





ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZOVÉ-OLEŠKA PO ZMĚNĚ Č. 1

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Název dokumentace:	ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZOVÉ-OLEŠKA PO ZMĚNĚ Č. 1	Otisk úředního razítka pořizovatele:  
Označení správního orgánu, který poslední změnu č. 1 vydal:	Zastupitelstvo obce Březová-Oleško	
Pořadové číslo poslední změny	Změna č. 1	
Datum nabytí účinnosti poslední změny č. 1:	4. prosince 2021	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Věra Lehká, starostka obce, Obecní úřad Březová-Oleško	

11/2021

OBJEDNATEL:
OBEC BŘEZOVÁ-OLEŠKO

Hlavní 1143
Březová-Oleško
252 45 Zvole u Prahy
Ing. Věra Lehká, starostka obce

POŘIZOVATEL:
OBECNÍ ÚŘAD BŘEZOVÁ-OLEŠKO

Hlavní 1143
Březová-Oleško
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

PROJEKTANT ZMĚNY Č. 1 ÚP:

Ing. arch. Dana Pokojová (autorizace ČKA č. 00 734)
Štefánikova 52, 150 00 Praha 5 - Smíchov



ZHOTOVITEL ÚP:

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. Základní koncepce rozvoje území obce.....	5
Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot.....	5
Ac. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	6
Ac1. Urbanistická koncepce.....	6
Ac2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	6
Ac3. Vymezení zastavitelných ploch.....	7
Ac4. Vymezení ploch přestavby.....	8
Ac5. Vymezení ploch změny č. 1 územního plánu.....	9
Ac6. Systém sídelní zeleně.....	10
Ac7. Přehled navrhovaných ploch	10
Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	10
Ad1. Dopravní infrastruktura.....	11
Ad2. Technická infrastruktura	11
• Vodní hospodářství.....	11
• Kanalizace a čištění odpadních vod.....	12
• Energetika a spoje	12
• Nakládání s odpady	13
Ad3. Občanské vybavení.....	13
Ad4. Veřejná prostranství.....	14
Ae. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	14
Ae1. Uspořádání krajiny.....	14
Ae2. ÚSES.....	15
Ae3. Prostupnost krajiny	16
Ae4. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi.....	16
Ae5. Rekreace	16
Ae6. Dobývání nerostů	17
Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),	17

Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit..	27
Ah. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,.....	28
AI. Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 SZ.....	28
AJ. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,	28
AK. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,	28
AL. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	28
AM. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání,	30
Plocha P7 – Váňova louka:.....	31
AN. Stanovení pořadí změn v území (etapizace),	32
AO. údaje o počtu listů územního plánu a výkresů grafické části.....	33

OBSAH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č. 1:

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č. 1

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PO ZMĚNĚ Č. 1 (4 VÝKRESY)

	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

D1. Koordinační výkres	1 : 5 000
------------------------	-----------

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

AA. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno v celé obci k 02/2021; tato hranice je znázorněna ve všech výkresech grafické části změny č. 1 ÚP.

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

Základní koncepce rozvoje území ani ochrana hodnot není změnou č. 1 ÚP měněna.

Ab1. Základní koncepce rozvoje 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

Archeologické nálezy registrované ve státním seznamu Národního památkového ústavu:

poř. č.	SAS	název ÚAN	kat.	k. ú.
12-42-17/5		středověké a novověké jádro obce Březová	II.	Březová u Zvole
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.

lokality 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 URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Ac1. Urbanistická koncepce

Změna 1 ÚP nemění celkovou urbanistickou koncepci; návrh vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu č. Z1-5 pro občanskou vybavenost navazující na zastavěné území. Ostatní plochy představují změnu funkčního využití v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách. Změna č. 1 ÚP nemění navržený rezidenční charakter sídla, územní plán umožňuje změnu charakteru ploch z rekreační na plochy smíšené obytné. Lokalita č. Z1-7 byla vymezena na podkladu aktuální katastrální mapy a rozdělení pozemků, jedná se o rozšíření plochy přestavby č. P2 dle platného územního plánu.

