



ZMĚNA Č. 3 ÚP BŘEZNICE

Datum: Únor 2022

Pare číslo: **1**

v katastrálním území Březnice

Stupeň: Návrh pro VP dle §55b ve vazbě na §52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů



.....
ING. ARCH. DOMINIK DANĚK

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
Požizovatel: Městský úřad Březnice Náměstí 11, 262 72 Březnice osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků: Ing. arch. Jindřiška Kupcová	Správní orgán, který změnu ÚPD vydal: ZASTUPITELSTVO MĚSTA BŘEZNICE Starosta: Ing. Petr Procházka
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

OBSAH

A. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE.....	3
C. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE.....	5
a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu.....	5
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	5
c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	6
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	6
f) soulad návrhu změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	6
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	6
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	6
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	6
j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body.....	7
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	7
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	8
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	9
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	9
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	14
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	14
q) srovnávací text.....	14
r) údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚP.....	24

A. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE

Územní plán Březnice se mění následovně:

- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se v řádku tabulky **Z26** nahrazuje text: „**9,90**“ textem „9,45“ a text: „**87**“ textem: „80“.
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se v řádku tabulky **Z77b/z-1** vkládá text: „Plochy Z80a/z-2 a část plochy Z77b/z-1 budou stabilizovány územní studií (ÚS*11).“.
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se v řádku tabulky **Z80a/z-2** nahrazuje text: „**0,52**“ textem „0,88“.
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se v řádku tabulky **Z80a/z-2** vkládá text: „Plochy Z80a/z-2 a část plochy Z77b/z-1 budou stabilizovány územní studií (ÚS*11).“.
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se vkládá řádek tabulky: „

Z82/z-2	BI	0,26	1	U Blatenky - rodinná zástavba v jižním cípu lok. Za lihovarem.
---------	----	------	---	--

- V kapitole **Ac5) Vymezení ploch změn v krajině** se ruší řádek tabulky: „

<i>K29a</i>	<i>ZP</i>	<i>0,62</i>	<i>Přírodní zeleň mezi navrženou zástavbou Pod Stráží a starými sady na úpatí kopce - rovněž k rekreačnímu využití</i>
-------------	-----------	-------------	--

- V kapitole **Ac5) Vymezení ploch změn v krajině** se v řádku tabulky **K29b** nahrazuje text: „**0,84**“ textem „0,60“.
- V kapitole **Ad2) Energetika** se nahrazuje text: „**87RD**“ textem „80RD“.
- V kapitole **Ad4) Občanské vybavení** se ruší řádky tabulky: „

<i>P35</i>	<i>SM</i>	<i>0,43</i>	<i>Plocha za bytovkami v Drahenické ul., shodně s předchozí ÚPD určena pro městskou vybavenost (tržiště apod.), v návaznosti parkoviště (P36)</i>
------------	-----------	-------------	---

- V kapitole **Af1) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání** se v odstavci **BI – Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (= bydlení individuální)** vkládá text: „Z82/z-2,“.
- V kapitole **Aj) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření** se ruší text: „**b**,“.
- V kapitole **Ak) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti** (dále jen „kapitola Ak“) se v řádku tabulky **ÚS*1** nahrazuje text: „**9,90**“ textem „9,45“.
- V kapitole **Ak)** se vkládá řádek tabulky: „

ÚS*11	Z44 Z82/z-2	BI ZV	2,65	Rodinné domy v ul. U remízu - jižní část lok. Za lihovarem, při parcelaci je vhodné vyčlenit prostor pro výhledové napojení a obsluha území další zástavby, zástavba mezi ul. U Blatenky a žel. tratí, poloha v OP dráhy, při trati navržen pás izolační zeleně (zástavba jen při komunikaci).
-------	----------------	----------	------	--

Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části

- Textová část změny ÚP obsahuje: strany 3 – 4
- Grafická část změny ÚP obsahuje výkresy:
 - B1 Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - B2 Hlavní výkres 1 : 5 000

Výkresy B3 Výkres koncepce veřejné infrastruktury, B4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nebyly Změnou č. 3 dotčeny.

C. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE

a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu

Z důvodu časové naléhavosti záměrů zpracovaných Změnou č. 2 bylo dohodnuto, že obě lokality (č. 1 a č. 3) byly ze Změny č. 2 vypuštěny a takto byla vydána. Záměry č. 1 a č. 3 jsou přesunuty do Změny č. 3 v dnes dohodnutém rozsahu a budou samostatně znovu veřejně projednány. Vzhledem k nezbytnosti zásadních úprav navrženého řešení v předmětných lokalitách je nezbytné nové veřejné projednání. Z dohodovacího jednání ke Změně č. 2 dále vyplynula nutnost vypustit zastavitelné plochy K29a, K29b a Z26 na p.č. 1443, 1439/116, 1439/1 k.ú. Březnice.

Předkládaný návrh Změny č. 3 ÚP Březnice je výsledkem procesu projednávání Návrhu obsahu změny s dotčenými orgány, sousedními obcemi, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 3 ÚP Březnice dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednání.

- Pořizovatel zajistil v souladu s ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen „stavební zákon“) stanoviska orgánu ochrany přírody a krajského úřadu, ze kterých nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí. Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno pod č.j. 016422/2022/KUSK ze dne 9.2.2022.
- O pořízení Změny č. 3 ÚP Březnice zkráceným postupem podle § 55a a následujících dle stavebního zákona rozhodlo Zastupitelstvo města Březnice svým usnesením č. **ZM8-2021/2 ze dne 12.10.2021**.
- Zpracovatelem Změny č. 3 ÚP Březnice je Projektový ateliér AD s.r.o. (Husova 4, Č. Budějovice, tel. 387 311 238, 605 277 998).
- Na základě schváleného pořízení změny zkráceným postupem a jeho obsahu pořizovatel (dle § 55b odst.1) zajistil pro město zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Březnice.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna ÚP nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Město Březnice leží na jihozápadním okraji Středočeského kraje, 17 km jižně od Příbrami, 38 km od Písku, 50 km od Plzně a 70 km od Prahy. Jedná se o periferní část osídlení na rozmezí dvou (resp. tří) krajů, kde převládá zemědělský typ osídlení s hustou sítí malých venkovských sídel s historickými malými tržními centry.

c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ PLATNÝCH AKTUALIZACÍ (DÁLE JEN „APÚR“)

Změna ÚP není v rozporu APÚR. Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti nebo národního významu a není dotčeno žádnými koridory nebo plochami dopravní a technické infrastruktury národního významu.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVÁNÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna ÚP není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění platných aktualizací (dále jen „AZÚR“). Z vydaných aktualizací ZÚR a stanovených priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Dle ZÚR SK neleží řešené území v rozvojové oblasti krajské úrovně, v rozvojové ose krajské úrovně, ani ve specifické oblasti krajské úrovně. Město Březnice je vymezeno v kategorii „lokální centrum“. ZÚR obsahuje tyto veřejně prospěšné stavby (resp. jejich části) na území obce Březnice:

- koridor pro umístění stavby D124 – silnice II/176: Březnice, přeložka (**Změna ÚP se nedotýká záměru nadmístního významu**).

d) soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

V souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona má územně plánovací dokumentace směřovat ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území.

Změna ÚP přispívá v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Změna ÚP je rovněž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území.

