



ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNO

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který změnu územního plánu vydal

Zastupitelstvo městyse Březno

datum nabytí účinnosti změny územního plánu

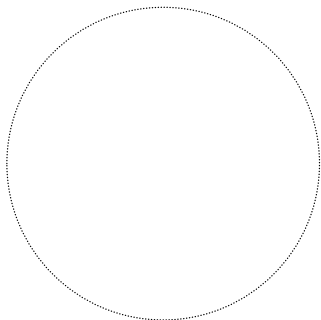
27. 9. 2022

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Barbora Adamcová,
starostka městyse Březno

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

ZADAVATEL:

Městys Březno, Březno 13, 294 06 Březno

Určený zastupitel: Ing. Pavel Horák, zastupitel městyse

POŘIZOVATEL:

Úřad městyse Březno, Březno 13, 294 06 Březno

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Barbora Adamcová, starostka městyse

Úřad městyse Březno zajišťuje dle ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 tohoto zákona prostřednictvím smluvního pořizovatele, Mgr. Bc. Jindřicha Felcmana, Ph.D.

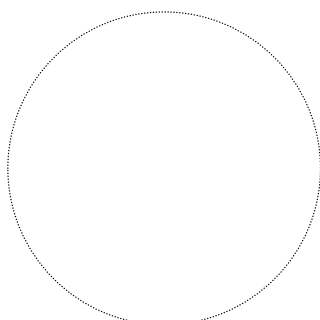
ZPRACOVATEL:

**šindlerová
felcman**

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Zodpovědná projektantka:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019



Zpracovatelský tým:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura (urbanismus, koordinace)

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D. (regulace, právní supervize)

Ing. Václav Hofman (grafické zpracování, GIS)

Datum:

Srpen 2022

OBSAH DOKUMENTACE ZMĚNY č. 1 ÚP BŘEZNO

Změna č. 1 ÚP Březno

1	Textová část Změny č. 1 ÚP Březno	5
2	Grafická část Změny č. 1 ÚP Březno	37
	P1 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5 000
	P2 – HLAVNÍ VÝKRES	1:5 000
	P3 – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB	1:5 000
	P4 – VÝKRES DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1:5 000
 Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno		
3	Textová část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno	41
A	Postup pořízení Změny č. 1 ÚP Březno	43
B	Vyhodnocení přezkoumání Změny č. 1 ÚP Březno podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	44
C	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	59
D	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	60
E	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	63
F	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	64
G	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	65
H	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	92
I	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	93
J	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	96
K	Text platného ÚP Březno s vyznačením změn	97
L	Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Březno	98
M	Seznam použitých zkratk	99
N	Seznam použitých podkladů	100
4	Grafická část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno	103
	O1 – KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:5 000
	O2 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1:5 000

1 TEXTOVÁ ČÁST

ZMĚNY č. 1 ÚP BŘEZNO

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ¹

Zastavěné území městyse Březno bylo vymezeno v souladu s příslušnými ustanoveními § 58-60 stavebního zákona, § 171-174 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu a § 84 odst. 2, písm. x) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění Magistrátem města Mladá Boleslav. Zastupitelstvo ~~obce~~ městyse Březno zastavěné území městyse Březno schválilo usnesením č. 6/2/2007 opatřením obecné povahy č. 1/2007. Zastavěné území je v územním plánu aktualizováno k datu srpen 2016. **Změnou č. 1 Územního plánu Březno se hranice zastavěného území aktualizuje ke dni 31. 1. 2022.**

Hranice zastavěného území je vyznačena ~~v ve všech výkresech~~ grafické části územního plánu ~~— hlavní výkres, koordinační výkres, výkres základního členění území, výkres veřejně prospěšných staveb, výkres záborů ZPF, výkresy technické a dopravní infrastruktury.~~

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**b.1) Koncepce rozvoje řešeného území**

Rozvoj řešeného území bude respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a vyváženost podmínek mezi kvalitním životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností obyvatel.

Územní plán zachovává kulturní krajinu, posiluje její stabilitu.

Územní plán navrhuje rozvoj městyse Března jako sídla s příznivými podmínkami pro bydlení s hodnotným přírodním zázemím. Březno zůstává obslužným sídlem pro okolní obce.

Návrh rozvoje respektuje přírodní cenná území – zejména přírodní park Chlum, významné krajinné prvky a součásti územního systému ekologické stability.

b.2) Ochrana hodnot a rozvoj hodnot území

Návrh územního plánu zachovává všechny hodnoty území především kulturní, historické a přírodní.

Kulturní a architektonické hodnoty

Na území městyse jsou evidovány památkově chráněné objekty a areály zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR. Všechny tyto stavby a areály územní plán respektuje a do jejich blízkosti nenavrhuje žádné záměry, které by mohly narušit hodnotu staveb či areálů.

33498/2-1512	Areál kostela sv. Václava včetně zvonice
33498/2-1513	Areál zámku s ohrad. zídou, s branou, vázami, kočárovna a zámecký park
15727/2-4743	Fara se souborem staveb
28656/2-1514	Socha sv. Floriána
16538/2-1515	Socha sv. Prokopa
23754/2-1516	Socha sv. Izidora
14621/2-1517	Socha sv. Václava

Mezi další hodnoty patří panoramatický pohled na dominanty Března – zámek, kostel se zvonící a škola. Do architektonicky hodnotných staveb se řadí objekt sýpky v Březně (st.p.č. 19) a několik původních chalup: č.p. 4, 9, 16, 17, 19 v Dolánkách, zde je historická náves s kapličkou a se skupinou 7 lip ~~vurbanistickou~~ **urbanistickou** hodnotou.

Přírodní hodnoty

ÚP Březno vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován. Většina dochovaných přírodních prvků je územním plánem zapojena do systému ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky). Kromě ÚSES jde o tyto hodnoty:

¹ Textová část Změny č. 1 ÚP Březno je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Březno, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 1 ÚP Březno, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**;
2. rušený text je uveden **přeškrtnutým červeným písmem**.

- **přírodní park Chlum** - předmětem ochrany jsou zachovalá přírodě blízká společenstva listnatých lesů, teplomilných strání, vrstevných prameništ na Chloumeckém hřebetu.
- **památný strom - dub letní (*Quercus robur*)** na pozemku parc. č. 766/2 v k.ú. Březno, na zahradě u hájovny; O 495 cm, V 28 m.
- **významné stromy** - skupina 4 lip u křížku na hranici katastrů Březno a Lhotky u silnice II/280.
- **významné krajinné prvky ze zákona**: vodní toky, údolní nivy, rybníky, lesní porosty
- **významné krajinné prvky navržené k registraci**:
 - VKP 67 "Zámecký park Březno"** - volně řešený, nepříliš udržovaný park v anglickém stylu se starším stromovím a loukou; soubor vzrostlých dřevin v zámeckém parku. Hranice VKP upravena v souvislosti s návrhem rozvojové lokality Z10.
 - VKP 68 "U Lipky"** - skupina cca 15 lip v travnatém podrostu. Hranice upravena v souvislosti s přeložkou komunikace II/280.
 - VKP 69 "Pod propadlým"** - významné pramenné liniové společenstvo mezi Chloumeckým hřbetem a rybníkem Vraždou - mokřady a přírodě blízké louky narušené, mírně ovlivněné, u silnice rybník Písečný. Kolize s budoucí přeložkou II/280 - doporučeno řešit přemostěním tak, aby nedošlo k narušení mokřadů v litorálním pásmu rybníku.
 - VKP 70 "Rybník Vražda a Matrovický"** - dva rybníky, na vodní plochu navazují rozsáhlé mokřady, lužní a luční porosty.
- **přírodní biotopy**, které se v území vyskytují ve fragmentech:
 - vodní a mokřadní společenstva (biotop V1.F, V1.G – makrofytní vegetace stojatých vod, M1.1 – rákosina eutrofních stojatých vod; M1.7 – vegetace vysokých ostřic, M2.1 – vegetace letněných rybníků.
 - louky (biotop T1.1 – mezofilní ovsíkové louky, T1.5 – vlhké pcháčkové louky). Do přírodních biotopů zasahuje lokalita Z10 - bude nutné v dalším stupni projektové přípravy provést biologický průzkum, ověřit tak možnosti a podmínky využití území s ohledem na možný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin či živočichů a respektovat jejich zákonnou ochranu
 - lesní porosty (biotop L2.2 – údolní jasanové olšiny, L3.1 – hercynské dubohabřiny, L7.1 – suché acidofilní doubravy, L7.2 – vlhké acidofilní doubravy)
- **liniové prvky doprovodné zeleně** katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě s ochranou funkcí;
- **drobné sakrální stavby v krajině** - křížky, boží muka, kapličky apod.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

c.1) Urbanistická koncepce

Zásady urbanistické koncepce

Bude zachovaná stávající urbanistická struktura obou sídel – Března a Dolánek.

V zastavěném území je převažující obytná funkce, která zůstává zachována.

Rozvoj nové zástavby je navržen v přímé vazbě na stávající zástavbu, aby byl zajištěn pozvolný růst zástavby od stávajícího zastavěného území směrem do volné krajiny a aby nevznikaly odtržené enklávy výstavby v krajině. Plochy jsou poměrně dobře napojitelné na technickou a dopravní infrastrukturu, náklady na jejich pořízení nebudou ze zdrojů městyse. Veškerá výstavba a využívání území musí splňovat stanovené regulativy, podmínky pro využití ploch a pro prostorové uspořádání a respektovat dosavadní charakter zástavby.

Dominantní funkcí zastavitelných ploch v obou ~~obcích~~ **sídlech** je bydlení, územní plán navrhuje rozvojové plochy v Březně pro bydlení individuální příměstské a v místní části Dolánky bydlení venkovské.

V návaznosti na funkci obytnou bude posíleno občanské vybavení: veřejné a sportovní rekreační zařízení a veřejná infrastruktura.

Plocha rekreace individuální při hranici s k.ú. Sukorady – 1 stavba v chatové osadě Havránek je vymezená, rodinná rekreace je možná v plochách bydlení venkovského a příměstského.

Nejsou navrženy výrobní plochy v rámci zastavitelných ploch.

V rámci navržených ploch pro bydlení jsou navržena veřejná prostranství.

Rozvoj obce zahrnuje i zlepšení dopravní a technické infrastruktury, jedná se o nové komunikace k rozvojovým plochám a rozšíření technické infrastruktury, ~~nezbytné je zvýšení kapacity stávající ČOV.~~

Z nadřazené ~~ÚPD (ZÚR)~~ ÚPD (ZÚR) je v řešeném území vymezený koridor pro obchvat Března - přeložka silnice II/280, který odlehčí městyse od stávající dopravní zátěže.

Severní hranici řešeného území teče silnice I/16 Mladá Boleslav-Jičín, pro níž je v nadřazené ÚPD (~~ZÚR~~ ZÚR) navržena přeložka od Kosmonos po obchvat sousedních obcí Židněves a Sukorady vymezená koridorem.

Stávající účelové komunikace v krajině jsou stabilizované a využitelné i k rekreačním účelům – pěší a cyklistická doprava.

Je respektována ochrana krajiny a její nezastavitelnost (výjimkou jsou stavby přípustné v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území).

Koncepce uspořádání jednotlivých místních částí

Březno

Centrální prostory návsi budou zhodnocovány úpravami veřejných prostranství a plochami veřejné zeleně. V proluce na jižní straně náměstí je navržena plocha přestavby s funkčním využitím plocha občanského vybavení specifického.

Zastavitelné plochy pro bydlení příměstské jsou navrženy v okrajových částech v návaznosti na zastavěné území jsou doplněny plochou občanské vybavenosti veřejné infrastruktury.

Plocha bývalého zemědělského areálu v Březně je přestavbou navržena pro smíšené bydlení s podnikáním.

Je navržena plocha občanského vybavení – sportovní a veřejná.

Plochy výrobní – drobné řemeslné a zemědělské jsou územním plánem stabilizované, nové nejsou navrhované.

Veřejná prostranství stávající jsou stabilizovaná, nová jsou navržena v rámci zastavitelných ploch.

Podmínkami prostorového uspořádání je určena nízkopodlažní nová zástavba, aby nebyly narušeny panoramatické pohledy.

Dolánky

Bude respektována urbanistická struktura návsi.

Převládající jsou stabilizované plochy bydlení venkovského.

Pro rozvoj bydlení jsou navrženy proluky a plochy v návaznosti na zastavěné území.

V centru obce je vymezená stávající plocha veřejného prostranství, další dvě nová prostranství budou vymezena v rámci zastavitelných ploch.

Plocha drobné řemeslné výroby v západní části je stabilizovaná.

Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Bydlení

V územním plánu jsou vymezené stabilizované plochy bydlení v rodinných domech a hromadného bydlení, jsou vymezené zastavitelné plochy pro bydlení.

Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl respektován charakter okolní zástavby při vhodném začlenění do okolní krajiny.

Plochy pro obytnou zástavbu budou doplněny plochami veřejné zeleně na veřejných prostranstvích.

Plochy smíšené obytné ~~venkovské~~

Stabilizované plochy s objekty s drobnými provozovny a s bydlením a vymezená zastavitelná plocha, přestavbová plocha v centru Března jsou vymezeny jako smíšené obytné venkovské.

Nové stavby nebo stavební úpravy stávajících objektů ve stabilizovaných a zastavitelných plochách musí být svou hmotou a architektonickým řešením přizpůsobené okolní zástavbě.

Občanské vybavení

Plochy občanského vybavení jsou v Březně stabilizované, jedná se především o veřejnou infrastrukturu.

Zastavitelné plochy se navrhuje v jižní okrajové části Března - pro sport a rekreaci a pro veřejnou infrastrukturu, přestavbová plocha občanská specifická je navržena v proluce v centru Března.

Nové stavby budou provedené s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby, budou respektovat dálkové pohledy na sídlo.

Přestavbová smíšená plocha v centru městyse a ostatní plochy smíšené obytné umožňují umístění zařízení občanského vybavení v rámci přípustných využití.

Rekreace

Individuální rekreace je přípustná v plochách bydlení venkovského a příměstského. Územní plán vymezuje 1 plochu individuální rekreace v návaznosti na sousední chatovou osadu Havránek v k.ú. Sukorady.

Výroba a skladování

Plochy výroby zemědělské a drobné řemeslné jsou územním plánem stabilizované, zastavitelné plochy výroby a skladování se nevymezují.

Dopravní a technická infrastruktura

Pro obchvat Března silnice II/280 je vymezený dopravní koridor K1, jeho trasa je vedená od napojení ze silnice I/16 k napojení na stávající silnici II/280 u rybníku Písečný. Územní rezervou je vymezená varianta společného napojení dopravního koridoru se sousední obcí Židněves.

Další koridor K2 je určený pro úpravu trasy silnice II/280 ve východní části k.ú. Března.

Stávající trasy silnic, místních a účelových komunikací a železnice jsou ~~respektovány~~ **respektovány**.

Jsou vymezené koridory pro navržené stavby technické infrastruktury.

Plochy dopravní a technické infrastruktury mohou být umísťovány v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití.

Veřejná prostranství

V obou sídlech budou respektované centrální prostory vymezené jako veřejné prostranství, nebude zastavěn jejich vnitřní prostor. V Dolánkách se stávající prostor návsi úměrně zvětšuje návrhem PV s ohledem na rozšiřující se plochy bydlení.

Při úpravách budou respektované urbanistické, architektonické, kulturní a historické hodnoty a okolní zástavba bude přizpůsobena charakteru centra obce.

Ostatní veřejná prostranství jsou stabilizovaná, v rámci zastavitelných ploch budou umístěna navržená veřejná prostranství.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Poznámka: číselná řada není navazující, některé plochy byly v návrhu územního plánu vypuštěné.

Březno - lokalita Z1 "U rasovny"

SV – smíšená obytná venkovská

Podmínky využití plochy:

~~— intenzifikace ČOV~~

- v rámci územního řízení bude hlukovou studií prokázáno, že hluk z dopravy ze silnice I/16 nepřekročí hygienické limity dle platných právních předpisů, při nesplnění budou provedena protihluková opatření

Březno - lokalita Z2a, Z2b, Z2c "Za ovčínem"

BI – bydlení příměstské, ZI – zeleň izolační, ZS-zeleň soukromá, východní hranice plochy prochází mezi pozemky 450/1 a 443/1 a pokračuje v této linii

Podmínky využití plochy:

- stanovené záplavové území vodního toku Klenice
- záměry musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do recipientu (Klenice).
- respektování ochranného pásma železnice - 60 m od osy vnější koleje, v tomto prostoru je navržena zeleň izolační (ZI).
- respektování ochranného pásma vnějšího el. vedení
- radioreléový paprsek
- územní systém ekologické stability - při jižním okraji řešeného území prochází lokální biokoridor LBK 181, přičemž nebude snížena celková šíře biokoridoru 20 m, zachováno bude neoplocené pásmo min. 8 m od břehové hrany vodoteče jako manipulační prostor pro údržbu správce vodního toku.
- bude umístěna veřejně prospěšná stavba VT1 – nová kabelová trafostanice
- část lokality Z2a a celá lokalita Z2b se nalézá v ochranném pásmu pozorovacího hydrogeologického vrtu ČHMÚ pro sledování podzemních vod. V ochranném pásmu nesmí být v souladu se stanovenými podmínkami pro ochranné pásmo prováděna těžba nerostných surovin, výstavba studní, jímacích vodovodních zářezů, úprava vodních toků, výstavba vodních nádrží a prováděny jiné zemní práce v hloubkách větších než 2,0 m.

- součástí plochy musí být veřejné prostranství o minimální ploše 2000 m², do které se nezapočítávají plochy veřejných komunikací
- rozhodování o změnách v území podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci~~
~~kromě plochy Z2b-č.par.47114~~
~~intenzifikace ČOV~~

Březno - lokalita Z3 "Na šafránici"

BI – bydlení příměstské, východní hranice plochy prochází pozemkem 424/67 ve vzdálenosti 25 m od pozemku 424/68.