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 umístovaných 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 ploch s rozdílným způsobem využití

V platném územním plánu jsou vymezeny tyto Plochy s rozdílným způsobem využití:

1. plochy smíšené obytné /SO, SO_n/

2. plochy smíšené obytné /SOXn/
3. plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci /RI/
4. plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích /RIL/
5. plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura /OV, OVn/
6. plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení /OS/
7. plochy veřejných prostranství /PV, PVn/
8. plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň /ZV, ZVn/
9. plochy dopravní infrastruktury – drážní /DZ/
10. plochy dopravní infrastruktury – silniční /DS/
11. plochy dopravní infrastruktury – silniční - účelové komunikace /DSU, DSUn/
12. plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě /TI, Tin/
13. plochy výroby a skladování - zemědělská výroba /VZ/
14. plochy vodní a vodohospodářské /VV/
15. plochy zemědělské - orná půda, louky /NZ/
16. plochy lesní /NL/
17. plochy přírodní /NP, NPn/
18. plochy smíšené nezastavěného území /NS, NSn/

Návrh změny č. 1 ÚP doplnil výčet ploch o plochu:

plochy smíšené obytné /SOXn/

Plochy jsou rozčleněny na plochy stavu (index SO) a plochy návrhové (index SO_n); vymezené podmínky využití jsou stanovené v kapitole “Stanovení podmínek pro využití ploch.”

Ac3. Vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 1 ÚP vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu – č. Z1-5 proluku v zastavěném území. Podrobněji v tabulce změn níže.

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

Na základě aktualizace zastavěného území dle aktuální katastrální mapy, doplňujících průzkumů a na základě změny č. 1 ÚP je provedena úprava ve vymezení lokalit:

k. ú. Březová u Zvole

označení	výměra (ha)	funkční využití	kód	lokalita
Z1	0,5584	plochy smíšené obytné	SO _n	
Z2	0,5176	plochy smíšené obytné	SO _n	
Z3	0,1635	Lokalita změny č. 1 ÚP: plochy smíšené obytné	SO _n	Úzká
	0,4105	Lokalita č. Z1-2: změna regulativu na části plochy Z3: Plochy smíšené obytné	SOX _n	
Z5	2,0162	plochy smíšené obytné	SO _n	Pražská sever
Z6	0,6725	plochy smíšené obytné	SO _n	Pražská jih
Z7	0,3390	plochy smíšené obytné	SO _n	
Z8	1,5914	plochy smíšené obytné	SO _n	Ke Statku
Z9	0,800	plochy smíšené obytné	SO _n	
	0,0342	Lokalita č. Z1-7: Doplnění č. Z9: plochy smíšené obytné		
Z10	0,1465	plochy smíšené obytné	SO _n	Březová

označení	výměra (ha)	funkční využití	kód	lokality
Z13	0,0500	technická infrastruktura /VDJ/	TIn	východ Hořejší vršky
	7,2998	CELKEM		
Lokalita změny č. 1 ÚP:				
Z1-5	0,4400	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura	OVn	Ke křížku

k. ú. Oleško u Zvole

označení	výměra (ha)	funkční využití	kód	lokality
Z11	0,2866	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/
	1,1441	CELKEM		

Celkem zastavitelné plochy bez lokalit změn č. 1 ÚP v obci Březová-Oleško: 8,4439 ha.

Ac4. Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby:

k. ú. Březová u Zvole

označení	výměra (ha)	funkční využití	kód	lokality
P2	0,4660	Lokalita č. Z1-7 změny č1 ÚP: plochy smíšené obytné (+ 0,4051 ha)	SOn	Ke Statku
P3	0,2682	plochy smíšené obytné	SOn	Březová východ
P4	0,5460	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	OVn	Hlavní
	1,2802	CELKEM		

k. ú. Oleško u Zvole

označení	výměra (ha)	funkční využití	kód	lokality
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 bez lokalit změn č. 1 ÚP v obci Březová-Oleško: 7,9867 ha.

Celkem plochy přestavby a zastavitelné plochy bez lokalit změn č. 1 ÚP v obci Březová-Oleško 16,4306 ha.

