



Z A D Á N Í

územního plánu

BŘEZOVÉ-OLEŠKA

zpracované podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění
a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací
dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a přílohy č. 6 této vyhlášky

okres Praha-západ
kraj Středočeský

konečné znění

květen 2012

(toto znění bylo schváleno Zastupitelstvem obce Březová-Oleško dne 31. května 2012)

Vydává pořizovatel:
Obecní úřad Březová-Oleško
Oleško 1143, 252 45 Zvole u Prahy

Martin Bernard v.r.
starosta obce



Spolupráce na návrhu zadání územního plánu Březové-Oleška:

Bc. Ladislav Vich, DiS., výkonný pořizovatel, PRISVICH, s.r.o.

Ing. Ladislav Vich, výkonný pořizovatel, PRISVICH, s.r.o.

a

Martin Bernard, určený zastupitel obce Březová-Oleško

O B S A H Z A D Á N Í

1. Důvody pořízení územního plánu Březové-Oleška a vymezení řešeného území	3
2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	3
3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	4
4. Požadavky na rozvoj území obce	5
5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (<i>urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny</i>)	5
6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	6
7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	7
8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	9
9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (<i>například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy</i>)	9
10. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	10
11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	10
12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	11
13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	11
14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	11
15. Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	13
16. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	13
17. Grafické přílohy zadání územního plánu Březové-Oleška	14



1. Důvody pořízení územního plánu Březové-Oleška a vymezení řešeného území

Obec Březová-Oleško má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán obce Březová-Oleško** (dále také jen „**ÚPO Březová-Oleško**“), schválený dne 28. listopadu 2003, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou obce Březová-Oleško č. 1/2003. V následujícím období byla pořízena pouze **změna č. 1** ÚPO Březová-Oleško, vydaná dne 29. října 2009 (nabytí účinnosti dne 17. listopadu 2009).

Zastupitelstvo obce Březová-Oleško rozhodlo podle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), **usnesením ze dne 15. března 2011**, o pořízení územního plánu Březové-Oleška (dále jen „**územní plán**“ nebo také „**ÚP**“), který nahradí stávající ÚPO Březová-Oleško, ve znění jeho změny č. 1.

V souvislosti s rozhodnutím Zastupitelstva obce Březová-Oleško o pořízení ÚP bylo následně rozhodnuto podle § 46 odst. 3 stavebního zákona Zastupitelstvem obce Březová-Oleško usnesením č. 1 ze dne 23. června 2011, **o 28 návrzích na pořízení územního plánu**, které byly uplatněny na Obecním úřadu Březové-Oleška do 20. května 2011. Zastupitelstvem obce Březová-Oleško bylo schváleno **do zadání ÚP zařadit 25 návrhů**, kterým bylo vyhověno. Dále byly Zastupitelstvem obce Březová-Oleško schváleny podněty ze strany obce Březová-Oleško, které byly rovněž zařazeny do zadání územního plánu. **Souhrnně jsou rozvojové záměry obce uvedeny v kapitole 4 „Požadavky na rozvoj území obce“.**

Řešeným územím územního plánu je celé území obce Březová-Oleško o výměře 647,7 ha, zahrnující dvě katastrální území Březová u Zvole (337,5 ha) a Oleško u Zvole (310,2 ha), jak je vymezeno v kapitole 17 „Grafické přílohy zadání územního plánu Březová-Oleško“ (dále jen „**řešené území**“). K 1. ledna 2011 měla obec 821 obyvatel.

2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Obec Březová-Oleško je součástí rozvojové oblasti „**OB1 Rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností, a plochy dopravní infrastruktury – vodní doprava (VD2 – **Vodní cesta využívaná na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice**), dle **Politiky územního rozvoje České republiky** (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009. **Pro řešení územního plánu nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky.**

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), byla **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona vydána. Zastupitelstvem Středočeského kraje bylo usnesením č. **4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** schváleno jejich vydání. **Pro území obce Březová-Oleško ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky**, jejichž průběh bude zpřesněn (vymezen) územním plánem:

- územní systémy ekologické stability
 - nadregionální biokoridor NK 59 (údolí Vltavy – Štěchovice)



- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru NK 59
- regionální biokoridor RK 1198 (K 59 – Záhořanský důl)
- regionální biocentrum RC 1398 (Záhořanský důl)
- evropsky významná lokalita CZ0213802 – V hladomoří (rozloha 146,63 ha), která je součástí evropské soustavy území NATURA 2000.

