

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

ZMĚNA Č. 1 ÚP BŘEZNICE

Paro číslo: **1**

v katastrálním území Březnice, Bor u Březnice, Přední Poříčí, Martinice u Březnice



SPRÁVNÍ ORGÁN

Městský úřad Březnice

Náměstí 11

262 72 Březnice

IČ / DIČ: 00242004 / CZ 00242004

O vydání Změny č. 1 rozhodlo zastupitelstvo města

dne 7.12.2021, usnesení č. ZM10-2021/6

nabytí účinnosti je od vyvěšení doručení úplného znění po zm.č. 1 veřejnou vyhláškou

Starosta města: Ing. Petr Procházkaotisk úředního razítka

Požizovatel

Městský úřad Březnice

Náměstí 11

262 72 Březnice

Oprávněná úřední osoba

dle uzavřené smlouvy s obcí: Ing. Miroslav Sládek.....otisk úředního razítka

Zpracovatel

Projektový ateliér AD s.r.o.

Husova 4

370 01 České Budějovice

IČ/ DIČ: 25194771 / CZ 25194771

Projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk.....razítko autorizované osob

OBSAH

A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE.....	3
C. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE.....	8
a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu	8
b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	8
c) soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	8
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.....	9
e) soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	9
f) soulad návrhu změny ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	9
g) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	9
h) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona	10
i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	10
j) vyhodnocení splnění požadavků obsahu zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body	10
k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení	10
l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	15
m) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	16
n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	16
o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.....	24
p) vyhodnocení uplatněných připomínek.....	24
q) srovnávací text.....	24
r) údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚP	24

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo města Březnice, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v souladu s § 84, odst. (2), písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění, a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

v y d á v á

po provedeném řízení podle § 55b ve vazbě na §§ 52 až 53 a § 188 stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE

v katastrálním území Březnice, Bor u Březnice, Přední Poříčí, Martinice u Březnice

(dále jen „změna č. 1 ÚP“)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,

schváleného usnesením Zastupitelstva města Březnice č. ZM10-2021/6 formou opatření obecné povahy dne 7.12.2021 s účinností od vyvěšení doručení úplného znění po zm.č. 1 ÚP Březnice veřejnou vyhláškou podle §§ 50 až 53 stavebního zákona ve vazbě na § 55 odst. (2) a § 188 odst. (4) stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

A. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE

Územní plán Březnice se mění následovně:

- V kapitole **Aa) Vymezení zastavěného území** se vkládá text: „Zastavěné území bylo aktualizováno Změnou č. 1 k datu 30. 4. 2021 v lokalitách řešených Změnou č. 1.“.
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se v řádku tabulky **Z09a** nahrazuje text: „**2,56**“ textem: „0,40“
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se v řádku tabulky **Z09a** ruší text: „**podrobnou náplň areálu a jeho členění řešit ÚS**“.
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se ruší řádky tabulky: „

<i>Z09d</i>	<i>TO-d</i>	<i>0,24</i>		<i>Deponie organického odpadu severně od sportovního areálu</i>
<i>Z10b</i>	<i>DS</i>	<i>0,12</i>		<i>Plocha pro heliport na severním okraji města</i>

- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se v řádku tabulky **Z18** vkládá text: „V návaznosti na vymezenou plochu Z78/z-1 bude plocha stabilizována územní studií.“.
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se ruší řádky tabulky: „

<i>Z37a</i>	<i>SK</i>	<i>0,76</i>	<i>7</i>	<i>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</i>
-------------	-----------	-------------	----------	--

				<i>směrem ke Zbrojovce</i>
<i>Z37b</i>	<i>BI</i>	<i>0,44</i>	<i>4</i>	
<i>Z37c</i>	<i>SK</i>	<i>1,21</i>	<i>12</i>	
<i>Z37d</i>	<i>ZO</i>	<i>0,04</i>		
<i>Z37e</i>	<i>DS</i>	<i>0,46</i>		
<i>Z45</i>	<i>BI</i>	<i>1,99</i>	<i>14</i>	<i>Zástavba mezi ul. U Blatenky a žel. trati, poloha v OP dráhy, při trati navržen pás izolační zeleně (zástavba jen při komunikaci)</i>

- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se v řádku tabulky **Z56a** nahrazuje text: „*2,55*“ textem: „0,60“
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se v řádku tabulky **Z58a** nahrazuje text: „*1,05*“ textem: „0,98“
- V kapitole **Ac2) Vymezení zastavitelných ploch** se vkládají řádky tabulky: „

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
Z77a/z-1	DS	1,04		
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.
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, 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

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

<i>P43a</i>	<i>BI</i>	<i>0,41</i>	<i>4</i>	<i>Plocha býv. zahradnictví Za lihovarem, pro zastavění rodinnými domy, součástí bude vnitřní veřejný prostor se zelení (ve výkresu nevyčleněn, uliční osnova je orientační)</i>
-------------	-----------	-------------	----------	--

<i>P43b</i>	<i>BI</i>	<i>0,51</i>	<i>6</i>	
<i>P43c</i>	<i>BI</i>	<i>0,51</i>	<i>6</i>	
<i>P43d</i>	<i>PV1</i>			<i>Místní komunikace pro navazující plochy rodinných domů</i>
<i>P46</i>	<i>SK</i>	<i>0,56</i>		<i>Nevyužívaný objekt ("brownfield") býv. učiliště, vhodné pro univerzální fce slučitelné s bydlením (administrativa, nerušící výr., služby, příp. ubytovací zařiz., penzion pro seniory, rehabilitační centrum, zdrav. zařízení apod.)</i>

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

<i>P73/z-1</i>	<i>BI</i>	<i>0,14</i>	<i>1</i>	<i>Návaznost na plochu P54 u trati při silnici směr Chrást (poloha v OP dráhy)</i>
<i>P74/z-1</i>	<i>BI</i>	<i>0,22</i>	<i>1</i>	<i>Návaznost na plochu P54 u trati při silnici směr Chrást (poloha v OP dráhy)</i>
<i>P75/z-1</i>	<i>SK</i>	<i>1,90</i>		<i>Přestavba bývalého výrobního areálu – lehký průmysl, využití pro bydlení s volnočasovými aktivitami. Požaduje se podrobnější řešení formou ÚS.</i>
<i>P76/z-1</i>	<i>BI</i>	<i>0,35</i>	<i>3</i>	<i>Využití brownfieldu – bývalá úpravna vody města Březnice, využití pro bydlení ve 3 RD.</i>
<i>P77/z-1</i>	<i>SK</i>	<i>0,02</i>		

