



## ZMĚNA Č. 2 ÚP BŘEZNICE

Datum: Listopad 2021

Par. číslo: **1**

v katastrálním území Březnice, Přední Poříčí

Stupeň: Návrh pro VP dle §55b ve vazbě na §53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů



.....  
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

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

## OBSAH

|   |          |
|---|----------|
| <b>A. ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE.....</b>   | <b>3</b> |
| <b>C. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE.....</b>  | <b>6</b> |
| a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu.....   | 6        |
| b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....  | 6        |
| c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....   | 6        |
| 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.....   | 7        |
| f) soulad návrhu změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....                   | 7        |
| g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....                  | 7        |
| h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....   | 7        |
| i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....  | 7        |
| j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body.....   | 8        |
| k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....   | 8        |
| l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....  | 10       |
| m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....                              | 11       |
| n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....   | 11       |
| o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....  | 18       |
| p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....  | 18       |
| q) srovnávací text.....   | 18       |
| r) údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚP.....   | 18       |

## A. ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE

Územní plán Březnice se mění následovně:

- V kapitole **Aa) Vymezení zastavěného území** se vkládá text: „Zastavěné území bylo aktualizováno Změnou č. 2 k datu 3.11. 2021 v lokalitách řešených Změnou č. 2.“.
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se ruší řádky tabulky: „

|          |    |      |    |   |
|----------|----|------|----|---|
| Z15a     | BI | 1,33 | 12 | <i>Plocha rodinných domů za školským areálem, převzato podle ÚR (cesta, dělení pozemků)</i> |
| Z15c     | BI | 0,61 | 5  |   |
| Z15d     | BI | 0,34 | 3  |   |
| Z16a     | ZO | 0,18 |    | <i>pás zeleně pod vrchním vedením VN</i>  |
| Z77a/z-1 | DS | 1,04 |    |   |

- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se v řádku tabulky **Z44** ruší text: „(rezerva)“.
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se v řádku tabulky **Z44** vkládá text: „Plochy Z44 a Z82/z-2 budou stabilizovány územní studií.“.
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se vkládají řádky tabulky: „

|          |    |      |    |   |
|----------|----|------|----|---|
| 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 | 2,38 |    | 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).                                    |
| 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 | 2,65 | 20 | U Blatenky - rodinná zástavba v jižním cípu lok. Za lihovarem. Součástí lokality bude odpovídající plocha veř. prostranství – vše bude v rámci ploch Z44 a Z82/z-2 bude plocha stabilizována územní studií. |
| 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   |

- V kapitole **Ac3) Vymezení ploch přestavby** se ruší řádky tabulky: „

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

|            |           |             |  |  |
|------------|-----------|-------------|--|--|
| <i>P36</i> | <i>DS</i> | <i>0,21</i> |  | <i>Parkoviště v sousedství vybavenosti</i> |
|------------|-----------|-------------|--|--|

- V kapitole **Ac3) Vymezení ploch přestavby** se vkládá řádek tabulky: „

|                |           |             |  |   |
|----------------|-----------|-------------|--|---|
| <i>P78/z-2</i> | <i>BH</i> | <i>0,62</i> |  | <i>Plocha za bytovkami v Drahenické ul., určená pro umístění bytových domů.</i> |
|----------------|-----------|-------------|--|---|

- V kapitole **Ac5) Vymezení ploch změn v krajině** se v řádku tabulky **K16b** vkládá text: „a Z83/z-2“.
- V kapitole **Ad2) Energetika** se ruší text: „*Z15a, b, c, d – (26RD), - bude napojeno z nové trafostanice, - doporučení – respektovat v.v. k TS PB 1120*“.
- 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 **Af1) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání** se v odstavci **DS – Plochy dopravní infrastruktury silniční** ruší text: „*P36*“.
- V kapitole **Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit** (dále jen „kapitola Ag“) se v řádku **WD7** nahrazuje text: „*„*“ textem: „a“
- V kapitole **Ag)** se ruší text: „*WD13 - Výstavba parkovišť, příp. garáží v centru – několik menších ploch (za kostelem, za sokolovnou, u sídliště v Drahenické ul.)*“.
- V kapitole **Ag)** se ruší text: „*WD21/z-1 – III/1734 (Drahenická) a I/19 (Počapská) po jižním okraji zástavby jako místní komunikace související s navrženou zástavbou od Zbrojovky k Drahenické*“.
- V kapitole **Aj) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření** se ruší řádky tabulky: „