(k. ú. Březová U Zvole a k. ú. Oleško u Zvole)

Ac5. Vymezení ploch změny č. 1 územního plánu

Přehled lokalit změn:

Číslo lokality dle zadání/ (v platném ÚP)	Kat. území	Plochy s rozdílným způsobem využití		Výměra v ha	Návrh zastavitelné plochy
		Dle platného ÚP	Návrh využití změnou č. 1		
Z1-1	O	PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci /RI/, stav	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ /SO/	0,0175	-
Z1-2 (Z3)	B	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ /SO _n /, návrh	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ /SOX_n/ - nový regulativ umožňující stavbu muzea autoveteránů; Vypuštění podmínky zpracovat územní studii Vyjmutí plochy z etapizace	0,4020	-
Z1-3 (Z11)	O	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ /SO _n /, návrh Plocha podmíněna zpracováním územní studie Plocha vymezená v II. etapě zástavby	Využití zůstává stejné Vypuštění podmínky zpracovat územní studii Vyjmutí plochy z etapizace	0,3580	-
Z1-4 (Z7)	B	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ /SO _n /, návrh Plocha vymezená v II. etapě zástavby	Využití zůstává stejné Vyjmutí plochy z etapizace	0,1374	-
Z1-5	B	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň /ZV _n /, návrh	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura /OV_n/	0,4400	Ano, plocha v zastavěném území
Na základě aktualizace zastavěného území dle katastru nemovitostí je navržena změna využití plochy v zastavěném území:					
Z1-7 (P2)	B	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba /VZ/, stav Plocha přestavby č. P2 a část je nezastavěné území PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA, LOUKY /NZ/, stav	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ /SO_n/ a PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ /PV_n/ rozšíření plochy přestavby P2 (0,4143 ha) pro SO _n a nová zastavitelná plocha (0,0342 ha) pro SO _n a PV _n dle stavu z KN nárůst o 3 rodinné domy	0,4485	Ano, část nová zastavitelná plocha: 0,0342 ha

odhadovaný nárůst počtu rodinných domů: 3 RD, obložnost 3 ob./1 RD představuje nárůst o 9 obyvatel

odhadovaný nárůst osob v plochách občanského vybavení: 8 - 10 osob

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití pro lokality plochy změny č. 1 ÚP:

Pro regulaci plochy č. Z1-2 **plochy smíšené obytné /SOX_n/** vymezené změnou č. 1 územního plánu je stanoven nový regulativ v plochách s rozdílným způsobem využití.

Pro regulaci ostatních ploch vymezených změnou č. 1 územního plánu se využije stanovená regulace dle platného územního plánu s navrženými revizemi textu.

Ac6. Systém sídelní zeleně

Ve změně č. 1 ÚP se snižuje rozsah vymezených ploch pro veřejnou zeleň v sídle, a to v ul. Hlavní požadovanou změnou z plochy veřejného prostranství – veřejná zeleň na zastavitelnou plochu občanského vybavení – veřejnou infrastrukturu.

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.

Plochy sídelní zeleně jsou vymezeny regulativy:

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň /ZV, ZVn/

Systém této sídelní zeleně doplňují plochy a koridory zeleně v nezastavěném území a na nezastavitelných plochách:

PLOCHY LESNÍ /NL/

PLOCHY PŘÍRODNÍ /NP, NPn/

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ /NS, NSn/

Ac7. Přehled navrhovaných ploch

Zastavitelné plochy a plochy přestavby vč. lokalit změny č. 1 ÚP

kód	Funkce	rozsah (ha)
SOn	plochy smíšené obytné	14,9931
SOXn	plochy smíšené obytné	0,4020
OVn	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	0,9973
TIn	technická infrastruktura	0,2395
PVn	drobné plochy veřejných prostranství	0,0218
ZVn	plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň	0,668
	Celkem	17,3397

Přehled ploch ve změně č. 1 ÚP:

Zastavitelné plochy vč. plochy přestavby

kód	Funkce	rozsah (ha)
OVn	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	0,440
SOn	plochy smíšené obytné	0,4485
SOXn	plochy smíšené obytné	0,4020
PVn	drobné plochy veřejných prostranství	0,0218
	Celkem	1,3123

AD. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Ad1. Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury se změnou č. 1 ÚP nemění, dochází k úpravě citace ploch veřejného prostranství v souladu s platnou legislativou, citace veřejného prostranství se týkala i úpravy ve vymezení regulativu ploch smíšených obytných.

