individuální rekreace (převážně chat) a 10 chalup.

Vybrané demografické charakteristiky

počet obyvatel: 1991 2001 2011*
254 372 **818**
* předběžné výsledky

z toho trvalý pobyt 807, dlouhodobý 11
z celku 11 cizinců
z celku narozených v obci 181 (nárůst imigrací)
hustota zalidnění (obyv./km²): 39,4 57,4 126,2

počet obyvatel se v období 1991 – 2011 zvýšil 3,22x

trvale obydlené byty (TOB):	1991	2001	2011
	94	138	304
TOB v domech postavených	1991 – 2001	… 24	
nové dokončené byty	2001 – 2010	…117	

V r. 1991, kdy se naposledy sčítaly objekty individuální rekreace, bylo v obci Březová-Oleško 1 151 chat a dalších rekreačních objektů a 10 rekreačních chalup nevyčleněných z bytového fondu. Je to jedna z největších koncentrací v ČR.
Další, podrobnější údaje z předběžných výsledků sčítání 2011 relevantní pro budoucí úvahy o rozvoji obce (údaje o vyjížďce obyvatel dosud nejsou k dispozici).

Obyvatelstvo dle pohlaví: muži 426, ženy 392
v r. 2001 obdobně jako ve většině obcí převažovaly ženy (197 vs. 175)

Obyvatelstvo dle ekonomické aktivity:	ekonomicky	aktivní	430	52,6%	
		neaktivní		353	47,4%
z ekonomicky aktivních	zaměstnaní	391, z toho zaměstnanci 244			
	nezaměstnaní	39			

Obyvatelstvo podle věku:	0 - 14 let	147
	15 - 64 let	573
	65 a více let	98

Obyvatelstvo dle vzdělání:	obyv. 15 a více let	671
	základní vzdělání	101
	střední bez maturity	192
	úplné střední	229
	vysokoškolské	121

Domy celkem		371
z toho obydlené		267
z obydlených domů	RD	269
	BD	1
vlastnictví fyz. osoby		267
kombinace vlastníků		2

Obydlené byty dle právního užívání:

obydlené byty	celkem	304
	ve vlastním domě	255
	v osobním vlastnictví	11
	nájemní	3

Neobydlené byty (RD):		94
z důvodů	rekreace	46
	přestavba	2
	nezpůsobilost	1
	neuvedeno	45

Způsob vytápění:	ústřední	131 bytů (z toho 108 elektr.)
	etážové	55 (s kotlem v bytě)

kamna 84

Koncepce rozvoje obce

Jádra původních sídel (Březová, Oleško) jsou velmi malá. Jedná se o zástavbu při jediné přístupové silnici III. třídy. Neexistují zde veřejné prostory. Charakter návsi má jen malý prostor při ul. Hlavní v Březové. Za veřejný prostor lze považovat též otočku autobusu hromadné dopravy v Olešku, kde je též obecní úřad. Východně od Hlavní ul. jižně od původního sídla byl realizován obytný celek rodinných domů zahrnující i malou ČOV.

V obci dosud naprosto převažuje chatová zástavba, která vytváří v některých částech území (Nová Březová, podstatná část Oleška) souvislé „zastavěné" plochy.
Některé „komunikace" vycházejí z původních cest, většina byla vytvořena v rámci následné parcelace dříve nezastavěných pozemků.
Formálně existuje uliční síť („ulice" mají svá jména) avšak dosažení standardu obsluhy území ve většině případů bude problém vzhledem k šířkám těchto komunikací.
V chatových oblastech neexistuje možnost odstavení vozidel na vymezených parkovištích. Vzhledem k šířkám je to v řadě ulic nemožné.
Velmi rozdílný je charakter dřívější chatové zástavby a nových obytných lokalit vč. nových domů v chatových osadách. Měřítko a výraz této „nové" zástavby jsou pochopitelně výrazně odlišné.
Jen malá část objektů individuální rekreace má charakter rekreačního domku (vily).
Územní plán umožňuje výstavbu cca 160-180 rodinných domů, tzn. nárůst o cca 700 obyvatel; jedná se o dosud nevyužité plochy z původního územního plánu; nové plochy pro RD územní plán nevymezuje. Pro transformaci individuální rekreace na bydlení v rodinných domech jsou vhodné plochy velké části zastavěného území označené jako plochy smíšené obytné. Z celkového množství 1150 chat je možné transformovat cca 1 000 rekreačních objektů v zastavěném území a mimo lesní pozemky a při dodržení stanovených podmínek, tento nárůst představuje až cca 2 000 trvale bydlících obyvatel. Tento nárůst a stabilizace obyvatel na trvale bydlící by znamenaly až trojnásobný nárůst počtu obyvatel.
Území obce má významné předpoklady pro rozvoj bydlení. Obec leží ve velmi klidném (téměř izolovaném) území. Na území je vysoké zastoupení lesů. Mimo údržbu krajiny zde není ani reálná intenzivní zemědělská výroba. Větší souvislé plochy ZPF ve východní části obou katastrálních území jsou dostupné jen přes stávající rekreační a obytnou zástavbu. Výjimkou je v k. ú. Březová pole mezi Novou Březovou a Novou Zvolí, dostupné ze silnice III. třídy.
Část zemědělské půdy je navržena na louky. Jedná se o obtížně přístupné menší lokality v bezprostřední vazbě na zástavbu.
Významným limitem v území jsou koridory nadzemních elektrorozvodných tras, které většinou procházejí po východním obvodě sídel a také oddělují od sebe sídla Březová a Oleško.
Významným problémem je vysoký počet objektů individuální rekreace vytvářejících v řadě případů souvislé území s chatovou zástavbou. Tyto plochy mají vysoký potenciál pro transformaci na trvalé bydlení a v poměrně významném rozsahu k této transformaci dochází.
Významnými limity budoucí transformace ploch rekreace na bydlení jsou zejména následující faktory:

- nemožnost kvalitní dopravní obsluhy

  Velký rozsah nezpevněných komunikací, větším problémem je především jejich nevyhovující šířka (zabezpečení příjezdu požárních vozidel, odvoz odpadu aj.).
- poloha v koridorech elektroenergetických vedení (týká se relativně malého počtu pozemků)
- chaty na lesních pozemcích, transformace není přípustná.
- vysoká investiční náročnost na dopravní a technickou (zejména vodohospodářskou) infrastrukturu (podmínkou transformace je dosažení potřebných standardů)

  Řešením zřejmě může být pro významnější lokality pořízení regulačních plánů a územních studií.

Územní plán zachovává prostorové oddělení sídel Březová a Oleško, které navrhl již dosavadní územní plán a je logické i vzhledem ke koridoru nadřazených vedení VVN.
Hlavní osou části **Březová** je ul. Pražská (směr Vrané n. Vlt.) a na ni navazuje nepravidelný rošt dalších ulic. Zastavitelné plochy jsou navrhovány převážně na pozemcích uvnitř stávající zástavby (bydlení a rekreace z části navržená na transformaci).
Na jižním obvodě původního sídla Březová je navrženo budoucí centrum obce, kde jsou navrhovány plochy pro občanskou vybavenost a smíšené využití.

Hlavní osou sídla **Oleško** je ul. Hlavní, která prochází stávající zástavbou ve směru od severu k jihu. Hlavní zastavitelné a transformační plochy jsou navrhovány v území západně této osy, v severní části Oleška oboustranně. Z velké části jsou nové zastavitelné plochy „uvnitř" stávající zástavby. Uliční skelet je z větší části vymezen stávajícími „ulicemi". Ty však často nemají odpovídající parametry. Minimálně v případě navržených hlavních obslužných komunikací bude někdy nezbytné uliční profil rozšířit.

Důležitým předpokladem pro další rozvoj obce je vymezení plochy pro veřejné vybavení, obchod, služby návrhem nového centra obce a plochy pro ČOV.

Další podmínkou rozvoje je přestavba a rozšíření místních komunikací. V těchto ulicích budou rovněž vedeny hlavní infrastrukturní vedení (kanalizace, vodovod, elektrorozvody).

S výjimkou nového centra, jsou nové a transformační plochy navrhovány výhradně pro nízkopodlažní bydlení, téměř výhradně v izolovaných RD.

Hlavní urbanistickou koncepcí pro řešení ploch zejm. v zastavěném území i zastavitelných plochách je vymezení jednotného využití ploch pro bydlení, a to formou ploch smíšených obytných. V tomto území je možná změna v užívání stávajících chat a rekreačních domků na rodinné domy, za podmínky řešení technické infrastruktury. V této ploše je v zastavěném území situována většina stávajících chat, které se tímto mohou "transformovat".

Urbanistická koncepce vychází z vymezených z prostorových, funkčních i časových podmínek daných územním plánem s ohledem na stávající přírodní hodnoty okolního území, a tím je připraven nástroj pro následná projektová řešení a realizace. Budoucí zástavba v zastavitelných plochách bude díky vymezené prostorové regulaci sledovat přirozenou morfologii terénu a návaznost na stávající zástavbu. V rámci zástavby budou preferována urbánní řešení maximálně sjednocující zástavbu (např. jednotné osazení na pozemku, jednotná orientace, adekvátní hmotové řešení staveb zapadající do území, na níž plocha navazuje) a spoluvytvářející kvalitní veřejná prostranství. Objekty budou navrženy tak, aby objemem a výškou nenarušily charakter venkovského sídla s hlavní obytnou funkcí. Regulace a prostorové uspořádání zástavby bude rozpracováno v územních studiích a regulačním plánu, kde bude řešena parcelace, vlastní umístění objektů na pozemcích, umístění ploch veřejných prostranství a zeleně, dopravní obslužnost. Koncepce urbanistická, koncepce dopravní a technické infrastruktury pro celé území obce je vymezená územním plánem.

Pro řešení urbanistické koncepce v obci je vhodné a územní plán tímto doporučuje:

- V případě dělení plochy celkové výměře vyšší než 10 000 m2 na jednotlivé pozemky je vhodné návrh dělení projednat s obcí.
- Řešení urbanistické koncepce a architektonické řešení v plochách SO a SON se doporučuje projednat s obcí.

Zásadní koncepcí využití ploch s rekreačními chatami na lesních pozemcích je jejich prostorová stabilizace, tzn. bez možností zvětšování objemu stavby, bez změny využití na rodinné domy a v případě oplocených lesních pozemků není přípustná změna využití těchto lesních pozemků na jiný účel, důvodem je ochrana ploch lesa jako významného krajinného prvku v ochraně přírody a krajiny.

Občanské vybavení

V současné době je občanská vybavenost obce minimální.

Obec nemá MŠ, ZŠ ani zdravotnické zařízení.
Komerční vybavení (obchod, služby) je následující:
2 malometrážní prodejny potravin; kiosek
Pohostinství
4 provozovny, z toho 2 s podáváním jídel
Živnosti
zámečník, umělecký kovář, provazník, automechanik, stanice STK motorových vozidel
Sportovní vybavení v území není. V chatové zástavbě Oleška volejbalové hřiště.
Nejbližší zdravotnická zařízení jsou ve Zvoli a Vraném n. Vlt.
Školství
Nejbližší školy jsou ve Zvoli (neúplná ZŠ) a Vraném n. Vlt. (úplná ZŠ).
Vzhledem k relativně malému rozvoji je kapacita ZŠ ve Vraném n. Vlt. zatím postačující. Problémem je nemožnost přímého spojení hromadnou (autobusovou dopravou).
Spádová ZŠ v Dolních Břežanech (i přes rozšíření) vzhledem k velkému nárůstu obyvatel Dolních Břežan i dalších obcí má rezervy omezené.
Doporučuje se dostavba kapacity (v kategorii úplné ZŠ) ve Zvoli i pro blízké obce Březová-Oleško a Okrouhlo. Tyto obce společně se Zvolí mají v současné době více jak 3 000 obyv. (cca 300 žáků v ZŠ).
Mateřská škola je v územním plánu navrhována na jižním obvodě sídla Březová.

Sport a rekreace

Nejvýznamnějším potenciálem rekreačního využití území jsou rozsáhlé lesy ve svazích nad vodotečemi Vltavou, Zahořanským potokem a Zlatým potokem, v podstatě po celém obvodu obce. Tato skutečnost vedla v minulosti k rozsáhlé výstavbě objektů individuální rekreace (chat). S výjimkou údolí Zahořanského potoka, kde rekreace je v kontaktu s vodním tokem, ostatní chatové lokality se rozkládají a plošině nad údolími. V k. ú. Březové většinou mimo původní sídlo (směrem k Vranému n. Vlt. (Nová Březová), v k. ú. Oleška s výjimkou jihovýchodu všemi směry od původního sídla.

V původním územním plánu byly pro sport navrženy dvě plochy. Jedna na jihozápadě sídla Březová (část realizována, část změněna na bydlení), druhá na severozápadě sídla Oleško. Nejvýznamnější plochou je bývalý zemědělský areál, který je pro sportovní aktivity (jezdectví) již využíván a je zařazen do kategorie zemědělské výroby se specifikací pro chov koní, jezdectví.

Rekreační potenciál mají rozsáhlé lesy, v řadě případů v bezprostředním kontaktu se zastavěným území. Územní plán též navrhuje zatravnění některých ploch orné půdy. Jedná se o menší lokality, v bezprostřední vazbě na zástavbu, obtížně přístupné zemědělskou technikou.

Cf2. Limity využití území

Limity využití území jsou chápány především jako vymezení ochrany přírodních a kulturních hodnot a ochranných pásem dopravy a technické infrastruktury. Limity jsou zobrazeny v koordinačním výkrese a zčásti pak ve výkresech oborových (doprava, vodní hospodářství, energetika, krajina a ÚSES).
Nejvýznamnější jsou **ochranná pásma energetických zařízení**:
Ochranná pásma venkovního vedení ZVN a VVN zřízeného do 31. 12. 1994 jsou dle energetického zákona č. 222/94 Sb.:

vedení	400 kV	25 m	na každou stranu od krajního vodiče
vedení	220 kV	20 m	na každou stranu od krajního vodiče
vedení	110 kV	15 m	na každou stranu od krajního vodiče
vedení	22 kV	10 m	na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo trafostanic a rozvoden je 30 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice.
Pro venkovní vedení ZVN a VVN zřízené po 1. 1. 1995 jsou ochranná pásma dle energetického zákony a č. 458/2000 Sb. v platném znění:

vedení	400 kV	20 m	na každou stranu od krajního vodiče

vedení	220 kV	15 m	na každou stranu od krajního vodiče
vedení	110 kV	12 m	na každou stranu od krajního vodiče
vedení	22 kV	7 m	na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo trafostanic a rozvoden je 20 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice. Celková šířka chráněných koridorů vedení je dána skutečnou šíří vedení mezi krajními vodiči v daném úseku a jeho součtem s šíří obou ochranných pásem na každou stranu od krajního vodiče. U souběžných vedení ve stejném koridoru je možné vzájemné překrývání ochranných pásem. V ochranných pásmech vedení a stanic je zakázána nebo omezena veškerá činnost ohrožující plynulost a bezpečnost provozu. Ochranné pásmo kabelových vedení je 1 m na každou stranu.

Z hlediska **ochrany přírody** je nejvýznamnějším limitem Natura 2000.
Na území obce je od roku 2004 vyhlášena **Evropsky významná lokalita** (EVL):

kód	název EVL	rozsah v ha.	k. ú.
CZ0213802	V hladomoří	147	Březová, Oleško, Vrané n. Vlt.

Předmět ochrany - kontinentální opadavé křoviny, lesy svazu Tilio-Acerion na svazích, sutích a v roklích, lokalita přástevníka kostivalového, panonské skalní trávníky, chasmofytická vegetace silikátových skalnatých svahů, dubohabřiny asociace Galio-Carpinetum.

Další plochou s přírodní hodnotou je lokalita výskytu zvláště chráněných živočichů: na poz.č. 201/1 a 202/3 v k. ú. Oleško u Zvole je zachycen výskyt čolka velkého (Triturus cristatus).

Vzhledem k vysokému zastoupení lesů je významné ochranné pásmo **les**a (50 m od okraje). Tato skutečnost významně ovlivňuje využití některých (i stávajících) pozemků pro zástavbu. Řada objektů individuální rekreace je přímo na lesních pozemcích. Územní plán vymezuje v regulaci dvě kategorie (objekty na vlastních pozemcích, objekty v lese) kde jsou odlišené možnosti dalšího využívání. Objekty v lese bez možnosti dopravní obsluhy stávající účelovou komunikací jsou určeny k dožití.

Cf3. Koncepce dopravního řešení

Širší dopravní vztahy

Nejbližší silnice II. třídy (II/101) prochází severně cca 5,5 km Dolními Břežany.
Cca 1,0 km severně Dolních Břežan vede Pražský (silniční) okruh s MÚK Písnice.
Radiální spojení je silnicí III/10115 přes Zvoli, Ohrobec a Dolní Břežany.

Železniční trať vede po pravém břehu Vltavy, na území obce není zastávka. Nejbližší zastávky jsou v Davli (jen pěší přístup z jižní části Oleška) a ve Vraném n. Vlt. Osobními automobily je do Vraného n. Vlt. možné spojení ul. Pražskou, autobusové spojení je přes Zvoli silnicí II/1043.
V území obce je jediná silnice III/10115 (ul. Hlavní), která v Olešku končí, je po ní vedena autobusová doprava. Její parametry nevyhovují kategorii místní sběrné komunikace, až na výjimky neexistují chodníky.

Silniční síť

Březová
Základní komunikační osu vytváří stávající ulice Pražská, kolem níž se v minulosti rozvinulo převážně rekreační sídlo Nová Březová. Tato komunikace umožňuje přímé spojení Březová – Vrané n. Vlt. Je jí realizována doprava (IAD) na žst. Vrané n. Vlt. a do základní školy. Současný stav neodpovídá významu této komunikace. Zavedení autobusové dopravy (malé autobusy) podmiňuje i přestavba navazující ul. Březovské ve Vraném n. Vlt.
Významným zlepšením je nově navrhované vedení silnice III. tř. koridorem ul. Ke Křížku, který má oproti stávajícímu vedení ul. Hlavní sídlem Březová odpovídající šířku uličního prostoru. Detailní

řešení by mělo být ověřeno v regulačním plánu navrhovaného centra obce, zahrnujícího i původní náves.
V severovýchodní části Březové (mezi původním sídlem a „statkem“) je navržena nová obslužná komunikace zpřístupňující vymezené nové zastavitelné plochy pro bydlení i obsluhu sportovního areálu.

Oleško

Základní komunikační osou je stávající ul. Hlavní (silnice III/10115) vedená v severojižním směru. Na ni navazují příčné ulice západním a východním směrem.
Na západním obvodě zástavby je ul. Vltavská, která má nedostatečný šířkový profil.
Uliční systém má převážně ortogonální uspořádání. Výjimkou je diagonální ul. K Jezírkům.

V územním plánu nejsou nové místní komunikace, resp. obslužné ulice v rámci jednotlivých lokalit navrhovány, budou vymezeny v rámci následného regulačního plánu navrhované lokality.

Návrh silniční sítě

Územím prochází jediná silnice III. třídy (10115). Dle kategorizace by měla mít cílové parametry S7,5/60. Mimo krátkého úseku v severní části území však trasa prochází zástavbou jako ulice Hlavní, je navržena jako MS 9,0/40. Je po ní vedena hromadná doprava. V celé délce by měla být vybavena alespoň jednostranným chodníkem. V místech nové zástavby by při přestavbě Hlavní ulice měla být sledována možnost parkování (alespoň podélné), případně výsadba zeleně. Problematické to bude v případech, kdy již došlo k rozparcelování zastavitelných ploch (dle dřívějšího územního plánu).