|                   |               |  |  |  |
|-------------------|---------------|--|--|--|
| <i>R09a,b,c,d</i> | <i>BI, ZV</i> | <i>U Blatenky - rodinná zástavba v jižním cípu lok. Za lihovarem</i> |  |  |
|-------------------|---------------|--|--|--|

- 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 ruší řádky tabulky: „

|              |            |           |             |  |
|--------------|------------|-----------|-------------|--|
| <i>ÚS*7d</i> | <i>Z44</i> | <i>BI</i> | <i>1,23</i> | <i>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)</i> |
|--------------|------------|-----------|-------------|--|

- V kapitole **Ak)** se vkládá řádek tabulky: „

|              |                        |                  |             |   |
|--------------|------------------------|------------------|-------------|---|
| <i>ÚS*11</i> | <i>Z44<br/>Z82/z-2</i> | <i>BI<br/>ZV</i> | <i>2,65</i> | <i>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).</i> |
|--------------|------------------------|------------------|-------------|---|

## Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části

- Textová část změny ÚP obsahuje: strany 3 – 5
- Grafická část změny ÚP obsahuje výkresy:
  - B1 Výkres základního členění území 1 : 5 000
  - B2 Hlavní výkres 1 : 5 000
  - B3 Výkres koncepce veřejné technické infrastruktury 1 : 5 000
  - B4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

## C. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE

### a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu

Předkládaný návrh Změny č. 2 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. 2 ÚP Březnice dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, připomínky a námítky z procesu projednání.

- Poživatel 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. 109893/2021/KUSK ze dne 16.9.2021.
- O pořízení Změny č. 2 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.
- Projektantem Změny č. 2 ÚP Březnice je Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk, autorizovaný architekt, č. autorizace 0279.
- Na základě schváleného pořízení změny zkráceným postupem a jeho obsahu pořizovatel (dle § 55b odst.1) zajistil pro obec zpracování návrhu Změny č. 2 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 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.

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, uplatněných k návrhu změny ÚP. Návrh změny ÚP byl řádně projednán ve smyslu §§ 52 až 53 stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu.

#### **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. 109893/2021/KUSK ze dne 16.9.2021, 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. 2 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. 2 jsou pouze lokální část uvnitř správního území města Březnice (k.ú. Březnice a k.ú. Přední Poříčí).

## **k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu. Označených v grafické části lokalitami 1 – 7.

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, 1196/26, 1196/24 a 1196/27, k.ú. Březnice.

Předmětem Změny ÚP je vypuštění veřejně prospěšné stavby WD21/z-1, úprava zastavitelných ploch a nové vymezení zastavitelné plochy.

Veřejně prospěšná stavba a přeložení dopravního koridoru bylo předmětem Změny č. 1, která je v současné době pořizována. Důvodem vypuštění veřejně prospěšné stavby WD21/z-1 je skutečnost, že na celou lokalitu je zpracován územně plánovací podklad, který prokázal, že i nadále bude zachována prostupnost územím v této části lokality. Tato územní studie však není registrována ani pořizována.

Z hlediska urbanistické struktury plocha bude navazovat na urbanistickou strukturu plochy Z77a/z-1, zejména 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.

Část lokality, konkrétně p.p.č. 1196/23 je vymezen jako plocha ZV z důvodu možného bezplatného převedení pozemku městu Březnice od Státního pozemkového úřadu.

Plocha Z80b/z-2 vhodně doplňuje urbanistickou strukturu města Březnice ze severní strany lokality tak, aby nevznikla zbytková plocha.