V řešeném území nejsou řešením změny ÚP dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty, nejsou zde evidovány žádné nemovité kulturní památky, památkově chráněná území. Ve změně ÚP nejsou navrženým řešením dotčeny přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území, a to včetně urbanistického, architektonického dědictví.

e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna ÚP je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna ÚP vychází z ÚP - je použito stejné názvosloví, grafické prostředí a struktura. Z důvodu zachování kontinuity s ÚP jsou ve změně ÚP převzaty funkční využití z ÚP, které jsou stanoveny v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb.

f) soulad návrhu změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna ÚP byla pořizována zkráceným postupem podle §§ 55a a 55b stavebního zákona. Návrh změny ÚP pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s požadavky obsahu změny ÚP na základě schváleného návrhu na pořízení usnesením zastupitelstva č. **ZM8-2021/2 ze dne 12.10.2021**.

g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

KÚ, OZZL konstatoval ve svém stanovisku č.j. 016422/2022/KUSK ze dne 9.2.2022, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny ÚP na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.

V témže stanovisku KÚ též konstatoval, že obsah změny ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

Z tohoto důvodu není vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území zpracováno.

h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

bude doplněno pořizovatelem

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením

závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

bude doplněno pořizovatelem

j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body

Návrh Změny č. 3 ÚP Březnice pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s obsahem změny schváleným usnesením č. **ZM8-2021/2 ze dne 12.10.2021**.

Řešeným územím změny č. 3 jsou pouze lokální části uvnitř správního území města Březnice (k.ú. Březnice).

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu. Označených v grafické části lokalitami 1, 3.

Navrhovaná Změna ÚP nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení.

Lokalita 1:

Návrh plochy SK a vymezení VP - smíšená obytná a veřejné prostranství – parc. č. 1196/1 k.ú. Březnice.

Z hlediska urbanistické struktury plocha bude navazovat na urbanistickou strukturu plochy Z77a/z-1 a rozšiřuje plochu Z80a/z-2. Bude navázáno na dopravní koncepci předmětné lokality.

Lokalita je řešená Změnou ÚP z důvodu zlepšení současné situace ať již ekonomického nebo funkčního využití stavebních parcel. Z urbanistického hlediska je tato lokalita vhodná k zástavbě. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha byla zahrnuta do předmětu změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka.

Návrhem Změny ÚP jsou respektovány veškeré limity. K vymezení nových zastavitelných ploch bylo přistoupeno z důvodu významného rozvoje města. Město Březnice má vymezeno dostatek ploch pro bydlení, avšak velké procento z nich je limitováno zpracováním a pořízením územní studie. Řešení akutní poptávky po bydlení tyto plochy nenabízejí, neboť jsou v lokalitách složité majetkové vztahy a jejich řešení se jeví časově velmi náročné. Z toho důvodu byly nalezeny nové pozemky, které jsou majetkově vypořádány a pro zástavbu z urbanistického hlediska velmi vhodné.

Z důvodu stanovení koncepce území je část plochy Z77/z-1 a plocha Z80a/z-2 podmíněna zpracováním územní studie. Územní studie je vymezena z důvodu stanovení koncepce dopravní a technické infrastruktury tak, aby byl zachován výhledový územní rozvoj v území.

Úprava po dohodovacím jednání Změny č. 2 ze dne 24.1.2022:

Vymezená plocha byla významným způsobem redukována na cca 3 500 m².

Lokalita 3:

Předmětem Změny ÚP je návrh plochy BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské) v lokalitách R09b,. Důvodem vymezení nové zastavitelné plochy je skutečnost postupného zastavování již vymezených zastavitelných ploch ve městě Březnice. Změna č. 1 ÚP aktualizovala současně zastavěné území, čímž je prokázána účelnost vymezených zastavitelných ploch.

K zahrnutí plochy Z82/z-2 bylo přistoupeno z důvodu, že se jedná o vhodnou plochu pro bydlení. Územní plán vymezil plochy územních rezerv, které byly vymezeny z důvodu dalšího možného územního rozvoje města Březnice. Vymezená zastavitelná plocha Z82/z-2 je vymezena právě na lokalitě, na které se předpokládá další územní rozvoj.

Velkou výhodou se jeví možnost umístění maximálně 1 objektu pro bydlení v odlehle a klidové zóně.

Zejména v této části města Březnice dochází k významnému územnímu rozvoji, kdy byly zastavěny téměř všechny zastavitelné plochy a celá místní část se tedy územně stabilizovala. Aktualizaci zastavěného území v této místní části byla řešena Změnou č. 1.

Úprava po dohodovacím jednání Změny č. 2 ze dne 24.1.2022:

Vymezená plocha byla významným způsobem redukována na cca 2 500 m² a limitována maximálním množstvím objektů, které lze na plochu umístit. Limitem maximálně 1 objektu pro bydlení je důvod, zachování klidové zóny mimo velmi urbanizované území. Vzhledem ke skutečnosti a povaze investora se jedná o velmi vhodné místo pro individuální bydlení.

Velkou výhodou takto vymezené zastavitelné plochy je také skutečnost morfologického a krajinného uzpůsobení území. Celá lokalita je ohraničena vzrostlou zelení, která lokalitu chrání a „schovává“ a zároveň jsou zachovány dostatečné odstupy.

Vzhledem k poloze plochy je současně zajištěna dobrá dopravní dostupnost a napojení na technickou infrastrukturu.

Redukce plochy Z26, K29b a vypuštění celé plochy K29a:

Z důvodu rozšiřování zastavitelných ploch v lokalitě č.1 a č. 3 je příslušná část plochy redukována. Jedná se o plochy, které byly podmíněny územní studií ÚS*1. Důvodem vypuštění zastavitelné plochy, na p.č. 1443, 1439/116, 1439/1 k.ú. Březnice, je skutečnost, že se nachází v okrajové zóně s velmi složitými vlastnickými vztahy. Do budoucna se jeví zastavění této plochy jako problematické a není reálné plochu v blízké budoucnosti zastavět. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k redukcí ploch a umožnění zástavby v rozvojových lokalitách, kde se zástavba umožní takřka okamžitě.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vstupní limity byly změnou ÚP respektovány.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany jsou změnou č. 3 ÚP respektovány:

Do správního území obce zasahuje:

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhavé jámy), venkovní vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy;
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů; výstavba a rekonstrukce letišť;
- všech druhů, včetně zařízení; výstavba vedení VN a VVN;
- výstavba větrných elektráren;
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....);
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky); výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

I) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

V posledních letech stoupá zájem o vlastní bydlení především RD, na území města Březnice se od roku 2015 pro tyto záměry prodalo kolem 55 stavebních parcel, o celkové ploše přibližně 55 000 m², na těchto pozemcích bylo postaveno cca 30 RD a asi 10 se právě staví.

Pro tyto účely byly použity především větší lokality, jako například ulice U Blatenky (14 parcel), lokalita bývalého zahradnictví (cca 15 parcel), lokalita ulice Počápská – u bývalé Zbrojovky (cca 8 parcel), lokalita za hřbitovem (6 parcel), lokalita ulice Borská (3 parcely) a další jednotlivé místa a proluky ve městě.