Doporučené profily místních komunikací

	šířka uličního profilu	chodník	vozovka	zeleň (chodník)
Hlavní ulice MS2 9,0/40	12,0 m	2,0 m	7,0 m	3,0 m
Pražská ulice MS2 7,5/30	10,0 m	1,5 m	6,0 m	2,5 m
místní komunikace (hlavní)	7,5 – 9,0 m	1,5 m	6,0 m	1,5 m
místní komunikace (ostatní)	6,5 – 7,5 m	1,0 – 1,5 m	4,5 m	1,0 – 1,5 m

Místní komunikace jsou navrhovány jako zklidněné (D1 – obytné zóny). V případě nových ploch by měly být uliční prostory široké min. 9,0 m a u obytných ulic 7,5 m.
Stávající ulice s profilem menším než 6,0 m by měly být jednosměrné s chodníkem v úrovni vozovky.
V případech kde nelze dosáhnout odpovídající parametry komunikací je rozšíření navrhováno jako návrh nové plochy pro místní komunikaci. Na odpovídající parametry by měly být přestavěny ulice: Pražská, Na Vrškách, V Lísku, Na Kopanina, U Jednoty, Průběžná I. a část ul. Vltavské.
Hlavním problémem této trasy je průchod v prostoru původního sídla Březová, kde v zástavbě není možnost dosažení odpovídajících parametrů.

Dopravní plochy a vybavenost
Nároky na odstavná stání jsou vzhledem k charakteru zástavby (rodinné domy, objekty individuální rekreace) uspokojovány v rámci pozemků. Krátkodobé stání je možné v obslužných ulicích MO2 7,5/10.
U nových lokalit, ověřovaných regulačním plánem bude tato problematika řešena.

Pěší a cyklistická doprava

Územím obce prochází červená turistická trasa, která umožňuje propojení od Vraného n. Vlt. (žst) po Davli (žst), z ul. Pražské vede ul. Na Spojce. Dále využívá lesní cestu v prostoru Hladomoří. V prostoru Oleška vede Vltavskou ulicí a cestou Nad Tunelem klesá do údolí Zahořanského potoka k Maškovu Mlýnu, kde se napojuje na ul. Na Libřici v sousední obci Davle.
V územním plánu jsou vymezeny cyklotrasy v souběhu s pěší trasou nadmístního významu (vedoucí od Vltavy od Maškova mlýna severním směrem přes chatovou zástavbu a les směrem na Vrané n.

Vlt.) a pěší a cyklotrasy místní (od jihu přes zastavěné území ul. Hlavní, Ke Křížku, dále Pražskou na Vrané n. Vlt. s odbočením severním směrem přes Hořejší vršky nebo ulicí Hlavní na Černíky a Zvoli . Další linie pěší a cyklotrasy přes území obce je vymezena od Maškova mlýna východním směrem a dále údolím Zahořanského potoka.

Hromadná doprava osob

Údolím Vltavy vede železniční trať Praha-Braník – Čerčany. Zastávky ve Vraném n. Vlt. a Davli nejsou přímo dostupné.
Do obce je zavedena autobusová linka systému PID (č. 333), která umožňuje spojení se Zvolí, Dolními Břežany (nemocnicí v Krči a stanicemi metra C Kačerov a Budějovická).
Linka č. 331 umožňuje (s přestupem) spojení Zvole – Vrané n. Vlt. (ZŠ, železniční stanice).
Vzhledem k rozvoji části Nová Březová je stanoveno vedení nové linky autobusu do Pražské ulice. Linka by byla provozována malými autobusy, umožňovala by veřejnou dopravu k žst. Vrané n. Vlt. a ZŠ. Byla by provozována v úseku Oleško (konečná linky 333) – žst. Vrané n. Vlt. Možné po rekonstrukci této komunikace a přestavbě navazující ulice Březovské ve Vraném n. Vlt. V případě tohoto řešení jsou uvažovány mezilehlé zastávky u křížení s ul. Luční a Pod Horou.
Plochy dopravní infrastruktury jsou znázorněny zejména v grafické příloze B3 územního plánu.

Cf4. Koncepce technické infrastruktury

Vodní hospodářství

Vodní plochy a toky

Západně obce, v hlubokém údolí protéká řeka Vltava. Přístupná je pěšinami na severním a jižním obvodě obce.
Jižní hranici tvoří pravostranný přítok Zahořanským potok a východní jeho rovněž pravostranný přítok Zlatý potok. Do Zlatého potoka vtékají čtyři malé potoky, na dvou z nich jsou malé rybníčky (severně Březové a na východním obvodě sídla Oleško.

Nádrže

Březová – na levobřežním přítoku do Zlatého potoka je na místní bezejmenné vodoteči průtočný rybník o ploše 4925 m2, v centru je vybudovaná umělá nádrž o ploše 378 m2
Oleško – při ulici Do Dolů je na místní bezejmenné vodoteči umístěna umělá vodní nádrž o ploše 1388 m2.

Odtokové poměry

U Vltavy jsou odtokové poměry vyrovnané, regulované Vranskou přehradou. Vltava je vlastně úzkou vodní nádrží. Zahořanský potok pramení u Psár jižně od Prahy, odtéká jihozápadním směrem a po cca 12 km se v Davli vlévá zprava do Vltavy. Asi 500 m nad soutokem je Maškův mlýn s náhonem. Na potoce není vyhlášené zátopové území, odtokové poměry jsou nevyrovnané. Potok pod Zahořany v podstatě prochází lesem a ve spodní části má velký spád. V údolí jsou rekreační objekty a to i v sousedních obcích Petrov a Davle. Rozsáhlejší urbanizace je v prostoru Libře.

Zásobování vodou

Území obce je napojeno na Posázavský vodovod prostřednictvím stávajícího řadu DN 150 Zvole – Březová – Vrané n. Vlt. Vodovod je veden částí ul. Hlavní (severně Březové) a ul. Pražskou (územím Nové Březové). Na tento řad navazuje páteřní řad Březová – Oleško.
Celková délka doplňovaných vodovodních řadů je cca 9500 m.

- Potřebná akumulace pro zásobování obce vodou bude zajištěna vodojemy v sousedních obcích Vrané n. Vlt. a Zvole na stávajícím hlavním řadu Vrané n. Vlt. – Březová – Zvole; po vybudování nového vodojemu v obci, v části Březová bude vyřešeno zásobování obce vodou z tohoto zdroje.

Doplnění vodovodní sítě bude vymezeno v ulicích:

v prostoru Nové Březové ulice: Na Spojce, Pařízkova, Na Vršká ch, Zvolská, Zahradní, Luční
v prostoru Březová západ ulice: Olešská, V Lísku, Na Vyhlídce
v prostoru Březová východ ulice: v nově navržené zástavbě
v prostoru Oleško západ ulice: K Jezírkům, U Hrušky, Vltavská (jižně ul. U Jednoty), Průběžná I. a II., Hlavní (jih)
v prostoru Oleško východ ulice: Okrouhelská, Na Vršká ch, Na Kopanina, Na Konci

Na uvedené řady navazují realizované řady v ul. Ke Hřišti, Luční, Lipová a Ke Křížku v prostoru Březové a v ul. U Propustku II., U Jednoty, V Kopci, Vltavská (část) v prostoru Oleška. Tlakové poměry jsou upraveny redukcí mimo území a jsou nastaveny tak aby byl zajištěn dostatečný tlak i pro požární vodu. V trase navrhovaných vodovodů budou umístěny nadzemní hydranty jako odběrná místa v souladu s ČSN 730873 Požární bezpečnost staveb-zásobování požární vodou.
V návrhu je stávající systém propojen (zokruhován). Měl by umožnit napojení lokalit s významným zastoupením RD i lokalit s předpokládanou transformací objektů individuální rekreace na bydlení.

Hydrotechnické výpočty

Výpočet potřeby vody byl zpracován ze specifických potřeb vody pro obyvatelstvo
K 10. 4. 2009 bylo v obci 723 trvale žijících obyvatel z toho 393 v Březové a 330 v Olešku; v r. 2012 byl počet obyvatel 893. Nové zastavitelné, plochy představují nárůst o 700 - **800** obyvatel (200 RD/4 osoby), tzn. 1 700 obyv. Transformované plochy o kapacitě až 1 000 rekreačních objektů mohu v max. míře představovat nárůst až o 2 000 obyv. (za předpokladu 1 rekreačního objektu/ 2 osoby).
Urbanizací a transformací je uvažováno s nárůstem na 2000 obyvatel
Celková spotřeba vody je pak:
Specifická potřeba vody je stanovena pro obyvatelstvo - 160 l/os/den
Q denní = 3 700 x 160 = 592 m3/den
Koeficient denní nerovnoměrnosti kd = 1,40
Max denní = 320 x 1,40 = 828,8 m3/den = 34,53 m3/hod
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti kh = 1,8
Q max h = 18,67 x 1,8 = 62,15 m3/hod = 17,26 l/s
Q roční = 216,1 tis.m3/rok

Ochranná pásma

Ochranné pásmo vodovodu je vymezeno svislými rovinami vedenými na obě strany od potrubí nebo vně jiného vodárenského objektu ve vzdálenostech uvedených v zákoně č. 274/2001 Sb., v platném znění.

	ochranné pásmo	**bezpečnostní pásmo**
u řadů do DN 500 včetně přípojek	1,5 m od vnějšího líce potrubí	X
u řadů nad DN 500 včetně	2,5 m od vnějšího líce potrubí	5 m na každou stranu
u čerpacích stanic, vodojemů a areálů bez oplocení	2 m od vnějšího líce nadzemního nebo podzemního obrysu objektu, potřebný rozsah se vymezí v rámci projektu	X
u čerpacích stanic, vodojemů a areálů s oplocením	je vyhlášeno až po hranici oplocení objektů	X
u vodovodů, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti zvětšují o 1,0 m.		

Vodoprávní orgán může na návrh správce a provozovatele vodovodu v rozsahu jejich kompetencí stanovit jiný rozsah ochranného pásma řadu nebo objektu na základě místních podmínek. Rozsah zřizovaného ochranného pásma nově navrhovaných řadů je součástí vodoprávního rozhodnutí.
Zasahuje-li ochranné pásmo vodovodu do soukromých pozemků, musí být zřízeno věcné břemeno.
V souladu s § 23 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích lze v ochranném pásmu vodovodu následující činnosti provádět jen s písemným souhlasem správce a provozovatele vodovodu v rozsahu jejich kompetencí.
Jedná se o činnosti:

- provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení nebo provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodu nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav či plynulé provozování,
- vysazovat trvalé porosty,
- provádět skládky mimo jakéhokoliv odpadu,
- provádět terénní úpravy.

Bezpečnostní pásmo je manipulační prostor, ve kterém musí být veškeré prováděné činnosti projednány se správcem a provozovatelem v rozsahu jejich kompetencí.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Koncepce řešení:

- **Likvidace odpadních vod**
  Výstavba na nově vymezených zastavitelných plochách je podmíněna napojením na centrální ČOV jakmile to bude technicky možné. Do doby možnosti napojení na veřejnou kanalizaci je přípustná likvidace odpadních vod v jímkách na vyvážení odpadních vod na centrální ČOV s výjimkou ploch, kterých se týká Stanovení pořadí změn v území (etapizace) dle bodu Ak.
- Vzhledem k zásobování domů pitnou vodou odběry podzemních vod ze studní není možné likvidovat odpadní vody z nově vymezených zastavitelných ploch pomocí domovních ČOV přes půdní vrstvy vsakem.
- Kanalizační systém v obci je vymezen jako oddílný. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, popřípadě zatrubněných příkopů do místních vodotečí.
- Splaškové vody jsou v současném stavu likvidovány převážně pomocí žump, pouze část nové zástavby má provedenu splaškovou kanalizaci napojenou do ČOV pro 150 EO; kapacitně je možné na ni napojit zástavbu v ul. Hlavní mezi ul. Do Dolů a Průběžná II.
- Územní plán vymezuje novou ČOV na východním okraji obce směrem blíže Zlatému potoku; kapacita navržené ČOV je pro stávající a nově urbanizovaný stav vč. transformovaných rekreačních objektů na rodinné domy o velikosti 3 700 EO.
- Kanalizace je stanovena zejména jako gravitační s čerpacími stanicemi v nejnižších místech odkanalizovaného území a výtlačnými řady; gravitační kanalizace je doplněna tlakovou kanalizací.
- Kanalizační síť bude uložena v komunikacích. Jednotlivé stoky by měly být realizovány před přestavbou komunikací. Do VPS je navržena plocha nové ČOV a přístupová komunikace k tomuto areálu.
- **Likvidace dešťových vod**
  U nově vymezených zastavitelných ploch a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území, a to tak, aby nedošlo ke zvýšení odtoku po zástavbě proti odtoku z území před zástavbou. Dešťové vody je nutné likvidovat na jednotlivých pozemcích. Dešťové vody, které nebude možné na základě hydrogeologického posudku zasakovat, budou na pozemcích jednotlivých staveb (u rodinných domů, komunikacích) retenovány. U plošně významných lokalit a nově navržených komunikací bude již ve fázi parcelace, umístění staveb na těchto pozemcích, návrh podložen hydrologickým průzkumem a posouzením možného vsaku a velikostí případných retencí.

- Vzhledem k nedostatku podzemních vod v lokalitě je nutné upřednostňovat zasakování dešťových vod před odvedením dešťových vod dešťovou kanalizací."
- Zásada řešení: Inženýrské sítě jsou ukládány zejména do veřejných komunikací.

V obci Březová-Oleško bylo v uplynulých 20 letech realizováno více než 200 nových RD. S výjimkou lokality v Olešku však ani nová zástavba není napojena na kanalizaci a ČOV.
Likvidace splaškových vod je v současné době převážně pomocí žump. Dešťové vody jsou odvedeny systémem zatrubnění a příkopů do vodotečí.
ČOV budovaná se souborem RD v Olešku o kapacitě 150 EO dosud není využita, není napojena ani zástavba v blízkosti této ČOV.
Vzhledem k předpokládanému dalšímu rozvoji bydlení je nezbytné komplexní řešení problematiky odkanalizování. Navržené řešení vychází z návrhu původního územního plánu s tím, že byla upřesněna lokalizace centrální čistírny odpadních vod do prostoru pod částí obce Oleško pod rybník, blíže ke Zlatému potoku. Čistírna je navržena pro 3 700 EO, posuzovaným profilem bude Zlatý potok.
Kanalizační síť je navržena v maximální míře jako gravitační s čerpacími stanicemi, které jsou umístěny v nejnižších místech terénu. Celkem je navrženo 6 čerpacích stanic. V některých částech zástavby je stoková síť doplněna tlakovým systémem. Celková délka nově navrhované kanalizace je cca 13 100 m.
Rozšíření odvodnění srážkových vod bude řešeno vždy s odvodněním nově navrhovaných komunikací. Dešťové vody na pozemcích rodinných domků jsou a budou likvidovány vsakem na pozemku.

Hydrotechnické výpočty:

Množství splaškových vod odpovídá potřebě vody.
Q denní = 3 700 x 160 = 592 m3/den
Max denní = 320 x 1,40 = 828,8 m3/den = 34,53 m3/hod
Q max h = 18,67 x 1,8 = 62,15 m3/hod = 17,26 l/s
Q roční = 216,1 tis.m3/rok

Energetika a spoje

Zásobování elektrickou energií

Území je zásobováno vedením *22 kV*, které propojuje jednotlivé trafostanice.

Významná část vedení 22 kV je v kabelech.

Koncepce řešení:

- Při přestavbě hlavních obslužných komunikací je žádoucí mimo vodohospodářských sítí realizovat i kabelové rozvody 22 kV.
- V zastavitelných plochách budou venkovní rozvody nahrazeny nebo nově realizovány kabelovým vedením 22 kV.
- Zásada řešení: Inženýrské sítě jsou ukládány jako podzemní vedení zejména do veřejných komunikací a prostranství.

Územím obce prochází vedení:

ZVN:	400 kV	V476	v jihozápadně – severním směru
VVN:	220 kV	V208	v jihozápadně – severovýchodním směru
	110 kV	st. č. 87-R Štěchovice	2x, v severojižním směru
		st. č. 17-86	2x, v jihozápadně – severovýchodním směru
		odb. Březová – Vrané 86A-87	v severozápadně-jihovýchodním směru
		odb. Březová – Vrané 86-86A	v severozápadně-jihovýchodním směru

Napájecí vedení vstupuje do území ze severu, od Dolních Břežan k Březové (na vstupu v koridoru s VVN).
Jižní část území (Oleško) je napájena z vedení 22 kV Davle – Petrov procházející Zahořanským údolím.
Území je zásobováno vedením 22 kV, které propojuje jednotlivé trafostanice.
Významná část vedení 22 kV je v kabelech.
Využití některých zastavitelných ploch předpokládá nahrazení venkovních rozvodů 22 kV kabely. Při přestavbě hlavních obslužných komunikací je žádoucí mimo vodohospodářských sítí realizovat i kabelové rozvody 22 kV.
Nahrazení venkovních rozvodů kabelových rozvodem 22 kV je vymezeno v severní části Březové kabelem vedeným ulicemi Olešská, Na Vršká ch, Zahradní přes stávající TS Březová. Kabelem by měla být napojena i stávající TS Březová u ZD.

V Olešku je v souvislosti s rozvojem lokality při ul. K Jezírku (nová TS) vymezeno kabelové vedení od ul. Hlavní, ul. K Jezírku a ul. Vltavskou ke stávající TS Oleško (Betonbau).

Elektrická energie je v poměrně velkém rozsahu využívána i pro vytápění bytů (cca 35 %).

Trafostanice

Přehled stávajících trafostanic:

Březová

Březová – Lesní	PZ 6012 (ELTRAF)
Březová – U rybníčka	PZ 6013 (ELTRAF)
Březová – u zahrádkářů	PZ 6014 (ELTRAF)
Březová	PZ 2089 (věžová zděná)
Březová – U Obchodu	PZ 6261 (ELTRAF)
Březová – u ZD	PZ 2138 (BTS II)
Březová – Na Vyhlídce	PZ 5993 (ELTRAF)
Březová – Černíky	PZ 6063 (PTS)
Březová – Černíky/na hranici území – neidentifikována	

Oleško

Oleško – U propustku	PZ 6087 (ELTRAF)
Oleško	PZ 5824 (Betonbau)
Oleško – Kopanina	PZ 6081 (ELTRAF)
Oleško – obec	PZ 2123(věžová zděná)
Oleško – u hospody	PZ 5802 (BTS I)
Oleško – Vltavská	PZ 5803 (PTS)
Oleško	PZ 4442 (PTS)
Oleško – Liščí	PZ 6088 (neidentifikována)

Rozmístění stávajících TS je v podstatě vyhovující, v případě potřeby je možná výměna trafa (větší výkon).

V zastavitelných plochách se navrhuje doplnění TS:

Březová – TS (ELTRAF) – lokalita Pražská sever, napojení ze stávajícího kabelového vedení
Březová – TS (ELTEAF) – nové centrum obce, napojení ze stávajícího kabelového vedení
Oleško – TS (ELTRAF) – lokalita K Jezírkům, nové kabelové vedení v západní části Oleška

Nové zastavitelné plochy budou zásobovány převážně ze stávajících TS (s případným posílením).