Podmínky využití plochy:

- záměry musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a odvodnit s ohledem na konfiguraci terénu
- ochrana přírody a krajiny - interakční prvek a VKP ze zákona „Mlýnský náhon“, nutno zachovat stávající břehový porost a neoplocené pásmo min. 6 m od břehové hrany vodoteče jako manipulační prostor pro zajištění přístupu a údržby správce vodního toku
- část lokality Z3 se nalézá v ochranném pásmu pozorovacího hydrogeologického vrtu ČHMÚ pro sledování podzemních vod. V ochranném pásmu nesmí být v souladu se stanovenými podmínkami pro ochranné pásmo prováděna těžba nerostných surovin, výstavba studní, jímácích vodovodních zářezů, úprava vodních toků, výstavba vodních nádrží a prováděny jiné zemní práce v hloubkách větších než 2,0 m.
- rozhodování o změnách v území podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci~~
~~intenzifikace ČOV~~

Březno - lokalita Z5 "Na šemberovsku"

BI – bydlení příměstské, ZV – zeleň na veřejných prostranstvích, **PV – veřejná prostranství**, DS – dopravní infrastruktura – silniční, východní hranice plochy – část pozemku 392/41 ukončená v linii hranice s pozemkem 405

Podmínky využití plochy:

- záměry musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do recipientu (Mlýnský náhon)
- ochrana přírody a krajiny - interakční prvek a VKP ze zákona „Mlýnský náhon“, nutno zachovat stávající břehový porost a neoplocené pásmo min. 6 m od břehové hrany vodoteče jako manipulační prostor pro zajištění přístupu a údržby správce vodního toku.
- ochranné pásmo komunikace II/280 v šíři 15 m od vnějšího pruhu, v pásu navržena ochranná zeleň
~~ochranné pásmo hřbitova – objekty pro bydlení budou situované mimo toto pásmo~~
- v ploše bude umístěna veřejně prospěšná stavba VT2 – nová kabelová trafostanice
- v ploše bude umístěna veřejně prospěšná stavba VT6 – podzemní požární nádrž, do doby její realizace individuální zajištění požární vody
- v ploše bude umístěné parkoviště pro hřbitov
- součástí plochy musí být veřejné prostranství o minimální ploše 3000 m², do které se nezapočítávají plochy veřejných komunikací
- rozhodování o změnách v území podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci~~
~~intenzifikace ČOV~~

Březno - lokalita Z6 "U školy"

OV – občanské vybavení **veřejné** ~~veřejná infrastruktura~~

Podmínky využití plochy:

- záměry musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do recipientu - melioračního příkopu.
- ochrana přírody a krajiny - interakční prvek a VKP ze zákona (vodní plocha - meliorační příkop) nutno zachovat stávající břehový porost a neoplocené pásmo min. 6 m od břehové hrany vodoteče jako manipulační prostor pro zajištění přístupu a údržby správce HMZ
~~intenzifikace ČOV~~
- realizace podzemní požární nádrže v lokalitě Z5 nebo individuální zajištění požární vody

Březno - lokalita ~~Z7a~~ Z7a1, Z7a2, Z7b "Pod vinicí"

BI – bydlení příměstské

Podmínky využití plochy:

- záměry musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do recipientu.
- ochrana přírody a krajiny - interakční prvek a VKP ze zákona rybník Zpěvák a údolní niva, nutno zachovat stávající břehový porost, rákosiny a neoplocené pásmo min. 20 m od břehové hrany vodní plochy (litorální pásmo). Zachován bude doprovodný porost podél komunikace (interakční prvek vymezený)
- respektování 25 m vzdálenosti lesa s umísťováním staveb pro bydlení
- součástí plochy musí být veřejné prostranství o minimální ploše 1000 m², do které se nezapočítávají plochy veřejných komunikací
- rozhodování o změnách v území Z7b podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci~~
- ~~plocha Z7a je zařazená do 1. etapy výstavby~~
- ~~pro plochu Z7b nutná intenzifikace ČOV~~
- realizace podzemní požární nádrže v lokalitě Z5 nebo individuální zajištění požární vody

Březno - lokalita Z8a "Na dolsku"

~~SV – smíšené bydlení venkovské~~ BI – bydlení příměstské

Podmínky využití plochy:

- záměry musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do recipientu.
- ochrana přírody a krajiny - interakční prvek a VKP ze zákona - vodní tok v korytě umělém (odvodňovací příkop), nutno zachovat stávající břehový porost a neoplocené pásmo min. 6 m od břehové hrany vodoteče.
- respektování ochranného pásma vnějšího el. vedení
- součástí plochy musí být veřejné prostranství o minimální ploše 1000 m², do které se nezapočítávají plochy veřejných komunikací
- rozhodování o změnách v území podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci~~
- ~~intenzifikace ČOV~~
- realizace podzemní požární nádrže v lokalitě Z5 nebo individuální zajištění požární vody

Březno - lokalita Z8b "Na dolsku"

OS – občanské vybavení ~~– sportovní~~, DS – dopravní infrastruktura ~~– silniční~~

Podmínky využití plochy:

- ochrana přírody a krajiny - VKP ze zákona - vodní tok v korytě umělém (odvodňovací příkop), nutno zachovat stávající břehový porost a neoplocené pásmo min. 6 m od břehové hrany vodoteče.
- respektování ochranného pásma vnějšího el. vedení
- radioreléový paprsek
- stavba místní komunikace v ploše DS je veřejně prospěšnou stavbou VD5
- ~~plocha Z8b je zařazená do 1. etapy výstavby~~
- realizace podzemní požární nádrže v lokalitě Z5 nebo individuální zajištění požární vody

Březno - lokalita Z10 "U zámeckého parku"

BI₁ – bydlení příměstské specifické

Podmínky využití plochy:

- stanovené záplavové území vodního toku Klenice v blízkosti hranice lokality
- osazení stavebních objektů do terénu bude takové, aby bylo přizemí minimálně 30 cm nad úrovní Q 100 a aby byly bez podsklepení
- při okraji zámeckého parku, ve vzdálenosti cca 180 m od předmětné lokality, je pozorovací hydrogeologický vrt ČHMÚ pro sledování hladiny podzemních vod: VP0663. Ochranné pásmo činí 500 m. V ochranném pásmu nesmí být v souladu se stanovenými podmínkami pro ochranné pásmo prováděna těžba nerostných surovin, výstavba studní, jímacích vodovodních zářezů, úprava vodních toků, výstavba vodních nádrží a prováděny jiné zemní práce v hloubkách větších než 2,0 m.
- v rámci umísťování staveb postupy podle stavebního zákona u staveb pro bydlení bude hlukovou studií prokázáno, že hluk z dopravy ze silnice II/280 nepřekročí hygienické limity dle platných právních předpisů, při nesplnění budou provedena protihluková opatření,

~~—plocha Z10 je zařazená do 1. etapy výstavby~~

Březno - lokalita Z11 "U ČOV"

TI – technická infrastruktura, jižní ohraničení plochy je v prodloužení rovnoběžné linie vzdálené 20 m od hranice mezi pozemky 427/119 resp. 427/120 a 427/77

Podmínky využití plochy:

- stanovené záplavové území vodního toku Klenice
- osazení stavebních objektů do terénu bude takové, aby bylo přizemí minimálně 30 cm nad úrovní Q 100 a aby byly bez podsklepení
- lokalita Z11 se nalézá v ochranném pásmu pozorovacího hydrogeologického vrtu ČHMÚ pro sledování podzemních vod. V ochranném pásmu nesmí být v souladu se stanovenými podmínkami pro ochranné pásmo prováděna těžba nerostných surovin, výstavba studní, jímácích vodovodních zářezů, úprava vodních toků, výstavba vodních nádrží a prováděny jiné zemní práce v hloubkách větších než 2,0 m.

~~—plocha Z11 je zařazená do 1. etapy výstavby~~

Březno - lokalita Z12 "U křížku"

BI – bydlení příměstské

Podmínky využití plochy:

~~—plocha Z12 je zařazená do 1. etapy výstavby~~

- realizace přeložky stávajícího vedení vysokého napětí, pokud využití nebude navrženo mimo toto ochranné pásmo

Březno - lokalita Z13 "U křížku"

BI – bydlení příměstské

Podmínky využití plochy:

- záměry musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do recipientu.

~~—plocha Z13 je zařazená do 1. etapy výstavby~~

Dolánky - lokalita Z1 "Na dolsku"

BV – bydlení venkovské

Podmínky využití plochy:

- ochrana přírody a krajiny - zachovat stávající doprovodný porost podél komunikace., příp. alternativně využít pás podél komunikace pro průchod lokálního biokoridoru LBK 183, který je navržen na druhé straně za komunikací

Dolánky - lokalita Z2 "Černava"

BV – bydlení venkovské

Podmínky využití plochy:

- možnosti a rozsah využití plochy ve vztahu k zásobování pitnou vodou z individuálních zdrojů prověřit územní studie
- ochrana přírody a krajiny - podél komunikace prochází lokální biokoridor LBK 183 (vodní trasa), je součástí hlavního melioračního zařízení, který odvádí vody ze zalesněných pozemků Chlumu a z odvodněných ploch při jeho úpatí nad Dolánky. Především z vodohospodářského hlediska je proto nutné zajistit bezpečné odvedení těchto vod, tzn. zachovat průchod lokálního biokoridoru buď v navržené trase nebo alternativně převést vody příkopem po druhé straně komunikace (rozvojová lokalita Z1). Minimální šířka biokoridoru je 15 m.
- záměr musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do recipientu
- v ploše bude umístěna veřejně prospěšná stavba VT3 – nová kabelová trafostanice
- součástí plochy musí být veřejné prostranství o minimální ploše 1000 m², do které se nezapočítávají plochy veřejných komunikací
- rozhodování o změnách v území podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci~~

Dolánky - lokalita Z3a

BV – bydlení venkovské

Podmínky využití plochy:

- možnosti a rozsah využití plochy ve vztahu k zásobování pitnou vodou z individuálních zdrojů prověřit územní studie
- ochrana přírody a krajiny - respektovat hranici lokálního biokoridoru LBK 183.
- v ploše bude umístěna veřejně prospěšná stavba VT4 – nová kabelová trafostanice
- součástí plochy musí být veřejné prostranství o minimální ploše 1000 m², do které se nezapočítávají plochy veřejných komunikací
- rozhodování o změnách v území podle územní studie, *na základě jejího schválení dohoda o parcelaci*

Dolánky - lokalita Z3b

BV – bydlení venkovské

Podmínky využití plochy:

- záměr musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do recipientu.

Dolánky - lokalita Z4 "Na jile pod Chlumem"

BV₁ – bydlení venkovské specifické, jižní hranice plochy je ve vzdálenosti 40,0 m od komunikace

Podmínky využití plochy:

- záměr musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do recipientu.
- zakládání staveb musí vyhovovat inženýrskogeologickým podmínkám vycházejícím z inženýrskogeologického posouzení a ze stavu svahové nestability vzdálené cca 200 m

Dopravní koridory

K1 Přeložka II/280

DS – dopravní infrastruktura – silniční

Podmínky využití plochy:

- v souvislosti s vymezením plochy pro přeložku silnice II/280 řešit mimoúrovňové křížení se železniční tratí 064
- technické řešení komunikace je nutno řešit tak, aby byl minimalizován zásah do přírodních biotopů, resp. nutno chránit vodoteče s pobřežními a doprovodnými porosty a významné krajinné prvky (lesní pozemky, vodní plochy), významné krajinné prvky navržené k registraci;
- zajistit prostupnost územím a funkčnost ÚSES
- záměr musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace stavby je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do recipientu.
- respektovat záplavové území Klenice – těleso komunikace nutno umístit nad hranicí Q100 a zajistit neškodný odtok povodňových vod z území
- stavba komunikace a souvisejících staveb je veřejně prospěšnou stavbou VD1

K2 Úprava trasy II/280

DS – dopravní infrastruktura – silniční

Podmínky využití plochy:

- technické řešení komunikace je nutno řešit tak, aby byl minimalizován zásah do přírodních biotopů, resp. nutno chránit vodoteče s pobřežními a doprovodnými porosty;
- zajistit prostupnost územím a funkčnost ÚSES
- záměr musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace stavby je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do recipientu
- stavba komunikace a souvisejících staveb je veřejně prospěšnou stavbou VD2

c.3) Vymezení **plochy ploch** přestavby

Územní plán navrhuje **dvě tři** plochy přestavby.

Březno – P1 "Centrum-východ"

SV – smíšené obytné venkovské – v místě bývalého statku

Podmínky využití plochy:

- rozhodování o změnách v území podle územní studie

Březno – P2 “Centrum-jih”

OX – občanské vybavení specifické – v proluce v jižní části náměstí

Březno – P3

BI – bydlení příměstské

c.4) Vymezení plochy územní rezervy

Územní plán navrhuje plochu územní rezervy **R1 - DS** – dopravní infrastruktura silniční - pro možné společné napojení dopravního koridoru K1 obchvatu silnice II/280 i pro obec Židněves.

Podmínky možného budoucího využití plochy:

- dopravní infrastruktura
- v souvislosti s vymezením plochy pro přeložku silnice II/280 řešit mimoúrovňové křížení se železniční tratí 064
- záměr musí respektovat stávající odvodnění území - v rámci budoucí realizace stavby je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území zachytnými drény a svést vody do recipientu.
- respektovat záplavové území Klenice – těleso komunikace nutno umístit nad hranicí Q100 a zajistit neškodný odtok povodňových vod z území

c.5) Vymezení systému sídelní zeleně

- **zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)** - plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry systému veřejné sídelní zeleně (náves, uliční zeleň); veřejná prostranství jsou nezastavitelná; výjimečně lze situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.
- **zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)** - sídelní zeleň individuální, tj. nezastavitelné plochy soukromé nebo vyhrazené zeleně, převážně zahrad a sadů.
- **zeleň izolační (ZI)** - plochy zeleně s prioritou izolační a ochranné funkce; liniové a plošné výsadby mezi obytnou zástavbou a zdroji prachu a hluku (např. zemědělská výroba, doprava aj.).
- **zeleň přírodního charakteru (ZP)** - nezastavitelné plochy zeleně přírodního charakteru uvnitř zastavěného území (např. VKP, lesní pozemky v zastavěném území ap.)
- Stávající systém sídelní zeleně bude chráněn a udržován. Součástí zastavitelných ploch pro bydlení budou komunikace a veřejná prostranství včetně zeleně.
- Rámcové zásady pro ochranu a tvorbu zeleně v zájmovém území:
 - zachovat břehový porost u všech vodotečí (Mlýnského náhonu, odvodňovacích příkopů); zachovat odstup od vodotečí - volný nezastavitelný, neoplocený pruh min. 6 m, u Klenice 8 m – respektovat vymezenou aktivní zónu záplavového území;
 - zachovat, nezastavovat travnaté proluky v centru obce, postupně tyto plochy rekonstruovat do podoby parčíků, tzn. dle projektu sadovnických úprav vytvořit funkční parkové plochy - základ v sadových úpravách by měly tvořit stromy domácí, odpovídající původnímu rostlinnému společenstvu dubohabrových hájů.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**d.1) Dopravní infrastruktura****Silniční doprava**

Stávající silniční síť tvořená silnicemi I/16, II/280, III/2802, III/2803 a III/2804 je stabilizovaná a územním plánem respektovaná.

Územním plánem je vymezený dopravní koridor K1 obchvatu Března silnice II/280 šířky 40 m (v koridoru dle **ZÚR ZÚR**), obchvat je napojený na silnici I/16 (dle **ZÚR ZÚR**) a je vedený severovýchodním směrem od městyse k rybníku Písečný.

Za rybníkem Písečný je navržená směrová úprava silnice II/280 – vymezeným dopravním koridorem K2.

Změna č. 1 ÚP Březno

Územní plán vymezuje plochu územní rezervy R1 pro napojení koridoru obchvatu II/280 na přeložku I/16 společně s obcí Židněves (dle projektu firmy Valbelk pro ŘSD).

Místní komunikace

Na silnice II. a III. třídy navazují místní obslužné komunikace, které jsou většinou asfaltové.

Místní komunikace pro obsluhu nových lokalit se nenavrhují, budou předmětem podrobnější dokumentace – územní studie.

Navržena je místní komunikace pro obsluhu plochy Z8b jako veřejně prospěšná stavba VD5.

Pro dopravní napojení rozvojové plochy pro bydlení příměstské (BI) vymezené v rámci zastavitelné plochy Z5 se vymezuje návrhová plocha veřejných prostranství (PV), která je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD4. Šířka veřejných prostranství, jehož součástí jsou komunikace, musí být v souladu s příslušnou platnou vyhláškou.

Pěší komunikace

Pěší komunikace jsou v obci realizované oboustranně při hlavních ulicích. Návrh chodníků v nových lokalitách bude proveden v podrobnější dokumentaci. Ve směru z centra Března do Židněvsi - po pravé straně komunikace se navrhuje nový chodník pro pěší. Tato stavba je zařazena jako veřejně prospěšná stavba VD3.

Doprava v klidu

Pro potřeby bydlení je realizováno na soukromých pozemcích a v garážích. Parkování u hřbitova je navrženo v rámci lokality Z5.

Cyklistická doprava

Stávající cyklotrasa č. 8148 je stabilizovaná, nové se nenavrhují.

Železnice

Řešeným územím je vedena jednokolejná železniční trať 064 Mladá Boleslav – Stará Paka. Je vyčleněna jako regionální dráha z dráhy celostátní. Trať je v současné době ve stabilizované poloze, úpravy trati mající územní nároky se nenavrhují.

d.2) Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Současný stav:

Městys Březno je napojen na skupinový vodovod SV Mladá Boleslav.

V místní části Dolánky jsou zdrojem pitné vody soukromé studny u jednotlivých nemovitostí.

Dle provozovatele je stav vodovodních řadů vyhovující a kapacita dostatečná pro další rozvoj.

Návrhový stav:

Zastavitelné plochy v Březně budou napojené na stávající vodovodní síť.

~~V Dolánkách se dle PRVaKu z roku 2004 (plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje) předpokládá zásobování zastavitelných ploch z individuálních zdrojů. Navrhuje se napojení sídla Dolánky na veřejný vodovod obce Březno, a to prodloužením vodovodního přivaděče z jižního okraje Března do Dolánek v ploše silnice III/2803, resp. III/2804. Podmínkou pro realizaci vodovodního přivaděče z Března do Dolánek je prověření kapacity stávajících páteřních vodovodních řadů v sídle Březno. Do doby napojení sídla Dolánky na veřejný vodovod platí podmínka, že v lokalitách Z2 a Z3a se prověří objem zástavby mimo jiné i s ohledem na možnost zásobování vodou z individuálních zdrojů v územních studiích.~~

Nouzové zásobování vodou

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/os/den cisternami ze zdroje Bradlec a Josefův Důl. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu či z místních studní.

Ochranná pásma

Při návrhu využití rozvojových ploch musí být respektována stanovená ochranná pásma vodovodů.

Požární voda

Pro požární zásah jako hlavní zdroj požární vody slouží: vodoteč Klenice, rybník Písečný, Rasovna, požární nádrž u zámku a požární nádrž v Dolánkách.

lokality Z1, Z2a, Z2b, Z2c , Z3 a Z11	Klenice
lokality Z5, Z6, Z7a Z7a1, Z7a2 , Z7b, Z8a, Z8b	podzemní požární nádrž umístěná v lokalitě Z5
lokality Z8a, Z8b, Z12, Z13	stávající požární nádrž u zámku
Dolánky	stávající požární nádrž

Při využití Klenice a stávající požární nádrže u zámku pro požární zajištění nových lokalit požární vodou musí být zřízena nová podzemní požární nádrž v lokalitě Z5 do části ZV (zeleň veřejná). Umístění nádrže musí být zvoleno tak, aby vzdálenost stanoviště od nové zástavby po trase předpokládaného příjezdu vozidel požární techniky nepřekročila hodnoty dané ČSN 730873. Nová požární podzemní nádrž je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VT 6. Do doby vybudování veřejného zdroje bude zajištěná požární voda individuálními požárními zdroji.

Odkanalizování

Současný stav:

Březno je odkanalizováno pomocí tlakové splaškové kanalizační sítě do stávající ČOV ~~s kapacitou 1300 EO~~. ČOV je společná i pro sousední obec Židněves. ~~Po realizované intenzifikaci ČOV disponuje městyš Březno rezervou pro připojení nových obyvatel. Po přiblížení se stavu vyčerpání kapacity ČOV je možné její navýšení v rámci stávající plochy ČOV.~~

Srážkové vody ze zpevněných ploch jsou vsakovány na pozemcích u jednotlivých nemovitostí, nebo odváděny do stávající gravitační dešťové kanalizace.

V obci Dolánky jsou splaškové vody svedené do žump u jednotlivých domů a vyvážené na ČOV. Technický stav žump je vyhovující až podmíněně vyhovující.

Srážkové vody jsou odváděny soustavou příkopů vyvedených do extravilánu obce. Systém odvádění dešťových vod vyhovuje potřebám obce a zůstane v budoucnu zachován.