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

<i>K17a</i>	<i>ZS</i>	<i>1,21</i>	<i>Převzatý záměr sadu (vyd. ÚR) -vč. zpracování přeložky sil. II/174 z nadřazené ÚPD</i>
<i>K17b</i>		<i>0,2</i>	
<i>K42b</i>	<i>ZO</i>	<i>0,51</i>	
<i>K56c</i>	<i>ZO</i>	<i>0,45</i>	<i>Ochranná zeleň podél výrobních ploch</i>

- V kapitole **Ac5) Vymezení ploch změn v krajině** se v řádku tabulky **K58c** nahrazuje text: „*0,24*“ textem: „*0,07*“
- V kapitole **Ac5) Vymezení ploch změn v krajině** se v řádku tabulky **K58d** nahrazuje text: „*0,39*“ textem: „*0,28*“
- V kapitole **Ac5) Vymezení ploch změn v krajině** se vkládají řádky tabulky: „

<i>K74/z-1</i>	<i>ZO</i>	<i>0,23</i>	<i>Pás izolační a doprovodné zeleně od přeložky sil. II/174 z nadřazené ÚPD a navržené plochy pro zástavbu.</i>
----------------	-----------	-------------	---

- V kapitole **Ad2) Energetika** se ruší řádky text: „*Z10b - Heliport*“, „*P43a, b, c – (16RD) Za lihovarem*“, „*Z45 – (14RD) U Blatanky*“ a „*P46 – výroba, služby*“.
- V kapitole **Ad4) Občanské vybavení** se ruší řádky tabulky: „

<i>Z37a,b,c</i>	<i>SK, BI</i>	<i>0,76 0,44 1,21</i>	<i>Území mezi rod. zástavbou v prostoru Drahenické, J. Švermy, Počapské a Zbrojovkou, určené pro smíšené bydlení s drobným podnikáním (podobně jako Z33), jižní okraj bude tvořit kom. propojení a pás izolační zeleně směrem ke Zbrojovce</i>
<i>P46</i>	<i>SK</i>	<i>0,56</i>	<i>Nevyužívaný objekt ("brownfield") býv. učiliště, vhodné pro univerzální fce slučitelné s bydlením (administrativa, nerušící výr., služby, příp. ubytovací zařiz., penzion pro seniory, rehabilitační centrum, zdrav. zařízení apod.)</i>

- V kapitole **Ad4) Občanské vybavení** se v řádku tabulky **Z09a** nahrazuje text: „**2,56**“ textem: „**0,40**“
- V kapitole **Ad4) Občanské vybavení** se v řádku tabulky **Z09a** ruší text: „**podrobnou náplň areálu a jeho členění se doporučuje řešit ÚS**“
- V kapitole **Af1) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání** se v odstavci **Zvláštní požadavky na využití území** ruší text: „**Z09d**,“
- 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)** ruší text: „**Z45**,“
- V kapitole **Af1) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání** se v odstavci **SK – Plochy smíšené obytné komerční** ruší text: „**Z37a, Z37c**“, „- **pro plochu přestavby P46 se stanovuje podmínka: „V případě umístování provozů s hlukovou zátěží prokázat splnění hygienických limitů hluku z těchto provozů na ostatní navrhované využití (ubytování, penzion, zdravotnické zařízení apod.), včetně zohlednění hluku z železniční dopravy Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.**“ a „**Z37c**“.
- V kapitole **Af1) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání** se v odstavci **SK – Plochy smíšené obytné komerční** vkládá text: „pro plochu přestavby P77/z-1 se stanovuje podmínka: hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného způsobu využití (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního i vnitřního prostoru staveb.“
- 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 v řádku **WD7** ruší text: „**a I/19 (Počapská) po jižním okraji zástavby**“
- V kapitole **Ag)** se vkládá 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 (dále jen „kapitola Aj“)** se v řádku **R02** ruší text: „**, Z10b**“
- V kapitole **Aj)** se ruší řádky tabulky: „

R04	DS	Parkoviště pro centrum ve vazbě na obchvat silnice I/19
R05	DS	Dopravní řešení západního vstupu od I/19
R16	VL	Rozšíření průmyslových ploch u zbrojovky (pův. pl. Z38a + pl. Zeleně Z38c, d)

- V kapitole **Aj)** se v řádku R08a, b ruší text: „**, Z37a**“
- V kapitole **Aj)** se vkládá řádek tabulky: „

R23/z-1	SV	Plocha pro bydlení v Boru u Březnice – rozvoj bydlení v západní straně Boru
----------------	-----------	--

- V kapitole **Aj)** se vkládá text: „**, R23/z-1**“
- 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: „

ÚS*4	Z09a	RN	2,56	Rozšíření sportovního a rekreačního areálu - stabilizace ploch vč. zlepšení přístupu od garáží za Normou, podrobnou náplň areálu a jeho členění bude řešit ÚS
-------------	-------------	-----------	-------------	--

ÚS*2a ÚS*2b	Z37a Z37c	SK	0,76 1,21	Území mezi rod. zástavbou v prostoru Drahenické, J. Švermy, Počapské a Zbrojovkou, určené pro smíšené bydlení s drobným podnikáním), jižní okraj bude tvořit kom. propojení a pás izolační zeleně směrem ke Zbrojovce – ÚS stabilizuje komunikační síť a parcelaci s napojením pozemků
ÚS*7a ÚS*7b ÚS*7c	P43a P43b P43c	BI	0,41 0,51 0,51	Plocha býv. zahradnictví Za lihovarem, pro zastavění rod. domy, součástí bude vnitřní veřejný prostor se zelení (ve výkresu nevyčleněn, uliční osnova je orientační)

- V kapitole Ak) se ruší text v tabulce: „ÚS*7e“, „Z45“ a „1,99“
- V kapitole Ak) se vkládá řádek tabulky: „

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

- V kapitole Ak) se ruší text: „ (tzn. např. společně řešit plochy ÚS*7a, ÚS*7b, ÚS*7c).“
- V kapitole Ak) se nahrazuje text: „5 let od vydání územního plánu, pokud nebudou územní studie pořízeny z podnětu dříve.“ textem: „dokončení územní studie do 1 roku po odsouhlasení zahájení pořízení územní studie v Zastupitelstvu města.“

Údaje o počtu listů změny ÚP a počtu výkresů grafické části

- Textová část změny ÚP obsahuje: strany 3 – 7
- Grafická část změny ÚP obsahuje výkresy:
 - B1 Výkres základního členění území 1 : 5 000
 - B2 Hlavní výkres 1 : 5 000
 - B4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

C. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE

a) postup pořízení a zpracování změny územního plánu

Pořízení změny č. 1 územního plánu Březnice bylo vyvoláno 10 podněty (návrhy žadatelů) včetně jednoho podnětu města.