Díky tomuto trendu, současné vedení města urychleně zpracovalo územní studie na lokalitu bývalé cihelny (15 parcel) a lokalitu Hlubyňská za základní školou (30 parcel). Na základě informací z obce, se okamžitě tyto dvě poslední lokality staly velmi žádané novými zájemci o výstavbu a město Březnice eviduje v lokalitě bývalé cihelny žádosti o všechny pozemky a v lokalitě Hlubyňská za ZŠ, je zájem také značný a čeká se jen na více informací. Tento zájem stavebníků vychází z velké poptávky pro stavění RD a zároveň z malé nabídky stavebních pozemků připravených k zástavbě.

Co se týče dalších ploch pro bytovou zástavbu, zůstává v rezervě města Březnice jediná, původní lokalita a to za ulicí Kamenickou (pod Stráží), zde se nachází poměrně velká lokalita. Tato lokalita je vlastněna mnoha různými vlastníky a je zde potřeba zpracovat koncepcce zastavěnosti a dopravního řešení celé oblasti. Tento záměr je na úkor některých dotčených vlastníků pozemků a jejich představách o možnostech zastavěnosti těchto ploch. Tento proces bude velmi náročný, vzhledem k velkému počtu účastníků řízení i velmi zdlouhavý.

Zastavění stavebních pozemků od roku 2015 (55 stavebních parcel, o celkové ploše přibližně 55 000 m²), obsazená lokalita bývalé cihelny, velký zájem o lokalitu Hlubyňské za ZŠ a časovou náročností lokality pod Stráží, nebude ve městě Březnice v blízké době kde stavět RD.

Z výše uvedených důvodů je patrné, že vymezení nových zastavitelných ploch vychází z aktuálního stavu a podmínek v celém správním území města Březnice. Z důvodu zpracování Změny ÚP pouze na předmětné lokality je v grafické části aktualizováno zastavěné území pouze v řešených lokalitách.

Současné vymezením nových zastavitelných plochy, bylo více ploch vypuštěno.

Z důvodu rozšiřování zastavitelných ploch v lokalitě č.1 a č. 3 je příslušná část plochy redukována. Jedná se o plochy, které byly podmíněny územní studií ÚS*1. Důvodem vypuštění zastavitelné plochy, na p.č. 1443, 1439/116, 1439/1 k.ú. Březnice, je skutečnost, že se nachází v okrajové zóně s velmi složitými vlastnickými vztahy. Do budoucna se jeví zastavění této plochy jako problematické a není reálné plochu v blízké budoucnosti zastavět. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k redukcii ploch a umožnění zástavby v rozvojových lokalitách, kde se zástavba umožní takřka okamžitě.

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

Změnou ÚP nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Aktualizaci Zásad územního rozvoje SK.

n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace

Vyhodnoceny jsou pouze rozvojové plochy navržené změnou územního plánu k zastavění (zastavitelné plochy), zabírající zemědělskou půdu. Označeny jsou číselně a vyhodnoceny v tabulce. Podkladem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Investice do půdy

V území řešených Změnou ÚP jsou provedeny meliorace pro odvodnění pozemků. Stávající meliorace jsou vyznačeny v grafické části.

Meliorační plochy nezasahují do těchto zastavitelných ploch.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky – BPEJ.

BPEJ vyjadřuje: klimatický region, hlavní půdní jednotku, číselnou kombinaci skeletovitosti a expozice půdy. Pomocí tohoto kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň třídy ochrany zemědělské půdy.

Příklad kódu BPEJ : 5.46.00.

- 5 klimatický region
- 46 hlavní půdní jednotka, charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě
- 00 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Charakteristika tříd ochrany

- III. Do III. třídy ochrany jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
- IV. Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydroformních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí. Na základě kombinace klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je stanovena základní sazba odvodů za odnětí zemědělské půdy ve smyslu zákona O ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů.

TABULKA „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND“

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
SK – SMÍŠENÉ OBYTNÉ KOMERČNÍ												
Z80a/z-2	SK – Smíšené obytné komerční	0,35	0	0	0,35	0	0	-	-	-	-	-
	Smíšené obytné komerční - celkem	0,35	0	0	0,35	0	0					
	Plochy SK - Celkem nový zábor	0,35	0	0	0,35	0	0					
BI – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – městské a příměstské												
Z82/z-2	BI – Bydlení v rodinných domech	0,26	0	0	0	0,26	0	-	-	-	-	-
<i>NZ</i>	<i>NZ – Plochy zemědělské</i>	<i>0,66</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,66</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	Bydlení v rodinných domech celkem	0,26	0	0	0	0,26	0					
	Plochy BI – Celkem nový zábor	0,26	0	0	0	0,26	0					
ZP – ZELEŇ – ochranná a izolační												
<i>NZ</i>	<i>NZ – Plochy zemědělské</i>	<i>0,97</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,12</i>	<i>0,85</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
ZÁBOR ZPF CELKEM		0,61	0	0	0,35	0,26	0					
Celkem nový zábor		0,61	0	0	0,35	0,26	0					

Navrhované záměry Změnou ÚP si vyžádají celkový zábor **0,61 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **0 ha** byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP je **0,61 ha**, současně bylo vráceno **1,63 ha** zpět do ZPF.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF

Změna ÚP respektuje obecné zásady ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a je v souladu s § 3 a § 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

V návrhu Změny ÚP byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V případech, kdy došlo k nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle platných právních norem.

Navrhovaná Změna ÚP nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení.

Navrhovaná Změna ÚP nemění koncepci vydaného územního plánu, pouze upřesňuje a doplňuje již dříve navržené řešení.

Při zpracování Změny ÚP bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních veřejných zájmů. Počet obyvatel je v řešeném území stále přibývá. Očekává se zejména nárůst požadavků na trvalé bydlení. Rozsah vymezených zastavitelných ploch Změnou ÚP je navržen z důvodu postupného čerpání a zastavování již vymezených zastavitelných ploch ve správním území města Březnice. Lokality navržené Změnou ÚP vytváří městu významný rozvojový potenciál. Do budoucna lze předpokládat významný přísun obyvatel z důvodu velmi dobrého umístění a z důvodu přísunu obyvatel do města.

Plochy navržené k zástavbě jsou v celém řešeném území zásadně situovány v návaznosti na plochy zastavěné. Takto nedochází k narušování přírodního prostředí, řešení inženýrských sítí a dopravního napojení je hospodárné, nedochází k nevhodným záborům zemědělské půdy.

Z tohoto důvodu je potřeba navržených lokalit adekvátní k velikosti města Březnice. Celkově lze konstatovat, že správní území města Březnice díky své poloze a stavební připravenosti může očekávat přírůstek obyvatel a tím dojde i k zastavěnosti jak již vymezených zastavitelných ploch, tak nově navržených ploch Změnou ÚP. Předpokládá se, že bude tento plynulý nárůst pokračovat.

Lokality jsou Změnou ÚP navrhovány s ohledem jak na majetkoprávní vztahy a dopravní a technickou infrastrukturu, tak i s ohledem na zábor ZPF. Jejich umístění vychází z principu jasného rozlišení urbanizované a neurbanizované části území i z požadavku na zachování krajinných a přírodních hodnot v území. Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna návaznost na zastavěné území a budoucí ucelování jeho tvaru. Lokality jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování.

Změnou ÚP byly přednostně navrhovány plochy přestaveb a zastavitelné plochy v zastavěném území.

Lokalita 1:

Návrh plochy SK a vymezení VP - smíšená obytná a veřejné prostranství– parc. č. 1196/1 k.ú. Březnice.