Březová

Březová – Lesní	PZ 6012 (ELTRAF)
Březová	PZ 2089 (věžová zděná)

Březová – u ZD	PZ 2138 (BTS II)
Oleško	
Oleško – U propustku	PZ 6087 (ELTRAF)
Oleško – obec	PZ 2123(věžová zděná)

Zásobování plynem

V současné době není obec napojena na plynovod. Některé objekty využívají plyn z vlastních zásobníků.

Zásobování teplem

V území obce nejsou zdroje tepla ani charakteru kotelen pro bytový fond, resp. nebytové funkce. Rodinné domy i stavby pro rodinnou rekreaci jsou vytápěny kotli resp. kamny převážně na pevná paliva, částečně elektricky. 35 % TOB (trvale obydlených bytů) bylo dle sčítání 2011 vytápěno elektricky. Tento podíl se zřejmě bude zvyšovat novou výstavbou.

Telekomunikace

Telefonní rozvod

Dálkové kabely se v řešeném území dle dostupných informací nevyskytují.
Mobilní telefonní síť – zastavěné území i zastavitelné plochy jsou pokryty signálem mobilních operátorů.

Radiokomunikace

Východní okraj řešeného území těsně tečuje významný radioreléový paprsek Praha – České Budějovice.
Stavby v lokalitě podléhají schválení správců spojových zařízení.
Vzhledem k ochranným pásmům radiokomunikačních a spojových zařízení je nutné dodržet výškové limity staveb, druh střešní krytiny apod.

Cf5. Koncepce ochrany krajiny, civilizačních a kulturních hodnot v území

Ochrana přírody a krajiny

Nadmořská výška řešeného území je od 210 do 393 m n. m. (V Hoře). Jádro sídla Březová je ve výšce cca 350 m n. m. V území je velké zastoupení lesů, zejména na svazích nad vodotečemi, které na západě, jihu a východě vymezují území obce. Rozloha lesů je 306 ha, tj. cca 47 % z celkové rozlohy obce.
Zastavěné území je zatím převážně využito pro individuální rekreaci (chaty). Řada objektů individuální rekreace je na lesních pozemcích.

Zvláště chráněná území

Nejsou v obci vyhlášena.

Přírodní park

Střed Čech (vyhlášen 1990) je vymezen severně (Nové Březové) a východně (Zlatým potokem) obce.

Natura 2000

Na území obce je od roku 2004 vyhlášena Evropsky významná lokalita (EVL):

kód	název EVL	rozsah v ha.	k. ú.
CZ0213802	V hladomoří	147	Březová, Oleško, Vrané n. Vlt.

Předmět ochrany - kontinentální opadavé křoviny, lesy svazu Tilio-Acerion na svazích, sutích a v roklích, lokalita přástevníka kostivalového, panonské skalní trávníky, chasmofytická vegetace silikátových skalnatých svahů, dubohabřiny asociace Galio-Carpinetum.

Lokalita výskytu zvláště chráněných živočichů

Na poz.č. 201/1 a 202/3 v k. ú. Oleško u Zvole je zachycen výskyt čolka velkého (Triturus cristatus).

Památné stromy

Na území obce nejsou registrovány památné stromy.

Ochrana památek

Zmínka o obou částech obce Březová-Oleško je z r. 1310, kdy patřily klášteru na Ostrově u Davle. R. 1850 se vsi staly osadami severně ležící obce Zvole.
V minulosti vedla Oleškem formanská cesta, která umožňovala spojení od Vltavy přes Oleško směrem k Praze.
Silniční spojení do Oleška je z r. 1908. Tato silnice vznikla přestavbou staré formanské cesty.

V období 1869 – 1921 bylo v	Březové	17	26 domů	v r. 1950	42
	Olešku	8 – 11 domů			34

Před r. 1879 bylo z celkového počtu 288 v r. 1961 v tehdejší obci Zvole postaveno celkem 22 domů, období 1946 – 1961 33 domů, v předcházejícím období 1880 – 1945 233 domů.
V dvacátých a třicátých letech minulého stolení došlo k rozsáhlé kolonizaci území rekreační zástavbou. Převážně se jednalo o chatové kolonie, ale také letní byty a vily. V té době byly v Olešku tři hostince.
V r. 1950 bylo v Březové cca 300 chat a v Olešku cca 265 chat.
Tento vývoj pokračoval i následně a v r. 1991 bylo v území dnešní obce 1 151 objektů individuální rekreace (převážně chat) a 10 chalup.
V obci nejsou památky (zapsané v seznamu). V Olešku je upravená kaplička. Některé rekreační vily z 20. a 30. let jsou dokladem tehdejší výstavby.

Archeologická památka registrovaná ve státním seznamu Národního památkového ústavu:

poř. č. SAS	název ÚAN	kat.	k. ú.
12-42-22/6	středověké a novověké jádro obce Oleško	II.	Oleško

Cf6. Koncepce návrhu ÚSES

Podle zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny spadají pod ochranu všechny prvky ÚSES a významné krajinné prvky (VKP) ze zákona i registrované.
Podle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability krajiny (dále jen „systém ekologické stability“) propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability.
Údolím Vltavy jsou vedeny koridory nadregionálního biokoridoru NK59/V (vodní) a NK59/T (teplomilné doubravní). V této ose leží lokální biocentra (LBC) 164, 165 a 166.
Údolím Zahořanského potoka je veden regionální biokoridor RK 1198 “ Zahořanský důl”. Leží na něm regionální biocentrum RBC 1398 “Zahořanský důl”.

Stávající ÚSES je vymezen jako překryvná funkce (nad plochami NL, NP, NZ); navrhované doplnění systému na zemědělské půdě je vymezeno jako plochy přírodní s funkcí ÚSES (NE) – v k. ú. Březová se jedná o rozšíření biocentra (LBC 158) a doplnění biokoridoru (LBK 133).

Koncepce územního systému ekologické stability vychází z širších souvislostí a vazeb uspořádání krajiny, do nichž je ÚSES vkomponován. Probíhající ÚSES v obci byl navržen v souladu s nadřazenou koncepcí ochrany přírody a krajiny v krajské územně plánovací dokumentaci – vydaných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

Nadregionální prvky ÚSES:

Údolím Vltavy jsou vedeny na území obce dva koridory nadregionálního biokoridoru NK 59,

- **nadregionální biokoridor NK59**/V (vodní)

Tok Vltavy s pobřežními porosty, společenstva teplomilných doubrav, křovin a skalní útesy nad pravým vltavským břehem.

- **nadregionální biokoridor NK59**/T (lesní, teplomilné doubravní).

Vymezený, funkční nadregionální biokoridor.
Tok Vltavy s pobřežními porosty, společenstva teplomilných doubrav, křovin a skalní útesy nad pravým vltavským břehem.

Regionální prvky ÚSES:

- Údolím Zahořanského potoka je veden **regionální biokoridor RK 1198** "Zahořanský důl",

Navrženo k vymezení, funkční regionální biokoridor.
Jižní svahy údolí Zahořanského potoka nad Libřicí, smíšený porost na kamenitých svazích.

- **regionální biocentrum RBC 1398** "Zahořanský důl", které je situováno na RK 1198.

RBC Zahořanský důl: Vymezené, funkční regionální biocentrum, součást Přírodního parku Střední Čechy. Leží v údolí Zahořanského potoka na soutoku s Černíkovským potokem, listnaté a smíšené porosty. Habrová javořina, výskyt mloků.

Do stávajícího územního plánu byl převzat generel z r. 1998 (Morávková a kol.), který vymezil následující prvky ÚSES:

Lokální prvky ÚSES:

1) *LBC 155 Chlumík - rozkládá se mimo řešené území, uvedeno z důvodu souvislosti ÚSES*

Vymezené, funkční lokální biocentrum, významný krajinný prvek.
Vrcholová plošina Chlumíku (348 m n. m.) nad Skochovicemi, ochuzená acidofilní doubrava, prosvětlený travnatý les.

2) *LBC 158 Březová*

Vymezené, částečně funkční lokální biocentrum.
Mírná deprese přecházející ve strž užívaná jako pastvina, zamokřené plochy. Protéká stružka.

3) *LBC 164 Hladomoří*

Vymezené, funkční lokální biocentrum.
Společenstva teplomilných doubrav, teplomilných křovin a skalní útesy nad pravým vltavským břehem. Terasy, skalní štěrbiny, sutě.

4) *LBC 165 Proti Měchenicím*

Vymezené, funkční lokální biocentrum.
Společenstva teplomilných doubrav, teplomilných křovin a skalní útesy nad pravým vltavským břehem. Terasy, skalní štěrbiny, sutě.

5) *LBC 166 Nad Maškovým Mlýnem*

Vymezené, funkční lokální biocentrum.

Ostroh nad soutokem Vltavy a Zahořanského potoka, společenstva teplomilných doubrav, teplomilných křovin.

6) *LBK 130 Úsek u Chalupecké strouhy – Chlumík*

Navrženo k vymezení, navrženo k založení, lokální biokoridor, Park Střední Čechy.
Údolí Chaloupecké strouhy a jejího přítoku, orná půda a mezí porosty u Ameriky a zalesněné svahy vrchu Chlumík.

7) *LBK 131 Úsek Chlumík – U Skochovic*

Navrženo k vymezení, funkční lokální biokoridor.
Kaňon pravostranného přítoku Vltavy u Skochovice, skalní step, ochuzená dubohabřina na svahu vrchu Chlumík.

8) *LBK 136 Zlaté údolí, úsek K Okrouhlu – RBC Zahořanský důl*

Vymezený, funkční lokální biokoridor, Park Střední Čechy.
Údolí Černíkovského potoka, ochuzená dubohabřina, SM, BK.

9) *LBK 137 Zlaté údolí, úsek Březová – Černíkovský potok*

Vymezený, funkční lokální biokoridor.
Úzká rokle s přítokem Černíkovského potoka, hustý neudržovaný porost.

10) *LBK 133 V Hoře – K Okrouhlu*

Okraj lesa, mezní porosty podél polní cesty, zalesněná zahrada u chatové osady Černíky.

Interakční prvky

Interakční prvky se v řešeném území nenachází.

Významné krajinné prvky

Dle aktuálních územně analytických podkladů ORP Černošice nejsou v obci žádné zvlášť evidované významné krajinné prvky.

Významný krajinný prvek je v §3 odstavce b) charakterizován jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje podle §6 orgán ochrany přírody jako VKP, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy. Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků. Zvláště chráněná část přírody je z této definice vyňata.

Cf7. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Na území obce se nevyskytuje žádné CHLÚ, dobývací prostor ani výhradní ložisko.

V řešeném území nejsou evidovány sesuvy ani jiné svahové deformace.

Radonové riziko z geologického podloží je na celém území obce nízké.

Cf8. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany

Civilní ochrana

V řešeném území nejsou stálé protiradiační úkryty (SPRÚ) ani stálé tlakově odolné úkryty (STOÚ).
Vzhledem k tomu, že v obci nejsou školská zařízení (ZŠ, MŠ) se neuvažuje se zřizováním úkrytů pro žáky škol.
V řešeném území se nevyskytují areály s chemickými nebo jinými hořlavými či výbušnými látkami, u kterých by mohlo dojít k haváriím.
V územním plánu jsou vyznačena záplavová území (Vltava). V těchto územích nejsou navrhovány žádné nové stavby.

V rámci zpracování územního plánu nebyly uplatněny požadavky a předány podklady k zapracování ploch pro potřeby CO, potřebné pro zpracování požadavků CO dle specifikace vyhlášky MV ČR č. 380/2002 Sb. ze dne 9. 8. 2002 „K přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva“.

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Ve vltavském údolí neleží žádné objekty. Pro Zahořanský potok nebylo dosud stanoveno záplavové území (Q100).

b) zóny havarijního plánování

V obci nejsou vymezeny zóny havarijního plánování.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V obci nejsou stálé úkryty CO.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Na území obce nejsou plochy ani pro provizorní ubytování evakuovaného obyvatelstva.

e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci lze použít prostory v obecním úřadě. Podle zpracované koncepce by při mimořádných událostech byly vybavovány jen vybrané kategorie.

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce nejsou objekty či areály, ve kterých by byly zpracovávány či skladovány nebezpečné látky.

g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků (vč. sousedních).

h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V území nejsou skladovány nebezpečné látky, není potřebné navrhovat náhradní plochy pro jejich skladování.

i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné pouze z mobilních cisteren (částečně též ze studní), nouzové zásobování elektrickou energií z mobilních generátorů (v území není zdroj elektrické energie).

Požární ochrana

Zajištění požární vody

Na stávající i navrhované vodovodní síti jsou (nebo budou) instalovány hydranty. Tlak v síti je pro hasební účely dostatečný. Pro tyto účely je možné využít též existující nádrže (rybníky).

Zajištění příjezdu jednotek HZS

Veškeré navrhované komunikace by měly splňovat normové požadavky a umožnit příjezd požárních vozidel ke všem objektům pro bydlení, vč. navrhované transformace současných objektů individuální rekreace.
V územním plánu jsou vymezeny hlavní obslužné komunikace a jejich přestavba (rozšíření) je též navržena jako veřejně prospěšná stavba. Rovněž další obslužné komunikace jsou využitelné pro požární vozidla. Příjezd vozidel k některým objektům individuální rekreace (na lesních pozemcích bez příjezdové komunikace) není možné zajistit.

Cf9. Koncepce ochrany životního prostředí

Ovzduší

V území obce ani v jeho blízkém okolí není prováděno pravidelné měření stavu znečištění ovzduší. Čistota ovzduší je ovlivňována přenosem škodlivin v pražském regionu. V řešeném území ani v jeho blízkosti se nenacházejí stacionární zdroje znečištění.
Mobilní zdroje znečištění (automobilová doprava) jsou v podstatě omezeny na osobní automobily obyvatel a rekreantů. Ostatní doprava vzniká potřebami zásobování území a dopravou stavebních hmot při výstavbě RD. Území není průjezdné, veškerá doprava je generována místní potřebou.

Povrchové a podzemní vody

Územní plán předpokládá, že všechny plochy v zastavěném území a v zastavitelné ploše (včetně transformace individuální rekreace na bydlení trvalé) budou napojeny na kanalizaci a čištění odpadních vod. Kanalizace bude budována přednostně v ulicích, které jsou navrhovány jako hlavní obslužné komunikace.
Nová čistírna je navržena na východním obvodě sídla Oleško, recipientem je Zlatý potok.
Dešťové vody by měly být zachycovány přímo na pozemcích (rodinných domů i objektů individuální rekreace). Odvodnění komunikací bude řešeno individuálně při jejich přestavbě.

Hluk

V území nejsou stacionární zdroje hluku. Přes území nevedou přibližovací koridory Letiště Ruzyně. Hluk ze železniční dopravy je jen v údolí Vltavy, kde není bydlení ani objekty individuální rekreace. Dopravní zatížení území je vzhledem k jeho neprůjezdnosti minimální, je generováno jen potřebami zdejších obyvatel a majitelů rekreačních nemovitostí.

Nakládání s odpady

Na území obce Březová – Oleško se nenachází skládka odpadů ani není navrhována.
Obec zabezpečuje odvoz odpadů smluvně. Odpady jsou separovány a odváženy na příslušná místa uložení či likvidace.

Cf10. Úpravy v návrhu územního plánu před 2. opakovaným veřejným projednáním

Provedené **úpravy v návrhu** územního plánu Březová-Oleško před 2. opakovaným veřejným projednáním dle podkladu „Pokyny pro podstatnou úpravu návrhu územního plánu Březové-Oleška po opakované veřejném projednání“:

1. Do návrhu ÚP byla opět zařazena forma etapizace výstavby a to tak, že etapizace v obci se vztahuje: 1) na všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezené jako plochy smíšené

obytné (index SOn) od výměry 0,5 ha, tj. od 5 000 m2 včetně: lokality č. Z1, Z2, Z3, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9 + P2 společné územní řešení, Z11, P6, P7, P8; 2) na plochy v zastavěném území vymezené jako plochy smíšené obytné (index SO) od výměry 0,5 ha, tj. 5 000 m2 včetně: v lokalitě S1 (parcela z katastru nemovitostí č. 170/2 v k. ú Březová u Zvole) a v lokalitě S2 (parcela z katastru nemovitostí č. 170/10 v k. ú. Březová u Zvole;

2. V hlavním výkresu byla vyznačena překryvná vrstva s vymezením pozemků lesa s možností jejich vynětí z PUPFL;
3. V textové části návrhu ÚP byla provedena úprava v kapitole Af a to tak, že původní text podmínek prostorového využití byl vypuštěn a text byl přesunut do přípustného využití;
4. V textové části návrhu ÚP byla provedena úprava v kapitole Ae1., kde byla doplněna o text vymezení zastavitelných ploch a pro jaký druh staveb a využití jsou určeny;
5. Úprava v koncepci dopravy: v grafické části v koncepci dopravy byly plochy dopravní infrastruktury sloučeny do těchto ploch:

- plochy veřejných prostranství, kam byly zahrnuty místní komunikace a parkoviště,
- plochy dopravní infrastruktury - silniční – jsou pouze silnice procházející obcí, a
- plochy dopravní infrastruktury - silniční - účelové komunikace zejména mimo zastavěné území a drobné dopr. plochy v zastavěném území;
- plochy drážní – zůstávají beze změny

Obsahově byl poté upraven text v kapitole Af. textové části návrhu ÚP.