Zpracování změny č.1 ÚP Březnice bylo **schváleno usn. ZM1-2020/7 dne 11. 02. 2020** s Projektovým atelierem AD s.r.o. České Budějovice – ing. arch. Jaroslav Daněk. Tento atelier si domluvil k pořízení kvalifikovanou úřední osobu pro územně plánovací činnost s platným osvědčením Ministerstva vnitra ČR ing. Miroslava Sládka, který pořízení zajistí ve zkráceném postupu řízení dle § 55a, 55b stavebního zákona.

Zastupitelstvo města určilo zastupitele pana Romana Váchu, který bude spolupracovat s pořizovatelem územně plánovací dokumentace podle § 6, odst.5, písmene f) zákona 183/2006 Sb, stavební zákon, ve vazbě na § 47 odst. 1 a 4, § 49 odst.1 a § 53 odst. 1.

Těchto 10 podnětů bylo **schváleno usn. ZM3 -2020/6 dne 5.5.2020**. Protože přišly další podněty (č. 11 – 16), zahrnul pořizovatel tyto do posouzení dotčeným orgánem ochrany přírody SčKraje.

Zastupitelstvu města byl předložen ke **schválení dne 13.10.2020** celý obsah zadání změny č. 1 ÚP tak, jak byl následně předán zpracovateli k posouzení a vyhodnocení.

Veřejné projednání se uskutečnilo dne **31.8.2021** a byl stanoven termín na podání námitek do 7.září

Do tohoto termínu přišla 4 kladná stanoviska a žádné námítky ani připomínky občanů. Stanovisko orgánu ochrany ZPF došlo z části zamítavé.

Pořizovatel s panem starostou proto požádali o dohodovací jednání, které se uskutečnilo dne 7. října 2021. Pořizovatel požádal o úpravu Návrhu řešení (vypuštění plochy K73/z-1) a opětovnou žádostí dne 12.10.2021 požádal o změnu stanoviska orgán ochrany ZPF. Kladné stanovisko však došlo až 26. listopadu 2021.

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 ji respektuje**)

Návrh dopravního koridoru byl Změnou ÚP částečně přeložen, avšak v rozsahu řešeném AZÚR. Silnice II/176 představuje dopravu místních spojení a její dopravní význam klesá za hranice Středních Čech ve směru na Nepomuk. Neodůvodněná přeložka ve směru od Bubovic odbočující ze stávající trasy za okrajem návrhových ploch a pokračující severně s napojením na stávající sil. III/0191 od Hlubyně (za

novým PennyMarketem). Toto převzaté řešení by mělo částečný smysl pouze jako etapa potenciální výhledové přeložky sil. I/19 (v tom případě by ale vyžadovalo trasování celého obchvatu plynule). Kromě toho přeložka II/176 vyvolá nežádoucí zvýšení dopravní zátěže v Hlubyňské ul. (autobusové nádraží, PennyMarket, blízkost škol).

Toto území je velice cenné svojí polohou v přímé návaznosti na obchodní centrum, základní školu, autobusové nádraží atd.. Umožňuje územní rozvoj města tímto směrem v občanské i bytové výstavbě a s navázáním na vybudované inženýrské sítě, které jsou v těsné blízkosti. Tento návrh zohledňuje stávající přílehlou trasu malého Hlubyňského potoka. Zamýšlená trasa silnice II. třídy, převzatá z ÚP z let 60-70, by toto území zcela znehodnotila s vegetačním dopadem na životní prostředí celého okolí. Domnívám se, že zmiňované odůvodnění v ÚP, část „C“ má značnou logiku územní i ekonomickou.

I přes výše uvedená odůvodnění je Změna ÚP v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a do ÚP Březnice je ponechána upravená trasa koridoru dopravní infrastruktury.

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

Žádné speciální požadavky DO nebyly vzneseny.

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

Dne 28. července 2020 (došlo 30.7.2020) bylo vydáno bezrozporné stanovisko orgánu ochrany přírody OŽPZ KÚ SČK:

- § 45i z.114/92 Sb., ochrana přírody (Mgr. J. Kudrna – I.379) – požadavek, aby u záměru č. 1 (p.č.1487 a 1488 k.ú. Březnice) byl **před započítím stavebních prací proveden aktuální biologický průzkum** (koroptev polní a slavík modráček středoevropský)
- § 77a odst. 4 písm. x) z.114/92 Sb. **regionální a nadregionální ÚSES – souhlasí**
- § 10i z. 100/01 Sb., SEA (ing. S. Kučerová – I.788) **se nepožaduje**

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

Žádný požadavek nebyl uplatněn.

i) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Žádný požadavek nebyl uplatněn.

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

Změna ÚP byla pořizována zkráceným postupem v souladu s § 55a a 55b stavebního zákona. Z tohoto důvodu nebylo zpracováno zadání.

Návrh Změny ÚP pro veřejné projednání byl zpracován v souladu s obsahem změny schváleným usnesením č. ZM7-2020/2 ze dne 13.10.2020, kterým bylo rozhodnuto o pořízení zkráceným postupem, v souladu s požadavky obsahu změny ÚP.

Požadavku č. 6, jehož předmětem byla přestavba z bydlení (plocha BI) na drobnou řemeslnou výrobu, výrobní služby – malá dílna (plocha VD), nebylo možné vyhovět. Z důvodu částečného vyhovění a umožnění nerušící výrobní činnosti s možnou příměsí bydlení, byla plocha zařazena do plochy smíšené obytné komerční. Tento typ funkčního využití lze v kontextu okolní zástavby respektovat.

Umístění drobné řemeslné výroby – malá dílna (plochy VD) do zóny bydlení je nevhodné z důvodu zachování klidového prostředí bydlení.

k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je v rozsahu měněných částí územního plánu. Označených v grafické části lokalitami 1 – 15.

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

Lokalita 1:

Předmětem Změny ÚP je úprava trasy dopravního koridoru Z18. Vymezuje zastavitelnou plochu **Z78/z-1** pro smíšenou obytnou (SK), kterou se mění vymezení plochy v krajině K17a a K17b. Z důvodu přetrasování části dopravního koridoru **Z18** (plocha DS) – přeložka silnice II/176 se ruší územní rezervy R04 a R05, které byly vymezeny výhledově jako orientační směr dalšího rozvoje. Z důvodu odclonění budoucí zástavby od silnice je Změnou ÚP vymezena plocha zeleně – **K74/z-1**, která zde má zejména funkci izolační a ochranou. Z důvodu rozsáhlého záměru je předmětná lokalita podmíněna zpracováním územní studie.