Z hlediska urbanistické struktury plocha bude navazovat na urbanistickou strukturu plochy Z77a/z-1 a rozšiřuje plochu Z80a/z-2. Bude navázáno na dopravní koncepci předmětné lokality.

Lokalita je řešená Změnou ÚP z důvodu zlepšení současné situace ať již ekonomického nebo funkčního využití stavebních parcel. Z urbanistického hlediska je tato lokalita vhodná k zástavbě. Výhodou je dále i možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních obytných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Plocha byla zahrnuta do předmětu změny z důvodu aktuálních potřeb investorů a stavebníků. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka.

Návrhem Změny ÚP jsou respektovány veškeré limity. K vymezení nových zastavitelných ploch bylo přistoupeno z důvodu významného rozvoje města. Město Březnice má vymezeno dostatek ploch pro bydlení, avšak velké procento z nich je limitováno zpracováním a pořízením územní studie. Řešení akutní poptávky po bydlení tyto plochy nenabízejí, neboť jsou v lokalitách složité majetkové vztahy a jejich řešení se jeví časově velmi náročné. Z toho důvodu byly nalezeny nové pozemky, které jsou majetkově vypořádány a pro zástavbu z urbanistického hlediska velmi vhodné.

Z důvodu stanovení koncepce území je část plochy Z77/z-1 a plocha Z80a/z-2 podmíněna zpracováním územní studie. Územní studie je vymezena z důvodu stanovení koncepce dopravní a technické infrastruktury tak, aby byl zachován výhledový územní rozvoj v území.

Úprava po dohodovacím jednání Změny č. 2 ze dne 24.1.2022:

Vymezená plocha byla významným způsobem redukována na cca 3 500 m².

Celá lokalita se nachází na III. třídě ochrany. K navýšení záboru ZPF je přistoupeno pouze v nezbytném rozsahu a s vědomím, že město Březnice v jižní části správního území vyčerpává veškeré zastavitelné plochy.

Oproti návrhu Změny č. 2 je plocha významným způsobem redukována.

K záboru zemědělskému půdnímu fondu bylo přistoupeno z důvodu významného rozvoje města. Město Březnice má vymezeno dostatek ploch pro bydlení, avšak velké procento z nich je limitováno zpracováním a přířízením územní studie. Řešení akutní poptávky po bydlení tyto plochy nenabízejí, neboť jsou v lokalitách složité majetkové vztahy a jejich řešení se jeví časově velmi náročné. Z toho důvodu byly nalezeny nové pozemky, které jsou majetkově vypořádány a pro zástavbu z urbanistického hlediska velmi vhodné. Zahrnutí plochy Z80a/z-2 do zastavitelných ploch povede k územnímu rozvoji města a přistěhování nových obyvatel. Noví trvalí obyvatelé budou mít velký kladný dopad a významný přínos z hlediska veřejného zájmu pro město Březnice. Z toho důvodu je velmi žádoucí, aby plocha Z80a/z-2 byla zahrnuta do zastavitelných ploch.

Kompenzační opatření pro vymezení zastavitelných ploch Z80a/z-2 a Z82/z-2:

Předmět změny č. 3 byl rozšířen o plochy Z26, K29a a K29b z důvodu kompenzačního opatření pro zábor v lokalitách č. 1 a č. 3. Zábor ZPF je v této lokalitě plně kompenzován navrácením části lokality Z26, K29a a K29b zpět do nezastavěného území, do ploch zemědělského půdního fondu.

Změnou č. 3 je **navráceno** zemědělskému půdnímu fondu celkem více než **1,63 ha zemědělské půdy. Z plochy Z26 se jedná o cca 0,66 ha a z ploch K29a a K29b se jedná o 0,97 ha zemědělské půdy.**

Vzhledem k celkové připravenosti plochy Z80a/z-2 (napojení na dopravní a technickou) se jeví plocha jako vhodnější než plocha Z26.

Celkově tedy Změna č. 3 navrhuje zábor ZPF ve výši 0,61 ha pro bydlení, ale na straně druhé z ploch pro bydlení a ploch zeleně vrací do zemědělského půdního fondu 0,66 + 0,97 = 1,63 ha, saldo tedy bude - 1,02 ha.

Z důvodu časové naléhavosti záměrů zpracovaných Změnou č. 2 bylo tedy dohodnuto, že obě sporné lokality budou ve Změně č. 2 vypuštěny a takto byla Změna č. 2 vydána.

Záměry č. 1 a č. 3 budou přesunuty do Změny č. 3 v dnes dohodnutém rozsahu.

Lokalita 3:

Předmětem Změny ÚP je návrh plochy BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské) v lokalitách R09b,. Důvodem vymezení nové zastavitelné plochy je skutečnost postupného zastavování již vymezených zastavitelných ploch ve městě Březnice. Změna č. 1 ÚP aktualizovala současně zastavěné území, čímž je prokázána účelnost vymezených zastavitelných ploch.

K zahrnutí plochy Z82/z-2 bylo přistoupeno z důvodu, že se jedná o vhodnou plochu pro bydlení. Územní plán vymezil plochy územních rezerv, které byly vymezeny z důvodu dalšího možného územního rozvoje města Březnice. Vymezená zastavitelná plocha Z82/z-2 je vymezena právě na lokalitě, na které se předpokládá další územní rozvoj.

Velkou výhodou se jeví možnost umístění maximálně 1 objektu pro bydlení v odlehle a klidové zóně.

Zejména v této části města Březnice dochází k významnému územnímu rozvoji, kdy byly zastavěny téměř všechny zastavitelné plochy a celá místní část se tedy územně stabilizovala. Aktualizaci zastavěného území v této místní části byla řešena Změnou č. 1.

Úprava po dohodovacím jednání Změny č. 2 ze dne 24.1.2022:

Vymezená plocha byla významným způsobem redukována na cca 2 500 m² a limitována maximálním množstvím objektů, které lze na plochu umístit. Limitem maximálně 1 objektu pro bydlení je důvod, zachování klidové zóny mimo velmi urbanizované území. Vzhledem ke skutečnosti a povaze investora se jedná o velmi vhodné místo pro individuální bydlení.

Velkou výhodou takto vymezené zastavitelné plochy je také skutečnost morfologického a krajinného uzpůsobení území. Celá lokalita je ohraničena vzrostlou zelení, která lokalitu chrání a „schovává“ a zároveň jsou zachovány dostatečné odstupy.

Vzhledem k poloze plochy je současně zajištěna dobrá dopravní dostupnost a napojení na technickou infrastrukturu.

Příznivou situací je skutečnost, že celá plocha se nachází na půdách s IV. třídou ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

ZÁVĚREČNÉ SHRNTÍ

V návrhu Změny č. 3 ÚP Březnice byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěných území sídel, proluk a nedostatečně využívaných pozemků a vymezením ploch přestaveb. V případech, kdy došlo nezbytnému odnětí půdy ze ZPF, bylo postupováno dle zákona O ochraně ZPF, v platném znění.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou ÚP není uvažováno se zánosem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

bude doplněno pořizovatelem

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

bude doplněno pořizovatelem

q) srovnávací text

Výroková část územního plánu s vyznačením změn (srovnávací text) jsou pro lepší přehlednost doplňovány (podtržené) texty a rušené (přeškrtnuté) texty odlišeny barevně.

...

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

...