### **Lokalita 2:**

Předmětem Změny ÚP je změna využití plochy s rozdílným způsobem využití z ZS (zeleň soukromá a vyhrazená) na plochu SC (smíšené obytné v centru města).

Důvodem změny plochy s rozdílným způsobem využití je skutečnost, že město Březnice klade velký důraz na využití pozemků a ploch k zastavění uvnitř zastavěného území a proluk. Předmětná lokalita se nachází v centru města Březnice za městským úřadem. V současné době jsou pozemky využívány jako zahrady. Z hlediska účelného využití území se jedná o pozemky, které jsou vhodné pro bydlení, neboť jsou dobře dopravně obslužitelné. 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.

### **Lokalita 3:**

Předmětem Změny ÚP je návrh plochy BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské) v lokalitách R09a, R09b, R09c a R09d. Důvodem vymezení nových zastavitelných ploch 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 lokalitách, na kterých se předpokládá další územní rozvoj.

Lokalita navazuje na současně zastavěné území, která slouží k rozvoji města. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

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.

Celá lokalita Z82/z-2 a původní zastavitelná plocha Z44 je podmíněna zpracováním územní studie. Z důvodu velikosti vymezené zastavitelné plochy bude lokalita prověřena územní studií. Územní studie je vymezena zejména z důvodu vyčlenit prostor pro napojení zástavby z ulice U Remízu. Dále je územní studie vymezena z důvodu stanovení podrobnější koncepce rozvoje území, členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, počet podlaží, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, návrh veřejných prostranství a veřejné zeleně). Současně je nezbytné dále dělit na veřejná prostranství a plochy obytné.

V lokalitě řešené Změnou č. 2 není vymezena veřejná zeleň, neboť v přímé návaznosti na zastavitelnou plochu je vymezena dostatečná plocha veřejné zeleně, která bude i nadále respektována.

#### **Lokalita 4:**

Předmětem Změny č. 2 ÚP je změna využití území. Změnou ÚP jsou nahrazeny plochy přestavby P35 a P36 plochou přestavby P78/z-2. Změna ÚP v předmětné ploše vymezuje plochu pro umístění bytových domů.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji města. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace.

Současně se změnu využití je zrušena veřejně prospěšná stavba WD13. Město Březnice dále nevyžaduje výstavbu parkoviště, případně garáží v centru. Výstavba odstavných parkovacích stání bude řešena v rámci výstavby bytových domů.