Návrh dopravního koridoru byl Změnou ÚP částečně přeložen, avšak v rozsahu řešeném AZÚR. Silnice II/176 představuje dopravu místních spojení a její dopravní význam klesá za hranice Středních Čech ve směru na Nepomuk. Neodůvodněná přeložka ve směru od Bubovic odbočující ze stávající trasy za okrajem návrhových ploch a pokračující severně s napojením na stávající sil. III/0191 od Hlubyň (za novým PennyMarketem). Toto převzaté řešení by mělo částečný smysl pouze jako etapa potenciální výhledové přeložky sil. I/19 (v tom případě by ale vyžadovalo trasování celého obchvatu plynule). Kromě toho přeložka II/176 vyvolá nežádoucí zvýšení dopravní zátěže v Hlubyňské ul. (autobusové nádraží, PennyMarket, blízkost škol).

Toto území je velice cenné svojí polohou v přímé návaznosti na obchodní centrum, základní školu, autobusové nádraží atd.. Umožňuje územní rozvoj města tímto směrem v občanské i bytové výstavbě a s navázáním na vybudované inženýrské sítě, které jsou v těsné blízkosti. Tento návrh zohledňuje stávající přílehlou trasu malého Hlubyňského potoka. Zamýšlená trasa silnice II. třídy, převzatá z ÚP z let 60-70, by toto území zcela znehodnotila s vegetačním dopadem na životní prostředí celého okolí. Domnívám se, že zmiňované odůvodnění v ÚP, část „C“ má značnou logiku územní i ekonomickou.

I přes výše uvedená odůvodnění je Změna ÚP v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a do ÚP Březnice je ponechána upravená trasa koridoru dopravní infrastruktury.

Návrh dopravního koridoru Z18 je ve východní části výrazně rozšířen z důvodu možnosti vyřešení dopravního napojení stávajících silnic a nově navržených. Rozšířená plocha dopravní infrastruktury umožňuje řešení vstřícné i okružní křižovatky. Z důvodu, že se jedná o plochu nadmístního významu, je plocha vymezena jako veřejně prospěšná stavba.

Předmětným územím protéká vodní tok – Hlubyňský potok a vyskytuje se zde mokřad. Zmiňovaný mokřad, který se nachází na 5 % celkové zájmové plochy (16 400 m²), konkrétně na části pozemku č.1487 (2 522 m²), tam vznikly nezákonným, mimořádně neekologickým a nešetným zásahem předchozího majitele, který koncem roku 2012 odvezl několik stovek m³ půdy z tohoto pozemku.

Nejbližší cíp pozemku č. 1487 je v dostatečné vzdálenosti od strouhy, která je následně svedená do potrubí v délce cca 1 kilometru se zaústěním do řeky Skalice v ulici Sadové. Vznikem tohoto potrubí v 70. letech minulého století se kolem strouhy vytvořil mokřad, který oboustranně lemuje strouhu do vzdálenosti cca 10 metrů. Tento fakt, že na předmětné ploše žadatele nikdy nebyl žádný přírodní mokřad, vychází z leteckých fotografií od roku 1938 až do současnosti.

Jediné tedy, co vodní tok a mokřad bude zásadně narušovat, je zmiňovaná budoucí silnice II. třídy.

Po konzultaci s městem Březnice, podaný návrh, naopak počítá s uvedením dotčeného pozemku do původního stavu s možností dalšího využití.

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 koncepcie 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 zdouhavý.

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.

Jedná se o návrh plochy výstavby (SK – smíšená obytná) bude po dokončení realizaci lokality „cihelna“, jediný ve městě tohoto druhu a doplňuje tak ÚP města. Návrh počítá se stoupající potřebou budovat komunitní domy pro seniory a jiné stavby občanské vybavenosti. Tento návrh přirozeně navazuje, rozšiřuje a vyplňuje stávající území a naplňuje strategický plán města Březnice.

Lokalita 2:

Předmětem Změny ÚP je aktualizace současně zastavěného území z důvodu, že výrobní areál na vymezené rozvojové ploše **Z56a** již realizoval svůj záměr. Bylo zastavěno téměř 2 ha z této plochy.

Z důvodu zastavění větší části zastavitelné plochy a požadavkům na další rozvoj území byla plocha rozšířena východním směrem. Změnou ÚP vymezena plochou **Z74/z-1**. Takto vymezená plocha je vhodná z důvodu na přímou návaznost na zastavěné území. Rozvoj je směřován v oblasti lehkého průmyslu, čímž nebude narušována jiná zóna města Březnice a je vhodné lehký průmysl směřovat do této oblasti.

Dále Změnou ÚP je přeložen dopravní koridor označen jako zastavitelná plocha **Z58a**, v návrhu Změny ÚP označen **Z75/z-1**. Plocha pro dopravní koridor - severovýchodní propojení průmyslová komunikace (návrh) je Změnou ÚP respektován. Z důvodu ucelení průmyslového areálu je v řešené lokalitě dopravní koridor odsunut severovýchodním směrem. Záměr dopravního koridoru je zde zachován z důvodu zachování dopravní koncepce města Březnice, která má ve svých územně analytických podkladech vymezený městský okruh kolem města Březnice. Jedná se pouze o orientační výhledový silniční skelet, ze kterého jsou některé vybrané plochy zahrnuté do návrhu územního plánu.

Důvodem vymezení nové zastavitelné plochy **Z74/z-1** byly upraveny některé plochy změn v krajině. Vymezením a rozšířením výrobního areálu byla vypuštěna plocha **K56c**, která měla izolační a ochrannou funkci mezi silnicí a výrobou a skladování s funkčním využitím ZO. Plocha byly vymezeny podél dopravního koridoru Z58a, jako izolační a ochranná zeleň. Přesunutí dopravního koridoru má dopad i na tyto plochy. Ve zbylé ploše mezi silnicí **Z75/z-1**, plochu výroby a skladování **Z74/z-1** a stabilizovanou plochu VL vymezena je ponechána plocha **NZ** (plochy zemědělské).



Lokalita 3:

Předmětem Změny ÚP je vymezení plochy **Z71/z-1** smíšené obytné venkovské v přímé návaznosti na zastavěné území. Plocha je vymezena z důvodu záměru stavebníka vybudovat zde 1 objekt pro bydlení. Návrh Změny ÚP respektuje vstupní limity. Z toho důvodu je plocha podrobněji členěna na plochu SV a plochu ZS (soukromá a vyhrazená zeleň). Plocha ZS je vymezena v území ohrožené povodní (hranice záplavy Q100). V návrhu Změny ÚP se jedná o velmi malou část řešeného území. 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 4:

Předmětem Změny ÚP je vymezení plochy **Z72/z-1** smíšené obytné venkovské uvnitř zastavěného území. 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.