6. Pozemky par. č. 157/1 a 158/3 v k. ú. Březová u Zvole byly vymezeny jako stabilizovaná plocha smíšená obytná (SO),
7. V textové části návrhu ÚP byla provedena úprava v kapitole Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ a to tak, z přípustného využití PLOCH LESNÍCH /NL/vypuštěno využití pro *pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství*; ve stejné kapitole Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části návrhu ÚP bylo doplněno do nepřípustného využití PLOCH LESNÍCH (NL) do odrážky „jakékoliv jiné nové stavby“.
8. V textové části návrhu ÚP byla provedena úprava v kapitole Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ bylo v PLOCHÁCH ZEMĚDĚLSKÝCH - ORNÁ PŮDA, LOUKY vypuštěno využití „pro pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství“; ve stejné kapitole bylo v PLOCHÁCH ZEMĚDĚLSKÝCH - ORNÁ PŮDA bylo doplněno nepřípustné využití pro jakékoliv nové stavby, názvosloví dle stavebního zákona;
9. Vymezení ploch pro uzemní studie, regulační plán: Z důvodu vyšších nároků na urbanistickou koncepci zastavitelných ploch v obci v územním plánu vymezeny plochy podmíněné **zpracováním regulačního plánu** (RP) - plocha **P7** - Váňova louka a plochy podmíněné **zpracováním územní studie** (ÚS). Jedná se o plochy s využitím pro plochy smíšené obytné, a jejichž výměra přesahuje 5 000 m^2, tj. 0,5 ha.: **Z1 + Z2, Z3, Z5, Z8, Z9 + P2, Z11, P6, P8**, **S1 a S2;** podrobnější specifikace ploch **S1 a S2:** plocha **S1** (parcela z katastru nemovitostí č. 170/2) a plocha **S2** (parcela katastru nemovitostí č. 170/10 , obě parcely v k. ú. Březová u Zvole.
10. Zastavitelná plocha Z20 byla odstraněna ze zastavitelných ploch z důvodu uskutečněné zástavby, plocha byla zapracována do zastavěného území jako plocha smíšená obytná (SO) v rozsahu pozemku parc. č. 196/32, k. ú. Oleško u Zvole, s rodinným domem čp. 324 na pozemku parc. č. st. 914.
11. Návrh územního plánu byl pro 2. opakované veřejné projednání zpracován nad aktuální katastrální mapou s tím, že byl upraven rozsah zastavěného území dle tohoto podkladu; v návaznosti na tuto úpravu byla aktualizována hranice zastavěného území a plochy byly zařazeny dle toho do ploch stavových a návrhových;

12. Úprava cyklotras - cyklotrasa ostatní (místní) byla v k. ú. Březová u Zvole upravena a nyní je vedena ulicí Zvolskou, Zahradní, Na vrškách a Olešskou; vedení cyklotras bylo vyznačeno i mimo řešené území obce pro doložení návaznosti cyklotras na okolní území v koordinačním i hlavním výkrese;
13. V grafické části návrhu územního plánu, v koordinačním výkrese byla upravena a zjednodušena vymezená veřejná infrastruktura jen v koncepčním řešení, proto byly vymezeny jen hlavní řady vodovodu, kanalizace, ČOV, čerpací stanice, trafostanice.
14. V textové části návrhu ÚP byla provedena úprava v kapitole Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ a to tak, že byla doplněna do hlavního využití citace: „Pozemky účelových komunikací, např. pro zemědělskou a lesní výrobu, a komunikace sloužící pro spojení jednotlivých pozemků pro potřeby zejména jejich vlastníků“.
15. V textové části návrhu ÚP byla provedena úprava v kapitole Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ , byl z Ploch s rozdílným způsobem využití - plochy dopravní infrastruktury - silniční vypuštěn z přípustného využití text: "odstavování vozidel v místech přípustných silničními pravidly; nově bylo vytvořeno podmíněně přípustné využití u těchto ploch a u ploch veřejného prostranství: odstavování *osobních vozidel za podmínky splnění platných právních předpisů*.
16. V grafické části návrhu územního plánu byly prověřeny účelové komunikace na podkladu údajů z aktuální katastrální mapy, tzn., že tyto komunikace jsou vymezeny na plochách zejm. „ostatních“ dle KN, nikoliv na lesních plochách. Jednalo se hlavně o komunikace U Hrušky a k Maškovu mlýnu.
17. v textové části návrhu ÚP byla provedena úprava v kapitole Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ - v Plochách s rozdílným způsobem využití - plochy dopravní infrastruktury – silniční bylo doplnění nepřípustné využití.
18. Ve znění prvního odstavce kapitoly Ab1. „Rozvoj území obce“ textové části návrhu ÚP byl upraven text na " vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení".
19. V textové části návrhu ÚP byla provedena úprava na str. 25 v zadání regulačního plánu plochy (Z10b) nyní **P7** - Váňova louka bylo opraveno označení ulice na text: "K Jezírkům"; dále zde byl vypuštěn text související s lokalitou Z10a, neboť ji územní plán nevymezuje;
20. V grafické části návrhu územního plánu byla upravena plocha dopravní infrastruktury - silniční na křížení ulic Hlavní, Pražské a Ke Křížku v celkové koncepci dopravy na plochy veřejného prostranství - stav, a návrh (část ulice Ke Křížku) pro uvolnění prostoru k přehlednému řešení křižovatky;
21. V kapitole Af textové části ÚP byl v definici ploch smíšených obytných upraven text na: "minimální výměra nově vymezených stavebních pozemků“, nikoliv parcel;
22. Dle pokynů pořizovatele byla vypuštěna v textové části návrhu ÚP v úvodu kapitoly Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ část textu: začínající slovy: „obec je povinna zajistit…“; projektant nicméně upozorňuje, že se jedná o stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, a proto bude vypuštěn text kapitoly textové části návrhu ÚP: Al. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ:

    Dle zpracovaného vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí a dle vyhodnocení vlivů ÚP na území NATURA 2000 (v tomto případě na EVL V Hladomoří) jsou hodnoceny samostatnou studií, ze které vyplývá, že není vhodné měnit funkční využití vymezené na ploše zasahující do EVL V Hladomoří. Toto je respektováno a požadovaná kompenzační opatření jsou vymezena v územním plánu Březové- Oleška. Jedná se o stanovené okruhy monitoringu, které je obec povinna zajistit:

    - Monitoring akustické zátěže podél přístupové komunikace;
    - Nakládání se sejmutou ornicí a její zpětné využití pro zemědělské účely;

- Fungování systému sběru a separace odpadu v nových zastavitelných plochách (rozvojových územích).

23. Projektant ověřil skutečnost, zda na parc. č. 201/1 a 202/3 v k. ú. Oleško u Zvole je zachycen výskyt čolka velkého (Triturus cristatus) s tím, že dotčený orgán poskytl podklad a potvrdil tuto lokalitu výskytu zvláště chráněných živočichů na uvedených pozemcích. V koordinačním výkrese byla tato hodnota vymezena, stejně tak v textové části ÚP Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot.
24. Projektant v textové části odůvodnění územního plánu doplnil text vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR - Aktualizace č. 1, dále bylo doplněno vyhodnocení souladu územního plánu s aktualizací č. 1 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.
25. Nad podkladem aktuální katastrální mapy byly v návrhu ÚP vymezeny:

- plochy zastavitelné uvnitř zastavěného území byly převedeny do ploch přestavby na základě požadavku pořizovatele, jedná se o plochy P1-P13;

- plochy zastavitelné vně zastavěného území byly vymezeny jako zastavitelné plochy, jedná se o plochy Z1-Z13, a L1.

26. Projektant v hlavním výkresu doplnil vymezení lesních pozemků parc. č. 171/90, 171/97 a 171/68 k. ú. Březová u Zvole s možností vynětí z lesního fondu .. PUPFL.
27. Dle pokynů pořizovatele projektant přečísloval všechny plochy zastavitelné a plochy přestavby do nové vzestupné číselné řady. Převodní tabulka je v závěru textu odůvodnění.

Na základě připomínek pořizovatele (12/2015) byl návrh územního plánu upraven v těchto podstatných bodech:

28. Rekapitulace ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, po přečíslování ploch v územním plánu:

Územní plán Březová-Oleško vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Jedná se o zastavitelné plochy, plochy v zastavěném území a plochy přestavby s využitím pro plochy smíšené obytné, a jejichž výměra přesahuje 5 000 m^2, tj. 0,5 ha.: **Z1 + Z2, Z3, Z5, Z8, Z9+P2, Z11, P6, P8, S1 a S2**.
Plochy původně označené Z4a a Z4b byly ze seznamu zastavitelných ploch s podmínkou zpracování územní studie vypuštěny, z důvodu toho, že předmět řešení případnou územní studií byl již předložen obci v rámci projektové přípravy a řešení bylo také obcí schváleno. Plochy č. Z6 a Z7 byly z podmínek zpracovat územní studii vypuštěny, protože jejich urbanistická koncepce je již daná dělením pozemků, které je zřejmé z podkladu aktuální katastrální mapy. Další řešení veřejných prostranství, dopravní řešení a koncepce zástavby bude řešeno v souladu s podmínkami prostorového uspořádání územního plánu. Proto je řešení koncepce rozmístění rodinných domů a veřejných prostranství na pozemcích je v současné době bezpředmětné.

29. Do textové části návrhu územního plánu bylo doplněno vysvětlení použitých pojmů nad rámec jejich vymezení v právních předpisech;
30. Do návrhu územního plánu bylo doplněno řešení odvodu splaškové a dešťové kanalizace dle dohody s dotčeným orgánem.
31. Z návrhu územního plánu byly vypuštěny zastavitelné plochy:

- Z20 v k. ú. Oleško u Zvole z důvodu aktuálního stavu katastru nemovitostí, tato parcela je vymezena v zastavěném území, je tam postaven rodinný dům;

- Z21 v k. ú. Březová u Zvole také z důvodu aktuálního stavu katastru nemovitostí, tato parcela je vymezena v zastavěném území, z důvodu splnění pokynů po projednání;

32. Z textové části návrhu územního plánu byla vypuštěna kapitola vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, a to na základě nového vymezení ploch s podmínkou zpracován územní studie a regulačního plánu. Jednalo se o

jedinou plochu (Z5a) nyní Z8 a podmínka dohody o parcelaci byla nahrazena podmínkou na zpracování územní studie.

33. Z územního plánu, jeho textové části byl vypuštěn odstavec v kapitole Ae2. týkající se lokálního biocentra LBC - 155, který je vymezen mimo řešené území; v odůvodnění byla charakteristika LBC 155 ponechána z důvodu doložení návaznosti ÚSES na okolní území.
34. V územním plánu vyla upravena koncepce cyklotras a cyklostezek na základě grafického podkladu cyklotras a cyklostezek Dolnobřežanska.
35. Mezi plochy etapizace a plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním studie, byly zapracovány pozemky katastru nemovitostí parc. č. 170/2 – jako plocha **S1** a parc. č. 170/10 jako plocha **S2** v k. ú, Březová u Zvole. Jedná se o pozemky v zastavěném území, lesní pozemky se stávající stavbou objektu bydlení a stavby pro rodinnou rekreaci. V případě nové zástavby rodinných domů na těchto pozemcích je nutné vyřešit v územní studii koncepci zástavby, dopravní obslužnost a s tím spojené veřejné prostranství. Důvodem je výměra pozemků nad 5 000 m2.
36. Do kapitoly koncepce rozvoje obce v odůvodnění bylo doplněno doporučení:

Pro řešení urbanistické koncepce v obci je vhodné a územní plán tímto doporučuje:

V případě dělení plochy celkové výměře vyšší než 10 000 m2 na jednotlivé pozemky je vhodné návrh dělení projednat s obcí.

Řešení urbanistické koncepce a architektonické řešení v plochách SO a SON se doporučuje projednat s obcí.

37. Na základě nově zpracované studie řešení vodovodu v obci byla v návrhu územního plánu vymezena plocha pro nový dvoukomorový zemní vodojem na severním okraji části obce Březová; plocha byla vymezena jako zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu; plocha byla zařazena do záborů ZPF o velikosti 500 m2. V koordinačním výkrese je vymezeno ochranné pásmo kolem vodojemu dle podkladu projektanta uvedené stavby. Plocha pro stavbu vodojemu je vymezena jako veřejně prospěšná stavba.
38. Projektant prověřil plochy pro občanskou vybavenost v obci, a na pozemku parc. Č. KN 69/6 v k. ú. Březová u Zvole navrhnul plochu občanského vybavení – veřejnou infrastrukturu, a to zejména z důvodu, že se jedná se o pozemek v majetku obce.

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

Při hodnocení využití zastavěného území v územním plánu Březové-Oleška bylo prvním kritériem využít proluky v zastavěném území; nový územní plán převzal schválené zastavitelné ploch z platného územního plánu (18,9261 ha) a po úpravách stanovuje nové zastavitelné plochy (0,2773 ha); kromě těchto zastavitelných ploch územní plán vymezuje plochy přestavby v zastavěném území, (0,2300).

V následující tabulce je uveden rozsah plochy stávajícího zastavěného území, zastavitelných ploch dosud nezastavěných podle platného územního plánu obce a zastavitelné plochy navrhované v tomto územním plánu.

Ze statistického přehledu je zřejmé, že obec je růstová a předpoklad naplnění zastavitelných ploch je na místě.

Údaje z českého statistického úřadu, z veřejné databáze :

Celková výměra obce	648 ha
Ostatní plochy	74 ha
Zastavěné plochy	12 ha

Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry	13,27 %
***Údaje z návrhu územního plánu Březové - Oleška** :*	
Nově zastavitelné plochy dle nového územního plánu	0,2773 ha
Nově zastavitelné plochy dle platného územního plánu obce, které nejsou dosud zastavěné	18,9261 ha
Nově zastavitelné plochy celkem	19,2034 ha
z toho plochy smíšené obytné (pro RD)	**17,71 ha**
Demografické údaje:	
Počet obyvatel v obci v r. 1991	*254*
Počet obyvatel v obci v r. 2011	*818*
Tzn. nárůst činí 222 %	*+ 564 obyv.*
Aktuální počet obyv. k 31. 12. 2015	***1009***
Předpoklad demografického růstu na 10 let (cca trvání ÚP)	*+ 280 – 290 obyv.*
Počet obyvatel v r. 2026	*1 300*

Potřeba zastavitelné plochy dle demografických ukazatelů pro 280 obyv.

. .. 3 obyv/1 RD/1000 m2 …9,33 ha

K této ploše je potřeba připočítat plochy pro nezbytný nárůst veřejné infrastruktury, tj. plochy pro dopravní, technickou a občanskou vybavenost + 5,0 - 8,0 ha ….. ***14,0 - 17,0 ha***

rezerva na 17,0 ha je navržena z důvodu:

a) *tolerance ± 20 % od statistických údajů, může být vyšší nárůst počtu obyvatel,*
b) *nárůst zastavitelných ploch z důvodu „nechtěného soužití“ v 1 rodinném domě, tedy lze předpokládat s menší obložností rodinných domů,*
c) *nedostupnost možnosti výstavby z důvodu majetkoprávních vztahů, neochota majitelů poskytnout plochy na zástavbu .*

Výsledné porovnání zastavitelných ploch vymezených v územním plánu a předpokladů vycházejících ze statistických údajů je v rovnováze, výsledky si odpovídají.

přehled zastavěného území a zastavitelných ploch:

posuzovaná plocha zastavěného území/ zastavitelné plochy	plochy v ha	podíly ploch podle využití	podíl ploch
plocha zastavěných a ostatních ploch dle ČSÚ	**86,0** tj. 13,27 % z celkové rozlohy obce	zastoupeny všechny formy využití, zejm. bydlení a rekreace	-
zastavitelné plochy	**10,8489** ha		○
plochy přestavby	**8,2676 ha**		

Celkem plochy zastavitelné a plochy přestavby: **19,1164**
z toho plochy:
- smíšené obytné = 17, 3951 ha, tj. 91%
- tzn. cca 190 RD

Předpokládaný nárůst počtu obyvatel, (3,0 obyv./RD) **+ 570 obyv.**

Z uvedených údajů vyplývá, že územní plán Březové-Oleška představuje nárůst zastavitelné plochy zejména pro bydlení. Další možnou plochou pro realizaci bydlení v rodinných domech představuje plocha a objekty v zastavěném území, vymezené jako plochy smíšené obytné, v nichž je umožněna změna v užívání objektů na bydlení, "transformace".

Dále z uvedených údajů je zřejmé, že v souhrnu zastavitelných ploch vymezených tímto územním plánem je necelé 1 % stanoveno jako nově zastavitelné plochy a ostatní 99 % je převzato z dosud platného územního plánu.

Ch. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Obec Březová-Oleško je součástí Rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojové oblasti vymezené v Politice územního rozvoje (PÚR) ČR ve znění Aktualizace č. 1, schválené Vládou ČR dne 15. 4. 2015. Rozsah oblasti byl zpřesněn v Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, které nabyly účinnosti 22. 2. 2012; v současné době je platná územně plánovací dokumentace **Zásady územního rozvoje (ZUR) Středočeského kraje - 1. aktualizace,** která byla vydána zastupitelstvem kraje dne 27. 7. 2015, a pro obce nevyplývá do dokumentace žádný nový požadavek.
Území obce s okolím - jedná se o území s dominantní funkcí příměstské (individuální) rekreace, kde po r. 1990 dochází k výraznému rozvoji bydlení, částečně též formou transformace rekreační funkce. Vzdálenost území obce od Pražského (silničního) okruhu je cca 10 km (dokončená MÚK Písnice severně Dolních Břežan zatím nebyla zprovozněna).
Koordinace s územními plány sousedních obcí (Vrané n. Vlt., Zvole, Okrouhlo, Petrov a Jílové u Prahy) proběhla při zpracování původního územního plánu v r. 2003. Aktuální je koordinace s územním plánem Zvole, kde byla zahájena příprava nového územního plánu a územního plánu Vrané n. Vlt., kde chatová zástavba prostorově izolované jihovýchodní lokality přímo navazuje na „Novou Březovou“. V tomto území Vraného n. Vlt. je vodojem, který je významnou akumulací na stávajícím vodovodu Vraný n. Vlt. – Březová – Zvole.
Od ostatních obcí je území obce odděleno hlubokými zalesněnými údolími, přes které nevede žádné komunikační propojení. Malá jižní část Oleška (chatová lokalita) je dopravně obsluhována pouze z Davle.
Nový územní plán přebírá zejm. dosud nerealizované zastavitelné plochy dosavadního územního plánu.
Přes poměrně komplikované dopravní spojení (obec nemá železniční spojení a je napojena jen silnicí III. třídy) se v období 1991 – 2011 počet TOB zvýšil z 94 na 304 (počet obyv. z 254 na 818), tj. 3,2x. Lze předpokládat, že v následujícím období bude zájem o bydlení v mimořádně klidovém prostředí Březová-Oleško pokračovat, i když případně s nižší dynamikou.

Ci. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání

Návrh územního plán byl zpracován v souladu se Zadáním a splňoval jeho požadavky.
Ze splněných požadavků rekapitulujeme zejména následující:
(dle kap. 2) požadavky vyplývající z PÚR a ZÚR)
- respektuje, resp. zpřesňuje územní systém ekologické stability (NK 59, RK 1198, RC 1398)
- respektuje EVL V hladomoří (součást NATURA 2000)

(dle kap. 3) požadavky na řešení, vyplývající z ÚAP)
- uvádí stav v ÚPD do souladu s právním stavem území k datu zpracování územního plánu,
- stanovuje plochy v území, kde bude možná změna využití staveb na bydlení,
- vyřešit problematiku území, ve kterém koexistují objekty individuální rekreace s objekty bydlení,
- stanovuje pravidla pro uspořádání objektů individuální rekreace na lesních pozemcích
- vymezuje koridory místních a účelových komunikací
- navrhuje plochu pro ČOV,
- vymezuje plochu pro mateřskou školku,

(dle kap. 4) požadavky na rozvoj území obce)
- navrhuje komplexní rozvoj obce
- rozvoj je sledován na dosud nevyužitých zastavitelných plochách, převzatých z platného územního plánu a na nově navrhovaných zastavitelných plochách dle zadání
- vymezuje plochy s požadavkem na regulační plán,
- kategorizuje chatové lokality z hlediska možné transformace na trvalé bydlení
- navrhuje též regulaci již zastavěného území
- navrhuje koncepci dopravní obsluhy území s kategorizací obslužných komunikací
- vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření
- navrhuje etapizaci rozvoje území s vazbou na vybavení území infrastrukturou,
- navrhuje veřejné vybavení
- navrhuje plochu pro ČOV, resp. koriguje její umístění

(dle kap. 5) požadavky na plošné a prostorové uspořádání)
- plochy pro veřejné vybavení lokalizuje při Hlavní ulici
- prověřuje a doplňuje koncepci dopravní obsluhy území
- prověřuje prvky ÚSES
- navrhuje plochy zeleně

(dle kap. 6) požadavky na řešení veřejné infrastruktury)
- navrhuje komplexní dopravní obsluhu území
- navrhuje zásobování území vodou vč. bilancí s nově navrhovanými plochami
- navrhuje korigované umístění ČOV
- navrhuje uspořádání kanalizační sítě pro napojení všech ploch pro bydlení, vč. s předpokládanou transformací
- navrhuje novou zastavitelnou plochu pro mateřskou školku.
- navrhuje veřejná prostranství

(dle kap. 7) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území)
- řešení územního plánu usiluje o zachování historických, kulturních a přírodních hodnot v území při zajištění podmínek pro rozvoj obce.
- je provedeno podrobné vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, vč. údajů o výměře, kultuře a BPEJ s rozlišením na již schválená zastavitelná území v platné ÚPD
- je řešena problematika staveb v prostředí PUPFL a stanovena pro ně pravidla

(dle kap. 8) požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření)
- vymezuje veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejného vybavení
- vymezuje veřejně prospěšná opatření prvků ÚSES pro nezbytné doplnění systému