Nová zastavitelná plochy č. Z1-5 je dopravně obslužena stávající komunikací nebo účelovou cestou.

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/,

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.

Zásada plochy komunikací: Prostorové parametry nových i stávajících komunikací k zástavbám musí umožňovat příjezd a přístup techniky složek integrovaného záchranného systému vč. těžké techniky jednotek požární ochrany.

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

Ad2. Technická infrastruktura

• Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou se změnou č. 1 ÚP v zásadě nemění; plochy smíšené obytné (index SON) č. Z1-2 (č. Z3 v ÚP), č. Z1-3 (č. Z11 v ÚP) a č. Z1-4 (č. Z7 v ÚP) jsou vyřazeny z etapizace. Obec má v současném době vydané územní rozhodnutí nového vodovodního přivaděče a zásobovacích řadů v obci. v r. 2021 se předpokládá vydání stavebního povolení na tuto stavbu.

Změna č. 1 územního plánu navrhuje 1 novou zastavitelnou plochu pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu /OVn/. Pro zvýšení kapacit techn. infrastruktury se jedná o odhadovaný nárůst o 8-10 pracovníků na ploše OVn a v ploše přestavby je nárůst plochy smíšené obytné pro cca 3 rodinné domy.

Koncepce řešení:

- Nová zástavba musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou;
- Koncepce řešení zásobování vodou musí vyhovovat požadavku na zásobování vodou k hasebním účelům.
- 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, Z5, Z8, Z9 + P2, 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 splaškových vod se Změnou č. 1 ÚP nemění; návrh změny vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu pro občanskou vybavenost – veřejnou infrastrukturu s potřebou odkanalizování pro cca 8-10 pracovníků a v ploše přestavby je nárůst plochy smíšené obytné pro cca 3 rodinné domy.

Koncepce řešení:

Likvidace odpadních vod

- nová zástavba musí mít vyřešenou nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných právních předpisů;
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

- koncepce řešení dešťových vod: dešťové vody budou zadržovány a vsakovány v místě jejich vzniku. Dešťové vody mohou dle možnosti řešení být odvedeny do místních recipientů.
- 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.
- 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.
- 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.

- **Energetika a spoje**

Změna č. 1 ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu č. Z1-5 s možným napojením na elek. vedení ze stávající TS přímo na ploše v ulici Ke Křížku.

Celková koncepce energetiky se změnou č. 1 ÚP nemění.

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 řešení změny č. 1 ÚP není plynovod v obci zaveden.

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

Na území obce se nachází systém komunikačních optických kabelů.

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

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

- **Nakládání s odpady**

Nové plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů, nejsou navrženy. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné (resp. přestavbové) plochy.

Ad3. Občanské vybavení

Změna č. 1 ÚP vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu pro občanské vybavení – veřejnou infrastrukturu /OVn/; jedná se o plochu č. Z1-5.

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, SO_n) je stanoveno využití mj. pro kulturní, občanskou, zdravotnickou a sportovní vybavenost sloužící pro obsluhu tohoto území.

Ad4. Veřejná prostranství

Územním plánem jsou vymezeny stávající a nově navržené:

- Plochy veřejných prostranství /index PV (stav), PVN (návrh)/
- Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň /index ZV (stav), ZVN (návrh)/

Koncepce řešení:

Plochy veřejných prostranství budou využívány v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití a s uvedenými podmínkami řešení veřejných prostranství stanovené koncepcí.

Podmínky řešení **veřejných prostranství** v obci:

1/ Šířka veřejného prostranství pro výstavbu nové pozemní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových zastavitelných ploch využitých pro zástavbu rodinných domů bude min. 8,0 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit na 6,5 m, mezi hranicemi protilehlých pozemků.