Ac2) Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán navrhuje následující zastavitelné plochy (tj. plochy změn v nezastavěném území /*)

Pozn.: / - včetně několika ploch sídelní zeleně, které sice nemají skutečný charakter „zastavitelných ploch“, nejsou ale ani součástí „ploch změn v krajině“*

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Popis záměru, upřesnění
Z02a	DS	0,01		Zadní Poříčí - místní komunikace - propojení
Z02b	DS	0,12		Zadní Poříčí - místní komunikace - propojení
Z03	BV	0,37	3	Přední Poříčí - bydlení na JZ okraji (část plochy z předchozí ÚPD, zbývající část jako rezerva)
Z04	ZO, VV	0,09		Přední Poříčí - přemostění Skalice pro příjezd k chatám a Xaverovu, protipovodňové opatření směrem k sídlu (hráz na veř. ploše)
Z05	OS	0,75		Př. Poříčí - Xaverov - plocha pro krytou jízďárnu v návaznosti na areál s chovem koní. Požaduje se podrobnější řešení formou ÚS.
Z06	RN	0,98		Př. Poříčí - Xaverov - rozšíření jezdeckého areálu Školního statku. Požaduje se podrobnější řešení formou ÚS.
Z07a	DS	1,21		Přeložka sil. II/174 od Tochovic a III/1911 od Chrástu se společným svedením do nového podjezdu pod žel. tratí (v místě stávajícího), návaznost na sev. propojení směr I/19

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Popis záměru, upřesnění
Z08a	DS	1,84		Severní kom. propojení pro odvedení dopravy z části centra (most pod zámekem), trasa od nového podjezdu, přemostění Skalice, průchod za sportovním areálem, napojení na I/19 pod židovským hřbitovem
Z09a	RN	0,40		Rozšíření sport. a rekr. areálu - stabilizace ploch vč. zlepšení přístupu od garáží na Normou,
Z10a	DS	0,47		Plocha při sil. I/19 směr Rožmitál, vpravo za Benzinou a Normou pro odstavné parkoviště
Z10c	VD	0,17		Plocha vpravo za Benzinou a Normou pro drobné podnikání, služby, řemeslnou výrobu - využití až po naplnění lok. Z12
Z15b	BI	0,63	6	
Z18	DS	0,82		přeložka sil. II/174 - soulad s nadřaz. ÚPD <i>Pozn.: č. Z18 nahrazuje pův. záměr (již realiz. obchod) V návaznosti na vymezenou plochu Z78/z-1 bude plocha stabilizována územní studií.</i>
Z20	BI	0,06	1	Stabilizovaný pozemek pro 1 RD v lokalitě Za sokolovnou
Z26	BI	9,909,45	8780	Plocha "Pod Stráží" - pro obytné a celoměstské funkce v návaznosti na jihozápadní, resp. jižní okraj zástavby města, navazující parcelací i komunikační sítí na okraj rod. zástavby v Kamenické ul., plošně největší lokalita, přirozený rozvojový směr v atraktivní poloze. Součástí lokality bude plocha pro mateřskou školu (příp. jinou obč. vybavenost) a odpovídající plocha veř. prostranství - obojí bude v rámci plochy Z26 územně stabilizováno řešením územní studie
Z31a	BI	0,15	3	Severovýchodní část plochy Pod Stráží jižně od hřbitova - vzhledem k jednoznačnému řešení (nová parcelace vč. komunikačního napojení) bylo možné tuto část vyčlenit z plochy Z26, kde je podmínkou pořízení územní studie
Z32a	SK	0,5	3	Izolovaná plocha pro smíšené bydlení s podnikáním, návaznost na stá-vající objekt se zázemím a nový rodinný dům – doplnění bezprostředně navazujících ploch, ve výhledu bude plocha ve výhodné poloze u obchvatu I/19
Z32b	SK	0,39	1	
Z32c	SK	0,09	1	
Z32d	SK	0,11	1	
Z33a	SK	0,24	2	Část plochy pro smíř. bydlení (s možným drobným živnostenským podnikáním mezi Blatenskou a Drahenickou ul., další část vymezeného segmentu při Drahenické ul. zůstává jako úz. rezerva, po jižním okraji navrženo založení kom. propojení Blatenské, Drahenické a Počapské ul.
Z33b	DS	0,31		(od Zbrojovky), pro převedení části dopravy, podél komunikace liniová zeleň
Z40	OM	1,53		Univerzální podnikatelská plocha jižně od Zbrojovky, vhodná např. pro prodejní sklady (stavebniny, zahradní centrum, autosalón apod.), dopravní vybavenost (ČSPH, parkoviště, motorest)

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Popis záměru, upřesnění
Z44	BI	0,62	6	Rod. domy v ul. U remízu - jižní část lok. Za lihovarem, při parcelaci vyčlenit prostor pro výhledové napojení k další zástavbě. <i>Plocha Z44 bude stabilizována územní studií.</i>
Z55c	VL	4,25		Jedna velká plocha a dvě menší (P55a, P55b uvnitř zast. úz.) v průmyslové zóně za areálem Metamax a fotovoltaickou elektrárnou s možným napojením z navržené průmyslové komunikace
Z56a	VL	0,60		Rozšíření areálu Metamaxu - převz. záměr změny ÚPNSÚ
Z56b	VL	0,48		Výrobní plocha - doplnění plochy mezi komunikací a zástavbou
Z58a	DS	0,98		Průmyslová komunikace - propojení Tochovické a Borské silnice s napojením stávajících i nově navržených areálů, vymezení vůči krajinně pásem izolační a ochranné zeleně
Z58f	TI	0,33		Plocha pro rozhlednu na Vinici, vhodné ve spojení se základnovou stanicí mobilního operátora
Z60b	VD	0,92		Plocha pro podnikání v sousedství Sublimy
Z66	BV	1,11	10	Plochy pro bydlení v jižní části Martinic, návaznost na zástavbu
Z67	BV	0,38	2	Pozemky pro bydlení v záp. části Martinic
Z69c	DS	0,48		Stabilizace úseku komunikace k Simínskému mlýnu (uvedení do souladu se stavem)
Z70	VZ	1,17		Rozšíření zem. areálu v lokalitě Simínský mlýn, vč. odchovny bažantů
Z71/z-1	SV, ZS	0,25	1	Plocha pro bydlení v lokalitě Nový Mlýn
Z72/z-1	SV	0,20	1	Stabilizovaný pozemek pro 1 RD v lokalitě Přední Poříčí
Z73/z-1	SV	0,54	1	Plocha pro bydlení v lokalitě Přední Poříčí
Z74/z-1	VL	1,13		Rozšíření areálu Metamaxu
Z75/z-1	DS	0,71		Přeložení návrhu Průmyslové komunikace - propojení Tochovické a Borské silnice s napojením stávajících i nově navržených areálů.
Z76/z-1	VZ	0,25		Rozšíření zem. areálu v lokalitě Bor u Březnice
Z77b/z-1	SK	2,52		Území mezi rodinnou zástavbou v prostoru Drahenické, J. Švermy, Počapské a Zbrojovkou, z větší části určené pro smíšené bydlení s drobným podnikáním (podobně jako Z33), jižní okraj bude tvořit kom. propojení a pás izolační zeleně směrem ke Zbrojovce. <i>Plochy Z80a/z-2 a část plochy Z77b/z-1 budou stabilizovány územní studií (ÚS*11).</i>
Z78/z-1	SK	1,42		Plocha západně od Březnice - pro smíšené obytné a celoměstské funkce v návaznosti na západní okraj zástavby města, navazující parcelaci i komunikační sítě na okraj rod. zástavby v Hlubyňské ul., podél navržené přeložky silnice II/174,