(dle kap. 9) požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů)
- v regulativech je respektován požadavek pro nové stavby s tím, že tyto musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci odpadních vod podle platných předpisů
- respektuje požadavky na požární a civilní ochranu

(dle kap. 10) požadavky na pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území)
- navržené řešení respektuje veškeré limity v území

(dle kap. 11) požadavky na vymezení zastavitelných ploch)

- návrh vymezuje zastavitelné plochy dle schváleného
- návrh vymezuje plochy individuální rekreace s možnou transformací na bydlení dle podmínek zadání
- územní plán stanovuje, resp. upřesňuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití

(dle kap. 12) požadavky na vymezení ploch, pro které budou potřeba územní studie)

- navrhuje plochu pro prověření územní studií (vyplynulo z řešení, zadání tento požadavek neobsahovalo)

(dle kap. 13) požadavky na vymezení ploch, pro které budou potřeba regulační plány)

- vymezuje plochy ze zadání a další, jejichž potřeba vyplynula v průběhu zpracování návrhu, vč. zadání těchto regulačních plánů

(dle kap. 14) požadavky na vyhodnocení vlivu ÚP na udržitelný rozvoj území)

- bylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, které znamenalo pro řešení územního plánu zejména vypuštění lokalita č. 1 a výrazné snížení rozsahu navrhovaných zastavitelných ploch v dalších lokalitách

(dle kap. 15) požadavky na zpracování konceptu, vč. požadavků na zpracování variant)

- zpracování konceptu ani variantního řešení nebylo potřeba

(dle kap. 16) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu)

- návrh územního plánu byl zpracován v digitální podobě podle metodiky vydané Krajským úřadem Středočeského kraje „MINIS" v souladu s platnou legislativou
- návrh územního plánu obsahoval textovou a grafickou část dle požadavků zadání

Cj. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu po společném jednání podle § 51 odst. 1 stavebního zákona

1. doplněny regulativy pro lokality Z5 a P1 s požadavkem na prokázání splnění hyg. limitů hluku
2. byla doplněna zadání regulačních plánů pro lokality Z14, Z15 a 17 o informaci pro budoucí stavebníky o případném požadavku na posuzování jejich záměru zákona 100/2001 Sb.
3. lokality Z12b a Z12a byly ponechány ve funkčním využití pro bydlení, ale s přísnějšími regulativy (BI s indexem), převzatými z RI
4. pro funkční plochy ZP byly doplněny chybějící regulativy využití
5. pro vymezení ÚSES byla doplněna překryvná překryvné funkce vymezených koridorů a center ÚSES s tím, že pro předmětné plochy ÚSES, které jsou nyní uvedeny pro funkční plochu NE
6. do návrhu ÚP bylo doplněn elaborát o záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa
7. návrh stavby obecní ČOV byl vyhodnocen z hlediska dopadů na PUPFL s odůvodněním předloženého řešení
8. funkční využití u pozemku parc. č. 174/14 v kat. území Březová u Zvole bylo upraveno dle skutečnosti
9. byla upravena koncepce řešení staveb v prostředí PUPFL, trvalé odnětí lesních pozemků, které se nacházejí v jinak souvislé zástavbě, bude řešeno následně jejich vlastníky
10. byla uvedena informace o „ochranném pásmu lesa", zejména o požadavku na dodržení odstupové vzdálenosti objektů od lesa
11. lesní pozemky s chatami byly kategorizovány zejména v souladu s jejich dopravní obslužností byl upraven regulativ NL
12. v grafické části byla doplněna trasu nadregionálního biokoridoru K 59 IT
13. bylo upraveno zastavěné území dle požadavků seznamu pozemků
15. dle požadavků byly upraveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
16. bylo sloučeno funkční využití RI/BI s RI a plochy předchozího funkční využití RI1 bez zvláštní podmínky byly přeřazeny do RI. Do RI1 byly zahrnuty původní funkční plochy RI2
17. Lokality Z7a, Z7b, Z5a, Z5b a P1 byly přeřazeny do funkčního využití SV
18. dle pokynů provedena změna pozemku par. č. 13/6 v k. ú. Březová u Zvole z využití ZS na SV
19. dle pokynů provedena změna uvedených pozemků z využití ZS na SV
20. dle pokynu byla provedena změna uvedených pozemků ze ZP na BI; zároveň byly tyto pozemky připojeny k lokalitě Z10b

21. dle pokynů byla provedena změna uvedeného pozemku z využití PV na BI; zároveň byl tento pozemek připojen k lokalitě Z10b
22. byla zmenšena velikost souborů ve formátu pdf
23. byla opraveno využití předmětného pozemku – veřejného prostranství jako stav
24. byla upravena kategorizace silnic.

Ck. Vyhodnocení souladu s pokyny k podstatné úpravě návrhu územního plánu podle § 53 odst. 2 stavebního zákona

Na základě vyhodnocení výsledků z veřejného projednání návrhu územního plánu Březové-Oleška a na základě pokynů pro úpravu návrhu územního plánu odsouhlaseného určeným zastupitelem byly provedeny tyto úpravy:

1. VP*1: z návrhu územního plánu byl odstraněn zábor pozemků pro plnění funkcí lesa (PUPFL) pro plochu ZV - zeleň na veřejných prostranství sousedící s plochou přestavby P2 (po 2. veřejném projednání přečíslováno na P1), plocha byla ponechána dle stávajícího stavu pro lesní plochu NL; po jednání s představiteli obce a pořizovatelem byla tato plocha lesa vymezena jako plocha veřejné zeleně (lesopark), navrženo pro vynětí z PUPPFL dle skutečné rozlohy.
2. VP*2: problematika umístění rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci na lesních plochách byla vyřešena v souladu s prioritou ochrany přírody zejm ochrany významného krajinného prvků lesa a v souladu se stavebním zákonem, byly vymezeny plochy zastavěné na lesních pozemcích. Na podkladu aktuálních údajů katastru nemovitostí a uvedených právních předpisů byly vymezen:
    a. regulativ pro PLOCHY REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích:

    - zastavěné plochy pro individuální rekreaci (RIL) v lese, zejm. bez možnosti změny v užívání na jiný účel, bez možnosti stavebních úprav, nástaveb a přístaveb, bez možnosti oplocení,

    b. ostatní plochy stávajících staveb pro rodinnou rekreaci mimo lesní pozemky jsou vymezeny jako plochy (RI), tvořící zastavěné území; v intravilánu obce jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné.

    Toto řešení úpravy územního plánu týkající se zastavěných ploch v lese bylo projednáno s dotčenými orgány - OŽP MěÚ Černošice a OŽP KÚ SK.
3. VP*3: podmínka likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch zasakováním v místě vzniku nebo zadržováním s následným využitím s cílem omezení odtoku dešťových vod z území a posílení retenčních schopností krajiny byla zapracována do kapitoly Ad2 Vodní hospodářství.
4. VP*4: do kapitoly Ad2 Vodní hospodářství textové části ÚP byla vložena podmínka vyřešení zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů pro nové stavby.
5. VP*5: do textové část byly ukotveny Společné zásady podmiňující novou zástavbu:

Obec je povinna zajistit: Monitoring akustické zátěže podél přístupové komunikace; Nakládání se sejmutou ornicí a její zpětné využití pro zemědělské účely; Fungování systému sběru a separace odpadu v nových zastavitelných plochách.

6. VP*6: na základě výsledků referenda v obci byly z návrhu ÚP vypuštěny tyto plochy: Z6, Z12a, Z12b, Z13a, Z13b, Z14a, Z14b, Z15, Z17a, Z17b.
7. VP*7: poz.č. 189/25 v k.ú. Březová u Zvole, který navazuje na poz.č. 185/2, byl vymezen pro OVn - občanské vybavení, veřejnou infrastrukturu a tím byl připojen k ploše přestavby P2 (po 2. veřejném projednání přečíslováno na P1).
8. VP*8: z návrhu územního plánu byly ze zastavěného území vypuštěny všechny veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravní infrastruktury (WD).

9. VP*9: z návrhu územního plánu byly vypuštěny všechny veřejně prospěšné stavby v oblasti občanské vybavenosti a veřejného prostranství: WO1 - občanské vybavení, veřejné prostranství v k.ú. Březová u Zvole a WO2 veřejné prostranství v k.ú.Oleško u Zvole..
10. VP*10: z návrhu ÚP byly vypuštěny navrhované místní a účelové komunikace vymezené v zastavitelných plochách.
11. VP*11: v návrhu ÚP byly prověřeny a vymezeny plochy a koridory, kde bude rozhodování podmíněno dohodou o, parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.
12. VP*12: v kapitole Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byly prověřeny stanovené podmínky pro zástavbu v zastavěném území, příp. byly doplněny; pro stavební proluky, nezastavěné pozemky, stavební pozemky po odstranění staveb platí jednoznačné vymezené přípustné/nepřípustné využití stanovené v grafické části v hlavním výkresu a v textové části, ve Stanovených podmínkách. na každý pozemek v obci je vymezeno využití v režimu stavu, nebo návrhu.
13. VP*13: pro zpracování úpravy ÚP byla jako mapový podklad použita aktuální katastrální mapa pro k.ú. Březová u Zvole a pro k.ú. Oleško u Zvole k data 2.10. 2013
14. VP*14: v údolím Zahořanského potoka byly prověřeny plochy rekreace-plochy staveb pro individuální rekreaci (RI) navržené územním plánem a plochy rekreace - ploch staveb pro individuální rekreaci na lesních pozemcích RI1.

    řešení - na podkladu aktuální katastrální mapy a určení zastavěného území dle platných právních předpisů, dále po konzultaci s příslušnými dotčenými orgány a na základě "pokynů pro úpravu.." byl stanoven jeden regulativ pro stavby pro rekreaci na lesních pozemcích:
    - zastavěné plochy pro individuální rekreaci (RIL) v lese, bez možnosti změny v užívání na jiný účel, bez možnosti stavebních úprav, nástaveb a přístaveb.
15. VP*15: v návrhu ÚP byly prověřeny všechny pozemky v obci ve vlastnictví obce evidované v katastru nemovitostí jako *ostatní plocha* a *ostatní komunikace* a byly vymezeny jako místní komunikace. Komunikace ve vlastnictví ostatních subjektů byly vymezeny jako účelové komunikace.
16. VP*16: v návrhu ÚP ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území byly sloučeny plochy označené v návrhu ÚP jako BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské, BI1 - bydlení v rodinných domech městské a příměstské (citace z textové části ÚP), SV - - smíšené obytné venkovské, SK - plochy smíšené obytné komerční, RI - rekreace - plochy staveb pro individuální rekreaci a RI1 - rekreace - plochy staveb pro individuální rekreaci na lesních pozemcích do jedné plochy s rozdílným způsobem, využití jako **plochy smíšené obytné** (SO, SOn). Důvodem sloučení je sjednocení možností funkčního a prostorového využití ploch v tak smíšeném území rekreačních chat a domků a rodinných domů, jako tato území v obci představují. V této ploše je jednotná stabilizace podmínek ochrany veřejných zájmů, zejm. ochrany přírodních a kulturních, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot, a podmínky rozvoje v této ploše budou tak regulovány přípustným využitím a prostorovými podmínkami. uvedené sloučení do plochy smíšené obytné se týká zastavěného území a zastavitelných ploch takto vymezených v hlavním výkrese. Tato integrace se netýká významných krajinných prvků,mj. také lesa, prvků ochrany přírody a krajinného rázu mimo zastavěné území. Zastavěné plochy v uvedených lokalitách s prioritní ochranou přírody mají stanoveno specifické využití ploch zejm. s rekreačními stavbami.
17. VP*17: v kapitole Stanovení podmínek po využití ploch s rozdílným způsobem využití v textové části byly v ploše smíšené obytné, která zahrnuje zejm. stávající rekreační chaty a domky a rodinné domy, je umožněna změna v užívání stavby dle § 126 stavebního zákona, jejímž prostřednictví lze dosáhnout "transformace" nebo "změny využití", tzn. změnu staveb pro bydlení.
18. VP*18: po prověření možností s vymezením zastavěného území a využití lesních pozemků pro rekreaci jsou vymezeny plochy objektů rekreačních chat jako zastavěné (v souladu s § 2 a § 58

stavebního zákona) plochy a jsou stabilizované ve svém rozsahu bez možnosti rozšíření nebo změny. V souladu se stanoviskem dotčeného orgánu ochrany životního prostředí -KÚ Středoč. kraje odboru živ. prostředí a zem. jsou "objekty pro individuální rekreaci nacházející se na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, v souladu se zájmy ochrany přírody dodržovat stanovené podmínky jejich využití s ohledem na ochranu významného krajinného prvku - lesa, objekty v těchto plochách budou moci být využívány pouze ve stávajícím rozsahu, nebudou tedy rozšiřovány". tedy i pozemky okolo chat jsou stabilizovány jako lesní plochy. prověření se týkalo zejm. pozemků - 171/77 se stavbou pro rodinnou rekreaci čp. 375, parc. 171/74 sec stavbou pro rodinnou rekreaci če. 635 a parc. č. 171/75 se stavbou pro rodinnou rekreaci če. 705 k.ú. Březová u Zvole.

19. VP*19: v kapitole "Vymezení zastavitelných ploch" a v kapitole "vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa" byla provedena úprava, kdy lokalita Z16 z platného územního plánu byla přesunuta do ploch vymezených v platném územním plánu, byla vypuštěna z nových zastavitelných ploch.
20. VP*20: v návrhu ÚP bylo opraveno chybné označení zastavitelných ploch Z9a až Z9d z názvu "lokalita Volešáková/Do Dolů" na název "Nad Zlatým údolím/Okrouhelská" dle názvu přilehlých komunikací.
21. VP*21: z návrhu ÚP ze zadání regulačních plánů byla vypuštěna plocha Z15a, z důvodu jejího odstranění ze zastavitelných ploch; dále byla vypuštěna podmínka zpracovat regulační plán pro lokality č. Z5a Ke Statku, a Z16 - centrum Březové z hlediska náročnosti pořízení regulačního plánu.
22. VP*22: v textové části odůvodnění návrhu ÚP bylo opraven text v kapitole "vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem";
23. VP*23: projektant prověřil aktuální podklad územně analytických podkladů a dat o území, kde jsou soustředěny podklady a data o existenci inženýrských sítí a bylo zjištěno, že v ulici Středové je vymezen pouze sdělovací kabel. vzhledem k charakteru této inž. sítě, nebylo toto vedení vymezeno v územním plánu, neboť územní plán řeší koncepci veřejné infrastruktury, tzn. mj. koncepci inženýrské infrastruktury. Na základě pokynu č. VP*52 a zvážení potřeby dokumentace technické infrastruktury v samostatném výkrese byl tento po dohodě s pořizovatelem vypuštěn z celkové dokumentace.
24. VP*24: v návrhu ÚP v kapitole *Vodní hospodářství* byl opraven název ulice "Ve Vršká ch" na "Na Vršká ch".
25. VP*25: v kapitole "Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití" v návrhu územního plánu je stanoveno, že pouze v plochách smíšených obytných umožněna změna v užívání stavby dle § 126 stavebního zákona, jejímž prostřednictví lze dosáhnout "transformace" nebo změny využití, tzn. změnu staveb pro individuální rekreaci pro bydlení. V údolí Zahořanského potoka tato možnost není pro jakékoliv stavby vymezena, stejně tak jako na všech lesních plochách není umožněna změna využití na stavby pro bydlení.
26. VP*26: v návrhu ÚP je splněn požadavek problematiky území, tzn.koexistence objektů individuální rekreace a objektů pro bydlení a to a to vytvořením společné regulace ploch smíšených obytných v zastavěném území obce. v této ploše je umožněna "transformace" staveb individuální rekreace na bydlení.
27. VP*27: v návrhu ÚP je řešena rekreace v krajině s návazností na sousední obce; proto je vymezena v návrhu ÚP pěší a cyklotrasy značené nadmístního významu (vedoucí od Vltavy od Maškova mlýna severním směrem přes chatovou zástavbu a les směrem na Vrané n. Vlt.) a pěší a cyklotrasy místní (od jihu přes zastavěné území ul. Hlavní, Ke Křížku, dále Pražskou na Vrané n. Vlt. s odbočením severním směrem přes Hořejší vršky nebo ulicí Hlavní na Černíky a Zvoli . Další linie pěší a cyklotrasy přes území obce je vymezena od Maškova mlýna východním směrem a dále údolím Zahořanského potoka.

28. VP*28: v návrhu ÚP je splněn požadavek pro odstavování vozidel v okolí přestavbové plochy P2 (po 2. veřejném projednání přečíslováno na P1)s využitím pro občanské vybavení veřejnou infrastrukturu, parkoviště je vymezeno na pozemku sousedící s touto plochou s využitím DPn - dopravní infrastruktura - parkoviště. Pro tento účel byl vytvořen nový regulativ do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
29. VP*29: v návrhu ÚP byla upravena etapizace s ohledem na stávající a novou ČOV a problematiku odkanalizování zastavěného území a zastavitelných ploch, dále s ohledem na zásobování z vodovodního přivaděče Vrané n. Vltavou - Březová-Oleško - Zvole. Řešení technické infrastruktury v přilehlých plochách stávající zástavby i zastavitelných ploch. Byl zohledněn požadavek na přestavbu místních komunikací zpevněným povrchem, vybudování chodníků a vybudování veřejného osvětlení.
30. VP*30: : do etapizace v územním plánu byly zahrnuty i plochy zastavěného území, zejm. pro řešení odkanalizování a zavedení vodovodu do lokalit.
31. VP*31: ..byl upraven text v kapitole "stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití" v plochách smíšených obytných komerčních, text zní: stání vozidel rezidentů (bydlících i firem) je nezbytné umístit v rámci pozemku v plném rozsahu.
32. VP*32: .. byly stanoveny jednotné podmínky pro
    a. plochy smíšené obytné, pro rodinné domy i pro plochy staveb pro rodinnou rekreaci s možností změny užívání, tzn. transformace na bydlení za určitých podmínek vymezených tímto úp.
    b. plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI) mimo lesní pozemky, bez možnosti transformace.
    c. plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích (RIL), bez možnosti transformace, bez změny v užívání, bez možnosti stavebních úprav, přístaveb, nástaveb.
33. VP*33: z textové části kapitoly "stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití" pro plochy staveb pro individuální rekreaci (RI) byl vypuštěn *text v ojedinělých, zdůvodněných případech , kdy to umožňuje urbanistické řešení dané lokality a nejsou porušeny zájmy ochrany přírody a krajiny, je možno minimální velikost stavebních parcel snížit*.
34. VP*34: v textové části návrhu ÚP bylo opraveno funkční využití a kód plochy přestavby P1 na SOn (plochy smíšené obytné); plocha byla vymezena jako plocha zastavitelná Z5c, nikoliv jako plocha přestavby..
35. VP*35: lokalita Z5a navrženého územního plánu byla zahrnuta do ploch, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu; z důvodu náročnosti pořízení regulačního plánu byla plocha vymezena jako plocha s podmínkou dohody o parcelaci.
36. VP*36: koncepce technické infrastruktury byla v územním plánu upravena podle aktuálního návrhu ÚP.
37. VP*37: pozemek p.č. 189/25 k.ú. Březová u Zvole byl změněn svým funkčním využitím na OVn - občanské vybavení , veřejná infrastruktura a byl zahrnutý do plochy přestavby P2 (po 2. veřejném projednání přečíslováno na P1).
38. VP*38: plocha pro odstavování vozidel v okolí plocha přestavby P2 pro OVn - občanská vybavenost, veřejná infrastruktury byla vymezena na pozemku v ulici Ke Křížku.
39. VP*39: zadání regulačních plánů bylo doplněno o požadavek nahrazení stávajících nadzemních el. vedení 22 kV kabelovým vedením v celé délce.
40. VP*40: problematika koncepčního řešení existence staveb na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) byla vyřešena vymezením ploch:
    a. plochy staveb pro rodinnou (RIL) na lesních plochách (bez možnosti změny v užívání na jiný účel, bez možnosti stavebních úprav, nástaveb a přístaveb

konkrétní funkční a prostorové možnosti využití jsou uvedeny v kapitole: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