2/ Územním plánem jsou vymezeny stávající i navržené plochy **veřejných prostranství - veřejná zeleň** s cílem chránit stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích v obci. Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (ZVn) jsou navrženy v rámci plochy L1. Další veřejná prostranství budou navrhována v souladu s regulativy územního plánu.

3/ Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné (SO_n) se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

AE. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Ae1. Uspořádání krajiny

Lokality změn č. 1 ÚP nemění koncepci uspořádání krajiny na území obce. Nová zastavitelná plocha je v navržena v zastavěném území (lokalita Z1-5). Zástavba není touto změnou rozšiřována do volné krajiny a nemění tak komplexní charakter krajinného rázu a přírodní charakter okolní 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, SO_n/ 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 rodinnou 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“ textové 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

Ve Změně č. 1 ÚP byly prověřeny plochy a koridory územního systému ekologické stability se závěrem, že jejich vymezení v územním plánu zůstává nezměněno, došlo k drobné úpravě v názvosloví nadregionálního biokoridoru.

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 – v platném úplném znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 2. aktualizaci.

Nadregionální prvky ÚSES:

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

- **nadregionální biokoridor NK 59 - Údolí Vltavy - Štěchovice** (vodní)

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

- **nadregionální biokoridor NK 59 - Údolí Vltavy - Štěchovice** (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 – K59 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 štěrbin, 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 Chaloupecké 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

Změny č.1 ÚP nemění charakter krajiny ani prostupnost územím.

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

Lokality změny č. 1 ÚP nejsou vymezeny v záplavovém území nebo v aktivní zóně záplavového území.

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

Koncepce ploch pro rekreaci se změnou č. 1 ÚP nemění.

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, SO_n/.

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 URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ),

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 krajinnou 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, vč. základních podmínek krajinného rázu

Společné podmínky pro Plochy s rozdílným způsobem využití:

- zásady řešení dešťových vod v obci: vsakováním v místě vzniku, na vlastním příp. vyhrazeném pozemku nebo odváděním srážkových (dešťových) vod ze zastavitelných ploch, ze zastavěných nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich využití, musí být řešeno přednostně jejich vsakováním,

jejich zadržováním nebo odváděním oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových. Řešení odvodu dešťových vod bude předmětem konkrétních územních a stavebních řízení.

Společné podmínky ochrany krajinného rázu pro Plochy s rozdílným způsobem využití:

a/ ochrana urbanistické struktury zástavby:

- urbanistická struktura může být upravena nebo doplněna, rozvoj sídla možný pouze v návaznosti na zastavěné území, nebo zastavitelnou plochu,
- nová zástavba na okrajích existující zástavby bude navržena s cílem vytvoření harmonického přechodu sídla do krajiny,

b/ ochrana charakteru zástavby:

- bude zachován navržený charakter zástavby stanovený podmínkami prostorového uspořádání;

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

1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ /SO, SO_n/
2. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ /SOX_n/
3. PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci /RI/
4. PLOCHY REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích /RIL/
5. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura /OV, OV_n/
6. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchovná a sportovní zařízení /OS/
7. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ /PV, PV_n/
8. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň /ZV, ZV_n/
9. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – drážní /DZ/
10. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční /DS/
11. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční - účelové komunikace /DSU, DSU_n/
12. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – inženýrské sítě /TI, TI_n/
13. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba /VZ/
14. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ /VV/
15. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA, LOUKY /NZ/
16. PLOCHY LESNÍ /NL/
17. PLOCHY PŘÍRODNÍ /NP, NP_n/
18. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ /NS, NS_n/

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 m²;

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 m²;

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 m², 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.

1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ /SO, SO_n/

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v izolovaných rodinných domech se zahradami a pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;

Přípustné využití:

- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky veřejných prostranství – veřejná zeleň;
- pozemky občanského vybavení;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky soukromé nebo vyhrazené zeleně;
- 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;
- drobná nerušící výrobní (řemeslná) činnost, sloužící zejména pro obsluhu tohoto území;
- malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek);
- podnikatelská činnost (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci staveb pro bydlení;