Návrhový stav:

~~Pro nově navrhované lokality bytové zástavby v Březně je navržena intenzifikace čistírny odpadních vod, která je jednou z podmínek rozvoje území. Dle stavebního povolení č.j. ŽP.231/2-9698/2008 ze dne 22.4.2008 k intenzifikaci a rozšíření ČOV se předpokládá nárůst kapacity na 1717 E.O. Podmínkou realizace výstavby v zastavitelných plochách v Březně je realizace intenzifikace ČOV s výjimkou zastavitelné plochy Z7a, Z8b, Z11, Z12 a Z13, které jsou zařazené do 1. etapy, kanalizační řad pro lokalitu Z7a je realizovaný.~~

~~U nových záměrů v části obce Březno s nároky na likvidaci odpadních splaškových vod není možné řešit odkanalizování individuálně.~~

Po realizované intenzifikaci ČOV je stav odkanalizování v sídle Březno vyhovující. Navrhuje se napojení sídla Dolánky na veřejnou kanalizaci obce Březno, a to prodloužením hlavní kanalizační stoky z jižního okraje Března do Dolánek v ploše silnice III/2803, resp. III/2804. Do doby napojení sídla Dolánky na veřejnou kanalizaci platí, že v ~~u~~ Dolánkách bude odkanalizování řešeno individuálně do žump nebo domovních či skupinových ČOV.

Dešťové vody

Dosavadní způsob odvádění dešťových vod zůstane zachován. Dešťové vody v rozvojových plochách budou dle možností zasakovány s využitím příkopů a struh či svedeny přes retenci do místního recipientu. Nepředpokládá se ve větším rozsahu rozšíření stávající oddílné dešťové kanalizace, neboť není účelné odvádět dešťové vody přímo do recipientu a ve stávající zástavbě nejsou vhodné plochy pro významnější retenční nádrže. Odvádění dešťových vod musí být řešeno tak, aby se pokud možno nezvýšil okamžitý odtok z území a byl vždy redukován vhodnými urbanistickými a technickými zásahy na co nejmenší možné hodnoty (snížení koeficientu odtoku, zásak, apod.).

Ochranná pásma

Při návrhu využití rozvojových ploch musí být respektována stanovená ochranná pásma kanalizací.

Zásobování plynem

Městyš Březno s místní částí Dolánky nejsou plynofikované, s plynifikací se výhledově neuvažuje.

Zásobování elektrickou energií

Základní technické údaje:

- a/ Proudová a napěťová soustava
 - VN: 3, AC, 22000 V, IT
 - NN: 3/PEN, AC, 400/230 V, TN-C
- b/ Ochrana před nebezpečným dotykem
 - VN: zemněním v soustavě s izolovaným uzlem
 - NN: automatickým odpojením od zdroje

Současný stav

Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.

Koncepce celkového zásobování el. energií

Březno

V návrhu územního plánu jsou lokality určené pro výstavbu označeny Z1 – Z11. V popisu řešení zásobování el. energií je toto značení použito.

Úpravu a rozšíření distribučního zařízení pro dodávku el. energie představují:

- rozšíření kabelové sítě VN
- výstavba nových kabelových TS
- rozšíření kabelové sítě NN – úprava stáv. a vybudování nových rozvodů

Pro celkový návrh výstavby rodinných domů a nebytových objektů bude třeba zvýšení příkonu. Ze stávajících el. rozvodů budou zásobené zastavitelné plochy Z1, Z2b, Z3, Z6, ~~Z7a~~ Z7a1, Z7a2, Z7b, Z8a, Z8b, Z11, Z12, Z13. Z navržených trafostanic jsou zásobené el. energií zastavitelné plochy Z2a, Z5.

Dolánky

V návrhu územního plánu jsou lokality určené pro výstavbu označeny Z1 – Z4. V popisu řešení zásobování el. energií je toto značení použito.

Úpravu a rozšíření distribučního zařízení pro dodávku el. energie představují:

- zřízení kabelového svodu VN 22 kV
- výstavba kabelové sítě VN
- výstavba nových kabelových TS
- rozšíření kabelové sítě NN – úprava stáv. a vybudování nových rozvodů

Pro celkový návrh výstavby rodinných domů bude třeba zvýšení příkonu.

Ze stávajících el. rozvodů budou zásobené zastavitelné plochy Z3b a Z4, z navržených trafostanic jsou zásobené el. energií ostatní zastavitelné plochy.

Ochranná pásma:

Záměry budou respektovat ochranná pásma.

Veřejné osvětlení

Navrhované VO bude představovat rozšíření stávajícího systému VO. V jednotlivých lokalitách určených pro plánovanou výstavbu se bude jednat o osvětlení převážně obslužných komunikací.

Telekomunikace

Nová výstavba bude respektovat stávající telekomunikační zařízení a dálkové kabely DK 155 směrem na Matrovice do Dlouhé Lhoty, DOK 278 vedený centrem obce přes telefonní ústřednu do Dlouhé Lhoty a při silnici I/16 dálkový kabel Praha – Polsko. Přes k.ú. Březno prochází dva radioreléové paprsky.

Plánovaná zástavba bude vybavena telekomunikačním zařízením formou rozšíření stávajících rozvodů v jednotlivých lokalitách. Připojení bude závislé na skutečných požadavcích na zřízení účastnických stanic. Rozšíření telefonní sítě bude řešeno podle výstavby určených lokalit a podle požadavků jednotlivých účastníků.

Záměry budou respektovat ochranná pásma.

d.3) Nakládání s odpady

- Zastavitelná plocha Z 11 - TI – technická infrastruktura umožňuje využití i pro zařízení na shromažďování a třídění odpadů např. sběrný dvůr.
- Nakládání s odpady a jejich likvidace budou prováděny v souladu s platnou legislativou obce – obecně závaznou vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území obce Března a Doláněk. Sběr komunálních odpadů se provádí podle obcí odsouhlaseného harmonogramu. Současná koncepce likvidace odpadů bude uplatněna i pro plochy zastavitelné.
- Kontejnery na tříděný odpad, resp. na papír, plasty a sklo jsou umístěny u hasičské zbrojnice; železo, nebezpečný odpad se předává pověřeným osobám na místech a termínech stanovených obcí (min. 2x ročně); objemný odpad – velkoobjemové kontejnery jsou přistavovány na místech a v termínech stanovených obcí oznámením obecního úřadu. Železo, ostatní kovy a papír je možné přímo prodat firmě VTOS – odpadové suroviny, provozovna Židněves.
- V rámci zastavitelných ploch budou vymezeny prostory pro tříděný odpad. U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování územní studie, která v rámci širších urbanistických souvislostí navrhne rovněž počet a lokalizaci stanovišť.
- Sběr komunálního odpadu je zajištěn smluvní firmou externě odvozem mimo obec.

d.4) Veřejná prostranství –PV

ÚP Březno vymezuje plochy veřejných prostranství, které jsou užívány ve veřejném zájmu. ~~Stávající veřejná prostranství jsou stabilizovaná, jedná se o pozemky ve vlastnictví obce, které jsou užívané ve veřejném zájmu. Stabilizované jsou~~ ÚP vymezuje tyto plochy veřejných prostranství: náměstí, plocha před obecním úřadem, náves v Dolánkách, ~~veškeré místní a účelové komunikace~~. U zastavitelných ploch budou při zpracování územní studie řešená v lokalitě v Březně Z2a, Z5, Z7b, Z8a a v Dolánkách v lokalitách Z2, Z3a veřejná prostranství o minimálních výměrách dle jednotlivých zastavitelných ploch.

d.5) Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou v územním plánu stabilizované, v současné době jsou vyhovující.

Jsou navrženy 2 zastavitelné plochy pro občanské vybavení.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**e.1) Koncepce uspořádání krajiny**

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **(W)** plochy vodní a vodohospodářské - zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití;
- **(NZ)** plochy zemědělské - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování. Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- **(NP)** plochy přírodní - s největším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (zvláště chráněná území, VKP, biocentra, popř. biokoridory); plochy přírodní nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, popř. plochy prvků systému ekologické stability apod.; výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury;

- **(NSx)** plochy smíšené nezastavěného území - zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou zahrnuty pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Přijatelné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem, jsou dány regulativy a musí být vždy ve vzájemném souladu. Index přípustných funkcí: **p - přírodní, v - vodohospodářská, z - zemědělská, l - lesní, o - ochranná**

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. **Plochy v nezastavěném území se vymezují jako plochy s vyloučením umisťování staveb s výjimkou přípustnosti staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, a to pouze v rozsahu stanoveném v podmínkách pro využití těchto ploch v kapitole f) tohoto územního plánu.**

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území krajiny je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

e.1.1) Významné krajinné prvky navržené k registraci

~~VKP 67 – Zámecký park Březno – volně řešený, nepříliš udržovaný park v anglickém stylu se starším stromovým a loukou; soubor vzrostlých dřevin v zámeckém parku.~~

~~Návrh opatření: výsadba vhodných stromů dle projektu, revitalizace vodní nádrže~~

~~VKP 68 – U Lipky – skupina cca 15 lip v travnatém podrostu. Hranice upravena v souvislosti s přeložkou komunikace II/280.~~

~~Návrh opatření: výsadba nových stromů~~

~~VKP 69 – Pod propadlým – významné pramenné liniové společenstvo mezi Chloumeckým hřbetem a rybníkem Vraždou – mokřady a přírodě blízké louky narušené, mírně ovlivněné, u silnice rybník Písečný. Kolize s budoucí přeložkou II/280 – doporučeno řešit přemostěním tak, aby nedošlo k narušení mokřadů v litorálním pásmu rybníku.~~

~~Návrh opatření: pod Chloumeckým hřbetem doplnění koridoru do funkční šíře 15–20 m s cílovými lučními a pobřežními společenstvy (olše, vrby), zachování mokřadů a prameniště a vlhkých luk pomocí extenzivního hospodaření~~

~~VKP 70 – Rybník Vražda a Matrovický – dva rybníky, na vodní plochu navazují rozsáhlé mokřady, lužní a luční porosty.~~

~~Návrh opatření: revitalizace rybníků~~

e.2) Územní systém ekologické stability

- Návrh ÚP Březno závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) a to na regionální a lokální úrovni. Nadregionální prvky se v řešeném území nevyskytují. Systém tvoří skladebné prvky - biocentra, biokoridory a na lokální úrovni též interakční prvky.
- Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií.
- ÚSES se skládá z prvků funkčních a navržených k založení. Prvky navržené jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření bez předkupního práva.
- Základní kostru ÚSES tvoří regionální biokoridory RK 384 a RK 689, které jsou vymezeny ve vrcholové části Chloumeckého hřbetu a v dané oblasti propojují regionální biocentra 1225 Telib a 1234 Mladoboleslavský Chlum. Jedná se o složený biokoridor, v němž jsou v ekologicky přijatelných vzdálenostech vložena lokální biocentra LBC 223, LBC 224, LBC 225, LBC 226.
- Regionální systém je doplněn systémem lokálním v nivě Klenice, biokoridory tvoří převážně hydrologická síť (potoky a regulované odvodňovací příkopy) - LBK 152, LBK 181, LBK 183, LBK 184, LBK 185, LBK 186. Lokální biocentra jsou vymezena v trase těchto vodotečí, jsou buď plně funkční LBC 228 „Vražda“, nebo jsou navržené k založení a tedy nefunkční LBC 218 „U soutoku Valské strouhy s Klenicí“, LBC 227 „Soutok Klenice a přítoku od Vraždy“. Součástí systému jsou funkční i navržené interakční prvky.

- Minimální velikost lokálního biocentra by měla být 3 ha, minimální šířka lokálního biokoridoru 15 m (společenstvo lesní, kombinované), 20 m (společenstvo luční). Pro společenstvo kombinované (luční + lesní) je možné přerušení do 50 m zastavěnou plochou, 80 m ornou půdou a 100 m při ostatních kulturách. Interakční prvky nedosahují parametrů biocenter a biokoridorů, významně se však podílejí na zvýšení ekologické stability v krajině.

Prvky ÚSES v řešeném území

Regionální ÚSES

RK 384 "Telib – Chlum" (RBK 18 "Chloumecký hřbet" označení dle OG ÚSES)

Složený regionální biokoridor vedený severními svahy Chloumku. Základ tvoří střeoevropská dubohabřina, místy přecházející až v acidofilní doubravu (na zbytcích štěrkopískových teras), místy zachovalé porosty květnatých bučin. Lesní porosty jsou využívány jako hospodářský les, porosty mezi Holými Vrchy a Dolánky jsou přeměněny na borové a smrkové monokultury. Místy jsou sesuvy a erozní rýhy. Při úpatí svahů menší rybníčky, drobná prameniště a pramenné vývěry (Boží Voda). Severní svah pod Holými Vrchy tvoří sady a louky.

Návrh opatření: v nefunkčních částech zvýšit podíl stanovištně odpovídajících listnatých dřevin.

1225 "Telib" (RBC 17 - označení dle OG ÚSES)

Vložené regionální biocentrum v trati regionálních biokoridorů; rozloha 131,6 ha. Lesní komplex západně od obce Lhotky a severně od obce Nová Telib, v jižní části plošina přecházející v severní až severovýchodní svah, terén velmi členitý s černými zářezy a mělkými úžlabinami, stanovištní poměry velmi různorodé.

Návrh opatření: dle lesního hospodářského plánu, v obnovním cíli zajistit převažující podíl stanovištně vhodných listnáčů, na vhodných stanovištích přirozená obnova.

Lokální ÚSES

Lokální biocentra (vložená v trase RBK)

LBC 223 "Pod záseky"

Lokální biocentrum vymezené, ~~funkční~~ **funkční**, vložené v rámci regionálního biokoridoru RK 384; rozloha 6,6 ha. Obohacená buková doubrava na oglejené půdě, přírodě blízký les s významným podílem dřevin přirozené skladby. Součástí biocentra navazující vlhká květnatá louka při úpatí lesa. Porosty 135D, 723E.

Návrh opatření: při obnově lesního porostu podpořit přirozenou druhovou skladbu dle typologické jednotky.

LBC 224 "Srbice"

Lokální biocentrum vymezené, funkční, vložené v rámci regionálního biokoridoru RK 384; rozloha 6,2 ha. Polokulturní až přírodě blízký les. V minulosti zde bývaly sady a pastviny. Porost 135C.

Návrh opatření: při obnově lesního porostu podpořit přirozenou druhovou skladbu dle typologické jednotky.

LBC 225 "Rybník u Dolánek"

Lokální biocentrum vymezené, funkční, vložené v rámci regionálního biokoridoru RK 384. Rybník u severního úpatí Chloumeckého hřbetu, fragmenty rákosin, břehové dřevinné a bylinné porosty. Převážná část biocentra za hranicí řešeného území.

Návrh opatření: ponechat stávající stav.

Lokální biocentra (mimo trasu RBK)

LBC 227 "Soutok Klenice a přítoku od Vraždy"

Lokální biocentrum zcela nově navržené na soutoku Klenice a Křešovského potoka. Jedná se o upravené vodní toky v poli, účelovou cestu s doprovodnou vegetací a ornou půdou. Rozloha 4,6 ha.

Návrh opatření: Vytvořit kombinované biocentrum - louka a lužní les.

LBC 228 "Vražda"

Lokální biocentrum vymezené, funkční. Velký rybník s chovem ryb, na vodní plochu navazují rozsáhlé mokřady a luční porosty. Při jižním okraji malý lesík. Význam pro vodní ptactvo, obojživelníky a plazy. Rozloha 35,7 ha.

Návrh opatření: revitalizace rybníku

Lokální biokoridory

LBK 152 "Klenice u Sukorad"

Lokální biokoridor vymezený, částečně funkční. Regulovaný vodní tok s kynetou a širokou bermou cca 4-5 m po obou stranách toku, v bermě mírně zruderalizované mezofilní až hygofilní louky, místy keře a stromy. Délka v řešeném území 1020 m.

Návrh opatření: revitalizace toku, doplnění liniové zeleně podél toku. Doporučeno převést pozemky v š. 20-30 m podél toku z orné půdy na TTP.

LBK 181 "Klenice, Kolomuty – Březno"

Lokální biokoridor vymezený, částečně funkční. Regulovaný vodní tok s kynetou a širokou bermou cca 4-5 m po obou stranách toku, v bermě mírně zruderalizované mezofilní až hygofilní louky, místy keře a stromy. Tok procházející v zastavěném území má obdobný charakter profilu jako v polní trati. V řešeném území dva úseky délky 96 m a 785 m. S lokálním biokoridorem hraničí rozvojová lokalita Z2 Březno.

Návrh opatření: zachovat odstup min. 8 m od břehové hrany vodoteče (neoplocený, nezastavěný prostor) a neumísťovat stavby do vzdálenosti 20 m od břehové hrany.

LBK 183 "Strouha od Dolánek"

Lokální biokoridor vymezený, nefunkční. Vodní meliorační příkop v polích sezonně zvodnělý, cca 2,5 - 3 m hluboký, v koruně 3-5 m široký, květnatý, mezofilní, mírně zruderalizovaný trávník. Koridor funkční mezi rybníčkem pod Kladěrubby a osadou Dolánky. V řešeném území délka 2 400 m.

Návrh opatření: v polní trati vytvoření koridoru dostatečné šíře 15-20 m. Vymezená trasa biokoridoru je v kolizi s navrženou lokalitou Z2 Dolánky. Nutné zajistit bezpečné odvedení vod od Chloumeckého hřbetu, tzn. zachovat průchod lokálního biokoridoru buď v navržené trase nebo alternativně převést vody příkopem po druhé straně komunikace (rozvojová lokalita Z1). Minimální šířka biokoridoru je 15 m.

LBK 184 "Pod propadlým"

Lokální biokoridor vymezený, převážně funkční. Významné pramenné liniové společenstvo mezi Chloumeckým hřbetem a rybníkem Vraždou - mokřady a přírodě blízké louky narušené, mírně ovlivněné, u silnice rybník Písečný s vodními a mokřadními společenstvy. Délka 1224 m.

Návrh opatření: obnova rybníčku, pod Chloumeckým hřbetem doplnění koridoru do funkční šíře 15 - 20 m s cílovými lučními a pobřežními společenstvy, zachování mokřadů a prameniště a vlhkých luk pomocí extenzivního hospodaření.

Trasa biokoridoru (rovněž VKP 69) je v kolizi s budoucí přeložkou II/280. Doporučeno řešit přemostěním tak, aby nedošlo k narušení mokřadů v litorálním pásmu rybníku.

LBK 185 "Křešovský potok pod Vraždou"

Lokální biokoridor vymezený, částečně funkční. Regulovaný vodní tok v polích sezonně zvodnělý, cca 2,5 - 3 m hluboký, v koruně 3-5 m široký, květnatý, mezofilní, mírně zruderalizovaný trávník. Délka 1024 m.

Návrh opatření: vytvoření funkčního biokoridoru š. 15-20 m, doplnění doprovodné vegetace.

LBK 186 "Křešovský potok - Pod příčnou cestou"

Lokální ~~biokoridor~~ biokoridor vymezený, převážně funkční. Regulovaný vodní tok v polích cca 2,5 - 3 m hluboký, v koruně 3-5 m široký, květnatý, mezofilní, mírně až silně zruderalizovaný trávník, rákosiny. Délka v řešeném území 554 m.

Návrh opatření: revitalizace toku, obnovit břehové porosty a společenstva lemující tekoucí vody.

Interakční prvky

Jedná se o plošnou, bodovou a liniovou zeleň v zemědělské krajině, která doplňuje biocentra a biokoridory. Navržené významné krajinné prvky lze považovat za interakční prvky, pokud nejsou součástí vyššího stupně ochrany (biocentrum, biokoridor).

e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

- Modře a žlutě značené turistické stezky a cyklotrasa č. 8148 jsou územním plánem vymezeny.
- Plochy zemědělské a lesní jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Kromě zpřístupnění pozemků cesty plní další funkce v krajině - půdoochranou, vodohospodářskou, ekologickou, zajistí lepší prostupnost krajiny. Cesty mohou být využity i jako vycházkové či cyklistické stezky.
- Trasy polních a lesních účelových cest jsou územním plánem stabilizovány. Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině.