Lokalita 5:

Návrhem Změny ÚP je aktualizováno zastavěné území v celé lokalitě P43 a Z45 z důvodu, že v téměř celé lokalitě je již realizována výstavba. V případě proluk na již rozparcelovaných pozemcích je koncepce rozvoje stanovena a z toho důvodu je vypuštěna i podmínka územní studie. Na předmětné ploše **P43b** je stávající stavba postupně odstraňována a probíhá výstavba. Oproti požadavku investora na zmenšení stavebních parcel **nebylo** vyhověno, z důvodu, že lokalita je tak zahuštěna zástavbou, že větší zahuštění je pro lokalitu neúnosné.

Lokalita 6:

Návrh Změny ÚP vymezuje plochu přestavby **P77/z-1**, kterou se mění plocha bydlení (BI) na plochu smíšenou obytnou komerční (**SK**). Umístění drobné řemeslné výroby – malá dílna (plochy VD) do zóny bydlení je nevhodné z důvodu zachování klidového prostředí bydlení, které je nutné respektovat. Navazující plochy jsou plochy rekreace, které jsou izolovány terénními nerovnostmi. Tyto terénní nerovnosti částečně zabrání případnému zvýšení hladiny negativního vlivu. Plochy smíšené obytné komerční (SK) v území částečně umožní investorovi využít pozemek pro své účely, takovým způsobem, jenž nebude navyšovat zatížení na okolní zástavbu, zejména bydlení (BI). Plocha je zahrnuta do předmětu Změny ÚP z důvodu požadavku investora.

Lokalita 7:

Návrh Změny ÚP vymezuje novou územní rezervu pro smíšenou obytnou venkovskou (**R23/z-1**). Z důvodu, že se jedná o neaktuální záměr, je plocha vymezena jako územní rezerva. Vlastník pozemku zde plánuje výstavbu až za několik desítek let.

Lokalita 8:

Návrh Změny ÚP vymezuje 2 plochy přestavby **P73/z-1** a **P74/z-1** severně od Březnice. Lokalita je zahrnuta z podnětu vlastníka. Pozemky jsou v současné době využitelné, jako plochy smíšené obytné rekreační (SR) a Změna ÚP navrhuje plochy na bydlení (BI). Výhodou je, že lokalita nachází v zastavěném území a není tak navyšován zábor ZPF. Obě plochy se nachází v ochranném pásmu dráhy. Od dráhy jsou plochy odděleny významnými terénními nerovnostmi, neboť dráha v tomto úseku vede v zářezu. Lokalita je napojena jedním sjezdem z Chrástecké ulice.

Lokalita 9:

Předmětem Změny ÚP je vymezení plochy **Z73/z-1** smíšené obytné venkovské v přímé návaznosti na zastavěné území. Plocha je vymezena z důvodu záměru stavebníka vybudovat zde 1 objekt pro bydlení. Návrh Změny ÚP respektuje vstupní limity. 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 10:

Změnou ÚP je provedena aktualizace současného stavu. Předmětná část lokality je vymezena jako plocha technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO). Z důvodu aktualizace zastavěného území byla vypuštěna podmínka územní studie (ÚS*4), byla vypuštěna zastavitelná plocha Z09d s funkčním využitím TO. Z důvodu aktualizace zastavěného území byla vypuštěna zastavitelná plocha Z10b, která byla určena pro dopravní účely – heliport. Zbylá plocha byla

z důvodu ucelenosti zastavitelných ploch zahrnuta k ploše Z10a. Zbylá část řešeného území byla vymezena dle skutečného stavu, to znamená, že byla aktualizována plocha sportovního hřiště (OS). Zbylá část plochy Z09a v jižní části zůstala beze změny plochy s rozdílným způsobem využití. Plocha byla přidána z podnětu Města Březnice.

Lokalita 11:

Návrhem Změny ÚP je aktualizováno zastavěné území v celé lokalitě P43a, P43b, P43c, P43d, Z45, P46 a K42b z důvodu, že v téměř celé lokalitě je již realizována výstavba. V případě proluk na již rozparcelovaných pozemcích je koncepce rozvoje stanovena a z toho důvodu je vypuštěna i podmínka územní studie. Celé řešené území lokality 11 je zahrnuto do zastavěného území. Z tohoto důvodu byly z územního plánu vypuštěny územní studie ÚS*7a, ÚS*7b, ÚS*7c, ÚS*7e.

Dále předmětem Změny ÚP byla aktualizována lhůta na zpracování územních studií, které nebyly doposud registrovány z důvodu, aby předmětné lokality nebyly nekonceptně zastavovány.

Lokalita 12:

Předmětem Změny ÚP je aktualizace současně zastavěného území, neboť většina území je již realizována. Z toho důvodu jsou z územního plánu vypuštěny zastavitelné plochy Z37a, Z37b, Z37c, Z37d, Z37e. Dále z důvodu aktualizace zastavěného území v předmětné lokalitě byly vypuštěny územní studie ÚS*2a a ÚS*2b z důvodu, že tato území jsou v současné době realizována. Z důvodu koncepčnosti celkového řešení této lokality je přesunuta ploch dopravního koridoru jižním směrem. Tento koridor je vymezen jako nová zastavitelná plocha Z77a/z-1 a Z77b/z-1 a z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení realizace záměru je vymezen jako veřejně prospěšná stavba WD21/z-1. Ostatní veřejně prospěšné stavby v této lokalitě jsou zrušeny WD7 a WD11, neboť jejich řešení již není platné.

Lokalita je zpracovávána Změnou ÚP z důvodu zlepšení současné situace ať již ekonomického nebo funkčního využití stavebních parcel. Současné vymezení plochy dopravní infrastruktury Z37d je z hlediska využitelnosti parcel zcela nevhodné a z dopravního hlediska ani realizovatelné z důvodu zachování vzdálenosti dvou křižovatek a rozhledových poměrů. Zejména z těchto důvodů je dopravní koridor přesunut jižním směrem.

Zbylá plocha, která je Změnou ÚP vymezená jako zastavitelná Z77b/z-1 vhodně doplňuje urbanistickou strukturu města Březnice z jižní strany. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Lokalita je již prověřována územní studií, která slouží jako územně plánovací podklad pro zpracování Změny ÚP. Tato územní studie však není registrována ani pořizována.

Vlivem přesunutí dopravního koridoru je vypuštěna územní rezerva R16.

Lokalita 13:

Předmětem Změny ÚP je aktualizace současného stavu, v severní části (na ploše SV) je již realizován objekt pro bydlení. Zbylá část plochy byla zahrnuta do zastavitelné plochy v zastavěném území (Z76/z-1). Touto plochou je rozšířen stávající zemědělský areál (VZ). Vymezená zastavitelná plocha vhodným způsobem doplňuje urbanistickou strukturu v této lokalitě. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka.