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 nad Vltavou** (*na severozápadě*) – převážně chatová lokalita navazuje na zástavbu Nové Březové;
- **Měchenice, Davle** (*na západě*) – oddělené tokem a údolím Vltavy;
- **Davle, Petrov** (*na jihu*) – oddělené Záhořanským potokem;
- **Okrouhlo** (*na východě*) – oddělené rozsáhlým lesním komplexem.

Vzhledem k terénním a přírodním „bariérám“ je koordinace územního plánu potřebná zejména s obcemi Vrané nad Vltavou a Zvole.

3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro SO ORP Černošice byly zpracovány v roce 2008, v roce 2010 byla provedena jejich aktualizace.

Vzhledem ke značným nepřesnostem a malé podrobnosti územně analytických podkladů byly pro nový územní plán provedeny doplňující průzkumy a rozbory (zejména aktualizace současně zastavěného území a aktualizace limitů využití území).

Z územně analytických podkladů a z provedených doplňujících průzkumů a rozborů vyplývají tyto požadavky:

- uvést v územně plánovací dokumentaci do souladu s právním stavem území k datu zpracování územního plánu,
- stanovit, které plochy na území obce budou umožňovat rekolaudaci staveb na bydlení,
- vyřešit problematiku území, ve kterém koexistují objekty individuální rekreace s objekty bydlení,
- vyřešit lokality s rodinnými domy, nacházejícími se v plochách lesa, nebo v území, které není dosud zařazeno do rekolaudovatelných ploch,
- stanovit pravidla pro uspořádání objektů individuální rekreace, nacházející se v území lesních pozemků – stanovit ochranu lesa,
- vymezit koridory místních a účelových komunikací (existující cesty, které nejsou zaneseny do údajů katastru nemovitostí a naopak),
- plochy nových zastavitelných ploch situovat pokud možno do blízkosti silnice III/10115,
- navrhnou plochu pro ČOV,
- vymezit plochu pro mateřskou školku,
- koncepčně řešit rekreaci v krajině (pěší, cyklo, hipo), a to jak v rámci sídelního celku, tak v návaznosti na sousedící obce – zvýšení celkové prostupnosti území a tím i atraktivity obytného prostředí,

- vymezit územní systém ekologické stability (ÚSES),
- vymezit nadzemní el. vedení 22 kV a trafostanic.

4. Požadavky na rozvoj území obce

V souvislosti s rozvojem, ke kterému došlo zejména v uplynulých 10 letech, kdy se počet obyvatel zvýšil o cca 450 (bylo dokončeno 117 bytů) je potřebné navrhnout takové řešení nového územního plánu, které by umožnilo komplexní rozvoj obce, zahrnující i plochy pro odpovídající obslužnou sféru vč. ploch pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň, sport, obchod a služby.

Rozvoj obce bude sledován na dosud nevyužitých zastavitelných plochách, převzatých z dosavadního územního plánu obce a nově navrhovaných zastavitelných plochách.

Nové zastavitelné (rozvojové) plochy, převážně pro bydlení (resp. smíšené využití s možností veřejného vybavení), se požadují vymezit v lokalitách 1 až 5, jak jsou vymezeny v grafické příloze č. 2.

Dále bude předmětem nového územního plánu zejména:

- vymezení ploch s požadavkem na regulační plán,
- kategorizace chatových lokalit z hlediska možné transformace na trvalé bydlení (vč. možností stavebních úprav),
- návrh regulace již zastavěných pozemků (vč. smíšeného nebo rekreačního využití),
- koncepce dopravní obsluhy území (kategorie obslužných komunikací) s průmětem do veřejně prospěšných staveb,
- vymezení ploch pro odstavení vozidel (mimo uliční profil),
- vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření (dosavadní územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby jen pro kanalizaci a veřejný vodovod),
- návrh možné etapizace (postupy rozvoje) s vazbou na vybavení území infrastrukturou,
- prověřit možnost vymezení centra obce s veřejným vybavením ve východní části rozvojové lokality 4 dle grafické přílohy č. 2,
- na pozemku parc. č. 185/2 a st. 418, k. ú. Březová u Zvole, prověřit možnost využití plochy pro veřejné vybavení – mateřskou školkou,
- pozemek parc. č. 158/3, k. ú. Březová u Zvole, zařadit do ploch s funkcí bydlení jako náprava chyby v ÚPO Březová-Oleško, kde je zmíněný pozemek zařazen do plochy „vodní toky, vodoteče“,
- posun plochy ČOV dále po toku. Dosavadní územní plán obce předpokládal čistírnu odpadních vod (ČOV) umístěnou nad rybníčkem v centrální části sídla Oleško s odtokem čistěných vod do Zahořanského potoka. Tato koncepce bude částečně korigována.