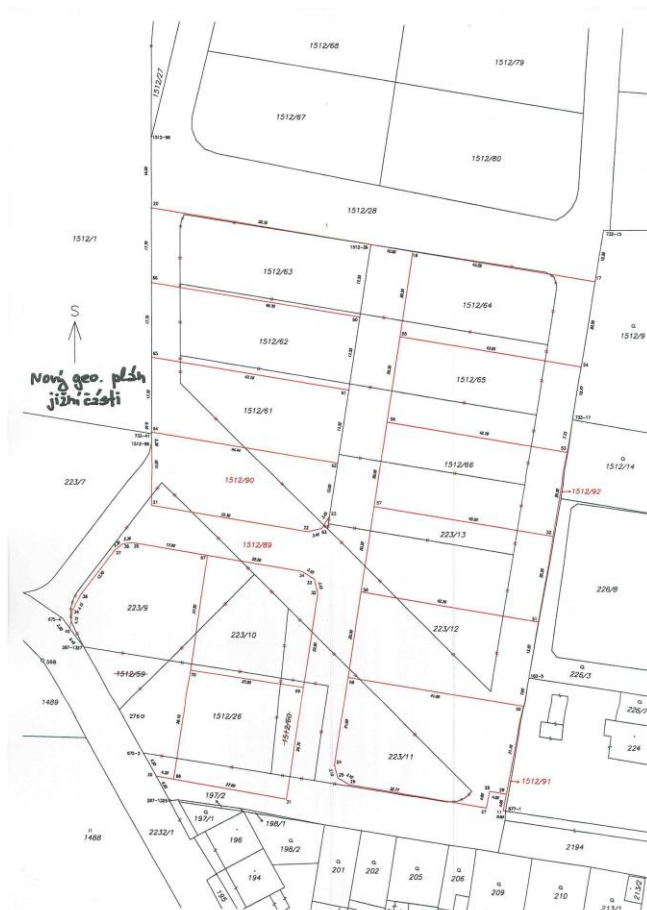
#### **Lokalita 5:**

Předmětem Změny č. 2 je korekce zastavitelné plochy. Plocha je převzata z původní ÚPD (územní plán). V rámci plochy dochází k úpravám vymezení trasy dopravní infrastruktury v jižní části lokality. Jedná se o ekonomičtější variantu, neboť nově vymezená komunikace bude oboustranně obestavěna. Navržené řešení je šetrnější a hospodárnější. K navyšování zastavitelných ploch návrhem změny č. 2 v této lokalitě nedochází.

Změnou ÚP jsou měněné části přečíslovány.

Současně s korekcí využití ploch s rozdílným způsobem využití je upravena podoba veřejně prospěšné stavby WD11. Výše uvedená Změna má dopad i na koncepci veřejné technické infrastruktury – pouze v této řešené lokalitě. Z toho důvodu byl zpracován i výkres B3.1 Výkres koncepce veřejné technické infrastruktury. Změna řeší úpravu tras vodovodu, splaškové kanalizace a STL plynovodu tak, aby byl veden v budoucnu po veřejných prostranstvích.

Změna je zpracována na podkladu geometrického plánu.



### **Lokalita 6:**

Předmětem Změny ÚP je vymezení plochy **Z79/z-2** smíšené obytné venkovské uvnitř zastavěného území. Plocha rozšiřuje plochu Z72/z-1, která byla předmětem Změny č. 1. Plocha je vymezena z důvodu záměru stavebníka vybudovat zde 1 objekt pro bydlení. Z urbanistického hlediska se v klidové zóně, která navazuje na stávající strukturu okolní zástavby a také je výhoda snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Pozemek je oplocený a vhodný pro výstavbu. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Rozšířením plochy SV dojde ke vhodnějšímu umístění rodinného domu do severnější části pozemku.

### **Lokalita 7:**

Předmětem Změny č. 2 ÚP je aktualizace zastavěného území. Předmětný pozemek je oplocen a je na něm umístěna 1 rekreační chata. Jedná se o dlouhodobý stav. Z toho důvodu došlo k nápravě současného využití území.

## **VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Vstupní limity byly změnou ÚP respektovány.

## **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 m<sup>2</sup>, 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 koncepce 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 m<sup>2</sup>), 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.

### **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 zasahují do těchto zastavitelných ploch:

Lokalita 1: Z79/z-2, Z80a/z-2

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**

- II. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- 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.