Lokalita 14:

Předmětem Změny ÚP je vymezení plochy přestavby bývalého výrobního areálu – lehký průmysl na plochu smíšenou obytnou (SK). Plocha P75/z-1 je přidána z podnětu města Březnice. Z důvodu zachování koncepčního řešení je plocha podmíněna zpracováním územní studie (ÚS*10). Významným důvodem vymezení plochy pro přestavbu s funkčním využitím SK je, že město Březnice má zájem na znovu využití této plochy a umožnit tak další rozvoj města. Znovu využitím území se sníží šance na znehodnocení celého území a vzniku tzv. brownfieldů.

Lokalita 15:

Bývalá úpravná voda města Březnice se již nevyužívá a město má zájem na zlepšení současné situace a přestavit stavbu na bydlení. Z toho důvodu je vymezena plocha přestavby P76/z-1. Změna ÚP navrhuje plochy na bydlení (BI). Výhodou je, že lokalita nachází v zastavěném území a není tak navyšován zábor ZPF. 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. Město Březnice zde plánuje realizovat 3 objekty pro bydlení.

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Vstupní limity byly změnou ÚP respektovány.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany jsou změnou č. 1 ÚP Březnice respektovány:

Do správního území obce zasahuje:

- **LK TRA - Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (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 vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, 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 je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

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 předemné 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: Z18, Z78/z-1, K74/z-1

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)
			II.	III.	IV.					
SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ										
Z71/z-1	SV	0,24	0	0,24	0	-	-	-	-	-
Z72/z-1	SV	Zábor neproveden z důvodu, že se jedná o návrh v zastavěném území								
Z73/z-1	SV	0,54	0	0,54	0	-	-	-	-	-
Smíšené obytné venkovské - celkem		0,78	0	0,78	0					
Plochy SV - Celkem nový zábor		0,78	0	0,78	0					
Plochy SV - Celkem původní zábor		0	0	0	0					
SK – SMÍŠENÉ OBYTNÉ KOMERČNÍ										
Z78/z-1	SK	1,34	0,61	0,73	0	-	-	ANO	-	ANO
		0,05	0	0,05	0	-	-	ANO	-	-
Z77b/z-1	SK	1,59	0	1,59	0	-	-	-	-	-
		0,93	0	0,93	0	-	-	-	-	-
Smíšené obytné komerční - celkem		3,91	0,61	3,30	0					
Plochy SK - Celkem nový zábor		0,98	0	0,98	0					
Plochy SK - Celkem původní zábor		2,93	0,61	2,32	0					
VL – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl										
Z55c	VL	0,01	0	0	0,01	-	-	-	-	-
Z74/z-1	VL	0,19	0	0,14	0,05	-	-	-	-	-
		0,91	0	0,75	0,16	-	-	-	-	-
Výroba a skladování – lehký průmysl - celkem		1,11	0	0,89	0,22					
Plochy VL - Celkem nový zábor		0,92	0	0,75	0,17					
Plochy VL - Celkem původní zábor		0,19	0	0,14	0,05					
VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – zemědělská a lesní výroba										
Z76/z-1	VZ	0,25	0	0,12	0,13	-	-	-	-	-
Výroba a skladování – zemědělská a lesní výroba - celkem		0,25	0	0,12	0,13					
Plochy VZ - Celkem nový zábor		0,25	0	0,12	0,13					
Plochy VZ - Celkem původní zábor		0	0	0	0					

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)
			II.	III.	IV.					
DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – silniční										
Z10a	DS	0,05	0	0,05	0	-	-	-	-	-
Z18	DS	0,18	0,06	0,12	0	-	-	ANO	-	-
		0,40	0	0	0,40	-	-	ANO	-	-
Z75/z-1	DS	0,08	0	0,04	0,04	-	-	-	-	-
		0,62	0	0,31	0,31	-	-	-	-	-
Z77a/z-1	DS	1,03	0	1,03	0	-	-	-	-	-
Dopravní infrastruktura – silniční - celkem		2,36	0,06	1,55	0,75					
Plochy DS - Celkem nový zábor		2,05	0	1,34	0,71					
Plochy DS - Celkem původní zábor		0,31	0,06	0,21	0,04					
ZO – SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ – zeleň ochranná a izolační										
K74/z-1	ZO	0,08	0	0,08	0	-	-	ANO	-	-
		0,15	0	0,15	0	-	-	ANO	-	-
K74/z-1	ZO	0,05	0	0,05	0	-	-	-	-	-
Systém sídelní zeleně – zeleň ochranná a izolační - celkem		0,28	0	0,28	0					
Plochy ZO - Celkem nový zábor		0,15	0	0,15	0					
Plochy ZO - Celkem původní zábor		0,13	0	0,13	0					
ZÁBOR ZPF CELKEM		8,69	0,67	6,92	1,10					
Celkem nový zábor		5,13	0	4,12	1,01					
Celkem zábor, který byl vyhodnocen z předchozí ÚPD		3,56	0,67	2,80	0,09					

Navrhované záměry Změnou ÚP si vyžádají celkový zábor **8,69 ha** zemědělského půdního fondu. Z toho na **3,56 ha** byl proveden zábor v předešlých územně plánovacích dokumentacích. Celkové navýšení záboru půdního fondu v ÚP je **5,13 ha**.

 Zábor, který byl vyhodnocen předchozí ÚPD.

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

Lokalita 6, lokalita 8, lokalita 14, lokalita 15.

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

lokalita 4, lokalita 13.

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

lokalita 5, lokalita 11.

Z důvodu, že se jedná o vymezení územní rezervy, není zábor ZPF řešen u této lokality:

lokalita 7.

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

lokalita 1, lokalita 2, lokalita 10,

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 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 vymezení 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:

Předmětem Změny ÚP je úprava trasy dopravního koridoru Z18. Vymezuje zastavitelnou plochu **Z78/z-1** pro smíšenou obytnou (SK), kterou se mění vymezení plochy v krajině K17a a K17b. Z důvodu přetrasování části dopravního koridoru **Z18** (plocha DS) – přeložka silnice II/176 se ruší územní rezervy R04 a R05, které byly vymezeny výhledově jako orientační směr dalšího rozvoje. Z důvodu odclonění budoucí zástavby od silnice je Změnou ÚP vymezena plocha zeleně – **K74/z-1**, která zde má zejména funkci izolační a ochranou. Z důvodu rozsáhlého záměru je předmětná lokalita podmíněna zpracováním územní studie.

Většina plochy již byla vyhodnocena v předchozím ÚPD. Celý zábor, který se nachází na II. třídě ochrany BPEJ, byl již vyhodnocen předchozí ÚPD.