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Popis záměru, upřesnění
				přirozený rozvojový směr v atraktivní poloze. Součástí lokality bude odpovídající plocha veř. prostranství a silnice II/174 - vše bude v rámci ploch Z18, Z78/z-1 a K74/z-1 územně stabilizováno řešením územní studie
Z79/z-2	SV	0,13		Stabilizovaný pozemek v lokalitě Přední Poříčí, plocha rozšiřuje plochu Z72/z-1, která je předmětem změny č. 1 ÚP Březnice. Na ploše Z72/z-1 a Z79/z-2 bude dohromady umístěn 1 RD.
Z80a/z-2	SK	0,52 <u>0,88</u>		Území mezi rodinnou zástavbou v prostoru Drahenické, J. Švermy, Počapské a Zbrojovkou, z větší části určené pro smíšené bydlení s drobným podnikáním (podobně jako Z33). Plochy Z80a/z-2 a část plochy Z77b/z-1 budou stabilizovány územní studií (ÚS*11).
Z80b/z-2	SK	0,14		Území mezi rodinnou zástavbou v prostoru Drahenické, J. Švermy, Počapské a Zbrojovkou. Urbanistické doplnění plochy mezi plochu SK a ZV.
Z81/z-2	SC	0,91		V centru města Březnice, severně od městského úřadu.
Z82/z-2	BI	0,26	1	U Blatanky - rodinná zástavba v jižním cípu lok. Za lihovarem.
Z83a/z-2	BI	1,46	14	Plocha rodinných domů za školským areálem.
Z83b/z-2	BI	0,33	4	Plocha rodinných domů za školským areálem.
Z83c/z-2	BI	0,54	6	Plocha rodinných domů za školským areálem.
Z83d/z-2	BI	0,26	3	Plocha rodinných domů za školským areálem.

...

Ac5) Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán navrhuje následující plochy změn v krajině (tzn. plochy pro zeleň vesměs v nezastavěném území):

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Popis záměru, upřesnění
K01a	NL	1,51	Zadní Poříčí - zalesnění
K02c	ZO	3,06	Zadní Poříčí - ochranná zeleň u skládky Chrást
K07b	ZO	0,45	Izolační zeleň u přeložky silnice za tratí
K07c	NL	1,84	Višňovka - zalesnění u trati směr Chrást
K07d	ZO	0,13	izolační zeleň u přeložky Tochovické silnice
K07e	ZO	0,28 jiný rozs.	izolační zeleň u přeložky Tochovické silnice
K08b	ZO	0,09	izolační zeleň u podjezdu trati
K08c	ZO	0,19	izolační zeleň u přeložky sil. II/174
K08d	ZO	0,13	izolační zeleň u přeložky sil. II/174
K14a	ZO	0,38	stabilizace zeleného pásu podél polní cesty za areálem škol - ve směru od Rožmitálské ul. k západu, do volné krajiny
K14b	ZO	0,16	
K16b	ZO	0,5	pás izolační zeleně po západním okraji lokality Z15b a Z83/z-2 (šíře pásu)

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Popis záměru, upřesnění
			a jeho řešení např. jako zemního valu bude závislé na poloze obchvatu silnice I/19 - nyní jako územní rezerva)
K29a	ZP	0,62	Přírodní zeleň mezi navrženou zástavbou Pod Stráží a starými sady na úpatí kopce -- rovněž k rekreačnímu využití
K29b	ZP	0,84 0,60	
K29c	ZP	1,05	
K31e	ZO	0,15	Pás zeleně směrem ke Stráži
K33c	ZO	0,09	Část lok. pro smíř. bydlení (s možným drobným živnostenským podnikáním mezi Blatenskou a Drahenickou ul., další část vymezeného segmentu při Drahenické ul. zůstává jako úz. rezerva, po jižním okraji navrženo založení kom. propojení Blatenské, Drahenické a Počapské ul. (od Zbrojovky), pro převedení části dopravy, podél komunikace liniová zeleň
K33d	ZO	0,35	
K33e	ZO	0,11	
K42a	ZO	0,71	pás izolační zeleně podél žel. tratě "Blatenky" - odclonění zástavby v lok. za lihovarem
K55d	ZO	0,03	izolační zeleň u plochy Z55c (podél cyklostezky směr Starosedlský Hrádek)
K56d	ZO	0,17	ochranná zeleň podél výrobních ploch
K56f	ZO	0,31	pás izolační a doprovodné zeleně od průmyslové zóny k Vinici, součást biokoridoru
K57d	ZO	0,08	pás izol. zeleně podél komunik. v prům. zóně, podstatná úprava vymezení (proti pův. návrhu)
K58b	ZO	0,33	izolační zeleň podél Tochovické silnice
K58c	ZO	0,07	izolační zeleň podél průmyslové komunikace
K58d	ZO	0,28	pás izolační a doprovodné zeleně od průmyslové zóny k Vinici, součást biokoridoru
K58e	ZO	0,38	
K60a	NL	0,92	zalesnění u Sublimy, rovněž funkce izolační zeleně
K60c	ZO	0,51	pás izolační zeleně od Sublimy směrem k Boru
K64b	NL	2,12	zalesnění pod lipovou alejí v Dobré Vodě
K64c	NL	2,17	zalesnění svahu mezi tratí a Skalicí u Dobré Vody
K65b	RN	3,23	plocha pro jezdecké využ. - výběhy koní ve vazbě na zařiz. hipoterapie (P65a), bez zástavby
K69a	ZO	0,34	izolační zeleň u silážního žlabu při rozcestí za Martinicemi
K69b	NL	2,02	zalesnění u silážního žlabu západně od Martinic
K71b	ZO	0,27	izolační zeleň podél odchovny bažantů
K72a	NL	0,40	zalesnění - u hráze Simínského rybníka
K72b	NL	1,76	zalesnění - na jihu ř. ú. za Simínským rybníkem
K72c	NL	2,43	zalesnění - u Mlýnského Drahenického rybníka
K72d	NL	0,51	zalesnění - jižně od Martinic
K72e	NL	0,36	zalesnění - u silnice z Martinic do Drahenic
K74/z-1	ZO	0,23	Pás izolační a doprovodné zeleně od přeložky sil. II/174 z nadřazené ÚPD a navržené plochy pro zástavbu.

Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

...