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.       |  |                              |                                 |  |   |
| <b>SK – SMÍŠENÉ OBYTNÉ KOMERČNÍ</b>                           |  |                           |                                       |             |             |             |          |  |                              |                                 |  |   |
| Z80a/z-2  | SK – Smíšené obytné komerční                       | 1,85                      | 0                                     | 0           | 1,84        | 0           | 0,01     | -  | -                            | ANO                             | -  | -   |
|   |  | 0,52                      | 0                                     | 0           | 0,82        | 0           | 0        | -  | -                            | -                               | -  | -   |
| Z80b/z-2  | SK – Smíšené obytné komerční                       | 0,14                      | 0                                     | 0           | 0,14        | 0           | 0        | -  | -                            | -                               | -  | -   |
|   | <b>Smíšené obytné komerční - celkem</b>            | <b>2,51</b>               | <b>0</b>                              | <b>0</b>    | <b>2,81</b> | <b>0</b>    | <b>0</b> |  |                              |                                 |  |   |
|   | Plochy SK - Celkem nový zábor                      | 1,85                      | 0                                     | 0           | 1,85        | 0           | 0        |  |                              |                                 |  |   |
|   | Plochy SK - Celkem původní zábor                   | 0,66                      | 0                                     | 0           | 0,95        | 0           | 0,01     |  |                              |                                 |  |   |
| <b>BI – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – městské a příměstské</b> |  |                           |                                       |             |             |             |          |  |                              |                                 |  |   |
| Z82/z-2   | BI – Bydlení v rodinných domech                    | 2,55                      | 0                                     | 0           | 1,28        | 1,27        | 0        | -  | -                            | -                               | -  | -   |
| Z83a/z-2  | BI – Bydlení v rodinných domech                    | 1,46                      | 0                                     | 0,05        | 1,41        | 0           | 0        | -  | -                            | -                               | -  | NE  |
| Z83b/z-2  | BI – Bydlení v rodinných domech                    | 0,33                      | 0                                     | 0,31        | 0,02        | 0           | 0        | -  | -                            | -                               | -  | ANO   |
| Z83c/z-2  | BI – Bydlení v rodinných domech                    | 0,54                      | 0                                     | 0,54        | 0           | 0           | 0        | -  | -                            | -                               | -  | ANO   |
| Z83d/z-2  | BI – Bydlení v rodinných domech                    | 0,25                      | 0                                     | 0,25        | 0           | 0           | 0        | -  | -                            | -                               | -  | ANO   |
|   | <b>Bydlení v rodinných domech celkem</b>           | <b>5,13</b>               | <b>0</b>                              | <b>1,15</b> | <b>2,71</b> | <b>1,27</b> | <b>0</b> |  |                              |                                 |  |   |
|   | Plochy BI - Celkem nový zábor                      | 2,55                      | 0                                     | 0           | 1,28        | 1,27        | 0        |  |                              |                                 |  |   |
|   | Plochy BI - Celkem původní zábor                   | 2,58                      | 0                                     | 1,15        | 1,43        | 0           | 0        |  |                              |                                 |  |   |
| <b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>                                       |  | <b>7,64</b>               | <b>0</b>                              | <b>1,15</b> | <b>5,52</b> | <b>1,27</b> | <b>0</b> |  |                              |                                 |  |   |
|   | Celkem nový zábor                                  | 4,40                      | 0                                     | 0           | 3,13        | 1,27        | 0        |  |                              |                                 |  |   |
|   | Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD | 3,24                      | 0                                     | 1,15        | 2,39        | 0           | 0        |  |                              |                                 |  |   |

Navrhované záměry Změnou ÚP si vyžádají celkový zábor **7,64 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **3,24 ha** byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP je **4,40 ha**.

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

Z důvodu, že se jedná o **plochy přestavby**, nebyly vyhodnoceny tyto lokality:

Lokalita 4 – P78/z-2.

Z důvodu, že se jedná o návrh **v zastavěném území**, nebyly vyhodnoceny tyto lokality:

Lokalita 6 – Z79/z-2, Lokalita 2 – Z81/z-2.

Z důvodu aktualizace zastavěného území není návrh odnětí ZPF řešen u těchto lokalit:

Lokalita 7.

Zábor nebyl proveden z důvodu, že se lokalita nachází na **ostatní ploše** u těchto lokalit:

Lokalita 3 – Z82/z-2.

## **ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ODNĚTÍ ZPF**

Při zpracování Změny ÚP bylo hledáno nejvýhodnější řešení jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecních 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 přisunu 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 správním územím 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.

Navrhované zábery ZPF lze z hlediska záboru rozdělit do dvou skupin s obecným koncepčním zdůvodněním:

- První skupinu tvoří zábery ZPF, které byly již schválené v současně platné ÚPD. Část těchto ploch byla v průběhu platnosti ÚPD zastavěna novou výstavbou (především objekty pro bydlení). Zbývající plochy byly znovu posouzeny a vyhodnoceny a níže zdůvodněny. V uvedené tabulce zvýrazněno **šedivě**.
- Druhou skupinu tvoří nové zábery ZPF, které jsou navrženy nad rámec současně platných ÚPD z důvodů koncepce rozvoje a potřeb celého správního území města Březnice. Do této skupiny lze zahrnout požadavky nových záborů ZPF z hlediska rozšiřování stabilizovaných ploch. V uvedené tabulce celkový navýšený zábor půdního fondu ve Změně ÚP oproti schválené ÚPD zvýrazněn **žlutě**. Všechny plochy byly v návrhu doplněny z důvodů požadavků vlastníků pozemků, požadavků města a z důvodů ucelení zemědělsky obdělávaných ploch. Dalším důvodem vymezení nových ploch pro výstavbu je umožnění kvalitního bydlení v příjemném a klidném prostředí.

### **Lokalita 1:**

Návrh plochy SK a vymezení VP - smíšená obytná a veřejné prostranství – parc. č. 1196/1, 1196/26, 1196/24 a 1196/27, k.ú. Březnice.

Předmětem Změny ÚP je vypuštění veřejně prospěšné stavby WD21/z-1, úprava zastavitelných ploch a nové vymezení zastavitelné plochy.

Veřejně prospěšná stavba a přeložení dopravního koridoru bylo předmětem Změny č. 1, která je v současné době pořizována. Důvodem vypuštění veřejně prospěšné stavby WD21/z-1 je skutečnost, že na celou lokalitu je zpracován územně plánovací podklad, který prokázal, že i nadále bude zachována prostupnost územím v této části lokality. Tato územní studie však není registrována ani pořizována.

Z hlediska urbanistické struktury plocha bude navazovat na urbanistickou strukturu plochy Z77a/z-1, zejména 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.

Část lokality, konkrétně p.p.č. 1196/23 je vymezen jako plocha ZV z důvodu možného bezplatného převedení pozemku městu Březnice od Státního pozemkového úřadu.

Plocha Z80b/z-2 vhodně doplňuje urbanistickou strukturu města Březnice ze severní strany lokality tak, aby nevznikla zbytková plocha.

Celá lokalita se nachází na III. třídě ochrany. Část lokality byla převzata z původní ÚPD. 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.

### **Lokalita 2:**

Předmětem Změny ÚP je změna využití plochy s rozdílným způsobem využití z ZS (zeleň soukromá a vyhrazená) na plochu SC (smíšené obytné v centru města).

Důvodem změny plochy s rozdílným způsobem využití je skutečnost, že město Březnice klade velký důraz na využití pozemků a ploch k zastavění uvnitř zastavěného území a proluk. Předmětná lokalita se nachází v centru města Březnice za městským úřadem. V současné době jsou pozemky využívány jako zahrady. Z hlediska účelného využití území se jedná o pozemky, které jsou vhodné pro bydlení, neboť jsou dobře dopravně obslužitelné. 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.

Zábor nebyl proveden z důvodu, že je plocha vymezena v zastavěném území a je určena pro bydlení.

### **Lokalita 3:**

Předmětem Změny ÚP je návrh plochy BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské) v lokalitách R09a, R09b, R09c a R09d. Důvodem vymezení nových zastavitelných ploch 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 lokalitách, na kterých se předpokládá další územní rozvoj.

Lokalita navazuje na současně zastavěné území, která slouží k rozvoji města. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury.

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.

Celá lokalita Z82/z-2 a původní zastavitelná plocha Z44 je podmíněna zpracováním územní studie. Z důvodu velikosti vymezené zastavitelné plochy bude lokalita prověřena územní studií. Územní studie je vymezena zejména z důvodu vyčlenit prostor pro napojení zástavby z ulice U Remízu. Dále je územní studie vymezena z důvodu stanovení podrobnější koncepce rozvoje území, členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, počet podlaží, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, návrh veřejných prostranství a veřejné zeleně). Současně je nezbytné dále dělit na veřejná prostranství a plochy obytné.

V lokalitě řešené Změnou č. 2 není vymezena veřejná zeleň, neboť v přímé návaznosti na zastavitelnou plochu je vymezena dostatečná plocha veřejné zeleně, která bude i nadále respektována.