Zbývá část se nachází na III. třídě ochrany BPEJ, který byl z větší části vyhodnocen předchozí ÚPD. Navýšení záboru ZPF je vymezeno v nejmenším možném rozsahu a zejména z důvodu přeložení silnice II/176, která je dána nadřazenou dokumentací. Plocha vymezená Změnou ÚP Z18 ve východní části rozšiřuje zábor z důvodu úpravy dopravní křižovatky, tak aby zde mohla být umístěna vstřícná i okružní křižovatka. Rozšířením dopravní plochy DS přispěje k celkovému zlepšení rozhledových poměrů stávající křižovatky.

Předmětným územím protéká vodní tok – Hlubyňský potok a vyskytuje se zde mokřad. Zmiňovaný mokřad, který se nachází na 5 % celkové zájmové plochy (16 400 m²), konkrétně na části pozemku

č.1487 (2 522 m²), tam vznikly nezákonným, mimořádně neekologickým a nešetrným zásahem předchozího majitele, který koncem roku 2012 odvezl několik stovek m³ půdy z tohoto pozemku.

Nejbližší cíp pozemku č. 1487 je v dostatečné vzdálenosti od strouhy, která je následně svedená do potrubí v délce cca 1 kilometru se zaústěním do řeky Skalice v ulici Sadové. Vznikem tohoto potrubí v 70. letech minulého století se kolem strouhy vytvořil mokřad, který oboustranně lemuje strouhu do vzdálenosti cca 10 metrů. Tento fakt, že na předmětné ploše žadatele nikdy nebyl žádný přírodní mokřad, vychází z leteckých fotografií od roku 1938 až do současnosti.

Návrh dopravního koridoru byl Změnou ÚP částečně přeložen, avšak v rozsahu řešeném AZÚR. Silnice II/176 představuje dopravu místních spojení a její dopravní význam klesá za hranice Středních Čech ve směru na Nepomuk. Neodůvodněná přeložka ve směru od Bubovic odbočující ze stávající trasy za okrajem návrhových ploch a pokračující severně s napojením na stávající sil. III/0191 od Hlubyně (za novým PennyMarketem). Toto převzaté řešení by mělo částečný smysl pouze jako etapa potenciální výhledové přeložky sil. I/19 (v tom případě by ale vyžadovalo trasování celého obchvatu plynule). Kromě toho přeložka II/176 vyvolá nežádoucí zvýšení dopravní zátěže v Hlubyněské ul. (autobusové nádraží, PennyMarket, blízkost škol).

Toto území je velice cenné svojí polohou v přímé návaznosti na obchodní centrum, základní školu, autobusové nádraží atd.. Umožňuje územní rozvoj města tímto směrem v občanské i bytové výstavbě a s navázáním na vybudované inženýrské sítě, které jsou v těsné blízkosti. Tento návrh zohledňuje stávající přílehlou trasu malého Hlubyněského potoka. Zamýšlená trasa silnice II. třídy, převzatá z ÚP z let 60-70, by toto území zcela znehodnotila s vegetačním dopadem na životní prostředí celého okolí. Domnívám se, že zmiňované odůvodnění v ÚP, část „C“ má značnou logiku územní i ekonomickou.

I přes výše uvedená odůvodnění je Změna ÚP v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a do ÚP Březnice je ponechána upravená trasa koridoru dopravní infrastruktury.

Návrh dopravního koridoru Z18 je ve východní části výrazně rozšířen z důvodu možnosti vyřešení dopravního napojení stávajících silnic a nově navržených. Rozšířená plocha dopravní infrastruktury umožňuje řešení vstřícné i okružní křižovatky. Z důvodu, že se jedná o plochu nadmístního významu, je plocha vymezena jako veřejně prospěšná stavba.

Po konzultaci s městem Březnice, podaný návrh, naopak počítá s uvedením dotčeného pozemku do původního stavu s možností dalšího využití.

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 Hlubyněská 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 Hlubyněská 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 m²), obsazená lokalita bývalé cihelny, velký zájem o lokalitu Hlubyněská za ZŠ a časovou náročností lokality pod Stráží, nebude ve městě Březnice v blízké době kde stavět RD.

Jedná se o návrh plochy výstavby (SK – smíšená obytná) bude po dokončení realizaci lokality „cihelna“, jediný ve městě tohoto druhu a doplňuje tak ÚP města. Návrh počítá se stoupající potřebou budovat komunitní domy pro seniory a jiné stavby občanské vybavenosti. Tento návrh přirozeně navazuje, rozšiřuje a vyplňuje stávající území a naplňuje strategický plán města Březnice.

Lokalita 2:

Předmětem Změny ÚP je aktualizace současně zastavěného území z důvodu, že výrobní areál na vymezené rozvojové ploše **Z56a** již realizoval svůj záměr. Bylo zastavěno téměř 2 ha z této plochy.

Z důvodu zastavění větší části zastavitelné plochy a požadavkům na další rozvoj území byla plocha rozšířena východním směrem. Změnou ÚP vymezena plochou **Z74/z-1**. Takto vymezená plocha je vhodná z důvodu na přímou návaznost na zastavěné území. Rozvoj je směřován v oblasti lehkého průmyslu, čímž nebude narušována jiná zóna města Březnice a je vhodné lehký průmysl směřovat do této oblasti.

Plocha se nachází na III. a IV. třídě ochrany BPEJ, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Část této plochy již byla vyhodnocena v předchozí ÚPD.

Důvodem vymezení nové zastavitelné plochy Z74/z-1 byly upraveny některé plochy změn v krajině. Vymezením a rozšířením výrobního areálu byla vypuštěna plocha **K56c**, která měla izolační a ochranou funkci mezi silnicí a výrobou a skladování s funkčním využitím ZO. Plocha byly vymezeny podél dopravního koridoru Z58a, jako izolační a ochranná zeleň. Přesunutí dopravního koridoru má dopad i na tyto plochy. Ve zbylé ploše mezi silnicí **Z75/z-1**, plochu výroby a skladování **Z74/z-1** a stabilizovanou plochu VL vymezena je ponechána plocha **NZ** (plochy zemědělské).

Dále Změnou ÚP je přeložen dopravní koridor označen jako zastavitelná plocha **Z58a**, v návrhu Změny ÚP označen Z75/z-1. Plocha pro dopravní koridor - severovýchodní propojení průmyslová komunikace (návrh) je Změnou ÚP respektován. Z důvodu ucelení průmyslového areálu je v řešené lokalitě dopravní koridor odsunut severovýchodním směrem. Záměr dopravního koridoru je zde zachován z důvodu zachování dopravní koncepce města Březnice, která má ve svých územně analytických podkladech vymezený městský okruh kolem města Březnice. Jedná se pouze o orientační výhledový silniční skelet, ze kterého jsou některé vybrané plochy zahrnuté do návrhu územního plánu.