5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Dosavadní územní plán obce respektoval skutečnost, že území obce je výrazně dotčeno nadzemními vedeními přenosové soustavy el. energie (ZVN a VVN). Hlavní koridory oddělují od sebe sídla Březová a Oleško, z toho hlediska je propojení sídel zahrnutím navrhovaných lokalit 2 a 3 pro bydlení značně problematické.



Území v těžišti obce se požaduje využít spíše pro obslužné funkce, plochy pod vedením pak pro zeleň (s omezením vysoké zeleně pod vedením VVN a ZVN).

Plochy pro veřejné vybavení se požaduje lokalizovat při Hlavní ulici. Vzhledem k tomu je potřebné ověřit i možnost změny funkčního využití některých (dosud nevyužitých) ploch pro bydlení vymezených v dosavadním územním plánu obce pro tyto potřeby.

V souvislosti s nově navrhovanými zastavitelnými plochami bude prověřena a doplněna koncepce dopravní obsluhy území.

Územní systém ekologické stability, navržený v dosavadním územním plánu obce, se požaduje prověřit a případně zpřesnit jeho průběh dle požadavků vyplývajících ze ZÚR a ÚAP.

Navrženy budou odpovídající plochy veřejné zeleně, které v obci chybí.

U nových, významných pozemních komunikací, podmínit jejich realizaci vymezením oboustranných pásů zeleně min. šíře 2 m, kde nebude uloženo vedení inženýrských sítí, a ve kterých bude realizována výsadba vyšších dřevin domácího původu.

V lokalitách s rodinnými domy, nacházejícími se v plochách lesa, požaduje orgán ochrany přírody stanovit podmínky jejich využití s ohledem na ochranu významného krajinného prvku – lesa, a to takové, že objekty v těchto plochách budou moci být využívány pouze ve stávajícím rozsahu, nebudou tedy rozšiřovány.

6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

6.1 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Územní plán Březové-Oleška navrhne koncepci komplexní dopravní obsluhy území, která zahrne jak dopravu pěší, hromadnou, cyklistickou, tak automobilovou.

V případě potřeby bude navržena přestavba či rozšíření stávajících veřejných prostranství v obci (jejichž součástí jsou zpravidla i místní komunikace).

V řešení území bude koncepčně řešena cyklistická doprava v návaznosti na širší územní vztahy.

Pro vymezení nových veřejně přístupných pozemních komunikací se požaduje respektovat platné právní předpisy a stanovit minimálně širší uličního prostoru. Dále se požaduje vymezení veřejná parkoviště (pro návštěvníky) a místa pro umístění kontejnerů pro separovaný sběr.

6.2 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V návrhu ÚP Březové-Oleška budou respektována stávající zařízení technické infrastruktury a navrhovaný rozvoj technické infrastruktury bude odpovídat cílovým demografickým bilancím. Ve velké míře bude zachována dosavadní koncepce technické infrastruktury obce, stanovená ve schválené územně plánovací dokumentaci.

Vodohospodářské sítě

Území je napojeno na Posázavský vodovod (od Zvole) a na stávající řad DN 150 Vrané nad Vltavou – Březová. Na tento systém navazuje páteřní řad Březová-Oleško. Koncepce zásobování území obce pitnou vodou bude v návrhu doplněna o údaje, vyplývající z požadovaných bilancí nově navrhovaných ploch.

Dosavadní ÚPO předpokládal čistírnu odpadních vod (ČOV) umístěnou nad rybníčkem v centrální části sídla Oleško s odtokem čištěných vod do Zahořanského potoka. Tato koncepce bude částečně korigována posunem plochy ČOV dále po toku. Nový územní plán navrhne takto-



vé uspořádání kanalizační sítě, které umožní napojení všech ploch pro bydlení a ploch s předpokládanou transformací (z individuální rekreace na trvalé bydlení), které budou v ÚP vymezeny. Návrh hlavní kanalizační sítě bude korespondovat s návrhem hlavních obslužných komunikací.