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 nebo změny ÚP na dvě a více částí za účelem využití oddělených částí jako plochy veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výměra nově vymezených stavebních pozemků v plochách SOn je min. 1 000 m² pro nové stavby uvedené v hlavním a přípustném využití;
- v případě stávajících ploch SO je možná výstavba na pozemku i menším než 1 000m² při zachování koeficientu zastavění z výměry pozemku;
- intenzita využití pozemku pro zástavbu:
 - max. 20 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže;
 - max. 10 % plochy pozemku pro zpevněné plochy;
- intenzita využití pozemku pro zeleň: min. 70 % plochy pozemku;
- intenzita využití pozemku platí pro všechny pozemky SO, SOn i po vzájemném dělení pozemků;
- výšková regulace zástavby:
 - 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;
- 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.

2. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ /SOXn/Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v izolovaných rodinných domech se zahradami;

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro uskladnění autoveteránů;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky veřejných prostranství – veřejná zeleň;
- pozemky občanského vybavení;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky soukromé nebo vyhrazené zeleně;
- 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;
- drobná nerušící výrobní (řemeslná) činnost, sloužící zejména pro obsluhu tohoto území;
- malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek);
- podnikatelská činnost v rámci staveb pro bydlení;
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci;

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výměra nově vymezených stavebních pozemků v plochách SOXn je min. 1 000 m² pro nové stavby uvedené v hlavním a přípustném využití;
- v případě stávajících ploch SO je možná výstavba na pozemku i menším než 1 000 m² při zachování koeficientu zastavění z výměry pozemku;
- intenzita využití pozemku pro zástavbu:
 - max. 30 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže;

- max. 10 % plochy pozemku pro zpevněné plochy;
- intenzita využití pozemku pro zeleň: min. 60 % plochy pozemku;
- výšková regulace zástavby:
 - dvě podlaží (přízemí a patro, resp. přízemí a obytné podkroví);
 - max. výška hřebene střechy 10,5 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;
- 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.

3. PLOCHY REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci /RI/

Hlavní využití:

Zahrnují pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- zahrady;
- skleníky;
- odstavení vozidel na vlastním nebo vyhrazeném pozemku;
- související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemku pro zástavbu: max. 10 % plochy pozemku;
- intenzita využití pozemku pro zeleň (vč. zahrádkářských ploch): min. 85 %;
- výšková regulace zástavby: přízemí a podkroví, max. výška hřebene 7,5 m.

4. 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;
- nejsou přípustné stavební úpravy, nástavby a přístavby;
- využití objektů pouze ve stávajícím rozsahu s ohledem na ochranu významného krajinného prvku - lesa;
- pozemek stavby pro rodinnou rekreaci lze vyjmout z kategorie pozemku určených pro plnění funkce lesa.

5. 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:

pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro

- 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;
- veřejná prostranství – veřejná zeleň;
- 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;
- uspořádání ploch zeleně do finální podoby vzrostlé keřové a stromové zeleně s domácími druhy dřevin;
- 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.

6. 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:

- intenzita využití pozemku pro zástavbu krytých sportovišť: max. 40 %
- výšková regulace zástavby: bude posouzeno individuálně podle konkrétní potřeby, ve výjimečných případech max. 10,5 metrů.

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemku pro zástavbu: diferencovaná podle konkrétních případů (některá otevřená méně než 5 %),

- intenzita využití pozemku pro zeleň: min. 10 % plochy pozemku
- výšková regulace zástavby: max. 9,0 metrů,

7. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ / PV, PVn/

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství – návsi, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- dopravní obsluha sloužící místní dopravě;
- místní komunikace, účelové komunikace;
- obytné a pěší zóny;
- pěší cesty a cyklo stezky;
- parkovací stání;
- autobusové zastávky;
- veřejně přístupné plochy;
- tržiště;
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách;
- drobný mobiliář;
- veřejná a doprovodná zeleň;
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy;
- související dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití území:

- odstavování osobních vozidel za podmínky splnění platných právních předpisů;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím;
- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů a automobilový provoz;
- v souladu s příslušnými platnými právními předpisy.

8. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná zeleň / ZV, ZVn/

Hlavní využití:

- plochy s převažujícím zastoupením veřejně přístupné zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích;

Přípustné využití:

- pěší cesty, cyklostezky;
- drobný mobiliář;
- dětské hřiště;
- související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

9. 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.