41. VP*41: v kapitole: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití územního plánu je v ploše připouštějící "transformaci" rekreačních staveb na bydlení vypuštěna podmínka min. velikosti pozemku
42. VP*42: pozemek p.č. 158/3 k.ú. Březová u Zvole byl zařazen do plochy smíšené obytné SOn, jedná se o pozemek v zastavěném území obce, vlastní umístění staveb na pozemku bude řešeno v následných územních a stavebních řízeních.
43. VP*43: zastavěné území bylo prověřeno dle § 2, §§ 58, 59,60 stavebního zákona, zejm. s důrazem na koncepční řešení rekreačních objektů na území obce.
44. VP*44: úprava územního plánu byla zpracována v souladu s platnými právními předpisy, tzn. dle zákona č. 350/2012 Sb., vyhláškou č. 500/2012 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., a vyhláškou č. 501/2012 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 431/2012 Sb.
45. VP*45: .. slovní spojení jako "územní plán navrhuje", " ÚP nenavrhuje" a "je navrhováno" bylo nahrazeno jiným výrazem tak, aby se v textu územního plánu jednoznačně stanovil význam textu s ohledem na následný proces rozhodování dle tohoto územně plánovacího dokumentu.
46. VP*46: text kapitoly "Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byl upraven v souladu s požadavky vyhl. 500/2006 Sb., řešené plochy jsou vymezeny : Hlavním využitím, Přípustným využitím, Nepřípustným využitím, Podmínkami prostorového uspořádání a příp. Podmíněně přípustným využitím .
47. VP*47: text kapitoly Af "Pro celé území obce, resp. pro všechny plochy dále platí následující zvláštní požadavky" byl uveden v každé kapitole, kde jsou příslušné požadavky oprávněné.
48. VP*48: citace regulativů v textu kapitoly Af "Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití " byla prověřena a doplněna o obsah a pojmy obvyklé v terminologii platných právních předpisů.
49. VP*49: vyhodnocení splnění zadání je přepracováno dle bodů v zadání; stejně tak vyhodnocení splnění pokynů po společném jednání budou doplněny dle jednotlivých bodů v pokynech. Splnění pokynů po veřejném jednání viz. tento text.
50. VP*50: místní a účelové komunikace, silnice III.třídy jsou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury v souladu s příslušnou vyhláškou č. 501/2006 Sb.
51. VP*51: územní systém ekologické stability byl upraven a uveden do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje; osa nadregionálního biokoridoru byla vypuštěna a byly vymezeny koridory - nadregionální biokoridory, regionální biokoridor a regionální biocentrum jako překryvná plocha.
52. VP*52: po provedených úpravách návrhu územního plánu byl vypuštěn z grafické části územního plánu výkres dopravy a technické infrastruktury, a to z důvodu, že se sjednotila mnohoznačnost komunikací v obci (doprava) a v technická infrastruktuře je vlastní koncepce dostatečně vyznačena v koordinačním výkrese.
53. VP*53: byla doplněna kapitola odůvodnění "zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se základní informací o výsledcích tohoto vyhodnocení vč. vlivů na životní prostředí.
54. VP*54: doplnění odůvodnění návrhu ÚP v souladu s § 53 odst. 5 písm. d) - sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly. (pořizovatel)
55. VP*55: odůvodnění textové části bylo doplněno o kapitolu Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

56. VP*56: v rámci úpravy návrhu územního plánu byla snaha odstraněny rozpory mezi textovou a grafickou částí.
57. VP*57: dokumentace návrhu ÚP bude před opakovaným veřejným projednání předložena pořizovateli ke konzultaci.
58. VP*58: rozpiska výkresů a textů územního plánu byla upravena na citaci: "návrh ÚP Březové= - Oleška pro opakované veřejné projednání".

Na základě prověření velikosti plochy ČOV a potřebné kapacity vč. technologie byla zvětšena plocha záboru PUPFL pro čistírnu odpadních vod, a to z 0,1000 ha na 0,1893 ha pro možné rozšíření plochy.
Do nových zastavitelných ploch byla vymezena plocha Z20, která byla nyní zahrnuta do zastavitelných ploch po prověření aktuálních údajů z katastru nemovitostí byla provedena tato úprava. Plocha navazuje na zastavěnou plochu.
Ve smyslu urbanistické koncepce územního plánu byla vymezena plocha bývalého zemědělského areálu na SV obce jako plocha pro zemědělskou výrobu, s využitím pro chov a ustájení koní (původní návrh pro společné a veřejné jednání *byl občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení*.
V úpravě ÚP byly zrevidovány všechny plochy zemědělské - orná půda a louky a trvalé travní porosty a byly převedeny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. do jednotného regulativu PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - orná půda, louky.
Po 1. veřejném jednání a po jednání s obcí:
- byly vypuštěny požadavky na zpracování regulačního plánu pro lokality Z5a (Váňova louka), Z13 (Z13a + Z13b) _Hlavní ul. západ, Z14 (Z14a + Z14b) Hlavní ul. východ, Z16 - centrum Březové, Z17 Březová sever (Černíky) a zůstala jediná lokalita pro RP, a to lokalita Z1b, plocha Z10a byla vypuštěna z důvodu zrealizované parcelace v katastru nemovitostí.
Důvodem upuštění od podmínky regulace území bylo odborné posouzení projektanta, že předmětná území jsou tak jednoznačná pro další postup projektové přípravy stavby, že je nadbytečné zpracovávat dokumentaci regulačního plánu. Jednoznačné je dělení pozemků, dopravní obsluha, technická infrastruktura a prostorová regulace objektů, které jsou hlavními body řešení regulačních plánů. tento závěr vychází z § 19 odst. 1) j) stavebního zákona , který ukládá úkol územnímu plánu prověřovat a vytvářet podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny území (na zpracování regulačních plánů).
- Stanovení pořadí změn v území (etapizace) byla po jednání s obcí po veřejném jednání vypuštěna a proto není územním plánem stanovena.
Důvodem vypuštění etapizace jako formy stanovení pořadí provádění změn v území bylo odborné posouzení účelnosti jejího vymezování, nebo´t se jednalo a o stanovení prioritní výstavby kanalizace s ČOV a vodovodu před jakoukoli novou stavbou, nebo změnou stavby. Zakotvení takové podmínky pro výstavbu by znamenalo ukončení jakékoli zástavby objektů pro obydlení v obci, protože kanalizace i stavba ČOV je dosud nepodložena ekonomickou realitou.
Proto bude nutné řešit zainvestování ploch smíšených obytných individuálně a obec bude mít i nadále jako svojí prioritu řešení inženýrských sítí (vodovod, kanalizace) i bez etapizace.
Projektant vycházel z úkolů územního plánu dle §19 odst. 1 c) a f) .. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem např. na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu, a na její hospodárné využívání.
- plochy lesa v zastavěném území části obce Oleško byly (k.ú. Oleško u Zvole) navrženy na plochy smíšené obytné - SOn, protože jsou obklopeny zastavěnými pozemky a neplní původní funkci lesního pozemku. jedná se o nové plochy pro zábor PUPFL - Z22, Z23, Z24, Z25 Z26 a v k.ú. Březová u Zvole lokalita č. Z27 - stávající plocha hřiště v lese.

- odstraněno značení plochy přestavby P1 , vymezit jako zastavitelnou plochu

- další úpravy na základě aktuální katastrální mapy - zejm. převedení ploch zastavitelných do zastavěného území; byly vypuštěny plochy rozvoje Z1a, Z3b, Z3c, Z7b, Z8b, Z9a, Z9b, Z9c, Z10a , u nichž začala realizace využití pozemku:

- Byly provedeny úpravy v počtu a obsahu Plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy smíšené obytné komerční převedeny na plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura; regulace plochy zeleně soukromé a vyhrazené byla vypuštěna; vytvořen nový regulativ pro plochy smíšené nezastavěného území.
- po jednání s dotčeným orgánem vynětí PUPFL na smíšené obytné plochy - MěÚ Černošice, Odbor ŽP, za přítomnosti pořizovatele, byla v dokumentaci ÚP - zábory ZPF a PUPFL vymezena překryvná vrstva vyznačující plochy s možností vynětí z lesních pozemků tam, kde jsou stávající rekreační stavby a v nezastavěných prolukách. Tyto části lesních pozemků se nacházejí v zastavěném území a jsou zpravidla pod oplocením, neplní tedy základní funkci lesa, slouží k rekreačním účelům.

CI. Vyhodnocení souladu s pokyny k podstatné úpravě návrhu územního plánu před 2. opakovaným veřejným projednáním podle § 53 odst. 2 stavebního zákona

Ve vyhodnocení je uvedeno znění pokynu a poté jeho vyhodnocení.
VP-O*1. Do návrhu ÚP opět zařadit etapizaci, tj. stanovení pořadí změn v území, a to jak do textové tak i grafické části návrhu ÚP. Etapizace se bude vztahovat na všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezené jako plocha smíšená obytná (návrh) označená „SOn“, jejichž výměra bude větší než 0,5 ha, tj. 5000 m2. V těchto plochách bude výstavba umožněna, až bude vybudována obecní ČOV, zasíťování pozemků vodovodem umožní připojení na vodovod a ke stavebním pozemkům bude příjezd po zpevněných místních komunikacích. Etapizace musí být jasně definována tak, aby nemohlo docházet k jejím různým výkladům, a tato bude konzultována projektantem s vodoprávním úřadem, který požaduje její upřesnění.
Řešení: VP-O*1: do návrhu ÚP byla opět zařazena forma etapizace výstavby a to tak, že etapizace v obci se vztahuje: 1) na všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezené jako plochy smíšené obytné (index SOn) od výměry 0,5 ha, tj. od 5 000 m2 včetně: lokality č. Z1, Z2, Z3, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9 + P2, Z11, P6, P7, P8; 2) na plochy v zastavěném území vymezené jako plochy smíšené obytné (index SO) od výměry 0,5 ha, tj. 5 000 m2 včetně: v lokalitě S1 (parcela z katastru nemovitostí č. 170/2 v k. ú Březová u Zvole) a v lokalitě S2 (parcela z katastru nemovitostí č. 170/10 v k. ú. Březová u Zvole, obě parcely dle stavu ke dni vydání tohoto územního plánu);

VP-O*2. Plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa s možností jejich vynětí, které jsou takto označeny ve výkresu D3 „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ grafické části odůvodnění návrhu ÚP, vyznačit stejným způsobem také v hlavním výkresu návrhu ÚP.
Řešení: VP-O*2: překryvná vrstva s vymezením pozemků lesa s možností jejich vynětí z PUPFL byla vymezena do hlavního výkresu územního plánu;

VP-O*3. Podmínky využití plochy přírodní (NP) kapitoly Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ textové části návrhu ÚP upravit a doplnit tak, že nadpis „Podmínky prostorového uspořádání:“ vypustit a text pod tímto nadpisem rozpustit do hlavního, přípustného či nepřípustného využití. Do přípustného využití uvést bod „• zpevněné plochy a oplocení lze umísťovat pouze mimo ÚSES“.
Řešení: VP-O*3: byla provedena úprava textové části ÚP v kapitole Af v přípustném využití plochy přírodní (NP) tak, že text podmínek prostorového využití byl vypuštěn a text byl přesunut do přípustného využití;

VP-O*4. V návrhu ÚP řešit pro navazující územní řízení otázky důsledků staveb na jejich okolí z hlediska ochrany urbanistických a architektonických hodnot v území a definovat charakter stávající zástavby zastavěného území.

Řešení: VP-O*4: v územním plánu jsou vymezeny podmínky pro následná řešení v územním a stavebním řízení; urbanistická koncepce je daná vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v textové a grafické podobě. Otázky důsledků staveb na jejich okolí - územní plán ve své podstatě může stanovit podmínky využití ploch, ale v měřítku staveb a jejich architektonické hodnoty není možné vymezit pravidla. Pro tento účel se zpracovávají následné regulační plány, územní studie, projekty, pro územní a stavební řízení, architektonické studie. Urbanistická koncepce je uvedena v kapitolách Ac1. textové části a Cf1. odůvodnění. Dále byla v tomto smyslu doplněna kapitola Ac1. textové části.

VP-O*5. V subkapitole Ae1. „Uspořádání krajiny“ kapitoly Ae. „Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, …“ textové části návrhu ÚP zpřesnit text čtvrté odrážky týkající se, pro co jsou vymezeny nové zastavitelné plochy.

Řešení: VP-O*5: kapitola Ae1. a konkrétně text čtvrté odrážky byl doplněn o vymezení zastavitelných ploch a pro jaký druh staveb a využití jsou určeny;

VP-O*6. Návrh ÚP nově a komplexně vyřeší problematiku veřejných prostranství, jejichž součástí jsou či budou pozemní komunikace. Kategorie pozemních komunikací podle § 2 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se v grafické části vyznačí pouze v případě, že o ní tak bylo rozhodnuto silničním správním úřadem, v opačném případě budou kategorie pozemních komunikací – místní komunikace a účelové komunikace součástí veřejných prostranství bez rozlišení.

Řešení: VP-O*6: v koncepci dopravy byla plochy dopravní infrastruktury sloučeny do těchto ploch:

plochy veřejných prostranství, kam byly zahrnuty místní komunikace a parkoviště, plochy dopravní infrastruktury - silniční – jsou pouze silnice procházející obcí, a účelové komunikace zejména mimo zastavěné území a drobné dopr. plochy v zastavěném území;

VP-O*7. Pozemky parc. č. 157/1 a 158/3, k. ú. Březová u Zvole, v návrhu ÚP vymezit jako stabilizovanou plochu smíšenou obytnou (SO-stav).

Řešení: VP-O*7: pozemky par. č. 157/1 a 158/3 v k. ú. Březová u Zvole byly vymezeny jako stabilizovaná plocha smíšená obytná (SO), neboť se jedná o proluku v zastavěném území a funkčně náleží ke stavbě na pozemku st. p. č. 201;

VP-O*8. V kapitole Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ textové části návrhu ÚP vypustit z přípustného využití plochy lesní (NL) odrážku „pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství;“

Řešení: VP-O*8: v kapitole Af byla z přípustného využití PLOCH LESNÍCH vypuštěno využití pro pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství;

VP-O*9. V kapitole Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ textové části návrhu ÚP doplnit do nepřípustného využití plochy lesní (NL) odrážku „jakákoliv nová výstavba“.

Řešení: VP-O*9: v kapitole Af PLOCHY LESNÍ bylo doplněno nepřípustné využití pro jakékoliv nové stavby, názvosloví dle stavebního zákona;

VP-O*10. V kapitole Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ textové části návrhu ÚP vypustit z přípustného využití plochy zemědělské – orná půda, louky (NZ) odrážku „pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství;“.

Řešení: VP-O*10: v kapitole Af bylo v PLOCHÁCH ZEMĚDĚLSKÝCH - ORNÁ PŮDA, LOUKY vypuštěno využití pro pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství;

VP-O*11. V kapitole Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ textové části návrhu ÚP doplnit do nepřípustného využití plochy zemědělské – orná půda, louky (NZ) odrážku „nová výstavba“.

Řešení: VP-O*11: v kapitole Af v PLOCHÁCH ZEMĚDĚLSKÝCH - ORNÁ PŮDA, LOUKY bylo doplněno nepřípustné využití pro jakékoliv nové stavby, názvosloví dle stavebního zákona;

VP-O*12. Při zpracování návrhu ÚP revidovat v souladu se stavebním zákonem potřebu vymezení ploch, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.

Řešení: VP-O*12: projektant znovu přehodnotil vymezení ploch pro parcelaci, pro územní studii a regulační plán a prověřil možnosti a nástroje regulace zastavitelných ploch smíšených obytných, poté byly v územním plánu vymezeny plochy o rozloze vyšší než 5 000 m2 pro zpracování územní studie, reg. plánu. Proto jsou z důvodu vyšších nároků na urbanistickou koncepci zastavitelných ploch v obci v územním plánu vymezeny plochy podmíněné **zpracováním regulačního plánu** (RP) - plocha P7 - Váňova louka a plochy podmíněné **zpracováním územní studie** (ÚS). Jedná se o plochy: **Z1 + Z2, Z3, Z5, Z8, Z9 + P2, Z11, P6, P8**, **S1 a S2;** podrobnější specifikace ploch **S1 a S2:** plocha **S1** (parcela z katastru nemovitostí č. 170/2) a plocha **S2** (parcela katastru nemovitostí č. 170/10 , obě parcely v k. ú. Březová u Zvole.

Z ploch pro ÚS byly vypuštěny plochy Z6 a Z7, jejichž urbanistické řešení, které by bylo náplní územní studie, bylo již zpracováno a odsouhlaseno obcí nebo je zahájený proces územního řízení, stavebního povolení příp. ohlášení staveb. Prostorové uspořádání staveb na pozemcích bude odpovídat regulaci z územního plánu.

VP-O*13. Zastavitelnou plochu Z20 vymezenou v hlavním výkresu návrhu ÚP z 03/2014 v ploše smíšené obytné – návrh (SOn) z návrhu ÚP vypustit a na základě aktualizovaných údajů katastru nemovitostí na jejím místě vymezit zastavěné území v ploše smíšené obytné – stav (SO) v rozsahu pozemku parc. č. 196/32, k. ú. Oleško u Zvole, s rodinným domem čp. 324 na pozemku parc. č. st. 914.

Řešení: VP-O*13: zastavitelná plocha Z20 byla odstraněna ze zastavitelných ploch z důvodu uskutečněné zástavby, plocha byla zapracována do zastavěného území jako plocha smíšená obytná (SO);

VP-O*14. Návrh ÚP pro druhé opakovanému veřejnému projednání se požaduje zpracovat nad aktualizovaným mapovým podkladem katastru nemovitostí. Mapový podklad nelze po veřejném projednání měnit, proto bude ÚP Březové-Oleško vydáván s tím mapovým podkladem, s jakým půjde do druhého opakovaného veřejného projednání. Mapový pod- klad, nad kterým byl zpracován návrh ÚP Březové-Oleška 03/2014 má datum platnosti údajů katastru nemovitostí ke dni 2. října 2013, tento mapový podklad je již zastaralý, je proto nezbytné jej pro zpracování návrhu ÚP aktualizovat. Způsob zajištění aktuálních digitálních katastrálních map bude řešit pořizovatel s obcí Březová-Oleško.

Řešení: VP-O*14: návrh územního plánu byl pro 2. opakované veřejné projednání zpracován nad aktuální katastrální mapou s tím, že byl upraven rozsah zastavěného území dle tohoto podkladu;

VP-O*15. S použitím aktuálního mapového podkladu katastru nemovitostí dle předchozího bodu se požaduje v návrhu ÚP aktualizovat hranici zastavěného území a vymezení ploch stabilizovaných, resp. ploch stávajícího způsobu využití, popř. ploch přestavby či zastavitelných ploch.