- Dosud nezastavěné pozemky podél vodních toků je nutné zachovat jako nezastavěné. Územní plán tam, kde je to možné, navrhuje zprůchodnění území podél Klenice a využití tohoto území pro pěší a cyklisty.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami ~~způsobenou~~ způsobenými zvěří či dočasná oplocení pastvin). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.
Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku. Tyto prostředky musí být konstruovány a umístovány tak, aby nebyly zásahem do žádných veřejných ani soukromých právem chráněných zájmů vlastníků lesů a nepřerušovaly účelové komunikace (zemědělské a lesní cesty).

e.4) Protierozní opatření

- Funkci protierozního opatření v krajině plní zejména zeleň, jako např. prvky ÚSES, liniová zeleň, cesty v krajině, meze, zeleň v sídle se specifickým využitím / s retenční funkcí.
- Jako celek patří obec Březno do „půd bez ohrožení“. Náchylné k vodní erozi jsou pouze lokality na severním úbočí Chloumeckého hřbetu, v okolí osady Dolánky, nad Zpěvákem, nad hřbitovem a u Lhotek. V ohrožených lokalitách jsou navržena protierozní opatření – orba po vrstevnici, omezeno pěstování širokořádkových plodin, ochranné zatravnění.
- Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území. V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem "p", "o" - přírodní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

e.5) Ochrana před povodněmi, záplavová území

- Limitem využití území je stanovené záplavové území vodního toku Klenice.
- Povolení zřízení jakékoliv stavby v záplavovém území může být uděleno pouze tehdy, jestli záměr nebude mít negativní vliv na povodňovou retenci, tzn.: nepříznivě neovlivní vodní stav a odtok při povodni, negativně neovlivní stávající ochranu před povodněmi, bude realizován s přizpůsobením pro případ povodně. Záměr musí vyhovět požadavkům na protipovodňovou ochranu.
- Územním plánem jsou navrhovány lokality do záplavového území Q100 – lokalita Z2a – část (plocha ZS – soukromá zeleň), Z10 (BI₁ – bydlení individuální) - v dosahu Q100 a Z11 (TI - technická infrastruktura), **P3 (BI – bydlení příměstské)**. Objekty zasahující do záplavového území Q100 budou nepodsklepené a spodní stavba bude pod úrovní kóty hladiny Q100, kóty podlah obytných místností budou umístěny min. 30 cm nad hladinou Q100.
- Zpomalení odtoku a zvýšení retence krajiny napomůže zatravnění míst, kde byla zjištěna lokální eroze (organizační opatření), nebo minimálně důsledné vrstevnicové obdělávání polí a vyloučení širokořádkových plodin na lokalitách ohrožených vodní erozí (agrotechnické opatření).
- V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro závluku v době přísušku).
- Věcná podmínka k melioracím:
Vodohospodářské meliorace určené k odvodňování pozemků, bez ohledu na vlastnictví, jsou plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl.
Při jakékoli výstavbě (týká se všech staveb) na lokalitách, kde se zemědělské meliorace vyskytují, je nutno zásahy do těchto vodních děl specifikovat a řešit již od prvních stupňů předprojektové, resp. projektové dokumentace s ohledem na zachování funkčnosti v rozsahu celého vodního díla.

Pouze malé zásahy lze kvalifikovat jako opravy a udržovací práce. Protože stavební úpravy meliorovaných celků na ploše zástavby není možné ve většině případů provést zodpovědně bez znalostí souvislostí a téměř každá stavba může meliorace porušit, je nutné povinnost komplexního řešení uložit již prvnímu stavebníkovi na dotčené meliorované ploše. Dokumentaci na úpravu, příp. rekonstrukci meliorací musí obsahovat každá dokumentace pro povolení stavby, příp. pro ohlášení stavby.

e.6) Rekreace

- V nezastavěném území (v krajině) není možné umisťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci.
- Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

e.7) Ochrana nerostných surovin a horninové prostředí

- Návrh ÚP nemá vliv na nerostné suroviny – prognózní zásoby černého uhlí mnichovohradištské pánve Q 906 200.
- Návrhem ÚP nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostů.
- V řešeném území byly na základě podrobného měření Českou geologickou službou vymezené nově svahové nestability (viz Registr svahových nestabilit), tím se původní sesuvná aktivní i pasivní území stávají neplatnými. Lokalita Dolánky Z4 se nyní nalézá mimo území svahových nestabilit, její území je stabilní s možností vlivu svahové nestability vzdálené cca 200 m.
- Ochranu před nepříznivými účinky ozáření z přírodních radionuklidů řeší při konkrétní stavební činnosti (projektová příprava) stavební zákon a platné právní předpisy v této oblasti.

e.8) Staré ekologické zátěže

- V řešeném území je evidována stará ekologická zátěž:

U hřbitova – skládka leží vpravo od silnice Březno – Domousnice, u hřbitova, cca 300 m za Březnem. Jedná se o umělou rýhu, příkop v minulosti zavážený odpadem TKO. Podloží je suché – je nepravděpodobné, že skládka kontaminuje podzemní vody v okolí. Skládka malá, bezvýznamná. Údaje o rizikovitosti nejsou známy.

Území je zařazeno jako plocha zeleně v rámci nezastavěného území.

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM ZPŮSOBU VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podle terminologie a obsahu § 4 až 19 vyhl. č. 501/2006 Sb. a změn provedených následnými vyhláškami. Ke každému typu plochy jsou územním plánem stanoveny:

- podmínky pro využití ploch
- podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu

Pro účely výkladu stanovení podmínek pro využití ploch v Územním plánu Březno se definují vybrané pojmy takto:

- Domácí hlukově nezávadná výroba:** Výrobní činnost s malými nároky na zdroje a toky materiálu a s malými nároky na dopravní obslužnost. Činnost provozovaná v objektech objemově, měřítkově a výškově nepřekračujících ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití.
- Doplňkové stavby:** Účelové stavby, které slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově a objemově podstatně podružné stavby. Typicky se jedná o garáže, kůlny, altány, pergoly, zahradní bazény, skleníky, domácí dílny apod.
- Drobná architektura:** Objekty dotvářející veřejná prostranství, popř. obdobné rozsáhlejší nezastavěné plochy, zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu těchto ploch. Typicky jde o městský mobiliář,

přístřešky pro člověka a zvířata, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).

- d) **Drobná výroba/drobná řemeslná výroba:** Malosériová výroba s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a s menšími nároky na měřítka a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku, závodě či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost, často zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou. Její provoz nesmí generovat dopravu takového objemu, aby podstatně zatížil stávající dopravní infrastrukturu, na kterou je plocha pro drobnou výrobu, nebo drobnou řemeslnou výrobu, resp. s přípustnou drobnou výrobou, nebo drobnou řemeslnou výrobou napojena.
- e) **Drobný obchod a služby:** Činnost provozovaná v objektech obsahujících prostor pro všeobecnou podnikatelskou činnost, která může i nemusí předpokládat styk s koncovými zákazníky. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití. Provoz objektu nevyvolává násobně větší dopravní zátěž, než jaká existuje na přilehlých veřejných komunikacích před realizací záměru.
- f) **Hlavní stavba:** Stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku, která v dominantní míře využívá potenciál stavebního pozemku pro výstavbu.
- g) **Nadzemní podlaží:** Podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.
- h) **Podíl nezastavěné části stavebního pozemku:** Podíl té části stavebního pozemku, na které nejsou umístěny nadzemní stavby, a která není ani žádným způsobem zpevněna, umožňuje přirozené zasakování srážkových vod a volný růst vegetace, vč. keřů a stromů.
- i) **Podkroví:** Přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, umístěný nad posledním nadzemním podlažím budovy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy podkroví.
- j) **Technická a dopravní infrastruktura místního významu:** Dopravní a technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejich účelem je primárně dopravní obsluha a napojení na jednotlivé systémy technické infrastruktury těchto ploch, které je potřebné pro vymezené hlavní a přípustné (popř. podmíněně přípustné) využití ploch.
- k) **Krátkodobé ubytování vyššího standardu:** Ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, hotelu garni či motelu Standard** (2 hvězdičky), popř. alespoň kategorii penzionu Komfort*** (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky. Nižší standard je přípustný, pouze pokud jde o ubytovací jednotky přímo navázané na školské, zdravotnické či sportovní zařízení.
- l) **Venkovský charakter zástavby:** Soubor charakteristických znaků zástavby tradičních venkovských usedlostí, venkovských chalup a domků, v kontextu historické zástavby sídla Dolánky a středu sídla Březno, vyznačující se zejména:
 - obdobnou hmotou a výškou sousedních staveb bez silných kontrastů mezi objemy jednotlivých staveb;
 - zástavbou, kde jsou hlavní stavby či větší hospodářské stavby zastřešeny šikmými střechami;
 - protáhlými obdélníkovými půdorysy hlavních staveb (s přípustností rozvinutí půdorysu do tvaru T či L).
- m) **Zastavitelnost pozemku:** Podíl zastavěné plochy pozemku na celkové výměře stavebního pozemku. Zastavěnou plochou pozemku se rozumí plocha podle § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Zastavitelné plochy:

BI – Bydlení příměstské

Charakteristika: obytná zástavba – izolované rodinné domy.

Hlavní využití: bydlení s užitkovými a okrasnými zahradami.

Přípustné využití: domácí hlukově nezávadná výroba, možnost využití příp. nebytových prostor pro drobný obchod, a služby, **doplňkové stavby, krátkodobé ubytování vyššího standardu s kapacitou max. 15 lůžek**, veřejná prostranství, technická a dopravní infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: činnosti, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím a všechna zařízení, nevhodná z hlediska životního prostředí obytné zóny, zhoršující kvalitu bydlení (hlučnost, prašnost, zápach, nadměrný výskyt hmyzu a hlodavců), a dále:

- a. zákaz umístování zařízení, zvyšující nadměrně dopravní provoz (kromě smíšeného bydlení s občanským vybavením obchodního charakteru)
- b. zákaz staveb, které by svým architektonickým ztvárněním porušily charakter stávající zástavby (provizorní objekty, plechové dílny apod.).
- c. zákaz umístování zábavných nebo stravovacích zařízení s nočním provozem (po 22. hodině).
- d. **zákaz umístování ubytoven, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu.**

Podmínky prostorového uspořádání: Rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími v souladu s okolní zástavbou s umístěním min. 1 parkovacího místa na pozemku. Zastavitelnost pozemku maximálně **430%** celkové plochy. **Podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. 60 %.** Minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu je 800 m² – tato podmínka se vztahuje na stavební pozemky vymezené po nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Březno.

Bl₁ – Bydlení příměstské specifické

Charakteristika: obytná zástavba – izolované rodinné domy v dosahu záplavového území Q 100, mimo aktivní zónu záplavového území.

Hlavní využití: bydlení s užitkovými a okrasnými zahradami,

Přípustné využití: domácí hlukově nezávadná výroba, možnost využití příp. nebytových prostor pro drobný obchod a služby, doplňkové stavby **v zahradách (garáže, kolny, altány)**, krátkodobé ubytování vyššího standardu s kapacitou max. 15 lůžek, oplocení umožňující plynulý odtok záplavové vody z území, veřejná prostranství, technická a dopravní infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: **ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;** činnosti, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: Rodinné domy nepodsklepené s max. 2 nadzemními podlažími, obytné místnosti min. 30 cm nad úroveň Q 100, domy v souladu s okolní zástavbou s umístěním min. 1 parkovacího místa na pozemku. Zastavitelnost pozemku maximálně 30 % celkové plochy. **Podíl nezastavěné části pozemku min. 60 %.** Minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu je 800 m² – tato podmínka se vztahuje na stavební pozemky vymezené po nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Březno.

BV – Bydlení venkovské

Jedná se o území zastavěné i zastavitelné rodinnými domy se soukromou zelení.

Hlavní využití: všeobecně obytná funkce – bydlení v rodinných domech venkovského typu

Přípustné využití: doplňkové stavby **v zahradách (garáže, kolny, altány)**, zahrady oplocené s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou, veřejná prostranství, technická a dopravní infrastruktura místního významu, **zařízení služeb-drobný obchod a služby, krátkodobé ubytování vyššího standardu s kapacitou max. 15 lůžek-a stravování, drobné řemeslné výroby v rámci živnostenské činnosti umístěné v objektu pro bydlení popřípadě v jediném samostatném objektu-drobná řemeslná výroba, extenzivní živočišná a zemědělská výroba bez zátěže pro okolní stavby pro bydlení v rámci samozásobitelství**

Nepřípustné využití: **ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;** všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: Rodinné domy venkovského typu s ~~přízemím a~~ **max. 1 nadzemním podlažím + podkrovím** v souladu s okolní zástavbou s umístěním min. 1 parkovacího místa na pozemku. Zastavitelnost pozemku maximálně **420 %** celkové plochy. **Podíl nezastavěné části pozemku min. 70 %.** Hlavní stavby mají šikmou sedlovou střechu o sklonu 30 – 45°, přípustné jsou polovalby, nepřípustné jsou valbové či pultové střechy. Minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu je 1 200 m² – tato podmínka se vztahuje na stavební pozemky vymezené po nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Březno. Ztvárnění hlavních staveb odpovídá venkovskému charakteru zástavby.

BV₁ – Bydlení venkovské-specifické

Jedná se o území zastavitelné rodinnými domy se soukromou zelení, stavby se specifickými základovými podmínkami.

Hlavní využití: všeobecně obytná funkce – bydlení v rodinných domech venkovského typu na území s vyřešeným zasakováním srážkových vod

Přípustné využití: doplňkové stavby ~~v zahradách (garáže, kolny, altány)~~, zahrady oplocené s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou, ~~extenzivní~~ živočišná a zemědělská výroba ~~bez zátěže pro okolní stavby pro bydlení v rámci samozásobitelství, drobný obchod a služby, krátkodobé ubytování vyššího standardu s kapacitou max. 15 lůžek, drobná řemeslná výroba, technická a dopravní infrastruktura místního významu~~

Nepřípustné využití: ~~ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;~~ všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: Rodinné domy venkovského typu s přízemím a podkrovím v souladu s okolní zástavbou s umístěním min. 1 parkovacího místa na pozemku. Zastavitelnost pozemku maximálně ~~30~~ 20 % celkové plochy. ~~Podíl nezastavěné části pozemku min. 70 %.~~ Hlavní stavby mají šikmou sedlovou střechu o sklonu 30 – 45°, přípustné jsou polovalby, nepřipustné jsou valbové či pultové střechy. Minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu je 1 200 m² – tato podmínka se vztahuje na stavební pozemky vymezené po nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Březno. Ztvárnění hlavních staveb odpovídá venkovskému charakteru zástavby.

BH – Bydlení hromadné

Jedná se o území zastavěné stávajícími objekty bytových domů

Hlavní využití: bydlení v bytových domech s venkovním zázemím

Přípustné využití: možnost využití případných nebytových prostor pro drobný obchod a služby, objekty a zařízení sociální a zdravotní péče

Nepřípustné využití: ~~ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;~~ všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (intenzitou dopravy), narušují pozemky souseda.

Výrobní činnost (průmyslová, drobná výroba a služby, zemědělská a lesní).

Podmínky prostorového uspořádání: zachování stávající výškové hladiny.

SV – Smíšené obytné venkovské

Jedná se o území zastavěné i zastavitelné rodinnými ~~a~~ bytovými domy, zemědělskými usedlostmi s hospodářskými částmi využívanými k původní zemědělské činnosti, k provozování živností nebo bez využití, včetně hospodářských dvorů a soukromé zeleně.

Hlavní využití: všeobecně obytná funkce – bydlení v rodinných ~~a~~ bytových domech venkovského typu

Přípustné využití: doplňkové stavby ~~v zahradách (garáže, kolny, altány)~~, zahrady oplocené s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou, ~~objekty a plochy pro zemědělské produkty a zemědělskou techniku a chov domácích zvířat v rámci samozásobitelství~~ extenzivní živočišná a zemědělská výroba ~~bez zátěže pro okolní stavby pro bydlení, zařízení občanské vybavenosti, zařízení služeb, krátkodobé ubytování vyššího standardu—a stravování, drobné řemeslné výroby v rámci živnostenské činnosti~~ drobná řemeslná výroba, technická a dopravní infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: ~~ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;~~ všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (intenzitou dopravy), narušují pozemky sousední

Podmínky prostorového uspořádání: Rodinné domy venkovského typu s max. 2 nadzemními podlažími a podkrovím ~~v souladu s okolní zástavbou~~. Zastavitelnost pozemku maximálně 60 % celkové plochy. ~~Ztvárnění hlavních staveb odpovídá venkovskému charakteru zástavby.~~

RI – Rekreace individuální

Jedná se o území zastavěné stávajícími rekreačními objekty

Hlavní využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití: zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou, doplňkové stavby ~~v zahradách (kolny, altány, pergoly, terasy, ploty)~~, související technická infrastruktura, opěrné zdi, terénní úpravy

Nepřípustné využití: ~~ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;~~ všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: zachování stávající výškové hladiny.

OV – Občanské vybavení veřejné

Hlavní využití: zařízení pro veřejnou správu, kulturu, zdravotní a sociální služby, vzdělání a výchovu, obchodní prodej, stravování a ubytování

Přípustné využití: služby, veřejná prostranství, ochranná, veřejná a přírodní zeleň, drobná architektura (~~lavičky, plastiky, fontány, jezírka~~) apod., informační a reklamní panely, samostatné garáže, parkovací plochy, účelové komunikace a komunikace pro pěší, ~~drobné stavby ve smyslu definice stavebního zákona~~ doplňkové stavby, dopravní a technická infrastruktura místního významu.

Nepřípustné využití: ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu; všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: Stávající objekty při stavebních úpravách řešit v souladu s okolní zástavbou a zachovat výškovou hladinu. Objekty s max. 2 nadzemními podlažími a podkrovím.

OM – Občanské vybavení komerční

Hlavní využití: zařízení pro obchodní prodej, služby, stravování a ~~krátkodobé~~ ubytování vyššího standardu

Přípustné využití: bydlení, drobná výroba, informační a reklamní panely, samostatné garáže, parkovací plochy, účelové komunikace a komunikace pro pěší, ~~drobné stavby ve smyslu definice stavebního zákona~~ doplňkové stavby, dopravní a technická infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu; všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: Stávající objekty při stavebních úpravách řešit v souladu s okolní venkovskou zástavbou a zachovat výškovou hladinu

OS – Občanské vybavení sportovní

Hlavní využití: veřejná sportoviště, provozovaná z části na komerční bázi, stavby související s provozem sportoviště, provoz sportovních oddílů, rekreační a ubytovací zařízení celoročního charakteru, turistická základna

Přípustné využití: sezónní rekreační zařízení komerčního charakteru s tím, že stavební objekty budou trvalého charakteru. Odstavování vozidel návštěvníků a personálu na vybraných místech, vysázení zeleně na nebezpečných plochách, výstavba zařízení pro vodní hry a zábavy, letní kina, otevřená kulturní zařízení, stravovací zařízení, dopravní a technická infrastruktura místního významu.

Nepřípustné využití: ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu; všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: Stávající objekty při stavebních úpravách řešit v souladu s okolní zástavbou a zachovat výškovou hladinu. Objekty s max. 2 nadzemními podlažími a podkrovím.

OH – Občanské vybavení – hřbitov

Hlavní využití: hroby, hrobky, urnový háj, rozptylová loučka – veřejné pohřebiště provozované dle platného předpisu o pohřebnictví

Přípustné využití: doprovodná a okrasná zeleň, prvky drobné architektury, technická infrastruktura sloužící pro areál hřbitova (vodovod, osvětlení apod.), stavby související s provozem a údržbou hřbitova (sklad nářadí, márnice, kontejner na použité zdobení hrobů apod.)