Zásobování zemním plynem

Plyn není v obci zaveden. Požadavky se nestanovují.

Zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování území obce elektrickou energií bude v řešených lokalitách dle potřeby doplněna o nové trasy kabelového VN vedení, nové trafostanice, a případně nové úseky nebo přeložky nadzemního VN vedení.

Nakládání s odpady

Likvidace domovního odpadu je řešena sběrem do nádob a svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území. Separovaný sběr odpadů je zajištěn do sběrných kontejnerů na sklo, umělou hmotu a papír. Likvidace odpadů z území, která budou v návrhu územního plánu vymezeny, bude probíhat stejným způsobem. Územní plán nebude vymezovat plochy, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů.

6.3 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V řešení územního plánu budou zachovány plochy občanského vybavení na území obce: obecní úřad, 2 malometrážní prodejny potravin, 1 prodej nápojů (v RD), kiosek, 4 provozovny pohostinství, zámečník, umělecký kovář, provazník, automechanik, stanice STK motorových vozidel.

V rámci nových zastavitelných ploch (obytné plochy) se požaduje umožnit také zbudování zařízení občanského vybavení a na pozemku parc. č. 185/2 a st. 418, k. ú. Březová u Zvole, prověřit možnost využití plochy pro mateřskou školu.

6.4 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Požadavky na veřejná prostranství obecně řeší § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, které je nutno při řešení všech lokalit respektovat. Součástí veřejných prostranství se stanou rovněž obslužné, pěší a cyklistické komunikace, zařazené mezi požadavky na dopravní infrastrukturu. Územně rozsáhlejší lokality, ve kterých je předpoklad vzniku nových veřejných prostranství, bude řešeno regulačním plánem.

7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územní plán bude usilovat o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení – tedy zachování historických, kulturních a přírodních hodnot v území při zajištění podmínek pro rozvoj obce.

Případné konkrétní požadavky na ochranu hodnot v území budou stanoveny při projednání tohoto zadání.

7.1 POŽADAVKY NA OCHRANU KULTURNÍCH PAMÁTEK

Na území obce **nejsou objekty**, které by byly předmětem památkové ochrany.

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



7.2 POŽADAVKY NA OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

V návrhu dojde u některých nově navrhovaných a i u stávajících lokalit k dotčení vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES). **Při řešení návrhu se požaduje respektovat rozsah těchto prvků a zajistit jejich ochranu.** Pro vymezení prvků lokálního ÚSES bude sloužit jako podklad Generel místního ÚSES.

V územním plánu bude vymezena lokalita NATURA 2000 – evropsky významná lokalita V hladohoří CZ0213802.

Vodní hospodářství

Z vodohospodářského hlediska se požaduje zajištění likvidace srážkových dešťových vod v místech jejich vzniku. V co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku. V návrhu se stanoví, že nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

V návrhu bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu územního plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách, podklady budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF a z grafických příloh musí být zřejmé **vymezení zastavěného území a dříve schváleného zastavitelného území** ÚPO Březová-Oleško.

Dle požadavku orgánu ochrany ZPF, uvedeného v koordinovaném stanovisku Středočeského kraje, krajského úřadu, čj. 036700/2012/KUSK ze dne 19. března 2012, bude součástí odůvodnění územního plánu **vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch** v souladu s § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Problematika existence staveb v prostředí PUPFL bude dále koncepčně řešena. Na území obce se nacházejí objekty bydlení i individuální rekreace na lesních plochách. Části pozemků, obklopujících bezprostředně stávající stavby, budou navrženy k vynětí z lesních ploch tak, aby nová hranice lesa sledovala celistvé území. Pro ostatní objekty, nacházející se na ploše lesních pozemků, budou stanovena pravidla, umožňující koexistenci staveb a lesních ploch.

Dle koordinovaného stanoviska Středočeského kraje, krajského úřadu, čj. 036700/2012/KUSK ze dne 19. března 2012, požaduje orgán státní správy lesů doložit v územním plánu **seznam dotčených pozemků** určených k plnění funkcí lesa, včetně uvedení výměr a údajů z katastru nemovitostí (identifikace jednotlivých pozemků).