10. 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. odstavňá 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.

11. 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.

12. 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:

- intenzita využití a výšková regulace zástavby - bude řešeno individuálně;

13. 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:

- intenzita využití pozemku pro zástavbu krytých ploch pro hlavní využití: max. 40 %
- výšková regulace zástavby: bude posouzeno individuálně podle konkrétní potřeby, ve výjimečných případech max. 10,5 metrů.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemku pro zástavbu: podle konkrétních případů (některá otevřená méně než 5 %);
- intenzita využití pozemku pro zeleň: min. 15 %
- výšková regulace zástavby: max. 9,0 metrů,

14. 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;

15. 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;

16. 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;

17. 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;

18. 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 veřejné a vyhrazené zeleně;
- nepobytové rekreační 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;
- oplocení pozemku navazující na zastavěné území nebo zastavitelné plochy;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy ve vzdálenosti 15 m od okraje lesa jsou nezastavitelné s výjimkou oplocení pozemku, nezbytné technické a dopravní infrastruktury;
- plochy ve vzdálenosti 15 m od okraje lesa jsou nezastavitelné pro jakákoliv stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona;

AG. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V rámci řešení změny č. 1 územního plánu nedochází ke změně vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

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 VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA,

Ve změně č. 1 územního plánu není obsah této kapitoly měněn.

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

AI. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 SZ

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

AJ. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ,

V územním plánu ani v jeho změně č. 1 se nestanovuje plocha nebo koridor územní rezervy.

AK. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI,

V územním plánu ani v jeho změně č. 1 se nestanovuje plocha s podmínkou dohody o parcelaci.

AL. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Na základě prověření ploch v rámci změny č. 1 ÚP, aktualizace zastavěného území dle katastru nemovitostí a řešení lokalit změny č. 1 ÚP ve vztahu k podmínce výměry plochy pro zpracování územní studie byly vyjmuty 3 plochy z výčtu ploch s podmínkou zpracování územní studie a vložení těchto dat do evidence. Změna č. 1 ÚP nevymezila žádné nové plochy s podmínkou 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 m², tj. od výměry 0,5 ha.:

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

Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti o uvedených územních studiích se stanovuje do 6 let od vydání změny č. 1 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

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
 - vymezení veřejného prostranství a veřejné zeleně

5. plocha Z9 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

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

- zastavitelná plocha - plochy smíšené obytné /SO_n/
- 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 o min. šířce 8,0 m

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

- zastavitelná plocha - plochy smíšené obytné /SO_n/
- 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.

AM. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ,

Změna č. 1 ÚP nevymezila žádné nové plochy s podmínkou 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 (SO_n),
- 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 obslužených 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.

AN. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE),

Změna č. 1 územního plánu prověřila výčet ploch etapizace a navrhla vypustit z ploch s podmínkou etapizace ty plochy, jejichž výměra nespĺnila podmínku výměry 0,5 ha č. plochy Z1-3 (č. Z11 v ÚP) a Z1-4 (č. Z7 v ÚP). Plocha č. Z1-2 (č. Z3 v ÚP) byla vypuštěna pro územní odlehlost na hranici obce a konfiguraci terénu a z toho vyplývající nereálnost zařazení do etapizace.

Na novou zastavitelnou plochu č. Z1-5 se podmínka etapizace nevztahuje.

Etapizace v obci se vztahuje:

- na všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezené jako plochy smíšené obytné (index SO_n) od výměry 0,5 ha, tj. od 5 000 m² včetně: lokality č. **Z1, Z2, Z5, Z8, Z9 + P2, 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** (parcely 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, Z5, Z8, Z9 + P2, 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).

AO. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Úplné znění Územního plánu Březové-Oleška po změně č. 1 obsahuje:

- textová část (A) obsahuje 33 stran (formát A4)

- grafická část (B) obsahuje 3 výkresy v měř. 1 : 5 000 a 1 výkres v měř. 1 : 10 000, 1 výkres z odůvodnění v měř. 1 : 5 000 (D1. Koordinační výkres).