Ad2) Energetika

Zásobování elektrickou energií

Návrh řešení zásobování rozvojových lokalit elektrickou energií

- P01b – Zadní Poříčí – obnova statku
- bude zásobováno ze stávající TS PB 1082 – Poříčí obec
- Z03 – Přední Poříčí – (3RD)
- bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu
- Z05 – Xaverov – jízdná
- bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu TS PB 1074 – Přední Poříčí obec
- Z09a – Březnice - sport. areál
- Z10a – Plocha za Benzinou
- Z10c – Plocha za Benzinou pro podnikání
- P12a, b, c – Plocha komerční využití
- plochy řešeny jako skupina, stávající venkovní vedení k trafostanici PB 1900 Cihelna bude zkráceno a bude prodloužen stávající kabel k TS PB 1900 jako kabelová smyčka do které bude vložena nová kabelová TS ze které budou napájeny rozvojové plochy.
- P13 – (35RD)
- bude zásobováno ze stávající TS PB 1900 – Cihelna
- Z20 – (1RD) – Za sokolovnou
- bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu
- Z23 – (3RD) – Za hřbitovem
- Z24 – (3RD)
- bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu
- Z25 – (5RD) – u hřbitova
- Z26 – (~~87RD~~30RD, veřejná vybavenost) – Pod Stráží
- Z31a – (3RD) – Pod Stráží za hřbitovem
- R06c, d, R07a, b, c, d (- pouze jako územní rezerva)
- stávající vedení bude zachováno – doporučení – v.v. respektovat při parcelaci
- napájení bude z nového kabelového okruhu se 3ks vloženými trafostanicemi
- Z32a, b, c, d – (6RD)
- Z33a – (2RD) – mezi Blatenskou a Drahenickou
- R08a, b – navazující bydlení (- jako územní rezerva)
- v.v k TS PB 1976 – 23 – Tomášek bude zkráceno, stožárová TS nahrazena kabelovou
- P34 – (1RD) – Nároží Blatenská – Dolní Valy
- bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu
- R16 – výrobní plochy u Zbrojovky (- jako územní rezerva)
- v budoucnu lze napojit z nové TS v kabelovém okruhu od stávajícího svodu k TS PB 1122
- P39 – Sklady u Počapské
- Z40 – podnikatelská plocha
- R10a, b - podn. plocha (územní rezerva)
- napojení z TS PB 1902 – 6 Zbrojovka, respektovat v.v. k TS PB 1063 – 9 – Úpravna vody
- Z44 – (6RD) U remízu
- P47 – (2RD) bydlení
- P48 – (1RD) za lihovarem
- napájeno z nové TS zařazené do kabelového okruhu mezi TS PB 1063 – 9 – úpravna vody a TS PB 1062 – 2- U nádraží
- P49a, b – u nádraží, podnikání
- P50 – u nádraží, podnikání
- bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu
- P52 – (1RD) - Na Odboji, Tochovická P53 – (1RD) – dtto
- P54 – (1RD) – u silnice na Chrást
- bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu

- P55a, b, c – výrobní plochy za novou fotovoltaickou elektrárnou
- bude připojeno z nové trafostanice zapojené do stávajícího kabelového okruhu (od TS u FVE)
- Z56a, b – výroba, podnikání
- napájení z nové TS na kabelovém okruhu vloženého mezi TS PB 1159 – 17 – ACHP a TS PB 1975 – 22 Školní pila
- P59b – (1RD, podnikání) – mezi Sublimou a Borskou
- bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu TS PB 1072 – 21 – KOVO a TS PB 1147 – 1 – Borská
- P61a – (1RD) - JZ okraj Boru P62a – (6RD) – V okraj Boru
- bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu TS PB 1160 – Bor, v.v. respektovat nebo nahradit kabelem, dle požadovaného výkonu upravit výkon trafa
- P64a – (5RD) – Dobrá Voda
- P65a – býv. vojenský areál Dobrá Voda
- napojení nové trafostanice
- Z66 – (10RD) – Martinice Z67 – (2RD) – Martinice
- bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu a další nové TS zařazené do smyčky mezi TS PB 1034 a TS PB 1128
- doporučení – respektovat při parcelaci v.v. 22kV
- Z70 – zem. areál Simínský mlýn
- P71a – pila Simínský mlýn
- bude připojeno ze stávajícího NN rozvodu TS PB 7107 a TS PB 1035
- Trasa vedení přenosové soustavy VVN 220kV (v jižní části území) nebude územním plánem dotčena.

Trafostanice

Nové navrhované trafostanice budou převážně kabelové, osazeny budou transformátory dle požadavků na potřebný výkon v lokalitě dle momentální potřeby.

Sekundární rozvody 0,4 kV

Sekundární rozvod NN 0,4kV od trafostanic 22/0,4kV v rozvojových plochách bude řešen jako kabelová síť v zemi.

Sdělovací zařízení

Sdělovací rozvody

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající sdělovací rozvody. Místní rozvody budou dle lokality vedeny převážně v zemi, v malých a okrajových místech je možný i rozvod vzdušným vedením.

Plyn

VTL plynovod Transgas a VTL plynovod STP

V rámci rozvoje se nepřepokládají žádné zásahy do stávajících potrubních tras.

Při zástavbě je nutno respektovat ochranná a bezpečnostní pásma potrubí.

STL plynovody

Rozvojové lokality v intravilánu Březnice se předpokládají, že budou napojeny na stávající STL rozvod.

U katastrálních území Přední Poříčí, Martinice a Bor u Březnice se plynofikace nepředpokládá.

Protože se jedná o malá sídla, pro eventuální plynofikaci by bylo nutno nejdříve zpracovat investičněekonomickou studii pro zjištění realizovatelnosti a návratnosti investičních nákladů.

...

Af) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně

základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

...

BI – Plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (= bydlení individuální)

CHARAKTERISTIKA

Plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu (s možností umístování funkcí pro obsluhu obyvatel nad rámec území vymezeného danou funkcí a nerušících obytný charakter, včetně základního občanského vybavení).

URČENÉ VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech v klidové obytné zóně s oplocenými zahradami pro individuální rekreaci a možnou doplňkovou pěstební funkci

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezen. území
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- hospodářské zázemí (užitkové zahrady, chov drobných hospodářských zvířat) služby a provozovny (jen doplňkově v rámci objektů bydlení), nesmí přitom narušit trvalé bydlení na sousedních pozemcích nad normativy stanovené zvláštními předpisy
- bytové domy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení pro ubytování s kapacitou větší než 20 lůžek, pro stravování, obchod a ostatní služby, u nichž lze předpokládat rušivý vliv na základní obytnou funkci (hluknost, prašnost, exhalace, nutnost časté dopravní obsluhy, nutnost obsluhy těžkou dopravou)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod
- jakákoliv zařízení technické a dopravní vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území
- zahrádkářské a pěstební pl. a zařiz. s provozem hlučné mechanizace nebo vyžadující obsluhu těžkou dopravou

POZN. K FUNKČNÍMU VYUŽITÍ NĚKTERÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

- pro plochy Z44, [Z82/z-2](#), P47 se bydlení stanovuje jako podmíněně přípustné využití s podmínkou, že při umístování staveb pro bydlení je nutné prokázat splnění hygienických limitů hluku z dopravy v jejich venkovním chráněném prostoru Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- pro plochu P54 platí, že zástavba musí být situována tak, aby byly splněny limity hluku z dopravy (železnice) pro venkovní chráněný prostor staveb

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- pro zastavěné plochy (tzn. pro příp. změny dokončených staveb, ojedinele i pro zástavby proluk):
koeficient zastavění plochy: - /*
koeficient nezpevněných ploch: - /*
/ min. podíl nezpevněných ploch a max. procento zastavění posuzovat individuálně – v kontextu okolní zástavby celého bloku (v odůvodněných případech umožnit přiměřené dostavby),*
výška zástavby: nepřekračovat současnou výškovou hladinu objektů v daném území (funkční ploše), u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů
- Pro nové zastavitelné plochy:
koeficient zastavění plochy: pro jednotlivé RD max. 0,3, pro řadové RD max. 0,55
koeficient nezpevněných ploch: min. 0,6, resp. 0,4

- výška zástavby: 2 nadz. podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), max. výška 10,5 m, u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů

...