Podstatná část řešeného území leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. K dotčení tohoto území je nutný, dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona, souhlas orgánu státní správy lesů. Udělení tohoto souhlasu není nárokové a nelze předjímat výsledky jednotlivých správních řízení.

Ochrana ovzduší

Požadovanými rozvojovými záměry se nepředpokládá negativní ovlivnění ovzduší.



Odpadové hospodářství

Požadované rozvojové záměry se podstatným způsobem nedotýkají problematiky likvidace odpadů na území obce Březová-Oleško. Navrhované využití ploch, které jsou předmětem řešení, nevyvolává produkci nebezpečného odpadu nebo jeho extrémního množství. Předpokládané odpady z řešených ploch budou likvidovány dle koncepce nakládání s odpady v obci Březová-Oleško.

8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

V novém územním plánu budou vymezeny veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu, případně pro občanské vybavení (školy).

Prvky územního systému ekologické stability budou podle potřeby vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

Požadavky na asanace se nestanovují.

9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územním plánem nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

9.1 POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy. V dokumentaci návrhu ÚP bude předepsáno, že nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci odpadních vod podle platných předpisů.

9.2 POŽADAVKY NA POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANU

Z hlediska zájmů požární a civilní ochrany bude návrh ÚP obsahovat:

1. požadavek na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle charakteru jejich požárního nebezpečí vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb.
2. jednoznačné řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k zamýšleným lokalitám změn, a to ve vztahu k jejich charakteru.
3. požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb., a to v případě nutnosti podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití zamýšlené zástavby.
4. požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

9.3 POŽADAVKY NA OCHRANU LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Na území obce Březová-Oleško se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

9.4 POŽADAVKY NA OCHRANU GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ

Požadavky na geologické stavby se nestanovují.

9.5 POŽADAVKY NA OCHRANU PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY

Požadavky se nestanovují. Rozsah a charakter navrhovaných ploch (bydlení v RD) nevvolává potřebu řešit v území obce retenci dešťových vod. Záplavová území nejsou v řešeném území stanovena.

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

10. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Prostorové uspořádání území omezují následující limity využití vyplývající z právních předpisů:

- nadzemní el. vedení VN, VVN a ZVN včetně ochranného pásma;
- ochranné pásmo silnice III. třídy;
- ochranné pásmo dráhy, železniční tratě č. 210 Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany
- ochrana území do 50 m od hranice lesa;
- nadregionální biokoridor;
- regionální biokoridor a biocentrum;
- významné krajinné prvky;
- NATURA 2000 – EVL V hladomoří CZ0213802.

11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Územní plán bude vycházet z platného ÚPO Březová-Oleško a převezme zastavitelné území (po aktualizaci) do zastavitelných ploch.

Obec Březová-Oleško je součástí rozvojové oblasti „**OB1 Rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Černošice, obce s rozšířenou působností, dle **Politiky územního rozvoje České republiky** (PÚR ČR), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009.

Demografické charakteristiky

počet obyvatel:	1991	2001	2011*
	254	372	818

* předběžné výsledky „sčítání“

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

Z výše uvedeného vyplývají pro územní plán tyto požadavky:

- vymežit zastavitelné plochy v lokalitách 1 až 5 odpovídajícímu potenciálu rozvoje obce Březová-Oleško, který vyplývá zejména z umístění obce v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha.



- dále budou vymezeny plochy, ve kterých lze předpokládat možnost změny z individuální rekreace na bydlení. Mimo velikosti parcel (min. 1000 m² dle pův. územního plánu obce) budou zohledněny možnosti obsluhy těchto území stávajícími nebo navrhovanými komunikacemi odpovídajících parametrů.

Územní plán stanoví, resp. upřesní regulativy ploch s rozdílným způsobem využití.

12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií, se nestanovují.

13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Územní plán pro nové rozvojové lokality 1, 2, 3 a 5 dle grafické přílohy č. 2 a pro některé již vymezené zastavitelné území převzaté z platného ÚPO prověří možnost pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách ve využití území podle § 43 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Rozvoj bydlení (s výjimkou záborů ZPF) lze považovat za nekonfliktní, bez významného vlivu na NATURU 2000 a předmět jeho ochrany, nevyvolávající potřebu vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Výrobní a jiné aktivity (s nároky na dopravu) nejsou navrhovány.