Nepřípustné využití: Nepovolují se provoz a služby narušující pietu prostředí a neslučitelné s hlavní činností.

OX – Občanské vybavení specifické

Hlavní využití: nekomerční občanská vybavenost – zařízení sloužící k veřejnému prospěchu (sociální služby, kulturní, vzdělávací), vhodná komerční činnost (~~ubytovací zařízení~~ krátkodobé ubytování vyššího standardu, stravovací služby, obchod, administrativa), drobná výroba, obchodní činnost bez negativního dopadu na životní prostředí s preferencí využití stávajících stavebních objektů, s možností výstavby nových objektů souvisejících s funkčním využitím lokality

Přípustné využití: služební bydlení, dopravní a technická infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu; jakákoliv jiná činnost, která by znamenala devastaci kulturních hodnot nebo životního prostředí sídla

Podmínky prostorového uspořádání: Stávající objekty při stavebních úpravách řešit v souladu s okolní zástavbou a zachovat výškovou hladinu.

TI – technická infrastruktura

Hlavní využití: plochy a stavby technické infrastruktury pro zásobování pitnou vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií včetně trafostanic, telekomunikace

Přípustné využití: parkování pro potřebu plochy na vyhrazeném parkovišti mimo veřejné prostory. Drobná výroba, sklady, vedlejší výrobní, servisní a administrativní činnost, související se základní technickou funkcí, hasičská zbrojnice, sběrný tříděného odpadu, areál údržby komunikací atd.

Plochy zeleně, vyhrazené, ochranné a izolační.

Bydlení správce (majitele) účelových staveb.

Nepřípustné využití: všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití: řídí se příslušnými platnými právními předpisy v oblasti energetiky, zásobování vodou, odkanalizováním atd.

DS – Dopravní infrastruktura – silniční

Hlavní využití: stávající silnice, přeložka silnice, stávající a nové místní komunikace, pěší komunikace, odstavné a parkovací plochy, cyklostezky, garáže

Přípustné využití: doprovodná a izolační zeleň, technická infrastruktura, čerpací stanice pohonných hmot

Nepřípustné využití: všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

DZ – Dopravní infrastruktura – drážní

Hlavní využití: plochy drážního tělesa včetně mostů, opěrných zdí, náspů, zářezů, kolejiště, pozemky zařízení pro drážní dopravu – zastávky, stanice, provozní budovy, nástupiště, opravy, vozovny.

Přípustné využití: technická infrastruktura, doprovodná a izolační zeleň, služební bydlení

Nepřípustné využití: všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

VD – Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití: plochy a stavby pro drobnou řemeslnou výrobu, opravářské služby, servisní provozy, skladování. Provozy zařízení nesmí ovlivňovat okolní zástavbu prachem, hlukem, vibracemi ani vyvolanou dopravní zátěží. Parkoviště pro potřebu zóny na vlastních pozemcích.

Tyto plochy jsou vymezené a nerozšiřují se.

Přípustné využití: provoz s minimálním zatížením okolí hlukem, prachem apod. - nesmí negativně ovlivňovat stavební parcely souseda, správně-administrativní činnost, maloobchod, velkoobchod, nevýrobní služby, dopravní a technická infrastruktura místního významu, doprovodná a izolační zeleň, služební bydlení

Nepřípustné využití: ubytování, zdravotnické a sociální služby, bydlení hromadné v bytových domech, individuální rekreace, rekreační a sportovní zařízení, hromadná rekreace

Podmínky prostorového využití: stávající objekty při stavebních úpravách řešit v souladu s okolní venkovskou zástavbou a zachovat výškovou hladinu

VZ – Výroba a skladování – zemědělská výroba

Je zastoupená plochou manipulační – skladovací, je vymezená a nerozšiřuje se.

Hlavní využití: plocha skladovací a manipulační

Přípustné využití: příslušné účelové komunikace a odstavné plochy, technická infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: ubytování, všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití: zachování výškové hladiny

PV – Veřejná prostranství

Hlavní využití: prostor návsi, ostatních veřejných prostranství a komunikací, dopravní a technická infrastruktura

Přípustné využití: veřejná zeleň a parkové plochy, vodní plochy, pomníky a drobná architektura (lavičky, altány, odpadkové koše, zastávky a přístřešky veřejné dopravy, dětské herní prvky, informační systém apod.), dětská hřiště do 500 m²

Nepřípustné využití: všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Plochy systému sídelní zeleně

ZV – Zeleň na veřejných prostranstvích

Plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry sídelní zeleně. Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: významné plochy veřejně přístupné zeleně (většinou parkově upravené)

Přípustné využití: dětská hřiště o výměře do 500 m², prvky drobné architektury (~~například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně~~), pozemky dalších druhů veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (včetně tras cykloturistických cest a naučných stezek a staveb na vodních tocích) slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně, drobné vodní plochy, revitalizace vodních toků.

Nepřípustné využití: všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastav. území, stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob

Podmínky uspořádání: zpevňování ploch je možné jen v minimální nutné míře, technická infrastruktura může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená

sídelní zeleň individuální - nezastavitelné sady a zahrady.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: plochy soukromé nebo vyhrazené zeleně, převážně zahrad a sadů, další zemědělské půdy související s obytným územím - stabilizace zeleně v sídle

Přípustné využití: stavby pro relaxaci a údržbu zahrady (nepodsklepený sklad na nářadí o zastavěné ploše do 16 m² zastavěné plochy); pozemky související dopravní infrastruktury účelové komunikace sloužící převážně k obhospodařování zemědělských pozemků); **drobná architektura**; dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastav. území;

Podmínky uspořádání: technická infrastruktura může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby; zpevňování ploch je možné jen pro pěší cesty a cesty sloužící údržbě zeleně.

ZI – Zeleň izolační a ochranná

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: plochy zeleně – s prioritou izolační a ochranné funkce, liniové a plošné výsadby mezi obytnou zástavbou a zdroji prachu a hluku ze leň přírodního charakteru převážně s původními domácími dřevinami plošná i liniová v sídle i mimo sídlo - stabilizace ploch zeleně

Přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura, nezbytné propojení cestní sítě.

Nepřípustné využití: všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastav. území;

Podmínky uspořádání: zpevňování ploch je možné jen v souvislosti s přípustným využitím a pro cesty sloužící údržbě zeleně; technická infrastruktura může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby; nezastavěné území sídla - výjimečně je možné situovat drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru.

ZP – Zeleň přírodního charakteru

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky zeleně v sídle udržované v přírodě blízkém stavu - například průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím (biokoridory), chráněná území (VKP apod.), lesní porosty a pozemky ostatní zeleně v sídle mající přírodní charakter

Přípustné využití: údržba a ochrana chráněných prvků přírody, údržba a ochrana technického zařízení, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras cykloturistických cest a naučných stezek a staveb na vodních tocích) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny, revitalizace vodních toků,
Nepřípustné využití: všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastavěném území;

Podmínky uspořádání: zpevňování ploch je možné jen v souvislosti s přípustným využitím a pro cesty sloužící údržbě zeleně; technická infrastruktura může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby;

Nezastavěné území

W – Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů,

Přípustné využití: pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, **veřejná prostranství a veřejná zeleň, drobná architektura, související dopravní a technická infrastruktura**

Nepřípustné využití: činnosti nesouvisící s hlavním a přípustným využitím – **tímto je umístění těchto staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně vyloučeno**

NZ – Plochy zemědělské

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu,

Přípustné využití: prvky krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků), pozemky související technické infrastruktury, v ploše územní rezervy bez staveb a opatření, stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability, **pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, jejichž umístění v nezastavěném území je nezbytné vzhledem k režimu zemědělského hospodaření v ploše a jejichž umístění není možné v provozně souvisejícím areálu v zastavěném území či zastavitelné ploše, stavby a zařízení, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky pro člověka a zvířata apod. – to vše za podmínky, že budou v souladu s charakterem území a nebudou narušovat hlavní využití plochy.**

Nepřípustné využití: činnosti nesouvisící s hlavním a přípustným využitím – **tímto je umístění těchto staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně vyloučeno**

NP – Plochy přírodní

Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Cílem vymezení je územní ochrana zvláště chráněných území a ochrana ekosystémů územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (ekologické kostry území).

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky navržené k ochraně (návrh ZCHÚ, VKP, biocentra), pozemky částí prvků ÚSES a zvláště chráněných částí přírody

Přípustné využití: pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití: činnosti nesouvisící s hlavním a přípustným využitím – **tímto je umístění těchto staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně vyloučeno**

NS~~x~~ – Plochy smíšené nezastavěného území

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších

ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod a pro ochranu před povodněmi.

Plochy smíšené nezastavěného území „NS*” jsou blíže popsány indexem přípustných funkcí, a to kombinací zastoupených funkcí z následující množiny: **p - přírodní, v - vodohospodářská, z - zemědělská, l - lesní, o - ochranná.**

Rozdělení ploch dle určení využití:

Přípustné využití:

p - přírodní - územní ochrana chráněných území podle zákona č.114/1992 Sb. ve znění zákonného opatření č. 347/1992 Sb., územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území); ostatní plochy krajinné zeleně, extenzivní sady a zahrady s travním krytem, pozemky ochranné zeleně,

v - vodohospodářská - plochy s vodohospodářskou funkcí, území vodních ploch a koryt vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území; revitalizace vodních toků, umístění vodohospodářských staveb (vodního díla)

z - zemědělská - pozemky zemědělského půdního fondu (mimo velkovýrobní formy) s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, extenzivní sady a zahrady s travním krytem, ~~– přípouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin apod.); nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, jejichž umístění v nezastavěném území je nezbytné vzhledem k režimu zemědělského hospodaření v ploše a jejichž umístění není možné v provozně souvisejícím areálu v zastavěném území či zastavitelné ploše~~

l - lesní - pozemky určené k plnění funkcí lesa (zejména les zvláštního určení, lesy ochranné ap.) – přípouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci; pěstování dřevin možné za podmínek, že budou použity původní (autochtónní) dřeviny odpovídající danému stanovišti.

o - ochranná - prostor mezi různými druhy funkčního využití (např. izolační prostor mezi obytnými a intenzivně zemědělsky využívanými plochami, izolační prostor mezi obytnými plochami a dopravními stavbami, ap.)

- plochy, kde budou ve vyšší míře uplatněna protierozní opatření před vodní erozí, možná je kombinace organizačních (zatravnění) a agrotechnických protierozních opatření (protierozní technologie pěstování plodin);

- výstavba účelových komunikací, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras cyklotras, cyklostezek, hiposteze, turistických pěších cest a naučných stezek a staveb na vodních tocích),

- výstavba technické infrastruktury včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci.

Podmíněně přípustné využití: ~~stavby a zařízení, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky pro člověka a zvířata apod. – to vše za podmínky, že budou v souladu s charakterem území a nebudou narušovat hlavní využití plochy; související dopravní a technická infrastruktura v nezbytných případech pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesní, vodní hospodářství a to za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody.~~

Nepřípustné využití:

- hospodaření na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie,
- používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů,
- aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi uvedenými v indexu,
- nenávratné poškození půdního povrchu,
- změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- provádění terénních úprav značného rozsahu,
- zneškodňování odpadů,
- výstavba zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru,
- výstavba a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím (jmenovitě výstavba staveb pro pobytovou rekreaci a zahrádkářských chat) – tímto je umístění těchto staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně vyloučeno.

g) 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

Vymezení ploch pro nově navrhované VPS je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb (podle § 170 stavebního zákona v platné verzi), pokud nebude dosaženo řešení majetkoprávních vztahů dohodou nebo jiným způsobem.

Veřejně prospěšnými stavbami jsou veškerá stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, tzn. objekty a rozvody zásobování vodou, odkanalizování, zásobování el. energií a plynem, sdělovací techniky, zásobování vodou k hašení požárů a dále veškeré dopravní stavby a zařízení.

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

VD1 – dopravní koridor K1 - obchvat Března - silnice II/280 (v ~~ZÚR~~ **ZÚR** označení D146)

VD2 – dopravní koridor K2 - přeložka silnice II/280 – směrová úprava

VD3 – chodník pro pěší ve směru z centra Března do Židněvsi - po pravé straně komunikace u lokality Z 10.

VD4 – ~~místní obslužná komunikace anebo místní komunikace se smíšeným provozem pro dopravní napojení rozvojové plochy pro bydlení (BI) vymezené v rámci zastavitelné plochy Z5~~

VD5 – místní obslužná komunikace k zastavitelné ploše Z8b

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:

VT1 – nová kabelová trafostanice v lokalitě Z2 v Březně

VT2 - nová kabelová trafostanice v lokalitě Z5 v Březně

VT3 - nová kabelová trafostanice v lokalitě Z2 v Dolánkách

VT4 – navýšení kapacity ČOV na 1700 EO

VT5 - nová kabelová trafostanice v lokalitě Z3a v Dolánkách

VT6 – nová podzemní požární nádrž v lokalitě Z5

Veřejně prospěšná opatření:

VU1 – LBK 181 „Klenice, Kolomuty-Březno“

VU2 – LBC 227 „Soutok Klenice a přítoku od Vraždy“

VU3 – LBK 152 „Klenice u Sukorad“

VU4 – LBK 185 „Křešovický potok pod Vraždou“

VU5 – LBK 184 „Pod propadlým“

VU6 – RBK 18(RK 384) „Chloumecký hřbet“ – část

VU7 – RBK 18(RK 384) „Chloumecký hřbet“ – část

VU8 – LBK 183 „Strouha od Dolánek“

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nejsou vymezené žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ

Územní rezerva R1 se vymezuje pro napojení dopravního koridoru severní část přeložky silnice II/280 společně i pro obec Židněves na základě projektu firmy Valbek pro ŘSD. Možné využití plochy územní rezervy je pro dopravní infrastrukturu silniční – DS včetně souvisejících staveb.

j) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Nejsou vymezené žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci. ~~Rozhodování o změnách v území je podmíněno uzavřením dohody o parcelaci v těchto zastavitelných plochách:~~

~~**Březno: Z2a, Z3, Z5, Z7b, Z8a**~~

~~**Dolánky: Z2, Z3a**~~

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

Rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie v těchto zastavitelných plochách a plochách přestavby:

Březno

- Z2a** bydlení příměstské, prostranství veřejné, zeleň izolační, zeleň soukromá a vyhrazená
řešení: parcelace, místní komunikace, umístění trafostanice, podmínky prostorového uspořádání
- Z3** bydlení příměstské
řešení: parcelace, místní komunikace, podmínky prostorového uspořádání
- Z5** bydlení příměstské, prostranství veřejné, dopravní infrastruktura, zeleň veřejná
řešení: parcelace, místní komunikace, parkoviště pro hřbitov, umístění trafostanice, podmínky prostorového uspořádání
- Z7b** bydlení příměstské, prostranství veřejné
řešení: parcelace, místní komunikace, podmínky prostorového uspořádání
- Z8a** smíšené bydlení venkovské, prostranství veřejné
řešení: parcelace, místní komunikace, podmínky prostorového uspořádání
- P1** ~~plocha smíšená obytná venkovská~~
řešení: parcelace, místní komunikace, podmínky prostorového uspořádání, ochrana kulturních hodnot historického jádra městyse a sousedních areálů kostela sv. Václava a zámku Březno

Dolánky

- Z2** bydlení venkovské, prostranství veřejné
řešení: parcelace, místní komunikace, prověření využití z hlediska možnosti zásobování vodou z individuálních zdrojů, umístění trafostanice, podmínky prostorového uspořádání
- Z3a** bydlení venkovské, prostranství veřejné
řešení: parcelace, místní komunikace, prověření využití z hlediska možnosti zásobování vodou z individuálních zdrojů, umístění trafostanice, podmínky prostorového uspořádání

Územní studie budou vypracované do 4 let od ~~vydání účinnosti územního plánu~~ nabytí účinnosti Změny č. 1 Územního plánu Březno.

I) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

~~Územní plán Březno nestanovuje etapizaci. V územním plánu Březno se stanovuje etapizace – zastavitelné plochy Z7a, Z8b, Z10, Z11, Z12 a Z13 jsou určeny jako první k zástavbě, výstavba v ostatních zastavitelných plochách v Březně je určena jako 2. etapa. V Dolánkách jsou zastavitelné plochy určeny k využití v 1. etapě.~~

m) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Návrh územního plán je zpracován ve 2 výtiscích. K němu připojená grafická část je zpracována podle příl. č. 7 vyhl. č. 500/ 2006 Sb. a obsahuje:

	Textová část	34 číslovaných stran
P1	Výkres základního členění území	1 : 5000
P2	Hlavní výkres	1 : 5000
P3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000
P4	Technická infrastruktura – vodní hospodářství Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 5000
P5	Technická infrastruktura – energetika a spoje	1 : 5000
P6	Dopravní infrastruktura	1 : 5000

n) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán Březno vymezuje tyto stavby, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt:

- Březno P2 – OV - dostavba proluky v jižní části náměstí (část č.par. 72/1).

2 GRAFICKÁ ČÁST

ZMĚNY č. 1 ÚP BŘEZNO

Všechny výkresy Změny č. 1 ÚP Březno jsou zpracovány v rozsahu dvou výřezů (A, B) správního území městysu Březno (viz následující schéma):



 rozsah území zobrazeného ve výkresech Změny č. 1 ÚP Březno

Předmětem řešení grafické části Změny č. 1 ÚP Březno jsou všechny jevy zobrazené ve výkresech nad katastrální mapou.

Seznam výkresů

01 – VÝKRES ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5 000
02 – HLAVNÍ VÝKRES	1:5 000
03 – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB	1:5 000

3 TEXTOVÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP BŘEZNO

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP BŘEZNO

A.1 Schválení podnětu na pořízení Změny č. 1 ÚP Březno

Zastupitelstvo městyse Březno **rozhodlo o pořízení** Změny č. 1 Územního plánu (dále též jen „ÚP“) Březno **zkráceným postupem** dle § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) dne 13. 10. 2021 usnesením č. 9/1.

Přílohou tohoto usnesení zastupitelstva obce byl návrh obsahu Změny č. 1 ÚP Březno a stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 104949/2021/KUSK ze dne 15. 9. 2021 dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona. V tomto stanovisku bylo podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, konstatováno, **že lze vyloučit významný vliv** Změny č. 1 ÚP Březno samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí** stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence krajského úřadu. V tom samém stanovisku krajského úřadu bylo zároveň konstatováno, že krajský úřad jakožto orgán posuzování vlivů na životní prostředí dle ustanovení § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 1 územního plánu Březno na životní prostředí (tzv. SEA).**

Usnesením č. 9/2 ze dne 13. 10. 2021 schválilo Zastupitelstvo městyse Březno dle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona uzavření příkazní smlouvy s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D., jejíž předmětem je zajištění činností pořizovatele Změny č. 1 ÚP Březno. Usnesením č. 9/4 ze dne 13. 10. 2021 jmenovalo Zastupitelstvo městyse Březno ve smyslu § 47 odst. 1 stavebního zákona určeným zastupitelem pro pořízení Změny č. 1 ÚP Březno Ing. Pavla Horáka.

A.2 Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Březno

Úřad městyse Březno jako úřad splňující kvalifikačních požadavky pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona uspořádal dle § 55b odst. 2 stavebního zákona **veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Březno**. Veřejné projednání za účasti veřejnosti se konalo dne 11. 5. 2022 od 16.00, a to v zasedací místnosti sokolovny Březno, č. p. 110, 294 06 Březno. Pořizovatel přijímal námítky, připomínky a stanoviska do 18. 5. 2022.