Plocha pro dopravní koridor je vymezena na půdě s III. a IV. třídou ochrany BPEJ, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné. Část plochy se nachází na ostatní ploše.



Lokalita 3:

Předmětem Změny ÚP je vymezení plochy **Z71/z-1** smíšené obytné venkovské v přímé návaznosti na zastavěné území. Plocha je vymezena z důvodu záměru stavebníka vybudovat zde 1 objekt pro bydlení. Návrh Změny ÚP respektuje vstupní limity. Z toho důvodu je plocha podrobněji členěna na plochu SV a plochu ZS (soukromá a vyhrazená zeleň). Plocha ZS je vymezena v území ohrožené povodní (hranice

záplavy Q100). V návrhu Změny ÚP se jedná o velmi malou část řešeného území. 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 se nachází na III. třídě ochrany BPEJ. Z důvodu, že se jedná o malý kus půdy, který je vymezen mezi dvěma účelovými komunikacemi, je tento pozemek pro zemědělské obhospodařování zcela nevhodný.



Lokalita 9:

Předmětem Změny ÚP je vymezení plochy **Z73/z-1** smíšené obytné venkovské v přímé návaznosti na zastavěné území. Plocha je vymezena z důvodu záměru stavebníka vybudovat zde 1 objekt pro bydlení. Návrh Změny ÚP respektuje vstupní limity. 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.

Celá plocha se nachází na III. třídě ochrany BPEJ.



Lokalita 10:

Změnou ÚP je provedena aktualizace současného stavu. Předmětná část lokality je vymezena jako plocha technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady (TO). Z důvodu aktualizace zastavěného území byla vypuštěna podmínka územní studie (ÚS*4), byla vypuštěna zastavitelná plocha Z09d s funkčním využitím TO. Z důvodu aktualizace zastavěného území byla vypuštěna zastavitelná plocha Z10b, která byla určena pro dopravní účely – heliport. Zbylá plocha byla z důvodu ucelenosti zastavitelných ploch zahrnuta k ploše Z10a. Plocha se nachází na III. třídě ochrany a již byla vyhodnocena předchozí ÚPD, jejíž funkční využití se nemění.

Zbylá část řešeného území byla vymezena dle skutečného stavu, to znamená, že byla aktualizována plocha sportovního hřiště (OS). Zbylá část plochy Z09a v jižní části zůstala beze změny plochy s rozdílným způsobem využití. Plocha byla přidána z podnětu Města Březnice. Předmětná část plochy Z09a již byla vyhodnocena v předchozí ÚPD, nachází se na ostatní ploše a funkční využití se nemění.

Lokalita 12:

Předmětem Změny ÚP je aktualizace současně zastavěného území, neboť většina území je již realizována. Z toho důvodu jsou z územního plánu vypuštěny zastavitelné plochy Z37a, Z37b, Z37c, Z37d, Z37e. Dále z důvodu aktualizace zastavěného území v předmětné lokalitě byly vypuštěny územní studie ÚS*2a a ÚS*2b z důvodu, že tato území jsou v současné době realizována. Z důvodu koncepčnosti celkového řešení této lokality je přesunuta ploch dopravního koridoru jižním směrem. Tento koridor je vymezen jako nová zastavitelná plocha Z77a/z-1 a Z77b/z-1 a z důvodu obav, aby nedošlo k zamezení realizace záměru je vymezen jako veřejně prospěšná stavba WD21/z-1. Ostatní veřejně prospěšné stavby v této lokalitě jsou zrušeny WD7 a WD11, neboť jejich řešení již není platné.

Lokalita je zpracovávána Změnou ÚP z důvodu zlepšení současné situace ať již ekonomického nebo funkčního využití stavebních parcel. Současné vymezení plochy dopravní infrastruktury Z37d je z hlediska využitelnosti parcel zcela nevhodné a z dopravního hlediska ani realizovatelné z důvodu zachování vzdálenosti dvou křižovatek a rozhledových poměrů. Zejména z těchto důvodů je dopravní koridor přesunut jižním směrem.

Zbylá plocha, která je Změnou ÚP vymezená jako zastavitelná Z77b/z-1 vhodně doplňuje urbanistickou strukturu města Březnice z jižní strany. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka. Lokalita je již prověřována územní studií, která slouží jako územně plánovací podklad pro zpracování Změny ÚP. Tato územní studie však není registrována ani pořizována.

Vlivem přesunutí dopravního koridoru je vypuštěna územní rezerva R16.

Převážná část řešeného území již byla zastavěna, část plochy již byla vyhodnocena předchozí ÚPD. Celá lokalita se nachází na III. třídě ochrany BPEJ. Nový zábor ZPF je vymezen zejména pro plochu DS, která se nachází na III. třídě ochrany. Vymezení této plochy DS je zde zejména z důvodu zachování dopravní koncepce danou územním plánem.

Lokalita 13:

Předmětem Změny ÚP je aktualizace současného stavu, v severní části (na ploše SV) je již realizován objekt pro bydlení. Zbylá část plochy byla zahrnuta do zastavitelné plochy v zastavěném území (Z76/z-1). Touto plochou je rozšířen stávající zemědělský areál (VZ). Vymezená zastavitelná plocha vhodným způsobem doplňuje urbanistickou strukturu v této lokalitě. Lokalita je přidána z podnětu vlastníka.

Lokalita se nachází v zastavěném území. Plocha byla vyhodnocena z důvodu, že se jedná o návrh v zastavěném území větší než 2000 m². Plocha se nachází na III. a IV. třídě ochrany BPEJ, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností, a většinou jde o půdy pro zemědělské využití postradatelné.

ZÁVĚREČNÉ SHRNU TÍ

V návrhu ÚP Zvěrotice 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 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 3: Z71/z-1

Lokalita 8: P73/z-1, P74/z-1

Lokalita 10: Z09a (nezměněno)

Lokalita 12: Z77a/z-1, Z77b/z-1

Lokalita 15: P76/z-1

o) návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách

Námitky nepřišly.

p) vyhodnocení uplatněných připomínek

Připomínky nepřišly žádné.

q) srovnávací text

Výroková část územního plánu s vyznačením změn (srovnávací text). Pro lepší přehlednost jsou doplňované (podtržené) texty odlišeny barevně.

r) údaje o počtu listů odůvodnění Změny ÚP

Odůvodnění Změny ÚP obsahuje:

- | | |
|---|---------------|
| ▪ Textová část | strana 8 – 24 |
| ▪ Grafická část změny ÚP obsahuje výkresy: | |
| ○ D1 Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| ○ D2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

POUČENÍ:

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Ing. Petr Procházka, v. r.
starosta města

.....
Roman Vácha, v. r.
místostarosta města