Řešení: VP-O*15: v návaznosti na předchozí bod - byla aktualizována hranice zastavěného území a plochy byly zařazeny dle toho do ploch stavových a návrhových;

VP-O*16. Při zpracování návrhu ÚP, ve shodě s orgánem ochrany přírody, nalézt řešení, jak v návrhu ÚP vymezit plochu hřiště Na Markovičkách, na lesním pozemku parc. č. 144/2, k. ú. Březová u Zvole, jako zastavitelnou plochu v ploše občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OSn), aby bylo možné existenci hřiště legalizovat, a to pouze v souladu s veřejným zájmem ochrany přírody. Příslušný dotčený orgán státní správy lesů, Krajský úřad Středočeského kraje, k návrhu rozhodnutí o této námitce neuplatnil žádné stanovisko, proto podle § 53 odst. 1 stavebního zákona platí, že s ním souhlasí.

Řešení: VP-O*16: plocha hřiště Na Markovičkách v lese na severu obce nebyla v územním plánu vymezena na základě projednání a negativního stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny na MěÚ Černošice; projektant opakovaně konzultoval vymezení hřiště s tímto dotčeným orgánem s negativním výsledkem, dotčený orgán trvá na svém vydaném nesouhlasném stanovisku, a proto nebyl splněn pokyn pořizovatele ohledně vymezení hřiště v uvedené lokalitě na lesním pozemku;

záznam z konzultací s dotčeným orgánem:

1/ Dne 27. 4. 2016 projektant konzultoval s Ing. Kindlovou z MěÚ Černošice, Odbor životního prostředí, oddělení péče o krajinu jako s dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny ve věci vymezení stávajícího hřiště Na Markovičkách na lesních pozemcích. Ing. Kindlová projektantovi sdělila, že trvají na svém stanovisku ze dne 17. 7. 2015 pod č. j. MUCE 40489/2015 OZP/Kr a ***nesouhlasí*** *jako orgán ochrany přírody s vymezením sportovního hřiště na lesním pozemku č. parc. 144/2 v k. ú. Březová u Zvole jako s plochu zastavitelnou pro občanské vybavení s uvedeným využitím.*

2/ Dne 12. 9 2016 opakovaně projektant konzultoval s Ing. Kindlovou možnost umístění hřiště Na Markovičkách a Ing. Kindlová opět potvrdila, že jako dotčený orgán ***trvá na svém nesouhlasném stanovisku*** *s umístěním sportovního hřiště Na Markovičkách a bude jako dotčený orgán trvat na svém stanovisku ze dne 17. 7. 2015. Proto projektant nemohl i přes nesouhlas dotčeného orgánu vymezit v návrhu územního plánu plochu pro hřiště v uvedené ploše.*

3/ dne 24. 10. 2016 projektant konzultoval s dotčeným orgánem ochrany lesů, vedoucím oddělení zemědělství a lesnictví s Ing. Macháčkem z Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, vymezení sportovního hřiště Na Markovičkách, tento ***souhlasil*** *s jeho vymezením na lesním pozemku č. parc. 144/2 v k. ú. Březová u Zvole jako s plochu zastavitelnou pro občanské vybavení s uvedeným využitím.*

VP-O*17. Podmínky prostorového uspořádání uvedené v kapitole Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ textové části návrhu ÚP, týkající se vymezení veřejného prostranství (chybně uvedeno jako veřejný prostor), využití nezastavěných stavebních pozemků v zastavěném území a zástavby v zastavitelných plochách či v zastavěném území budou v návrhu ÚP zpřesněny.

Řešení: VP-O*17: podmínky prostorového uspořádání nebudou pro plochy veřejného prostranství specifikovány, protože je dostatečně vymezeno přípustné využití, které vymezuje, pro co se v plocha může využít. Další podrobnost bude v úrovni regulace v územních studiích a regulačním plánu;

VP-O*18. Stávající cyklotrasu ostatní (místní) vedenou dle hlavního výkresu grafické části návrhu ÚP kolem hřiště Na Markovičkách v Nové Březové prověřit a případně její trasování upravit do ulice Zvolská kolem restaurace U Zahrádkářů s pokračováním ulicemi Zahradní, Na Vrškách a Olešská s napojením na červenou turistickou stezku.

Řešení: VP-O*18: cyklotrasa ostatní (místní) byla v k. ú. Březová u Zvole upravena a nyní je vedena ulicí Zvolskou, Zahradní, Na vrškách a Olešskou;

VP-O*19. V grafické části návrhu ÚP vyznačit v relevantním rozsahu navazující stávající i navrhované cyklotrasy na území okolních obcí.

Řešení: VP-O*19: vedení cyklotras bylo vyznačeno i mimo řešené území pro doložení návaznosti na okolní území v koordinačním i hlavním výkrese;

VP-O*20. Zástavbu na pozemku parc. č. 158/3, k. ú. Březová u Zvole, v návrhu ÚP vymezena jako zastavitelná plocha Z21 v ploše smíšené obytné (SOn), podmínit posudkem na průchod dešťových vod s ohledem na umístění trafostanice PZ6013 a níže položené parcely v ulici Na Struze.

Řešení: VP-O*20; využití na parc. č. 158/3 v k. ú. Březová u Zvole bylo upraveno dle stávajícího stavu na plochu smíšenou obytnou (SO); podmínka na posudek na průchod dešťových vod s ohledem na umístění trafostanice není vymezena, neboť se jedná o úkon nad rámec zákonných zmocnění územního plánu ve smyslu § 19 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (stavební zákon). Dalším důvodem pro tento závěr je skutečnost, že územní plán byl již projednán s dotčenými orgány při společném jednání a při 2 veřejných projednání a dotčený orgán neuplatnil v této věci stanovisko.

V územním plánu je vymezena koncepce likvidace dešťových vod v kapitole Ad2: *Likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch bude řešena zasakováním v místě vzniku nebo zadržováním s následným využitím s cílem omezení odtoku dešťových vod z území a posílení retenčních schopností krajiny.* Tato zásada platí i pro tento pozemek.

VP-O*21. Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví územní plán koncepci veřejné infrastruktury, není proto účelem koordinačního výkresu grafické části odůvodnění návrhu ÚP vyčerpávajícím způsobem a evidenčně zakreslit každou uliční stoku či vodovodní řad, naopak za účelem zpřehlednění výkresu D1. „Koordinační výkres“ se do něj zakreslí pouze významná veřejná technická infrastruktura, jako jsou např. ČOV, vodojemy, čerpací stanice, vodovodní přivaděče a stokové sběrače, trafostanice.

Řešení: VP-O*21: ve smyslu § 43 stavebního zákona byla upravena vymezená veřejná infrastruktura jen v koncepčním řešení, proto byly vymezeny jen hlavní řady vodovodu, kanalizace, ČOV, čerpací stanice, trafostanice.

VP-O*22. Tvar a rozsah zastavitelné plochy Z5c v ploše smíšené obytné (SOn) uvést do souladu s vymezeným zastavitelným územím dle platného ÚPO Březová-Oleško.

Řešení: VP-O*22: Tvar a rozsah zastavitelné plochy Z5c, po přečíslování se jedná o plochu P2, byl prověřen nad aktuální podobou katastrální mapy se závěrem:

Na základě pokynů pořizovatele ve smyslu Pokynů pro podstatnou úpravu územního plánu Březové-Oleška po opakovaném veřejném projednání a následném potvrzení úpravy plochy P2 dle platného územního plánu obce ze strany objednatele ÚP, a to starosty obce ze dne 19. 10. 2016, projektant upravil rozsah plochy přestavby P2 a v důsledku toho i sousední plochy Z9 a upravil celý návrh územního plánu týkající se této plochy.

VP-O*23. V kapitole Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ textové části návrhu ÚP doplnit do přípustného využití plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace (DSU, DSUn), vyjma pozemků určených k plnění funkcí lesa, pokud s orgánem státní správy lesů nedojde v jednotlivých případech k dohodě o jiném řešení, odrážku „dopravní obsluha území umožňující příjezd k jednotlivým pozemkům“.

Řešení: VP-O*23: do plochy dopravní infrastruktury - silniční - účelové komunikace v textové části územního plánu byla doplněna do hlavního využití citace: „Pozemky účelových komunikací, např. pro zemědělskou a lesní výrobu, a komunikace sloužící pro spojení jednotlivých pozemků pro potřeby zejména jejich vlastníků“.

VP-O*24. V návrhu ÚP uvést v podrobnosti územního plánu komplexní návrh budoucího využití a obsluhy zastavitelných ploch Z2a a Z2b v ploše smíšené obytné (SOn).

Řešení: VP-O*24: zastavitelné plochy (Z2a) nyní č. **Z3** a (Z2b) nyní č. **Z4** byly upraveny z důvodu podkladu aktuální katastrální mapy, byly rozčleněny plochy smíšené obytné na stavové a návrhové, tzn. plochy zastavěného území a zastavitelné plochy vč. řešení dopravní obsluhy; komplexní návrh je v územním plán předurčen rozdělením ploch s rozdílným způsobem využití na plochy smíšení obytně a plochy veřejného prostranství. Plocha Z2a je navíc vymezena pro zpracování územní studie s danými podmínkami k řešení. Plocha Z2b má zcela jednoznačné využití pro smíšené obytné, je napojená na veřejné prostranství, které plní funkcí obsluhy v území. Komplexnost např. vyřešení technické infrastruktury jednotlivých pozemků se řeší v podrobnější dokumentaci, v projektech.

VP-O*25. V hlavním výkresu grafické části návrhu ÚP opravit místa bez určeného využití území, tzv. „bílá místa“.

Řešení: VP-O*25: v grafice územního plánu byla prověřena a doplněna "bílá místa", tzn. plochy v řešeném území bez vymezené plochy s rozdílným způsobem využití.

VP-O*26. V kapitole Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ textové části návrhu ÚP vypustit z přípustného využití plochy dopravní infrastruktury – silniční – místní komunikace (DSM, DSMn) odrážku „odstavování vozidel v místech přípustných silničními pravidly;“.

Řešení: VP-O*26: v textové části územního plánu byl z Ploch s rozdílným způsobem využití - plochy dopravní infrastruktury - silniční vypuštěn z přípustného využití text: "odstavování vozidel v místech přípustných silničními pravidly; bylo vytvořeno podmíněně přípustné využití u těchto ploch a u ploch veřejného prostranství: odstavování *osobních vozidel za podmínky splnění platných právních předpisů*. Důvodem je umožnit v ojedinělých případech parkování v obci za podmínky souladu zejm. se zákonem o pozemních komunikacích.

VP-O*27. Při zpracování návrhu ÚP prověřit vymezení stabilizovaných (stav) ploch dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace (DSU), zejména v lokalitě U Hrušky a sjezdu k Maškovu mlýnu, a v případě, že se jedná o lesní cesty, zařadit je do stabilizované plochy lesní (NL).

Řešení: VP-O*27: byly prověřeny účelové komunikace na podkladu údajů z aktuální katastrální mapy, tzn. že tyto komunikace jsou vymezeny na plochách zejm. „ostatních“ dle KN, nikoliv na lesních plochách. Jednalo se hlavně o komunikace U Hrušky a k Maškovu mlýnu.

VP-O*28. V kapitole Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ textové části návrhu ÚP doplnit nepřípustné využití u plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS).
Řešení: VP-O*28: v kapitole Af. textové části územního plánu bylo do ploch dopravní infrastruktury - silniční doplněno nepřípustné využití;

VP-O*29. Ve znění prvního odstavce kapitoly Ab1. „Rozvoj území obce“ textové části návrhu ÚP změnit sousloví „*vymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení*“ na „*vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení*“.

Řešení: VP-O*29: v textové části kapitoly Ab1. Rozvoj obce byl upraven text na " vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení";

VP-O*30. V textu zadání regulačního plánu plochy Z10b – Váňova louka na straně 25 textové části návrhu ÚP, v kapitole e) „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ opravit označení ulice, místo „U Jezírka“ správně na „K Jezírkům.

Řešení: VP-O*30: v textové části v zadání regulačního plánu plochy (Z10b) nyní **P7** - Váňova louka bylo opraveno označení ulice na text: "K Jezírkům";

VP-O*31. V textu zadání regulačního plánu plochy Z10b – Váňova louka na straně 25 textové části návrhu ÚP, v kapitole e) „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“, vypustit text související s lokalitou Z10a, kterou návrh ÚP nevymezuje.

Řešení: VP-O*31: v textové části v zadání regulačního plánu plochy (Z10b) nyní **P7** - Váňova louka byl vypuštěn text související s lokalitou Z10a, neboť ji územní plán nevymezuje;

VP-O*32. Při zpracování návrhu ÚP prověřit řešení koncepce dopravní infrastruktury v místě křižovatky ulic Hlavní, Pražská a Ke Křížku s ohledem na značný pohyb chodců a její omezené šířkové parametry.

Řešení: VP-O*32: byla upravena plocha dopravní infrastruktury - silniční na křížení ulic Hlavní, Pražské a Ke Křížku v celkové koncepci dopravy na plochy veřejného prostranství - stav, a návrh (část ulice Ke Křížku) pro uvolnění prostoru k přehlednému řešení křižovatky;

VP-O*33. V textu kapitoly e) „Požadavky na řešení veřejné infrastruktury“ zadání regulačních plánů zastavitelných ploch Z3a, Z4a, Z4b, Z5a, Z5b a Z5c, v případě, že tak bude v návrhu ÚP stanoveno, uvést požadavek na nahrazení stávajícího nadzemního elektrického vedení 22 kV kabelovým vedením v celé jeho délce.

Řešení: VP-O*33: požadavek pořizovatele do zadání regulačního plánu ohledně Požadavků na řešení veřejné infrastruktury konkrétně nahrazení stávajícího nadzemního elektrického vedení 22 KV kabelových vedením v celé délce nebyl respektován z toho důvodu, že přes plochu s podmínkou vydání regulačního plánu nevede žádné stávající elektrické vysoké napětí;

VP-O*34. Při zpracování návrhu ÚP prověřit oprávněnost vymezení stabilizovaných ploch, ploch přestavby a zastavitelných ploch v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 501/ /2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, tak, aby do stabilizovaných zastavěných ploch, označených jako „stav“, nebyly zařazovány plochy ještě nezastavěné.

Řešení: VP-O*34: byly prověřeny plochy zastavěného území označené jako "stavové" ve smyslu zastavěného/nezastavěného území dle §§ 2 a 58 stavebního zákona, kdy se jednalo zejm. o stavební proluky. Byly prověřeny plochy zastavitelné a plochy přestaveb a dle aktuální katastrální mapy bylo řešení zohledněno. Přečíslování ploch je uvedeno v závěru textu odůvodnění návrhu územního plánu. Dále viz bod VP-O*40 tohoto odůvodnění.

VP-O*35. V kapitole Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ textové části návrhu ÚP změnit v podmínkách prostorového uspořádání plochy smíšené obytné (SO, SOn) text „*minimální výměra nově vymezených stavebních parcel…*“ na „*minimální výměra nově vymezených pozemků…*“. Stavební parcelou je podle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona pozemek evidovaný takto v katastru nemovitostí, tj. pozemek, na kterém již stavba stojí. Nelze tak označovat pozemek, který se vymezuje a určuje k umístění stavby, tedy jako stavební pozemek, který bude na základě ÚP teprve vznikat.

Řešení: VP-O*35: v kapitole Af textové části ÚP byl v definici ploch smíšených obytných upraven text na: "minimální výměra nově vymezených stavebních pozemků“, nikoliv parcel;

VP-O*36. V úvodu kapitoly Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ textové části návrhu ÚP a v bodu 5 kapitoly Ck. „Vyhodnocení souladu s pokyny k podstatné úpravě návrhu územního plánu podle § 53 odst. 2 stavebního zákona“ textové části odůvodnění návrhu ÚP vypustit celý odstavec začínající slovy „*Obec je povinna zajistit…*“, protože to není předmětem ÚP.

Řešení: VP-O*36: dle pokynů pořizovatele byla vypuštěna v textové části návrhu ÚP v úvodu kapitoly Af. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití…“ část textu: začínající slovy: „obec je povinna zajistit…“; projektant nicméně upozorňuje, že se jedná o stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, a proto bude vypuštěn text kapitoly textové části návrhu ÚP: Al. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ: Dle zpracovaného vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí a dle vyhodnocení vlivů ÚP na území NATURA 2000 (v tomto případě na EVL V Hladomoří) jsou hodnoceny samostatnou studií, ze které vyplývá, že není vhodné měnit funkční využití vymezené na ploše zasahující do EVL V Hladomoří. Toto je respektováno a požadovaná kompenzační opatření jsou vymezena v územním plánu Březové- Oleška. Jedná se o stanovené okruhy monitoringu, které je obec povinna zajistit:

- Monitoring akustické zátěže podél přístupové komunikace;
- Nakládání se sejmutou ornicí a její zpětné využití pro zemědělské účely;
- Fungování systému sběru a separace odpadu v nových zastavitelných plochách (rozvojových územích).

.

VP-O*37. Ve výkresu D1. „Koordinační výkres“ grafické části odůvodnění návrhu ÚP vyznačit na pozemcích parc. č. 201/1 a 202/3, k. ú. Oleško u Zvole, lokalitu se zvláštní ochranou pro silně ohrožené druhy rostlin a živočichů.

Řešení: VP-O*37: projektant ověřil skutečnost, zda na poz.č. 201/1 a 202/3 v k. ú. Oleško u Zvole je zachycen výskyt čolka velkého (Triturus cristatus) s tím, že dotčený orgán poskytl podklad a potvrdil tuto lokalitu výskytu zvláště chráněných živočichů na uvedených pozemcích. V koordinačním výkrese byla tato hodnota vymezena, stejně tak v textové části ÚP Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot.

VP-O*38. Při zpracování návrhu ÚP respektovat stanovisko dotčeného orgánu obrany státu – Ministerstva obrany ČR čj. 82188/2015-8201-OÚZ-PHA ze dne 21. července 2015.

Řešení: VP-O*38: stanovisko dotčeného orgánu - Ministerstva obrany ČR není možné zapracovat do návrhu územního plánu, neboť uvedené ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, se netýká územního plánování, ale následných řízení. Podklady jevu č. 82 -komunikační vedení vč. OP pásma z aktuálních ÚAP Černošice byly převzaty do územního plánu a jsou vyznačeny v koordinačním výkrese.

VP-O*39. Kapitolu Ca. „Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem“ textové části odůvodnění návrhu ÚP Březové-Oleška doplnit o vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené vládou dne 15. dubna 2015 a o vyhodnocení souladu s 1. aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje schválených Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 27. července 2015.

Řešení: VP-O*39: v textové části odůvodnění územního plánu bylo doplněno vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR - Aktualizace č. 1, dále bylo doplněno vyhodnocení souladu územního plánu s aktualizací č. 1 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

VP-O*40. V zastavěném území nelze vymezovat zastavitelné plochy, buď se změní hranice zastavěného území, nebo musí být tyto plochy označeny jako plocha přestavby, jedená se například o zastavitelné plochy Z5c, Z7c, Z8a, Z10b, Z11, Z16, Z22 až Z26.

Řešení: VP-O*40: v návrhu územního plánu byly vymezeny:

- plochy zastavitelné uvnitř zastavěného území byly převedeny do ploch přestavby na základě požadavku pořizovatele, jedná se o plochy P1-P13;

- plochy zastavitelné vně zastavěného území byly vymezeny jako zastavitelné plochy, jedná se o plochy Z1-Z13, a L1.