Vyhodnocení jednotlivých stanovisek uplatněných ze strany dotčených orgánů je obsaženo v kap. B.5 tohoto Odůvodnění. ↓

Rozhodnutí o jednotlivých námítkách včetně odůvodnění uplatněných dotčenými vlastníky nemovitostí a oprávněnými investory je obsaženo v kap. L.1 tohoto Odůvodnění. ↓

Vyhodnocení jednotlivých připomínek uplatněných ze strany veřejnosti je obsaženo v kap. L.2 tohoto Odůvodnění. ↓

Následně pořizovatel doručil návrh rozhodnutí o námítkách v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčeným orgánům. Ty mohly uplatnit svá stanoviska. Vyhodnocení jednotlivých stanovisek uplatněných ze strany dotčených orgánů v této etapě je obsaženo v kap. B.5 tohoto Odůvodnění. ↓

Pořizovatel zaslal Krajskému úřadu Středočeského kraje návrh Změny č. 1 ÚP Březno včetně stanovisek dotčených orgánů a uplatněných námitek a připomínek. Dle § 53 odst. 4 stavebního zákona následně pořizovatel obdržel stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 074336/2022/KUSK ze dne 13. 6. 2022. Krajský úřad v tomto stanovisku konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání zajistil pořizovatel dle § 53 odst. 1 stavebního zákona následující úpravy územního plánu:

- Vyčlenění pozemku p. č. 449/1 v k. ú. Březno z režimu plochy Z2a a podmínky pro rozhodování v území v podobě pořízení územní studie:

Předmětný pozemek byl oddělen jako samostatná zastavitelná plocha Z2c, na kterou se nevztahuje podmínka pro rozhodování v území v podobě pořízení územní studie. Z důvodu dokončené výstavby v posledních letech šlo již o prostorově nesouvisející část plochy Z2a, u které tak nedává smysl požadovat koordinaci výstavby v kontextu celé plochy Z2a.

Úprava je ve smyslu § 53 odst. 2 *a contrario* nepodstatná, neboť je provedena na základě vyhovění námítce vlastníka pozemku, jemu je tato úprava provedena k dobru. Zároveň nemůže tato úprava jakkoliv negativně ovlivnit práva vlastníků sousedních pozemků, neboť ve výsledku nemění podmínky pro výstavbu na předmětném pozemku. Z toho samého důvodu nemůže mít ani negativní vliv na veřejné zájmy.

B. VYHODNOCENÍ ZMĚNY č. 1 ÚP BŘEZNO PODLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Březno s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR, dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. srpna 2020 schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR a dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021 schválena Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Dle § 31 stavebního zákona je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů, a proto také Změna č. 1 ÚP Březno musí být s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 v souladu.

Změna č. 1 ÚP Březno navrhuje pouze dílčí úpravy řešení platného ÚP Březno, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v PÚR ČR. Na většinu požadavků PÚR ČR nemá řešení Změny č. 1 ÚP Březno žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Březno s PÚR ČR je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 1 ÚP Březno potenciální vliv.**

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 1 ÚP Březno níže uvedené vybrané relevantní požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Březno s vybranými relevantními požadavky PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem PÚR ČR:

B.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno respektuje všechny identifikované hodnoty území městyse Březno.

Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn na území městyse, a to plochu přestavby P3 v rámci zastavěného území a zastavitelnou plochu veřejných prostranství Z5 zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Oba záměry jsou vymezeny v rámci plochy stávající silnice. Změna č. 1 ÚP Březno tak chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před její fragmentací a před zhoršováním její prostupnosti. Naopak Změna č. 1 ÚP Březno rozvíjí přírodní hodnoty na území městyse úpravou podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro bydlení v sídlech Březno a Dolánky tak, aby byl respektován převážně venkovský charakter jednotlivých sídel. Nastavený venkovský charakter zástavby tak harmonizuje zasazení jednotlivých sídel do volné krajiny, čímž je chráněn krajinný ráz. Hodnotou krajinného rázu na území městyse Březno je samotné sídlo Březno se svou historickou vedutou (siluetou sídla) s dominantní lodí kostela, hmotou zvonice, zámkem a okolní venkovskou zástavbou.

Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek, čímž vytváří podmínky pro rozvoj systému zásobování pitnou vodou a nakládání s odpadními vodami a odpadového hospodářství městyse Březno, a tedy i pro rozvoj civilizačních hodnot městyse.

Změna č. 1 ÚP Březno upravuje podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro bydlení v sídlech Březno a Dolánky tak, aby byl respektován a chráněn jejich historický charakter zástavby. Městys Březno leží sice v suburbánním zázemí města Mladá Boleslav, kde je velký tlak na zástavbu spíše městského charakteru, ale obě sídla Březno a Dolánky si drží svůj historický charakter venkovských vsí v zemědělské krajině, který je vhodné chránit. Sídlo

Březno je hlavní, jádrové sídlo městyse, se svou historickou vedutou (siluetou sídla) s dominantní lodí kostela, hmotou zvonice, zámek a okolní venkovskou zástavbou, sídlo Dolánky je malé čisté venkovské sídlo v zemědělské krajině. Tímto způsobem Změna č. 1 ÚP Březno chrání kulturní a historické hodnoty území městyse.

(14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn na území městyse, a to plochu přestavby P3 v rámci zastavěného území a zastavitelnou plochu veřejných prostranství Z5 zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Oba záměry jsou vymezeny v rámci plochy stávající silnice. Změna č. 1 ÚP Březno tak chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu a před zábory lesa. Změnou č. 1 ÚP Březno tak nedochází k žádným negativním vlivům na volnou krajinu městyse.

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno nevymezuje žádné prostorově odloučené obytné lokality, u kterých by hrozilo riziko sociálně prostorové segregace. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn, z toho jednu jako plochu přestavby P3 v rámci zastavěného území a jednu jako zastavitelnou plochu veřejného prostranství v návaznosti na zastavěné území.

Změna č. 1 ÚP Březno navíc doplňuje definici přípustných ubytovacích zařízení tak, aby se zamezilo umísťování zaměstnaneckých ubytoven či ubytoven pro sociálně vyloučené, které by v obou případech představovaly nepřiměřeně velké riziko pro zachování soudržnosti komunity obyvatel městyse.

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Řešení Změny č. 1 ÚP Březno nepřipouští žádné záměry, jejichž realizace a uskutečnění by mohly zhoršit stav území a narušit hodnoty území. Změna č. 1 ÚP Březno nepřipouští rozvoj žádné z funkcí a aktivit v území v takové míře, aby ohrozila svými potenciálními negativními vlivy ostatní složky prostředí městyse.

Řešení Změny č. 1 ÚP Březno v maximální možné míře reflektuje požadavky obyvatel městyse uplatněné v podnětu na pořízení Změny č. 1 ÚP Březno.

(19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezují negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn na území městyse, a to plochu přestavby P5 v rámci zastavěného území a zastavitelnou plochu veřejných prostranství zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Oba záměry jsou vymezeny v rámci plochy stávající silnice. Změna č. 1 ÚP Březno tak hospodárně využívá zastavěné území a chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před její fragmentací a před zhoršováním její prostupnosti.

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změna č. 1 ÚP Březno

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno nevymezuje žádné rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny. Předmětem Změny č. 1 jsou pouze dílčí úpravy využití území téměř výhradně jen v zastavěném území, jen zcela okrajově v bezprostřední vazbě na něj a navrhovaná podzemní liniová vedení vodovodu a splaškové kanalizace z Března do Dolánek, která jsou navrhována v rámci plochy stávající silnice.

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Jedinými záměry ve volné krajině, které jsou vymezeny Změnou č. 1 ÚP Březno jsou zastavitelná plocha veřejného prostranství, která je vymezena v přímé návaznosti na zastavěné území a na zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno a navrhovaná liniová vedení vodovodu a splaškové kanalizace z Března do Dolánek, která jsou navrhována v rámci plochy stávající silnice. Změna č. 1 ÚP Březno tak nevymezuje žádné záměry, především záměry liniových staveb dopravní, nebo technické infrastruktury či rozsáhlejší zastavitelné plochy, které by mohly zhoršit migrační propustnost krajiny.

(23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství pro novou místní komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území a zastavitelnou plochu pro bydlení. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Oba záměry jsou vymezeny v rámci plochy stávající silnice. Změna č. 1 ÚP Březno tak vytváří podmínky pro rozvoj veřejné technické a dopravní infrastruktury, aniž by docházelo k negativním vlivům na volnou krajinu městyse.

(24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství pro novou místní komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území a zastavitelnou plochu pro bydlení.

(24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno nevymezuje žádné nové plochy změn v okolí potenciálních zdrojů negativních emisí. V případě městyse Březno lze jako nejvýznamnější zdroj zátěže uvést silnici II/280 – v přímé vazbě na tuto silnici nejsou vymezeny žádné nové plochy změn.

(26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje plochu přestavby bydlení příměstského (BV) P3 v záplavovém území Q100, nikoliv však v aktivní zóně záplavového území. Jedná se o plochu přestavby v rámci

zastavěného území, jde tedy pouze o intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území, nikoliv o novou zastavitelnou plochu.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství pro novou místní komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Změna č. 1 ÚP Březno tak vytváří podmínky pro rozvoj veřejné technické a dopravní infrastruktury na území městyse.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území, v dlouhodobém horizontu, a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství pro novou místní komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Změna č. 1 ÚP Březno tak vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury na území městyse.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Změna č. 1 ÚP Březno tak vytváří podmínky pro rozvoj technické infrastruktury na území městyse.

B.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Městys Březno se nachází v rozvojové ose **OS3 – Praha – Liberec – hranice ČR/Německo, Polsko (– Görlitz/Zgorzelec)**. Pro rozvojovou osu OS3 nestanovuje PÚR ČR žádné úkoly pro územní plánování.

B.1.3. Specifické oblasti

Městys Březno se nachází ve specifické oblasti **SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj, nikoliv samotný městys Březno.

B.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Přes území městyse Březno neprochází žádný návrhový koridor dopravní infrastruktury vymezený v PÚR ČR. Na území městyse Březno není vymezená žádná plocha dopravní infrastruktury vymezená v PÚR ČR. Území městyse Březno se nedotýká žádný související rozvojový záměr z oblasti dopravní infrastruktury vymezený v PÚR ČR.

B.1.5. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Přes území městyse Březno neprochází žádný návrhový koridor technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR. Na území městyse Březno není vymezená žádná plocha technické infrastruktury vymezená v PÚR ČR. Území městyse Březno se nedotýká žádný související rozvojový záměr z oblasti technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR.

B.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování

Území městyse Březno se netýká žádný další úkol stanovený v PÚR ČR.

B.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Březno s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území městyse Březno jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále též jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území městyse Březno.

Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 2. aktualizace ZÚR SČK jsou následující záměry:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně
- doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8.

Žádný z uvedených záměrů se netýká území městyse Březno.

Změna č. 1 ÚP Březno navrhuje pouze dílčí úpravu řešení platného ÚP Březno, která má pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v ZÚR SČK. Na většinu požadavků ZÚR SČK nemá řešení Změny č. 1 ÚP Březno žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Březno se ZÚR SČK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 1 ÚP Březno potenciální vliv.**

Ze ZÚR SČK ve znění 1. a 2. aktualizace vyplývají pro řešení Změny č. 1 ÚP Březno následující požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Březno s požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

B.2.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. V rámci zpracování Změny č. 1 ÚP Březno byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn na území městyse, a to plochu přestavby P3 v rámci zastavěného území a zastavitelnou plochu veřejných prostranství Z5 zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Změna č. 1 ÚP Březno tak chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před její fragmentací a před zhoršováním její prostupnosti. Změna č. 1 ÚP Březno tak nemá negativní vliv na přírodní pilíř udržitelného rozvoje.

Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek, čímž vytváří podmínky pro rozvoj systému zásobování pitnou vodou a nakládání s odpadními vodami městyse Březno a zároveň tak vytváří podmínky ke zlepšování kvality bydlení na území městyse Březno. Změna č. 1 ÚP Březno má tedy pozitivní vliv na sociální pilíř udržitelného rozvoje.

Změna č. 1 ÚP Březno žádným způsobem neovlivní ekonomický pilíř udržitelného rozvoje území městyse.

(02) *Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Březno s PÚR ČR je provedeno v kap. B.1. výše. ↑

Změna č. 1 ÚP Březno řeší jen dílčí podněty na změny v území a nemá tak vliv na plnění významných strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014 – 2020.

(06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno upravuje podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro bydlení v sídlech Březno a Dolánky tak, aby byl respektován převážně venkovský charakter jednotlivých sídel. Nastavený venkovský charakter zástavby tak harmonizuje zasazení jednotlivých sídel do volné krajiny, čímž je chráněn krajinný ráz. Hodnotou krajinného rázu na území městyse Březno je samotné sídlo Březno se svou historickou vedutou (siluetou sídla) s dominantní lodí kostela, zvonící, zámek a okolní venkovskou zástavbou. Změnou č. 1 ÚP Březno je tak chráněna kulturní a historická charakteristika krajinného rázu.

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn na území městyse, a to plochu přestavby P3 v rámci zastavěného území a zastavitelnou plochu veřejných prostranství zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Nedochází tak k rozrůstání zástavby do volné krajiny, ale zástavba je intenzifikována v rámci zastavěného území, nebo v návaznosti na něj, čímž je chráněna volná krajina městyse a nedochází k její fragmentaci. Změnou č. 1 ÚP Březno dochází také k úpravě podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro bydlení v sídlech Březno a Dolánky tak, aby byl respektován převážně venkovský charakter jednotlivých sídel a byl tak zachován jejich historický ráz. Tím je mimo jiné ochráněna historická veduta (siluetou sídla) sídla Březno s dominantní lodí kostela, zvonící, zámek a okolní venkovskou zástavbou. Změnou č. 1 ÚP Březno je tak chráněn historický výraz sídel a jejich cenná urbanistická struktura.

(07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství pro novou místní komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Změna č. 1 ÚP Březno tak vytváří podmínky pro rozvoj veřejné technické a dopravní infrastruktury, čímž by došlo ke zlepšení podmínek pro bydlení na území městyse Březno.

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn na území městyse, a to plochu přestavby P3 v rámci zastavěného území a zastavitelnou plochu veřejných prostranství Z5 zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Oba záměry jsou vymezeny v rámci plochy stávající silnice. Změna č. 1 ÚP Březno tak hospodárně využívá zastavěné území a chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před její fragmentací a před zhoršováním její prostupnosti.

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství pro novou místní komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení

Změna č. 1 ÚP Březno

navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Změna č. 1 ÚP Březno tak vytváří podmínky pro rozvoj veřejné technické a dopravní infrastruktury na území městyse.

B.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Městys Březno se nachází v rozvojové ose republikového významu **OS3 – Praha – Mladá Boleslav – Liberec**. Ze stanovených zásad a úkolů se území městyse Březno a konkrétně Změny č. 1 ÚP Březno týkají následující:

(22) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

- a) *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny;*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změnou č. 1 ÚP Březno byl vyhodnocen stav území městyse z pohledu kapacit systémů technické infrastruktury. Na základě tohoto vyhodnocení, ve vztahu k realizované intenzifikaci ČOV, byla upravena koncepce technické infrastruktury a zrušena související etapizace výstavby na území městyse. Změnou č. 1 ÚP Březno jsou zároveň systémy dopravní a technické infrastruktury rozvíjeny vymezením zastavitelné plochy veřejného prostranství pro novou místní komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, úpravou vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezeným liniovým vedením navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek.

- d) *respektovat požadavky na ochranu památek, zejména městské památkové zóny Benátky nad Jizerou a vesnické památkové zóny Loukov.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změnou č. 1 ÚP Březno dochází k úpravě podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro bydlení v sídlech Březno a Dolánky tak, aby byl respektován převážně venkovský charakter jednotlivých sídel a byl tak zachován jejich historický ráz. Tím je mimo jiné ochráněna historická veduta (siluetou sídla) sídla Březno s dominantní lodí kostela, zvonice, zámek a okolní venkovskou zástavbou. Změnou č. 1 ÚP Březno je tak chráněn historický výraz sídel a jejich cenná urbanistická struktura.

Městys Březno se dále nachází v rozvojové oblasti krajského významu **OBk2 – Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště**. Ze stanovených zásad a úkolů se území městyse Březno a konkrétně Změny č. 1 ÚP Březno týkají následující:

(37) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- c) *bydlení rozvíjet zejména ve městech Mladá Boleslav, Kosmonosy – Písková Lhota, Březno, Bakov nad Jizerou a Mnichovo Hradiště a dále v obcích s dobrou dostupností Mladé Boleslavi (Bradlec a Řepov).*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje jednu novou plochu přestavby P3 pro bydlení, čímž je rozvíjena funkce bydlení v městysi Březno. Dále Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství Z5 pro novou místní komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno a upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek, čímž je funkce pro bydlení podporována. Na základě komplexního prověření kapacit systémů technické infrastruktury v souvislosti s nedávnou realizací intenzifikace ČOV Změna č. 1 zrušila plošnou etapizaci výstavby na území městyse, čímž podpořila rozvoj obytné funkce městyse pro příští roky.

(38) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

- e) *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny;*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změnou č. 1 ÚP Březno byl vyhodnocen stav území městyse z pohledu kapacit systémů technické infrastruktury. Na základě tohoto vyhodnocení, ve vztahu k realizované intenzifikaci ČOV, byla upravena koncepce technické infrastruktury a zrušena související etapizace výstavby na území městyse. Změnou č. 1 ÚP Březno jsou zároveň systémy dopravní a technické infrastruktury rozvíjeny vymezením zastavitelné plochy veřejného prostranství pro novou místní komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, úpravou vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezeným liniovým vedením navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek.

- f) *respektovat požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, zejména městských památkových zón Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště a národních kulturních památek - Mnichovo Hradiště (zámek Mnichovo Hradiště), Vinec (kostel sv. Mikuláše);*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změnou č. 1 ÚP Březno dochází k úpravě podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro bydlení v sídlech Březno a Dolánky tak, aby byl respektován převážně venkovský charakter jednotlivých sídel a byl tak zachován jejich historický ráz. Tím je mimo jiné ochráněna historická veduta (siluetou sídla) sídla Březno s dominantní lodí kostela, zvonící, zámek a okolní venkovskou zástavbou. Změnou č. 1 ÚP Březno je tak chráněn historický výraz sídel a jejich cenná urbanistická struktura.

- g) *respektovat požadavky na ochranu přírodních hodnot, zejména evropsky významných lokalit Bezděčín, Horní Stakory, Rečkov; národních přírodních památek - Radouč, Rečkov; přírodní rezervace - Vrch Baba u Kosmonos; přírodních památek - Lom u Chrástu, Podhradská tůň, Skalní sruby Jizery.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn na území městyse, a to plochu přestavby P3 v rámci zastavěného území a zastavitelnou plochu veřejných prostranství zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Změna č. 1 ÚP Březno tak chrání volnou krajinu před novými nadměrnými záborů zemědělského půdního fondu, čímž je chráněna přírodní hodnota kvalitních zemědělských půd.

B.2.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Městys Březno se nenachází v žádné specifické oblasti vymezené v ZÚR Středočeského kraje.

B.2.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Změna č. 1 ÚP Březno nijak nezasahuje do ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a zpřesněných v ZÚR SČK, ani do ploch a koridorů krajského významu vymezených v ZÚR SČK a ani je žádným způsobem neovlivňuje.

B.2.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty území kraje:

Na území městyse Březno se nachází tyto přírodní hodnoty území kraje dle ZÚR SČK: Přírodní park Chlum, skladebné části ÚSES, VKP ze zákona: lesy, vodní toky a plochy, údolní nivy.

Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn na území městyse, a to plochu přestavby P3 v rámci zastavěného území a zastavitelnou plochu veřejných prostranství Z5 zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Oba záměry jsou vymezeny v rámci plochy stávající silnice. Změnou č. 1 ÚP Březno tak nedochází k žádným negativním vlivům na přírodní hodnoty ve volné krajině.

Kulturní hodnoty území kraje:

Na území městyse Březno se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje vymezené v ZÚR SČK.

Civilizační hodnoty území kraje:

Na území městyse Březno se nachází tyto civilizační hodnoty území kraje dle ZÚR SČK: silnice I. třídy č. I/16. Změna č. 1 ÚP Březno nevymezuje v blízkosti této silnice žádné záměry, které by mohly jakkoli narušit tuto civilizační hodnotu.

B.2.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Předmět řešení Změny č. 1 ÚP Březno se netýká cílových kvalit krajin vymezených v ZÚR SČK.

B.2.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR SČK vymezují na území městyse Březno následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

VPS D026 Koridor silnice I/16: obchvat Sukorad

Změna č. 1 ÚP Březno

VPS D146 Koridor silnice II/280: obchvat Března, mimoútr. Křížení žel.trati a napojení II/280 na I/16; úprava trasy Březno-Čížovky

VPO RC 1225 Telib

VPO RK 384 Telib – Chlum

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, které jsou vymezeny v ZÚR SČK, jsou zpřesněny v platném ÚP Březno. Změna č. 1 ÚP Březno nijak nezasahuje do těchto veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a ani je žádným způsobem neovlivňuje.

B.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

B.3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územního plánování (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Březno s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

- (1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. V rámci zpracování Změny č. 1 ÚP Březno byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn na území městyse, a to plochu přestavby P3 v rámci zastavěného území a zastavitelnou plochu veřejných prostranství Z5 zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Změna č. 1 ÚP Březno tak chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před její fragmentací a před zhoršováním její prostupnosti. Změna č. 1 ÚP Březno tak nemá negativní vliv na přírodní pilíř udržitelného rozvoje.

Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek, čímž vytváří podmínky pro rozvoj systému zásobování pitnou vodou a nakládání s odpadními vodami městyse Březno a zároveň vytváří podmínky ke zlepšování podmínek pro kvalitní bydlení na území městyse Březno. Změna č. 1 ÚP Březno má tedy pozitivní vliv na sociální pilíř udržitelného rozvoje.

Změna č. 1 ÚP Březno žádným způsobem neovlivní ekonomický pilíř udržitelného rozvoje území městyse.

- (2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Předmětem Změny č. 1 ÚP Březno je řešení dílčích podnětů městyse a soukromých osob. V rámci řešení těchto dílčích podnětů byly prověřeny možné souvislosti se stávajícím a plánovaným využitím území městyse a nebyla shledána žádná rizika pro vznik nesouladu veřejných a soukromých zájmů v území.

- (3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. V rámci zpracování Změny č. 1 ÚP Březno byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území a výstavbu. Změnou č. 1 ÚP Březno byly tyto záměry prověřeny z pohledu jejich vazeb na stávající a plánované využití území.

- (4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno respektuje všechny identifikované hodnoty území městyse Březno.

Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn na území městyse, a to plochu přestavby P3 v rámci zastavěného území a zastavitelnou plochu veřejných prostranství Z5 zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Oba záměry jsou vymezeny v rámci plochy stávající silnice. Změna č. 1 ÚP Březno tak chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před její fragmentací a před zhoršováním její prostupnosti. Naopak Změna č. 1 ÚP Březno rozvíjí přírodní hodnoty na území městyse úpravou podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro bydlení v sídlech Březno a Dolánky tak, aby byl respektován a zachován převážně venkovský charakter jednotlivých sídel. Nastavený venkovský charakter zástavby tak harmonizuje zasazení jednotlivých sídel do volné krajiny, čímž je chráněn krajinný ráz. Hodnotou krajinného rázu na území městyse Březno je samotné sídlo Březno se svou historickou vedutou (siluetou sídla) s dominantní lodí kostela, zvonící, zámek a okolní venkovskou zástavbou.

Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek, čímž vytváří podmínky pro rozvoj systému zásobování pitnou vodou a nakládání s odpadními vodami městyse Březno, a tedy i pro rozvoj civilizačních hodnot.

Změna č. 1 ÚP Březno upravuje podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro bydlení v sídlech Březno a Dolánky tak, aby byl respektován a chráněn jejich historický charakter zástavby. Městys Březno leží sice v suburbánním zázemí města Mladá Boleslav, kde je velký tlak na zástavbu spíše městského charakteru, ale obě sídla Březno a Dolánky si drží svůj historický charakter venkovských vsí v zemědělské krajině, který je žádoucí chránit. Sídlo Březno je hlavní jádrové sídlo městyse, se svou historickou vedutou (siluetou sídla) s dominantní lodí kostela, zvonící, zámek a okolní venkovskou zástavbou, sídlo Dolánky tvoří malé čistě venkovské sídlo v zemědělské krajině. Tímto způsobem Změna č. 1 ÚP Březno chrání kulturní a historické hodnoty území městyse.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno neumožňuje úpravou regulace ploch v nezastavěném území umístění staveb odporujících výčtu tohoto ustanovení.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Netýká se území městyse Březno. Nezastavitelné pozemky jsou v § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona definovány jako pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.

B.3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 stavebního zákona:

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Březno s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno respektuje všechny identifikované hodnoty území městyse Březno.

Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn na území městyse, a to plochu přestavby P3 v rámci zastavěného území a zastavitelnou plochu veřejných prostranství Z5 zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Oba záměry jsou vymezeny v rámci plochy stávající silnice. Změna č. 1 ÚP Březno tak chrání volnou krajinu před novými nadměrnými zábory zemědělského půdního fondu, před její fragmentací a před zhoršováním její prostupnosti. Naopak Změna č. 1 ÚP Březno rozvíjí přírodní hodnoty na území městyse úpravou podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro bydlení v sídlech Březno a Dolánky tak, aby byl respektován a zachován převážně venkovský charakter jednotlivých sídel. Nastavený venkovský charakter zástavby tak harmonizuje zasazení jednotlivých sídel do volné krajiny, čímž je chráněn krajinný ráz. Hodnotou krajinného rázu na území městyse

Změna č. 1 ÚP Březno

Březno je samotné sídlo Březno se svou historickou vedutou (siluetou sídla) s dominantní lodí kostela, zvonící, zámek a okolní venkovskou zástavbou.

Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek, čímž vytváří podmínky pro rozvoj systému zásobování pitnou vodou a nakládání s odpadními vodami městyse Březno, a tedy i pro rozvoj civilizačních hodnot.

Změna č. 1 ÚP Březno upravuje podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití pro bydlení v sídlech Březno a Dolánky tak, aby byl respektován a chráněn jejich historický charakter zástavby. Městys Březno leží sice v suburbánním zázemí města Mladá Boleslav, kde je velký tlak na zástavbu spíše městského charakteru, ale obě sídla Březno a Dolánky si drží svůj historický charakter venkovských vsí v zemědělské krajině, který je žádoucí chránit. Sídlu Březno je hlavní, jádrové sídlo městyse, se svou historickou vedutou (siluetou sídla) s dominantní lodí kostela, zvonící, zámek a okolní venkovskou zástavbou, sídlu Dolánky reprezentuje malé čistě venkovské sídlo v zemědělské krajině. Tímto způsobem Změna č. 1 ÚP Březno chrání kulturní a historické hodnoty území městyse.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Koncepce rozvoje území městyse Březno stanovená v platném ÚP Březno není Změnou č. 1 ÚP Březno měněna. Urbanistická koncepce je upravena jen zapracováním dílčích změn využití území, které nemají na základní zásady urbanistické koncepce městyse vliv.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pouze dvě nové plochy změn na území městyse, a to plochu přestavby P3 v rámci zastavěného území a zastavitelnou plochu veřejných prostranství Z5 zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno, která je vymezena v návaznosti na zastavěné území. Změnou č. 1 ÚP Březno tak dochází k hospodárnému využívání zastavěného území, tedy i stávající veřejné infrastruktury. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek, čímž spolu s navrhovanou plochou veřejného prostranství dochází k vytváření podmínek pro rozvoj veřejné infrastruktury.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Předmětem Změny č. 1 ÚP Březno jsou pouze dílčí úpravy stanoveného využití území, bez dopadů na celkové urbanistické uspořádání území městyse.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Předmětem Změny č. 1 ÚP Březno jsou pouze dílčí úpravy stanoveného využití území. V rámci řešení Změny č. 1 ÚP Březno byly prověřeny vazby dotčených ploch na jejich okolí a u všech zapracovaných změn bylo vyhodnoceno, že neohrožují charakter a hodnoty území.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Využití tohoto institutu nebylo v podnětu na pořízení Změny č. 1 ÚP Březno obsaženo a jeho potřeba nevyplynula ani v rámci zpracování a pořízení této změny. Naopak Změna č. 1 ÚP Březno ruší etapizaci stanovenou v platném ÚP Březno z důvodu její nadbytečnosti.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno nenavrhuje žádná opatření proti snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Řešení Změny č. 1 ÚP Březno nevymezuje žádné záměry, které by vytvářely či zhoršovaly nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Změna č. 1 ÚP Březno nenavrhuje žádné specifické záměry s přímým vlivem na hospodářství, které by mohly přispět k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství Z5 pro novou místní komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení vymezenou v platném ÚP Březno. Dále Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Změna č. 1 ÚP Březno tak vytváří podmínky pro rozvoj veřejné technické a dopravní infrastruktury na území městyse, tím jsou zároveň vytvářeny podmínky pro zkvalitňování obytného prostředí městyse Březno.

j) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Úpravy stanoveného využití území provedené Změnou č. 1 ÚP Březno nemají negativní dopad na veřejné rozpočty z pohledu provozu veřejné infrastruktury. Nejsou navrhovány rozvojové plochy v odloučené poloze od stávajících sídel městyse, které by vyvolávaly zvýšené náklady na provoz a údržbu komunikací a inženýrských sítí.

k) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

Požadavky civilní ochrany jsou Změnou č. 1 ÚP Březno respektovány. Řešení nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

l) *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*

V rámci řešení Změny č. 1 ÚP Březno nevyplýnou požadavky na žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území.

m) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

Předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Březno nejsou žádné záměry s negativním vlivem na území vyžadující návrh kompenzačních opatření.

n) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Změna č. 1 ÚP Březno nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

o) *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Při pořizování a zpracování Změny č. 1 ÚP Březno byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem Změny č. 1 ÚP Březno je Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka v oboru architektura a doktorka v oboru urbanismus a územního plánování, disponující všemi požadovanými znalostmi z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie i památková péče.

(2) *Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.*

Předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Březno nejsou žádné záměry s potenciálním negativním vlivem na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území. V rámci projednání podnětu na pořízení Změny č. 1 ÚP Březno zkráceným postupem nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna č. 1 ÚP Březno je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno ↑).

V souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona je pořizovatelem Změny č. 1 ÚP Březno Úřad městyse Březno, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti uzavřením příkazní smlouvy s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D.

Změna č. 1 ÚP Březno

V souladu s **§ 43 odst. 1 stavebního zákona** se řešení Změny č. 1 ÚP Březno týká vybrané součásti platného územního plánu, zejména aktualizuje zastavěné území, vymezuje plochu přestavby pro bydlení v rámci zastavěného území, vymezuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství pro zpřístupnění zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP Březno, mění způsob využití u zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP Březno a ruší podmínku etapizace a podmínky dohod o parcelaci u všech ploch změn vymezených v platném ÚP Březno. Dále je provedena komplexní revize podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** Změna č. 1 ÚP Březno zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno ↑). Změna č. 1 ÚP Březno je zpracována v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno ↑). Věcné řešení Změny č. 1 ÚP Březno obsahuje pouze dílčí prvky regulačního plánu, Změna č. 1 ÚP Březno jinak nereguluje jednotlivé stavby, ale výhradně využití celých ploch a prostorové uspořádání zástavby v plochách. V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** vymezuje Změna č. 1 ÚP Březno prvky regulačního plánu v podobě stanovení tvaru střech ve vybraných plochách (viz kapitola J. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno ↓).

V souladu s **§ 43 odst. 4 stavebního zákona** je Změna č. 1 ÚP Březno zpracována a pořízena pro vybranou část správního území městyse Březno.

Změna č. 1 ÚP Březno splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v **§ 43 odst. 6 a § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4.2. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je Změna č. 1 ÚP Březno zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází Změny č. 1 ÚP Březno bylo postupováno v souladu s pravidly pro pořízení změny územního plánu zkráceným postupem stanovenými v **§ 55a a násl. stavebního zákona**.

B.4.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), je Změna č. 1 ÚP Březno zpracována na podkladě digitální katastrální mapy od ČÚZK, stav k 1/2022.

Městys Březno nedisponuje technickou mapou dle **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** obsahuje Změna č. 1 ÚP Březno textovou část (Změna č. 1 ÚP Březno + odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno) a grafickou část (4 výkresy Změny č. 1 ÚP Březno a 2 výkresy odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno), a to v rozsahu části měněné Změnou č. 1 ÚP Březno. Obsah Změny č. 1 ÚP Březno i obsah odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno odpovídá Příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část Změny č. 1 ÚP Březno obsahuje všechny kapitoly dle čl. I odst. 1 Přílohy č. 7 a vybrané kapitoly dle čl. I odst. 2 Přílohy č. 7, grafická část Změny č. 1 ÚP Březno obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb a výkres dopravní a technické infrastruktury. Textová část odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 Přílohy č. 7, grafická část odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno obsahuje koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

V souladu s **§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy Změny č. 1 ÚP Březno a odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno vypracovány v měřítku 1 : 5 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou jednotlivé samostatné části dokumentace Změny č. 1 ÚP Březno opatřeny záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci vyhlášky.

B.4.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), člení Změna č. 1 ÚP Březno vybranou část území řešenou změnou na plochy, ve většině případů větší než 2 000 m².

V souladu s **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 1 ÚP Březno plochy podle stávajícího, resp. požadovaného cílového způsobu využití a podle významu.

V souladu s **§ 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 1 ÚP Březno plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Změna č. 1 ÚP Březno přebírá podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v platném ÚP Březno a již jednou projednané a schválené příslušnými správními orgány.

V souladu s § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Změna č. 1 ÚP Březno důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství a jejich vymezení dle platného ÚP Březno nijak nemění. Změna č. 1 ÚP Březno doplňuje systém veřejných prostranství o jednu zastavitelnou plochu veřejných prostranství pro místní komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu vymezenou v platném ÚP Březno.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 1 ÚP Březno byla v souladu s procesními pravidly stavebního zákona upravujícími průběh pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle § 55a a 55b stavebního zákona projednána s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených řešením Změny č. 1 ÚP Březno. V rámci veřejného projednání dle § 55b odst. 2 stavebního zákona obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů, u nichž je zároveň uveden způsob jejich vyhodnocení:

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 0432832/2022/KUSK ze dne 11. 5. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o posuzování vlivů na ŽP: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o lesích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně ovzduší: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o prevenci závažných havárií: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o pozemních komunikacích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 17002/2022 ze dne 22. 4. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Ministerstva životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I., MZP/2022/500/760 ze dne 13. 5. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu č. j. MPO 32664/2022 ze dne 28. 3. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

Stanovisko Ministerstva obrany, sekce nakládání s majetkem, č. j. 135407/2022-1322-OÚZ-PHA ze dne 11. 5. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Na celém správním území městyse je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Požadavek vymezit tento limit v textové a grafické části odůvodnění. V legendě koordinačního výkresu doplnit položku ve znění: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“	Textová část odůvodnění územního plánu neslouží k vymezování zákonem daných limitů využití území. Existence předmětného tak bude v textové části odůvodnění Změny č. 1 konstatována v rámci vyhodnocení stanoviska Ministerstva obrany. Do legendy koordinačního výkresu bude doplněna položka v požadovaném znění.

Pořizovatel obdržel v rámci veřejného projednání jednu námitku dotčeného vlastníka pozemku. Návrh rozhodnutí o této námitce následně dle § 53 odst. 1 stavebního zákona poslal dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu. Od nich obdržel následující stanoviska, u nichž je zároveň uvedeno vyhodnocení:

Stanovisko Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 34708/2022 ze dne 27. 6. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, č. j. HSKL-5699-2/2022-MB ze dne 21. 7. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Magistrátu města Mladá Boleslav, č. j. ŽP – 336.2 – 85830/2022 ze dne 28. 6. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, č. j. SVS/2022/085979-S ze dne 28. 6. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

U dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, bylo ze strany pořizovatele prověřeno, zda nemohlo dojít k dotčení jimi hájených veřejných zájmů. Pořizovatel konstatuje, že na základě tohoto prověření nebylo shledáno riziko negativního dotčení předmětných veřejných zájmů a Změna č. 1 ÚP Březno je tak v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Změna č. 1 Územního plánu Březno nevyžaduje zpracování variant řešení, je proto pořizována **zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona**. Pořizovatel tak zajistil v rámci zahájení procesu pořízení stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, tzn.:

- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) mohl uvést, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí podle § 55a odstavce 2 písm. e) stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje vydal předmětná stanoviska pod č. j. 104949/2021/KUSK ze dne 15. 9. 2021. Ve stanovisku bylo podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, konstatováno, **že lze vyloučit významný vliv** Změny č. 1 ÚP Březno samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí** stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence krajského úřadu. V tom samém stanovisku krajského úřadu bylo zároveň konstatováno, že krajský úřad jakožto orgán posuzování vlivů na životní prostředí dle ustanovení § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Březno na životní prostředí (tzv. SEA).**

Dokumentace vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Březno na životní prostředí, a tedy ani vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Březno na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a na udržitelný rozvoj území, tudíž nebyla zpracována.

D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTYSE BŘEZNO O POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP BŘEZNO A O JEJÍM OBSAHU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP BŘEZNO V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

D.1. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva městyse Březno o pořízení Změny č. 1 ÚP Březno a o jejím obsahu

Zastupitelstvo městyse Březno **rozhodlo o pořízení** Změny č. 1 Územního plánu (dále jen ÚP) Březno **zkráceným postupem** dle § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu dne 13. 10. 2021 usnesením č. 9/1. Přílohou tohoto usnesení zastupitelstva městyse byl návrh obsahu Změny č. 1 ÚP Březno.

Schválený podnět na pořízení Změny č. 1 ÚP Březno obsahuje následující konkrétní požadavky na obsah Změny č. 1 ÚP Březno (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení splnění jednotlivých požadavků zadání Změny č. 1 ÚP Březno je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem:

(1) Komplexní revize stanoveného pořadí změn v území (etapizace).

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změnou č. 1 ÚP Březno došlo ke komplexní revizi pořadí změn v území (etapizace) stanoveného v platném ÚP Březno. Bylo vyhodnoceno, že etapizace je pro území městyse Březno již nadbytečná, jelikož hlavním důvodem stanovení etapizace byla nevyhovující kapacita ČOV, která je již intenzifikována. Změnou č. 1 ÚP Březno tak dochází ke kompletnímu vypuštění etapizace.

(2) Komplexní revize podmínek požadujících zpracování dohod o parcelaci a územních studií u dotčených zastavitelných ploch.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Do ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, byla ve Změně č. 1 ÚP Březno přidána plocha přestavby P1, jelikož se jedná o rozsáhlou plochu změny ve strategické poloze přímo v historickém jádru sídla Březno, kde by mělo být detailně řešeno urbanistické řešení této plochy, aby nedošlo k degradaci historického prostředí jádra sídla Březno. Dále byla Změnou č. 1 ÚP Březno stanovena nová lhůta pro vypracování územních studií na 4 roky od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Březno. Změnou č. 1 ÚP Březno dochází také ke zrušení podmínky požadující zpracování dohody o parcelaci u všech ploch změn z platného ÚP Březno z důvodu jen velmi obtížné aplikovatelnosti nástroje dohody o parcelaci v plochách, ve kterých figuruje větší množství vlastníků pozemků.