Aj) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní rezervy jsou vymezeny následující:

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Popis záměru, upřesnění
R01	BV	Přední Poříčí - návaznost na lok. Z03, pro další bydlení ve výhledu
R02	VD	Plocha v návaznosti na na lok. Z10, při sil. I/19 směr Rožmitál, vpravo za Benzinou a Normou (k budoucímu obchvatu II/174) pro drobné podnikání, služby, řemeslnou výrobu - využití až po naplnění lok. Z12a
R03	OM	Plocha v návaznosti na lok. Z11, pro univerzální komerční využití při sev. vstupu do města nad areálem škol, směrem k budoucímu obchvatu II/174 a I/19
R06a,b,c	BI	Za sokolovnou – rod. zástavba mezi Bubovickou a Hudčickou ul., návaznost na stávající zástavbu
R07a,b,c,d,e,f	BI, ZV	Pod Stráží - jihovýchod, doplnění rodinné zástavby, návaznost na lok. Z26, Z27, Z28, Z31
R08a, b	SK	Drahenická - smíšené bydlení, návaznost na lok. Z33a
R09a, b,c,d	BI, ZV	U Blatenky - rodinná zástavba v jižním cípu lok. Za lihovarem
R10a, b	OM	Univerzální podnikatelské plochy jižně od Zbrojovky, vhodné např. pro prodejní sklady (stavebniny, zahradní centrum, autosalón apod.), dopravní vybavenost (ČSPH, parkoviště, motorest) - pouze orientačně vymezená plocha, jejíž využití je opodstatněné jedině v případě plného využití navazujících ploch směrem k městu - Z40 (pozn.: zahrnuje i býv. pl. Z41 z pův. návrhu)
R11	DS	<i>zrušeno</i>
R12a, b	RN	Martinice - plocha pro golfové hřiště
R13	DS	<i>zrušeno</i>
R14	NL	zalesnění pod Stráží (pův. pl. Z30b)
R15	ZP	zeleň pod Stráží (pův. pl. Z30c)
R17	SK	plochy v pásu mezi Borskou ul. a žel. tratí - s ohledem k poloze využití pro sklady, různé podnikatelské aktivity, komerci, bydlení jen doplňkově (hyg. limity)
R18	VL	pl. pro rozšíření průmyslové zóny východně od návrhových ploch Z56a (pův. pl. Z56d)
R19	VL	plochy pro rozšíření průmyslové zóny za nádražím (pův. pl. Z57a, Z57b)
R20	BV	plocha navazující na P62a - rozvoj bydlení na vých. straně Boru (pův. pl. Z62b)
R21	BV	plocha pro bydlení mezi Borem a Dobrou Vodou (pův. pl. Z62c)
R22	BV	plocha v Martinicích pro rozvoj bydlení na záp. okraji sídla (pův. pl. Z68)
R23/z-1	SV	Plocha pro bydlení v Boru u Březnice – rozvoj bydlení v západní straně Boru

Pro všechny plošné záměry (R01 – R22, R23/z-1) vymezené jako „územní rezerva“ platí, že se jedná o orientační směry dalšího rozvoje. Jejich případné zapracování do územního plánu (kategorie „plochy změn“ – tj. návrhová etapa ÚP) přichází v úvahu jen po využití ostatních návrhových lokalit, resp. po opodstatněném zdůvodnění potřeby jejich využití (např. možné přehodnocení pořadí obytné zástavby s upřednostněním uceleného využití lok. Pod Stráží před jinými lokalitami).

Ak) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Návrh územního plánu vymezuje pro zpracování územní studie tyto plochy:

Poř. čís. dle ÚP	Označ. plochy RZV	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Popis záměru, upřesnění
ÚS*5a ÚS*5b	Z05 Z06	OS RN	0,75 0,98	Př. Poříčí - Xaverov - plocha pro krytou jízdnou v návaznosti na areál s chovem koní, rozšíření jezdeckého areálu Školního statku
ÚS*3				<i>zrušeno</i>
ÚS*1	Z26	BI	9,90 9,45	Plocha "Pod Stráží" - pro obytné a celoměstské funkce v návaznosti na jihozápadní, resp. jižní okraj zástavby města, navazující parcelaci i komunikační sítě na okraj rodinné zástavby v Kamenické ul., plošně největší lokalita, přirozený rozvojový směr v atraktivní poloze. Součástí bude plocha pro mateřskou školu (příp. jinou obč. vybavenost) a odpovídající plocha veřejného prostranství - obojí bude v rámci plochy Z26 územně stabilizováno řešením územní studie. Vzhledem k rozsahu plochy (cca 10 ha) se doporučuje nejdříve celková „konceptní“ územní studie , jejímž hlavním obsahem bude organizace území v celém rozsahu plochy Z26. Na ni podle potřeby mohou navazovat dílčí územní studie upravující podrobnější rozvržení a regulaci v souladu s celkovou územní studií.
ÚS*6	Z40	OM	1,53	Univerzální podnikatelská plocha jižně od Zbrojovky, vhodná např. pro prodejní sklady (stavebniny, zahradní centrum, autosalón apod.), dopravní vybavenost (ČSPH, parkoviště, motorest)
ÚS*7d	Z44	BI	1,23	Rodinné domy v ul. U remízu - jižní část lok. Za lihovarem, při parcelaci je vhodné vyčlenit prostor pro výhledové napojení k další zástavbě (rezerva), zástavba mezi ul. U Blatenky a žel. tratí, poloha v OP dráhy, při trati navržen pás izolační zeleně (zástavba jen při komunikaci)
ÚS*8	P62a	BV	0,92	Plocha pro rodinnou zástavbu na východním okraji Boru - část v zastavěném území
ÚS*9	Z18 Z78/z-1 K74/z-1	DS SK ZO	2,39	Plocha západně od Březnice - pro smíšené obytné a celoměstské funkce v návaznosti na západní okraj zástavby města, navazující parcelaci i komunikační sítě na okraj rod. zástavby v Hlubyňské ul., podél navržené přeložky silnice II/174, přirozený rozvojový směr v atraktivní poloze. Součástí lokality bude odpovídající plocha veř. prostranství a silnice II/174.
ÚS*10	P75/z-1	SK	1,90	Plocha východně od Březnice – pro smíšené obytné komerční a celoměstské funkce v návaznosti na obytnou funkci. Přirozený rozvojový směr v atraktivní poloze. Součástí lokality bude odpovídající plocha veř. prostranství
ÚS*11	Z77b/z-1 Z80a/z-2	SK	1,09	<u>Plocha jižně od Březnice – pro smíšené obytné komerční a celoměstské funkce v návaznosti na obytnou funkci. Přirozený rozvojový směr v atraktivní poloze. Součástí lokality bude odpovídající plocha veř. prostranství. Při parcelaci je vhodné vyčlenit prostor pro výhledové napojení k další zástavbě.</u>

Územní studie lze pořizovat v logických celcích podle předchozí tabulky. Pro pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti se obecně stanovuje lhůta dokončení územní studie do 1 roku po odsouhlasení zahájení pořízení územní studie v Zastupitelstvu města.

...

r) údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚP

Odůvodnění Změny ÚP obsahuje:

- Textová část strana 5 – 24
- Grafická část změny ÚP obsahuje výkresy:
 - D1 Koordinační výkres 1 : 5 000
 - D2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000