Lokalita se nachází na cca z poloviny na III. třídě ochrany a z druhé poloviny na IV. třídě ochrany, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Malá část plochy leží na ostatní ploše, z toho důvodu nebyl zábor proveden.

#### **Lokalita 4:**

Předmětem Změny č. 2 ÚP je změna využití území. Změnou ÚP jsou nahrazeny plochy přestavby P35 a P36 plochou přestavby P78/z-2. Změna ÚP v předmětné ploše vymezuje plochu pro umístění bytových domů.

Lokalita slouží k dalšímu rozvoji města. Výhodou je možné přirozené navázání na stávající urbanistickou strukturu okolních zastavěných ploch a také možnost snadného napojení nové zástavby na síť technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Návrh je vhodný z důvodu dobré návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Dopravní dostupnost je zajištěna ze stávající místní komunikace.

Současně se změnu využití je zrušena veřejně prospěšná stavba WD13. Město Březnice dále nevyžaduje výstavbu parkoviště, případně garáží v centru. Výstavba odstavných parkovacích stání bude řešena v rámci výstavby bytových domů.

Zábor nebyl proveden z důvodu, že se jedná o plochu přestavby.

#### **Lokalita 5:**

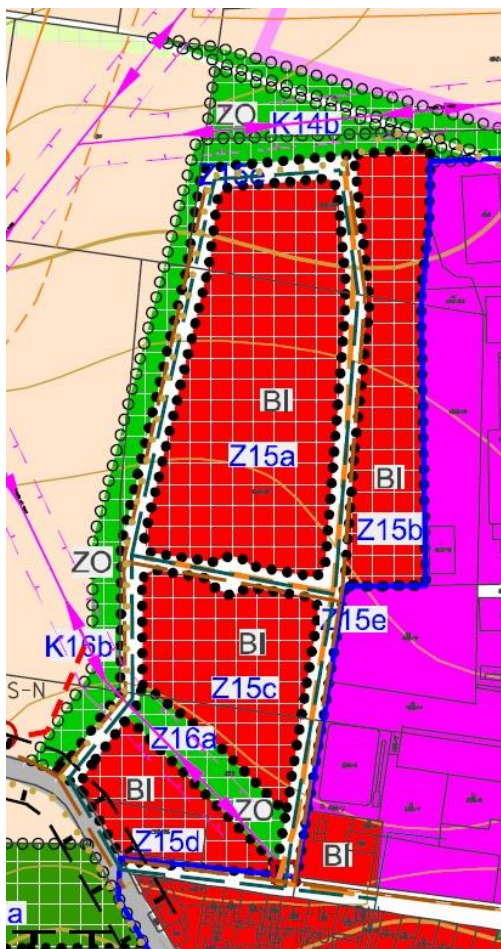
Předmětem Změny č. 2 je korekce zastavitelné plochy. Plocha je převzata z původní ÚPD (územní plán). V rámci plochy dochází k úpravám vymezení trasy dopravní infrastruktury v jižní části lokality. Jedná se o ekonomičtější variantu, neboť nově vymezená komunikace bude oboustranně obestavěna. Navržené řešení je šetrnější a hospodárnější. K navyšování zastavitelných ploch návrhem změny č. 2 v této lokalitě nedochází.

Změnou ÚP jsou měněné části přečíslovány.