14.1 Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- a) Na základě stanovisek orgánu posuzování vlivů na životní prostředí, který k návrhu zadání územního plánu uplatnil požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí, a orgánu ochrany přírody, který nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu CZ0213802 V hladomoři, uvedených v koordinovaném stanovisku Středočeského kraje, krajského úřadu, čj. 036700/2012/KUSK ze dne 19. března 2012, se v souladu s § 47 odst. 3 stavebního zákona **požaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území** v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a to v částech
 - A. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona, tzv. „SEA“.
 - B. Vyhodnocení vlivů územního plánu na území **Natura 2000**.
 - C. Vyhodnocení vlivů územního plánu na stav a vývoj území podle vybraných sledovaných jevů obsažených v územně analytických podkladech.



- D. Předpokládané vlivy na výsledky analýzy silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území.
- E. Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování.
- F. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí.

14.2 Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, tzv. „SEA“

- a) **Pro účely vydání stanoviska** k vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí podle § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, požaduje Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí předložení konceptu/návrhu ÚP Březové-Oleška, včetně vyhodnocení vlivů ÚP Březové-Oleška na udržitelný rozvoj území.
- b) Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí je **požadováno zejména z preventivních důvodů**, s cílem stanovit podmínky a opatření na ochranu jednotlivých složek životního prostředí a veřejného zdraví v řešeném území. Důvodem tohoto požadavku jsou také lokality bydlení, které svým rozsahem mohou vyvolat budoucí střety zájmů z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, mimo jiné mohou ovlivnit evropsky významnou lokalitu CZ0213802 V hladomoří, v katastrálním území Březová u Zvole a Oleško u Zvole.
- c) **Dále je třeba vyhodnotit** vlivy z hlediska účelnosti zastavění zemědělské půdy a záboru ZPF, vliv na změnu odtokových poměrů v území, vliv na změnu krajinného rázu a změny v uspořádání krajiny, vyhodnotit vlivy z hlediska dopravy, kumulace hlukové zátěže, znečišťování ovzduší především vůči obytné zástavbě (stávající i plánované) a možné narušení faktoru pohody bydlení, zdůvodnit a posoudit účelnost plánovaných změn v území.
- d) Požaduje se, aby v dalších fázích ÚPD bylo respektováno vyjádření orgánu ochrany přírody a orgánu ochrany ZPF.
- e) Ve vyhodnocení bude vypracována **kapitola závěry a doporučení včetně návrhu stanoviska dotčeného orgánu** s uvedením zejména jasných výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí s lokalitou souhlasit, souhlasit s podmínkami včetně jejich upřesnění nebo nesouhlasit.
- f) **Zpracovatelem vyhodnocení SEA** může být pouze osoba k tomu oprávněná podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb.

14.3 Vyhodnocení vlivů územního plánu na území Natura 2000

- a) Orgán ochrany přírody a krajiny Krajského úřadu Středočeského kraje požaduje **zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na území Natura 2000**, jelikož tento dotčený orgán ve svém stanovisku podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, **nevyloučil významný vliv územního plánu na evropsky významnou lokalitu (EVL) CZ0213802 V hladomoří**.
- b) Pro zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na území Natura 2000 se stanovují následující **požadavky**:
- vyhodnocení bude vypracováno autorizovanou osobou dle § 45i odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
 - v závěru vyhodnocení bude uveden jasný výrok, zda dle názoru autorizované osoby má územní plán negativní vliv na území EVL a pokud ano, pak musí být prokázáno, že neexistuje alternativní řešení bez tohoto negativního vlivu nebo alespoň s menším negativním vlivem,
 - ve vyhodnocení bude rovněž uveden návrh kompenzačních opatření (např. rozsah, obsah a lokalizace), který bude odborným podkladem pro rozhodnutí orgánu ochrany přírody o kompenzačních opatřeních dle § 45i odst. 11 zákona č. 114/1992 Sb., a dále



bude zpracováno zdůvodnění a prokázání převahy veřejného zájmu nad zájmem ochrany přírody a tato prokazování budou následně předmětem projednávání územního plánu.

Rozvoj území bude podmíněn odpovídajícím rozvojem veřejného vybavení (vč. veřejných prostranství a veřejné zeleně).

15. Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

V souladu s § 47 odst. 3 stavebního zákona a § 45i odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. se **ukládá zpracování konceptu ÚP Březové-Oleška ověřující variantní řešení územního plánu** podle § 47 odst. 5 stavebního zákona **na základě podnětu orgánu ochrany přírody**, Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, uplatněného v koordinovaném stanovisku Středočeského kraje, krajského úřadu, čj. 036700/2012/KUSK ze dne 19. března 2012, k návrhu zadání ÚP Březové-Oleška.

Varianty řešení konceptu územního plánu Březové-Oleška se požaduje zpracovat tak, aby byl vyloučen, nebo v případě, že vyloučení není možné, alespoň zmírněn negativní vliv územního plánu na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality EVL CZ0213802 V hladomoří. Varianty řešení budou posuzovány po projednání konceptu územního plánu podle míry dotčení životního prostředí při hodnocení podmínky vyloučení či zmírnění negativních vlivů na území EVL (Natura 2000). Počet variant se nestanovuje, nevylučuje se však po dohodě s dotčeným orgánem ochrany přírody ani **zpracování pouze invariantního řešení**, vyjádřeného posouzením stavu stávajícího a budoucího využití území.

Koncept ÚP Březové-Oleška ani variantní řešení se nepožaduje zpracovat v případě, že Krajský úřad Středočeského kraje, jako dotčený orgán na úseku ochrany přírody a posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, v jehož kompetenci je uplatnit podnět na zpracování konceptu územního plánu ověřujícího variantní řešení územního plánu, **bude souhlasit s invariantním řešením územního plánu** pouze ve formě návrhu územního plánu.

16. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plánu bude zpracován v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v digitální podobě podle metodiky vydané Krajským úřadem Středočeského kraje „MINIS – Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS“ z června 2009. Obsah územně plánovací dokumentace a způsob jejího zpracování bude odpovídat ustanovením vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Územní plán bude obsahovat textovou a grafickou část, včetně textové a grafické části odůvodnění v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Nedílnou součástí konceptu/návrhu územního plánu bude **vyhodnocení vlivů územního plánu Březové-Oleška na udržitelný rozvoj území** zpracované v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. na základě požadavků tohoto zadání.



Regulace bude vyjádřena stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítko 1 : 5000.

Obsah grafické části návrhu územního plánu

1. Výkres základního členění území (bude obsahovat vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území a zastavitelných ploch, měřítko 1 : 5000).
2. Hlavní výkres (bude obsahovat graficky vyjádřitelnou urbanistickou koncepci a další údaje odpovídající podrobnosti 1 : 5000 a obsahu stanoveném v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.).
3. Výkres koncepce řešení dopravy a technické infrastruktury (1 : 5000).
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5000).

Obsah grafické části odůvodnění územního plánu

1. koordinační výkres 1 : 5000, obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, navrhovaných změn v území, ochranných pásem a územních rezerv.
2. výkres širších vztahů, dokladující vztahy v území mimo řešené plochy změn.
3. výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL.

Návrhu územního plánu bude obsahovat tyto části:

- územní plán,
- odůvodnění územního plánu,
- vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

Pro prezentaci návrhu pro společné jednání budou odevzdána 2 kompletní vyhotovení a 1× otisk dokumentace ve formátu PDF. Pro veřejné projednání bude odevzdáno 1 kompletní vyhotovení a 1× otisk dokumentace ve formátu PDF.

Po vydání územního plánu bude zpracován čistopis v 5 kompletních vyhotovení, včetně záznamu o účinnosti, a předán také digitálně ve formátu PDF a ve zdrojových souborech v editovatelném formátu.

Požadavky této kapitoly platí i pro koncept ÚP, pokud bude zpracován.