Projektant upozorňuje, že plocha přestavby dle § 43 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je plocha vymezená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále v zákoně jen plocha přestavby); dále dle § 2 odst. 1 písm. j) je zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje;

Dle výkladu stavebního zákona, citace: "Zastavitelná plocha (§ 2 odst. 1 písm. j) SZ) vymezuje k zastavění část nezastavěného území nebo také uvnitř zastavěného území dosud nezastavěné plochy nebo jejich části". Dále § 43… „územní plán vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen plocha přestavby),… tzn. přestavba je tedy plocha, kde jsou stavby, zástavba.

zdroj citace: Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související, autoři: Jan Mareček, Jiří Doležal, Vladimíra Sedláčková, Tomáš Sklenář, Martin Tunka a Zdeňka Vobrátilová, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., vydáno v Plzni v roce 2013.

VP-O*41. V hlavním výkresu návrhu ÚP chybí vymezení lesních pozemků parc. č. 171/90, 171/97 a 171/98, k. ú. Březová u Zvole, s vyznačením možnosti odnětí, nebo musí být vymezeny mimo zastavěné území v ploše smíšené obytné SO.

Řešení: VP-O*41: V hlavním výkresu bylo doplněno vymezení lesních pozemků parc. č. 171/90, 171/97 a 171/68 k. ú. Březová u Zvole s možností vynětí z lesního fondu .. PUPFL.

VP-O*42. Zastavitelné plochy a plochy přestavby v návrhu ÚP přečíslovat, a to vzestupnou číselnou řadou bez indexů a, b, c.
Řešení: VP-O*42: všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby byly přečíslovány do nové vzestupné číselné řady;

Cm. Vyhodnocení souladu s pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu územního plánu před vydáním.

2VP-O*1. Podmínky využití plochy dopravní infrastruktury – silniční – účelové komunikace (DSU, DSUn) kapitoly Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání“ textové části návrhu ÚP bylo upraveno takto:
Řešení:

1/ hlavní využití bylo doplněno před tečkou o čárku a text: „mimo účelové komunikace na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, na kterých byl veřejný přístup upraven nebo omezen podle § 20 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů“;

2/ v přípustném využití text poslední odrážky „umístění inženýrské infrastruktury liniových staveb s výjimkou jejich umístění na pozemcích určených k plnění funkce lesa;“ byl nahrazen textem „umístění inženýrské infrastruktury liniových staveb.“.

2VP-O*2. Pozemek parc. č. 174/45, k. ú. Březová u Zvole, který není lesním pozemkem, ale je dle údajů katastru nemovitostí pozemkem určeným k plnění funkcí lesa s využitím jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství (PV) dle hlavního výkresu grafické části návrhu ÚP (2016), vyznačit v odůvodnění návrhu ÚP jako „zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa“.
Řešení:

Část pozemku parc. č. 174/45, k. ú. Březová u Zvole vymezená jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství (PV) byla v část odůvodnění ÚP vyznačena jako „zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa“; úprava provedena v textu odůvodnění i v grafické části odůvodnění.

2VP-O*3. Zastavitelnou plochu Z6 v lokalitě Pražská jih, vymezenou návrhem ÚP pro využití jako „SOn“ – plocha smíšená obytná (návrh), vyjmout z ploch, na které se vztahuje etapizace stanovená kapitolou Ak „Stanovení pořadí změn v území (etapizace)“ textové části návrhu územního plánu.

Řešení:

Uvedená zastavitelná plocha Z6 byla vypuštěna z ploch, na něž se vztahuje etapizace stanovená kapitolou Ak „Stanovení pořadí změn v území (etapizace)“ textové části návrhu územního plánu. Důvodem je skutečnost, že na výstavbu v zastavitelné ploše Z6 byla mezi vlastníkem pozemků a obcí Březová-Oleško uzavřena dne 23. prosince 2015 „Smlouva o spolupráci a o zřízení práva stavby“, která obsahuje požadavky obce Březová-Oleško na realizaci zástavby v zastavitelné ploše Z6, a není proto nutné upravovat podmínky využití území v rámci etapizace. Na základě uvedené smlouvy byly již v souladu s platným územním plánem obce Březová-Oleško roku 2003 vydány stavebním úřadem Městského úřadu Jesenice společné souhlasy ke stavbám rodinných domů čj. MěÚJ/06016/2017/HaJ ze dne 22. května 2017 na pozemcích parc. č. 97/27, 97/28, 97/31, 97/32, 97/33, 97/34, 97/37, 97/39, 97/40 a 97/41; čj. MěÚJ/06100/2017/HaJ ze dne 22. května 2017 na pozemku parc. č. 97/36; čj. MěÚJ/06103/2017/HaJ ze dne 24. května 2017 na pozemku parc. č. 97/38; čj. MěÚJ/06084/2017/HaJ ze dne 22. května 2017 na pozemku parc. č. 97/42, vše v k. ú. Březová u Zvole; zařazení zastavitelné plochy Z6 do etapizace ztratilo tak od zpracování návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání v září 2016 své opodstatnění. Úprava ÚP se týkala také kapitoly Ad2 „Vodní hospodářství“ textové části návrhu ÚP a kapitoly Cf „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“ textové části odůvodnění.

2VP-O*4. K seznamu ploch s rozdílným způsobem využití kapitoly Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání“ textové části návrhu ÚP na stranách 13 a 14 doplnit také jejich kódy.

Řešení:

Do seznamu ploch s rozdílným způsobem využití kapitoly Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání“ textové části návrhu ÚP byly doplněny jednotlivé kódy ploch.

2VP-O*5. Návrhem ÚP vymezené nezastavěné území pozemků parc. č. 160, 161, 164/1 až 164/6 a 164/8, k. ú. Oleško u Zvole, propojit s nezastavěným územím pozemků parc. č. 175/1, k. ú. Oleško u Zvole a dalších. Zastavěná území na západ od ulice Vltavská a na sever od ulice Březovská musí v místě křižovatky umožnit prostup, propojení nezastavěných území.

Řešení:

Uvedené nezastavěné území týkající se citovaných pozemků projektant rozdělil tak, že vznikl prostup územím, propojení nezastavěných území. Úprava se týkala všech výkresů grafické části v m 1 : 5000.

2VP-O*6. Hranice prvků ÚSES, vymezených grafickou částí návrhu ÚP, vést po hranicích pozemků, pokud v místě existují a je možné na ně hranice umístit, např. u veřejně prospěšného opatření WU3 – doplnění nefunkční části LBC 158.

Řešení:

Projektant provedl úpravy ve vymezení lokálního biocentra LBC 158 tak, aby hranice toho prvku ÚSES vedla zejména po hranicích pozemků. Úprava se týkala všech výkresů grafické části Hlavní výkres a koordinační výkres v m 1 : 5000.

V celé dokumentaci bylo aktualizováno datum zpracování a zapracován záznam o účinnosti pro označení územního plánu po jeho nabytí účinnosti.

PŘEVODNÍ TABULKA ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY NÁVRHU ÚP BŘEZOVÉ-OLEŠKA
ZE DNE 15. 12. 2015:

Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující **zastavitelné plochy** (využití dle kódu):
k. ú. Březová u Zvole

Staré označení (2012)	Staré označení (2013-2014)	Nové označení (12/2015)	funkční využití	kód	lokalita
Z1a	-	-	převedeno do zastavěného území		Pod Horou
Z1b	Z1b	Z1	plochy smíšené obytné	SOn	
Z1c	Z1c	Z2	plochy smíšené obytné	SOn	
Z2a	Z2a	Z3	plochy smíšené obytné	SOn	Úzká
Z2b	Z2b	Z4	plochy smíšené obytné	SOn	
Z3a	Z3a	Z5	plochy smíšené obytné	SOn	Pražská sever
Z3b	-	-	převedeno do zastavěného území		
Z3c	-	-	převedeno do zastavěného území		
Z4a	Z4a	Z6	plochy smíšené obytné	SOn	Pražská jih
Z4b	Z4b	Z7	plochy smíšené obytné	SOn	
Z4c	-	-	převedeno do zastavěného území		
Z5a	Z5a	Z8	plochy smíšené obytné	SOn	Ke Statku
Z5b	Z5b	Z9	plochy smíšené obytné	SOn	
P1	Z5c	P2	plochy smíšené obytné	SOn	
Z7a	Z7a	Z10	plochy smíšené obytné	SOn	Březová východ
Z7b	-	-	převedeno do zastavěného území		
Z7c	Z7c	P3	plochy smíšené obytné	SOn	
Z15	-	-	převedeno do zastavěného území		
Z16	Z16	P4	plochy občanského vybavení-veřejná infrastruktura	OVn	Hlavní
Z17a	-	-	vypuštěno z návrhu ÚP po projednání		
Z17b	-	-	vypuštěno z návrhu ÚP po projednání		
-	Z19	P5	veřejné prostranství	PVn	Ke Křížku
		Z13	technická infrastruktura (VDJ)	TIn	Hořejší vršky

k. ú. Oleško u Zvole

Staré označení (2012)	Staré označení (2013-2014)	Nové označení (12/2015)	funkční využití	kód	lokalita
Z8a	Z8a	P6	plochy smíšené obytné	SOn	U Hrušky
Z8b	-	-	převedeno do zastavěného území		
Z9a	-	-	převedeno do zastavěného území		
Z9b	-	-	převedeno do zastavěného území		
Z9c	-	-	převedeno do zastavěného území		
Z9d	Z9d	Z11	plochy smíšené obytné	SOn	
Z10a A část Z10b	-	-	převedeno do zastavěného území		

Z10b	Z10b	P7	plochy smíšené obytné	SOn	
Z10c					
Z10d					
Z10e					
Z10f	-	-	převedeno do zastavěného území		
Z10g	-	-	převedeno do zastavěného území		
Z11a	-	-	převedeno do zastavěného území		
Z11b	-	-	převedeno do zastavěného území		
-	Z11	P8	plochy smíšené obytné	SOn	U Jednoty
Z12a	-	-	vypuštěno z návrhu ÚP po projednání		
Z12b	-	-	vypuštěno z návrhu ÚP po projednání		
Z13a	-	-	vypuštěno z návrhu ÚP po projednání		
Z13b	-	-	vypuštěno z návrhu ÚP po projednání		
Z14a	-	-	vypuštěno z návrhu ÚP po projednání		
Z14b	-	-	vypuštěno z návrhu ÚP po projednání		
Z18	Z18	Z12	technická infrastruktura - ČOV	TI	*Lesní pozemek /PUPFL/*
NL1	L1		Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň		*Lesní pozemek /PUPFL/*
-	Z22	P9	plochy smíšené obytné	SOn	Lesní pozemek/PUPFL/
-	Z23	P10	plochy smíšené obytné	SOn	
-	Z24	P11	plochy smíšené obytné	SOn	
--	Z25	P12	plochy smíšené obytné	SOn	
-	Z26	P13	plochy smíšené obytné	SOn	

Původní vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující **plochy přestavby**:

k. ú. Březová

označení	**výměra (ha)**	**funkční využití**	**kód**	**lokalita**
P1	0,2300	občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OVn	Ul. Hlavní

k. ú. Oleško

nejsou navrhovány.

NOVÁ TABULKA ZASTAVITELNÝCH PLOCH:

Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující **zastavitelné plochy** (využití dle kódu):

k. ú. Březová u Zvole

Staré označení	**Nové označení**	**funkční využití**	**kód**	**lokalita**
				Pod Horou
Z1b	Z1	plochy smíšené obytné	SOn	
Z1c	Z2	plochy smíšené obytné	SOn	
Z2a	Z3	plochy smíšené obytné	SOn	Úzká
Z2b	Z4	plochy smíšené obytné	SOn	

Z3a	Z5	plochy smíšené obytné	SOn	Pražská sever
Z4a	Z6	plochy smíšené obytné	SOn	Pražská jih
Z4b	Z7	plochy smíšené obytné	SOn	
Z5a	Z8	plochy smíšené obytné	SOn	Ke Statku
Z5b	Z9	plochy smíšené obytné	SOn	
Z7a	Z10	plochy smíšené obytné	SOn	Březová východ
-	Z13	technická infrastruktura - VDJ	TIn	Hořejší vršky

k. ú. Oleško u Zvole

Staré označení	**Nové označení**	**funkční využití**	**kód**	**lokalita**
Z9d	Z11	plochy smíšené obytné	SOn	
Z18	Z12	technická infrastruktura - ČOV	TI	*Lesní pozemek /PUPFL/*
L1	L1	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň		*Lesní pozemek /PUPFL/*

NOVÁ TABULKA PLOCH PŘESTAVBY:

Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující **plochy přestavby**:

k. ú. Březová u Zvole

Staré označení	**Nové označení**	**funkční využití**	**kód**	**lokalita**
P1	P1	občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OVn	Ul. Hlavní
Z5c	P2	plochy smíšené obytné	SOn	Ke Statku
Z7c	P3	plochy smíšené obytné	SOn	Březová východ
Z16	P4	plochy občanského vybavení-veřejná infrastruktura	OVn	Hlavní
Z19	P5	veřejné prostranství	PVn	Ke Křížku

k. ú. Oleško u Zvole

Staré označení	**Nové označení**	**funkční využití**	**kód**	**lokalita**
Z8a	P6	plochy smíšené obytné	SOn	U Hrušky
Z10b	P7	plochy smíšené obytné	SOn	
Z11	P8	plochy smíšené obytné	SOn	U Jednoty
Z22	P9	plochy smíšené obytné	SOn	Lesní pozemek/PUPFL/
Z23	P10	plochy smíšené obytné	SOn	
Z24	P11	plochy smíšené obytné	SOn	
Z25	P12	plochy smíšené obytné	SOn	
Z26	P13	plochy smíšené obytné	SOn	

Cn. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stav. zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Územní plán Březové-Oleška nevymezuje ve svém řešení takové záležitosti, které by měly charakter nadmístního významu a nebyly zahrnuty do řešení zásad územního rozvoje.

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

Zahrnuje všechny zastavitelné plochy včetně lokalit dřívějšího ÚP, které dosud nebyly využity.

Zábory jsou uvedeny v tabulce dle jednotlivých lokalit, ta je členěna po k. ú. (Březová, Oleško).

Územní plán vymezuje zábory na **pozemcích určených k plnění funkcí lesa,** a to pro novou čistírnu odpadních vod, pro plochu veřejné zeleně a 4 pozemky pro plochy smíšené obytné.

Pro umístění nové ČOV byla ověřována lokalita na západním obvodě zastavěného území (dnes převážně individuální rekreace). Tato varianta by znamenala zásah do území Natura 2000, zejména navrhovaným odvedením čištěných vod do Vltavy.

Navrhovaná lokalizace ČOV umožňuje přepojení stávající malé ČOV uvnitř obytného souboru, pro který byla zřízena, dále umožňuje dle koncepce původního územního plánu napojení významné části sídel Oleška i Březové spádovou kanalizací. Toto řešení vyžaduje zábor pozemků určených pro plnění funkce lesa.

V území sídel Březová a Oleško se nachází řada objektů individuální rekreace na vlastních (oplocených) lesních pozemcích. V lesních celcích mohou být vyňaty z pozemků určených pro plnění funkcí lesa pouze plochy pod stávajícími stavbami rekreačních staveb.

Přehled záborů pozemků určených pro plnění funkce lesa (PUPFL) dle jednotlivých zastavitelných lokalit:

k. ú.	označení lokality	zábor (ha)	funkční využití lokality
Březová	**PV1**	0,1933	plocha veřejného prostranství
Oleško	**Z12**	0,1895	technická infrastruktura - ČOV
	L1	0,6680	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň /"lesopark" u MŠ/
	P9	0,2993	plochy smíšené obytné
	P10	0,4750	plochy smíšené obytné
	P11	0,4218	plochy smíšené obytné
	P13	0,1467	plochy smíšené obytné
	Oleško celkem	2,2000	
	zábory lesa celkem	**2,3936**	

Dále jsou v územním plánu vymezeny plochy lesních pozemků v zastavěném území s možností vynětí z PUPFL, na kterých jsou v současnosti umístěny rekreační stavby. Tyto plochy jsou označeny v grafické části ve výkrese hlavním a výkrese vynětí ze ZPF a PUPFL překryvnou vrstvou a nejsou samostatně vymezeny jako zábor lesa (PUPFL).

Zemědělská příloha je zpracována v souladu s ustanoveními zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, resp. přílohy č. 3 k vyhl. č. 13/1994 Sb.).

Přehled záborů zemědělského půdního fondu (ZPF) dle jednotlivých zastavitelných lokalit:
z dosud platného ÚP:

k. ú.	označení lokality	zábor				funkční využití lokality
		BPEJ	třída ochr.	plocha (ha)	celkem (ha)	
Březová						
	Z1	2.26.14	IV.	0,5584	0,5584	plochy smíšené obytné
	Z2	2.26.14	IV.	0,5176	0,5176	plochy smíšené obytné
	Z3	2.26.04	IV.	0,4798	0,5740	plochy smíšené obytné
		2.26.01	III.	0,1168		
	Z4	2.26.04	IV.	0,3313	0,3539	plochy smíšené obytné
	Z5	2.26.01	III.	0,5245	2,0162	plochy smíšené obytné
		2.64.01	III.	0,2760		
		2.26.04	IV.	1,2157		
	Z6	2.26.04	IV.	1,7784	1,7784	plochy smíšené obytné
	Z7	2.26.04	IV.	0,6608	0,6608	plochy smíšené obytné
	Z8	2.26.01	III.	0,7904	1,5914	plochy smíšené obytné
		2.26.04	IV.	0,801		
	Z9	2.26.14	IV.	1,0220	1,0220	plochy smíšené obytné
	Z10	2.26.14	IV.	0,1579	0,3908	plochy smíšené obytné
		2.37.16	V.	0,2329		
	P3	2.37.16	V.	0,2682	0,2682	plochy smíšené obytné
	P4	2.37.16	V.	0,5460	0,5460	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
	Březová celkem			**10,2777**	**10,2777**	
Oleško	**P6**	2.26.14	IV.	1,3208	1,3208	plochy smíšené obytné
	Z11	2.26.14	IV.	0,5049	0,5049	plochy smíšené obytné
	P7	2.48.11	IV.	1,3981	2,9622	plochy smíšené obytné
		2.37.16	V.	1,5267		
		2.23.19	V.	0,0374		
	P8	2.26.04	IV.	0,2864	0,8841	plochy smíšené obytné
		bez BPEJ		0,5977		
	Oleško celkem			**5,672**	**5,6720**	
	lokality B.-O celkem - I.			**15,9497**	**15,9497**	

nové plochy

k. ú.	označení lokality	zábor				funkční využití lokality
		BPEJ	třída ochr.	plocha (ha)	celkem (ha)	
Pozemky v k.ú. Březová u Zvole						
	P5	2.37.16	V.	0,0878	**0,0878**	Veřejné prostranství

	Z13	2.37.16	V.	0,0500	**0,0500**	Technická infrastruktura - VDJ
Pozemky v k.ú. Oleško u Zvole						
	P12	2.26.54	V.	0,1966	**0,1966**	plochy smíšené obytné
	lokality B.-O celkem - II.			0,3344	**0,3344**	

celkové vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL:
- zábory ZPF celkově **16,2841 ha**
- zábory PUPFL celkově **2,3936 ha**

Bilance ploch lesních pozemků v zastavěném území se stávajícím využitím pro plochy smíšené obytné s možností vynětí z PUPFL (překryvná vrstva ve výkrese záborů):
plochy s možností vynětí z PUPFL celkově (k.ú. Oleško u Zvole): 5,778 ha
Přehled záborů komunikací
- zábory komunikací jsou vymezeny v rámci ploch smíšených obytných.