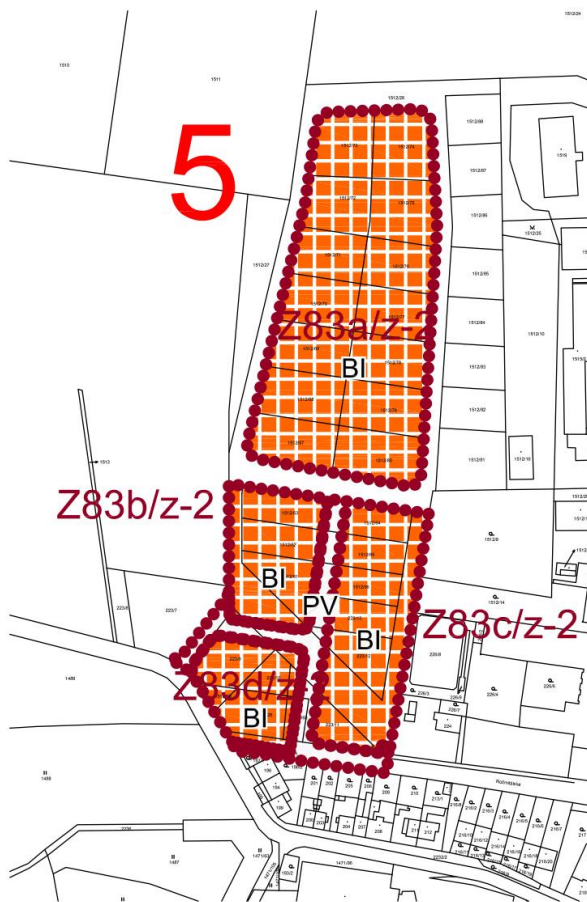
Současně s korekcí využití ploch s rozdílným způsobem využití je upravena podoba veřejně prospěšné stavby WD11. Výše uvedená Změna má dopad i na koncepci veřejné technické infrastruktury – pouze v této řešené lokalitě. Z toho důvodu byl zpracován i výkres B3.1 Výkres koncepce veřejné technické infrastruktury. Změna řeší úpravu tras vodovodu, splaškové kanalizace a STL plynovodu tak, aby byl veden v budoucnu po veřejných prostranstvích.

Změna je zpracována na podkladu geometrického plánu.

Lokalita se nachází na II. a III. třídě ochrany. Celá lokalita je v územním plánu již zahrnuta jako plochy pro bydlení (BI), z toho důvodu nový zábor ZPF nevzniká. Změnou č. 2 jsou pouze zpřesňovány původní záměry.



Plochy již schválené v územním plánu.



#### **Lokalita 6:**

Předmětem Změny ÚP je vymezení plochy **Z79/z-2** smíšené obytné venkovské uvnitř zastavěného území. Plocha rozšiřuje plochu Z72/z-1, která byla předmětem Změny č. 1. Plocha je vymezena z důvodu záměru stavebníka vybudovat zde 1 objekt pro bydlení. Z urbanistického hlediska se v klidové zóně, která navazuje na stávající strukturu okolní zástavby a také je výhoda snadného napojení nové zástavby sítě technického vybavení v okolí bez nutnosti vyvolání zásadních investic do veřejné infrastruktury. Pozemek je oplocený a vhodný pro výstavbu. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Rozšířením plochy SV dojde ke vhodnějšímu umístění rodinného domu do severnější části pozemku.

Zábor nebyl proveden z důvodu, že je návrh vymezen v zastavěném území.

#### **ZÁVĚREČNÉ SHRNTÍ**

V návrhu Změny č. 2 ÚP Březnice byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Byl kladen důraz na maximální využití pozemků v zastavěných územích 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 zábořem pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL).

#### **VZDÁLENOST 50 M OD OKRAJE LESA**

Plochy, které zasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa:

Lokalita 1: Z80b/z-2

Lokalita 3: Z82/z-2

## **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) je samostatnou přílohou č. 1 odůvodnění změny ÚP. Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) texty odlišeny barevně. Z důvodu prozatimní neplatnosti Změny č. 1 jsou měněné části řešené Změnou č. 1 odděleny barevně (červenou barvou). Z důvodu, že Změna č. 2 v některých lokalitách svého řešení navazuje na lokality řešené Změnou č. 2 je srovnávací text doplněn o úplně znění Změny č.1.

## **r) údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚP**

Odůvodnění Změny ÚP obsahuje:

- |   |               |
|---|---------------|
| ▪ Textová část  | strana 6 – 18 |
| ▪ Grafická část změny ÚP obsahuje výkresy:            |               |
| ○ D1      Koordinační výkres                          | 1 : 5 000     |
| ○ D2      Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000     |