17. Grafické přílohy zadání územního plánu Březové-Oleška

Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti (na podkladě výřezu platného koordinačního výkresu ZÚR Stř. kraje), grafické měřítko

Příloha č. 2: Vymezení rozvojových lokalit (na podkladě hlavního výkresu územního plánu Březová-Oleško), bez měřítko

* * *

**ZADÁNÍ ÚP
BŘEZOVÉ-OLEŠKA**

LEGENDA:

Hranice obce

BŘEZOVÁ-OLEŠKO

Přehledná mapa oblasti

Mapový podklad: Koordinační výkres ZÚR Středočeského kraje

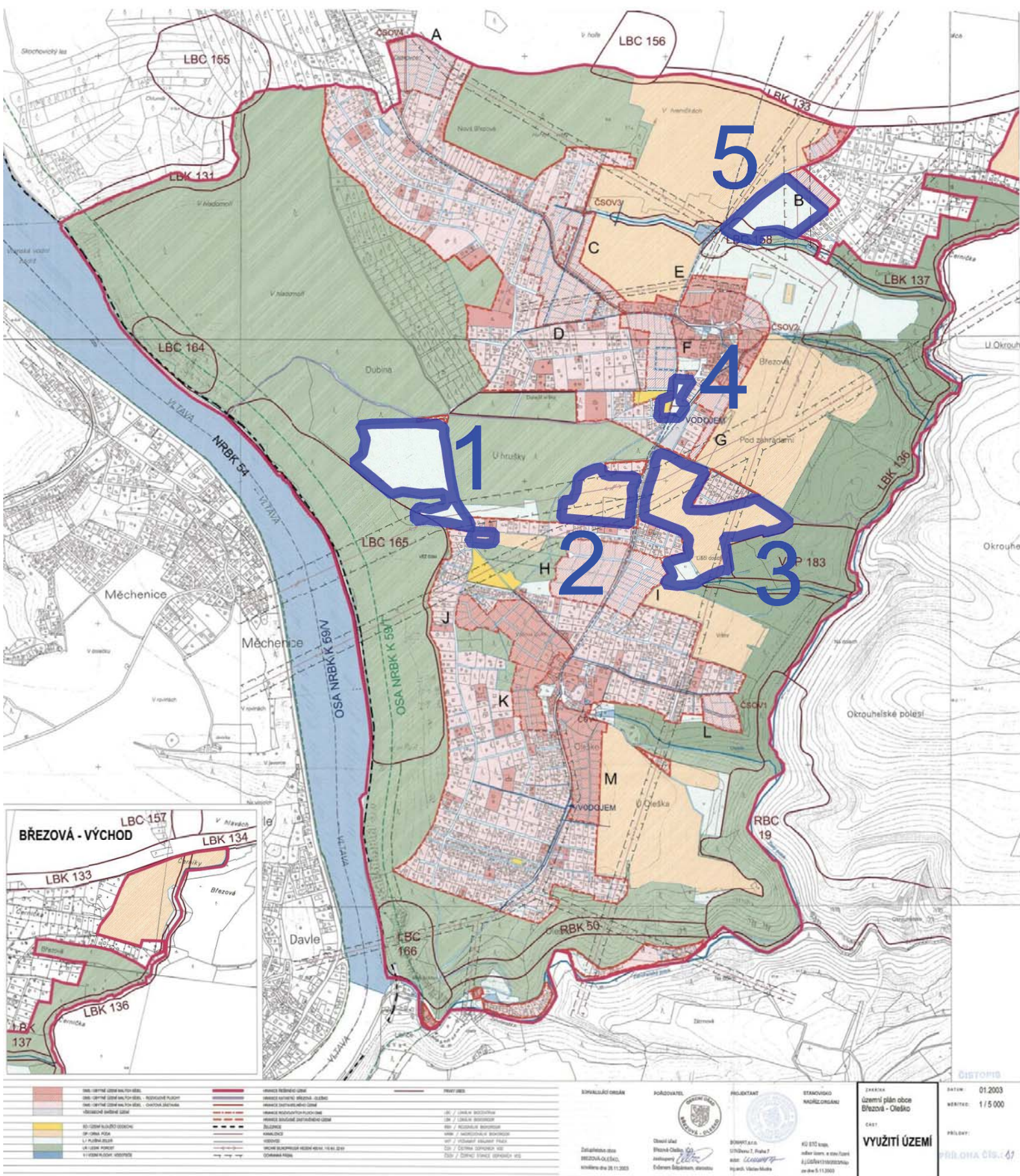
1 : 40 000



ZÚR Středočeského kraje koordinační výkres



KONEČNÉ ZNĚNÍ schválené dne 31. května 2012



Vymezení lokalit



Vymezení rozvojových lokalit na podkladě hlavního výkresu ÚPO Březová-Oleško

Příloha č. 2