(3) Prověření podmínek v území pro napojení sídla Dolánky na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno upravuje vedení navrhovaného vodovodu z Března do Dolánek a nově vymezuje liniové vedení navrhované splaškové kanalizace z Března do Dolánek. Změnou č. 1 ÚP Březno jsou tak vytvářeny podmínky pro možné napojení sídla Dolánky na systémy technické infrastruktury, tedy vodovod a kanalizaci.

(4) Komplexní revize podmínek prostorového uspořádání v plochách BI: bydlení příměstské, BI1: Bydlení příměstské specifické, BV: bydlení venkovské a BV1: bydlení venkovské – specifické.

(5) Komplexní revize podmínek prostorového uspořádání v plochách BV: bydlení venkovské vymezených v sídle Dolánky.

(6) Komplexní revize podmínek prostorového uspořádání v plochách BI: bydlení příměstské, BI1: Bydlení příměstské specifické, BV: bydlení venkovské a BV1: bydlení venkovské – specifické.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavky splňuje. Změnou č. 1 ÚP Březno došlo ke komplexní revizi podmínek prostorového uspořádání všech ploch s rozdílným způsobem využití. Konkrétně u ploch pro bydlení v sídle Březno byla regulace

nastavena tak, aby byl respektován charakter převážně venkovského sídla s cenným historickým jádrem sídla. U sídla Březno je nicméně respektován tlak na příměstskou suburbánní zástavbu, který je dán polohou městyse v zázemí města Mladá Boleslav. Z tohoto důvodu není sídlo „konzervováno“ jako čistě venkovské sídlo, ale regulace je zde liberálnější. Nově byl stanoven podíl nezastavěné části pozemku na min. 60 % a minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu byla stanovena na 800 m². Pro plochy smíšené obytné venkovské (SV), které jsou vymezeny primárně v historickém jádru sídla Březno, je nově doplněn požadavek na ztvárnění hlavních staveb, který by měl v těchto plochách odpovídat venkovskému charakteru zástavby. Pro sídlo Dolánky byla regulace ploch pro bydlení nastavena tak, aby byl respektován charakter malého, čistě venkovského sídla. Nově byl stanoven pro obytné plochy v Dolánkách podíl nezastavěné části pozemku na min. 70 %, zastavitelnost pozemku byla stanovena na min. 20 % a minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu byla stanovena na 1 200 m². Dále byl doplněn prvek regulačního plánu, kdy hlavní stavby musí mít šikmou sedlovou střechu o sklonu 30 – 45°, s přípustností polovalby.

(7) Doplnění definic klíčových pojmů využitých v podmínkách plošného a prostorového uspořádání.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno doplňuje do závazné části ÚP Březno definice klíčových pojmů využitých v plošné a prostorové regulaci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které nejsou v platném ÚP Březno obsaženy.

(8) Doplnění regulace umísťování ubytoven.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno doplňuje do závazné části ÚP Březno regulaci, která zamezuje na území městyse možnosti umístění kapacitních zaměstnaneckých ubytoven či ubytoven pro sociálně znevýhodněné obyvatele. Nastavenou regulací jsou připuštěny jen kvalitativně vyšší formy hromadného ubytování typu hotel či penzion.

(9) Doplnění regulace omezující výstavbu v nezastavěném území.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno doplňuje do závazné části ÚP Březno regulaci, která zpřesňuje režim staveb, jejichž umístění je možné v nezastavěném území a ve vztahu k § 18 odst. 5 stavebního zákona explicitně vylučuje ostatní druhy staveb. Tím je zmenšováno riziko umístění falešných zemědělských staveb ve volné krajině sloužících k bydlení či pobytové rekreaci.

(10) Upřesnění prostorové regulace zastavitelné plochy Březno – Z8a dle schválené územní studie.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno mění způsob využití zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP Březno Z8a ze smíšeného obytného venkovského (SV) na bydlení příměstské (BI). Pro plochy SV je stanovena regulace, která umožňuje výstavbu staveb s až 2 nadzemními podlažími a podkrovím. Změnou č. 1 ÚP Březno dochází ke změně využití na BI, kde je umožněna výstavba o maximálně 2 nadzemních podlažích a kde je stanovena minimální velikost pozemků 800 m². Dochází tedy ke snížení maximální povolené výšky staveb v této ploše a snížení intenzity možné zástavby. Z urbanistického hlediska je vhodné plochy, které umožňují vyšší a hustší zástavbu, umísťovat primárně do jader sídel, kde hustá zástavba historicky vznikala. Z těchto důvodů došlo ke změně využití zastavitelné plochy Z8a.

(11) Umožnění dopravního napojení zastavitelné plochy Z5 ze severu.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení (Z5) vymezenou v platném ÚP Březno. Změnou č. 1 ÚP Březnou jsou tedy vytvořeny podmínky pro možnost dopravního napojení zastavitelné plochy Z5.

(12) Změna využití pozemků parc. č. 303/62, 303/63, 303/39 v k.ú. Březno u Mladé Boleslavi.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Při zpracovávání Změny č. 1 ÚP Březno bylo vyhodnoceno, že bude optimální změnit způsob využití těchto pozemků ze současného využití plochy zemědělské (NZ) na veřejné prostranství (PV). Je vhodnější zde vymezit plochu veřejného prostranství (PV), nikoliv plochu bydlení příměstského (BI), jak bylo požadováno v předmětném požadavku. Jedná se o zaužívanou komunikaci v majetku městyse Březno, kterou je vhodné stabilizovat jako plochu veřejného prostranství, která zpřístupňuje pozemky severně od něho. Zároveň je vhodné vymezit zde plochu veřejného prostranství, aby byl zajištěn odstup zástavby od koryta vodoteče.

(13) Vymezení oblouku silnice III/2801.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje oblouk silnice III/2801 jako stabilizovanou plochu dopravní infrastruktury – silniční (DS) dle skutečného stavu v území.

Změna č. 1 ÚP Březno

(14) Stabilizace pěší cesty ze zástavby městyse ke hřbitovu.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zaužívanou pěší cestu z východního okraje zástavby sídla Březno ke hřbitovu jako stabilizovanou plochu veřejných prostranství (PV) dle skutečného stavu v území.

(15) Změna využití pozemku parc. č. 51 v k.ú. Březno u Mladé Boleslavi.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje pozemek, který je předmětem tohoto požadavku jako stabilizovanou plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV), dochází tak ke změně využití plochy z bydlení příměstského (BI) na smíšené obytné venkovské (SV), které je pro tento konkrétní pozemek v historickém jádru sídla s přímou návazností na historickou zvonici vhodnější.

(16) Oprava nadpisu kapitoly C textu platného ÚP Březno.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno opravuje název kapitoly C textu platného ÚP Březno v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

(17) Vypuštění kapitoly e.1.1 textu platného ÚP Březno.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vypouští bez náhrady celou kapitolu e.1.1 textu platného ÚP Březno. Obsah této kapitoly neodpovídá obsahu územního plánu dle platné legislativy.

(18) Zrušení či sloučení výkresů dopravní a technické infrastruktury.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změnou č. 1 ÚP Březno dochází ke sloučení výkresů technická infrastruktura – vodní hospodářství (P4), technická infrastruktura – energetika a spoje (P5) a dopravní infrastruktura (P6) z platného ÚP Březno do jediného výkresu dopravní a technické infrastruktury (P4).

(19) Aktualizace zastavěného území.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno aktualizuje zastavěné území, které vymezuje v souladu s § 58 stavebního zákona, a to k rozhodnému datu stavu katastru nemovitostí 31. 1. 2022, na podkladě digitalizované polygonové katastrální mapy poskytnuté ČÚZK.

(20) Prověření požadavku na vymezení zastavitelné plochy určené pro výstavbu rodinného domu na pozemku p. č. 48/3 v k. ú. Březno u Mladé Boleslavi.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje předmětnou parcelu a parcelu sousední jako plochu přestavby bydlení příměstského (BI) P3. Dochází tak ke změně využití plochy ze zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) vymezené v platném ÚP Březno na plochu přestavby bydlení příměstského (BI). Plocha změny je vymezena v rámci zastavěného území, dochází tak k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území.

(21) Prověření požadavku na vyjmutí části pozemku p. č. 521 v k. ú. Dolánky z podmínky pořízení územní studie.

Změna č. 1 ÚP Březno požadavek splňuje. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje předmětnou parcelu jako stabilizovanou plochu bydlení venkovského (BV), čímž dochází k vyjmutí parcely ze zastavitelné plochy Z2 vymezené platným ÚP Březno, pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie. Změna č. 1 ÚP Březno již nezahrnuje předmětnou parcelu do zastavitelné plochy Z2, podmínka územní studie se na tuto parcelu tedy již nevztahuje.

D.2. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona

Změna č. 1 ÚP Březno je zpracována jako invariantní.

D.3. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Postup dle § 54 odst. 3 stavebního zákona nebyl aplikován.

E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚP Březno nevyžaduje koordinaci využití území z hlediska širších vztahů v území.

**F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU,
KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO
ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA),
S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Změna č. 1 ÚP Březno nevymezuje žádné záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Textová část Změny č. 1 ÚP Březno je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Březno, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 1 ÚP Březno, a to takto:

1. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

V rámci komplexního zdůvodnění přijatého řešení jsou uváděna pouze ustanovení platného ÚP Březno, v nichž je v rámci Změny č. 1 ÚP Březno provedena nějaká změna. Úplné znění platného ÚP Březno s vyznačením změn navržených ve Změně č. 1 ÚP Březno je součástí části 1 – TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 1 ÚP BŘEZNO této dokumentace.

Odůvodnění jednotlivých navržených změn ÚP Březno je provedeno vždy *zelenou kurzívou* pod jednotlivými měněnými ustanoveními textu platného ÚP Březno.

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území městyse Březno bylo vymezeno v souladu s příslušnými ustanoveními § 58-60 stavebního zákona, § 171-174 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu a § 84 odst. 2, písm. x) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění Magistrátem města Mladá Boleslav. Zastupitelstvo ~~obce~~ městyse Březno zastavěné území městyse Březno schválilo usnesením č. 6/2/2007 opatřením obecné povahy č. 1/2007. Zastavěné území je v územním plánu aktualizováno k datu srpen 2016. **Změnou č. 1 Územního plánu Březno se hranice zastavěného území aktualizuje ke dni 31. 1. 2022.**

Hranice zastavěného území je vyznačena ~~v ve všech výkresech~~ grafické části územního plánu ~~— hlavní výkres, koordinační výkres, výkres základního členění území, výkres veřejně prospěšných staveb, výkres záborů ZPF, výkresy technické a dopravní infrastruktury.~~

Odůvodnění:

Změnou č. 1 ÚP Březno byla provedena aktualizace zastavěného území dle stavu v katastru nemovitostí k datu 31. 1. 2022. V souladu s § 58 stavebního zákona byly do zastavěného území přiřčeny všechny zastavěné stavební pozemky nově vzniklé od doby vydání ÚP Březno.

Části zastavitelných ploch zahrnuté v souvislosti s aktualizací zastavěného území nově do zastavěného území jsou nově vymezené jako stabilizované plochy pro daný způsob využití.

Vzhledem k tomu, že zastavěné území je zobrazené ve všech výkresech Územního plánu Březno, bylo upraveno příslušné ustanovení textu, které v platném ÚP Březno chybně odkazuje pouze na vybrané výkresy územního plánu.

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

b.2) Ochrana hodnot a rozvoj hodnot území

Kulturní a architektonické hodnoty

Mezi další hodnoty patří panoramatický pohled na dominanty Března – zámek, kostel se zvonící a škola. Do architektonicky hodnotných staveb se řadí objekt sýpky v Březně (st.p.č. 19) a několik původních chalup: č.p. 4, 9, 16, 17, 19 v Dolánkách, zde je historická náves s kapličkou a se skupinou 7 lip ~~urbanistickou~~ **urbanistickou** hodnotou.

Odůvodnění:

Jedná se o formální úpravu textu, kdy byly odstraněny chyby a překlepy v textu platného ÚP Březno.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ **URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

c.1) Urbanistická koncepce

Zásady urbanistické koncepce

Bude zachována stávající urbanistická struktura obou sídel – Března a Dolánek.

V zastavěném území je převažující obytná funkce, která zůstává zachována.

Rozvoj nové zástavby je navržen v přímé vazbě na stávající zástavbu, aby byl zajištěn pozvolný růst zástavby od stávajícího zastavěného území směrem do volné krajiny a aby nevznikaly odtržené enklávy výstavby v krajině. Plochy jsou poměrně dobře napojitelné na technickou a dopravní infrastrukturu, náklady na jejich pořízení nebudou ze zdrojů městyse. Veškerá výstavba a využívání území musí splňovat stanovené regulativy, podmínky pro využití ploch a pro prostorové uspořádání a respektovat dosavadní charakter zástavby.

Dominantní funkcí zastavitelných ploch v obou ~~obcích~~ **sídlech** je bydlení, územní plán navrhuje rozvojové plochy v Březně pro bydlení individuální příměstské a v místní části Dolánky bydlení venkovské.

V návaznosti na funkci obytnou bude posíleno občanské vybavení: veřejné a sportovní rekreační zařízení a veřejná infrastruktura.

Plocha rekreace individuální při hranici s k.ú. Sukorady – 1 stavba v chatové osadě Havránek je vymezená, rodinná rekreace je možná v plochách bydlení venkovského a příměstského.

Nejsou navrženy výrobní plochy v rámci zastavitelných ploch.

V rámci navržených ploch pro bydlení jsou navržena veřejná prostranství.

Rozvoj obce zahrnuje i zlepšení dopravní a technické infrastruktury, jedná se o nové komunikace k rozvojovým plochám a rozšíření technické infrastruktury, ~~nezbytné je zvýšení kapacity stávající ČOV.~~

Z nadřazené ~~ÚPD (ZUR)~~ ÚPD (ZÚR) je v řešeném území vymezený koridor pro obchvat Března - přeložka silnice II/280, který odlehčí městysu od stávající dopravní zátěže.

Severní hranici řešeného území teče silnice I/16 Mladá Boleslav-Jičín, pro níž je v nadřazené ÚPD (~~ZUR~~ ZÚR) navržena přeložka od Kosmonos po obchvat sousedních obcí Židněves a Sukorady vymezená koridorem.

Stávající účelové komunikace v krajině jsou stabilizované a využitelné i k rekreačním účelům – pěší a cyklistická doprava.

Je respektovaná ochrana krajiny a její nezastavitelnost (výjimkou jsou stavby přípustné v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území).

Odůvodnění:

Je provedena formální úprava textu, kdy je název kapitoly uveden do souladu s Přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., jsou použity aktuální pojmy a opraveny chyby a překlepy v textu platného ÚP Březno.

Dále byla odstraněna zmínka o nezbytném zvýšení kapacity stávající ČOV. Kapacita ČOV již byla navýšena a v současné době je dostatečná. Stav technické infrastruktury je Změnou č. 1 ÚP Březno aktualizován a odůvodnění souvisejících úprav koncepce technické infrastruktury je provedeno pod kapitolou d) – Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování níže. ↓

Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy smíšené obytné ~~venkovské~~

Výroba a skladování

Plochy výroby zemědělské a drobné řemeslné jsou územním plánem stabilizované, zastavitelné plochy výroby a skladování se nevymezují.

Odůvodnění:

Je provedena formální úprava textu, kdy jsou názvy ploch s rozdílným způsobem využití v textu platného ÚP Březno uvedeny do souladu s názvy ploch použitými ve výkresech platného ÚP Březno.

Dopravní a technická infrastruktura

Pro obchvat Března silnice II/280 je vymezený dopravní koridor K1, jeho trasa je vedena od napojení ze silnice I/16 k napojení na stávající silnici II/280 u rybníku Písečný. Územní rezervou je vymezená varianta společného napojení dopravního koridoru se sousední obcí Židněves.

Další koridor K2 je určený pro úpravu trasy silnice II/280 ve východní části k.ú. Března.

Stávající trasy silnic, místních a účelových komunikací a železnice jsou ~~respektovány~~ **respektovány**.

Jsou vymezené koridory pro navrhované stavby technické infrastruktury.

Plochy dopravní a technické infrastruktury mohou být umísťovány v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití.

Odůvodnění:

Je provedena formální úprava textu, kdy jsou opraveny chyby a překlepy v textu platného ÚP Březno.

c.2) Vymezení zastavitelných ploch

Březno - lokalita Z1 "U rasovny"

Podmínky využití plochy:

— ~~intenzifikace ČOV~~

Březno - lokalita Z2a, Z2b, Z2c "Za ovčínem"

Podmínky využití plochy:

- rozhodování o změnách v území podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci – kromě plochy Z2b – č.par.47114~~

— ~~intenzifikace ČOV~~

Březno - lokalita Z3 "Na šafránici"

Podmínky využití plochy:

- rozhodování o změnách v území podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci~~

~~intenzifikace ČOV~~

Březno - lokalita Z5 "Na šemberovsku"

BI – bydlení příměstské, ZV – zeleň na veřejných prostranstvích, PV – veřejná prostranství, DS – dopravní infrastruktura – silniční, východní hranice plochy – část pozemku 392/41 ukončená v linii hranice s pozemkem 405

Podmínky využití plochy:

~~ochranné pásmo hřbitova – objekty pro bydlení budou situované mimo toto pásmo~~

- rozhodování o změnách v území podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci~~

~~intenzifikace ČOV~~

Březno - lokalita Z6 "U školy"

OV – občanské vybavení veřejné – veřejná infrastruktura

Podmínky využití plochy:

~~intenzifikace ČOV~~

Březno - lokalita Z7a Z7a1, Z7a2, Z7b "Pod vinicí"

Podmínky využití plochy:

- rozhodování o změnách v území Z7b podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci~~

~~plocha Z7a je zařazená do 1. etapy výstavby~~

~~pro plochu Z7b nutná intenzifikace ČOV~~

Březno - lokalita Z8a "Na dolsku"

SV – smíšené bydlení venkovské BI – bydlení příměstské

Podmínky využití plochy:

- rozhodování o změnách v území podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci~~

~~intenzifikace ČOV~~

Březno - lokalita Z8b "Na dolsku"

OS – občanské vybavení – sportovní, DS – dopravní infrastruktura – silniční

Podmínky využití plochy:

~~plocha Z8b je zařazená do 1. etapy výstavby~~

Březno - lokalita Z10 "U zámeckého parku"

Podmínky využití plochy:

~~plocha Z10 je zařazená do 1. etapy výstavby~~

Březno - lokalita Z11 "U ČOV"

Podmínky využití plochy:

~~plocha Z11 je zařazená do 1. etapy výstavby~~

Březno - lokalita Z12 "U křížku"

Podmínky využití plochy:

~~plocha Z12 je zařazená do 1. etapy výstavby~~

Březno - lokalita Z13 "U křížku"

Podmínky využití plochy:

~~plocha Z13 je zařazená do 1. etapy výstavby~~

Dolánky - lokalita Z2 "Černava"

Podmínky využití plochy:

- rozhodování o změnách v území podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci~~

Dolánky - lokalita Z3a

Podmínky využití plochy:

- rozhodování o změnách v území podle územní studie, ~~na základě jejího schválení dohoda o parcelaci~~

Odůvodnění:

Ze všech ploch změn vymezených v platném ÚP Březno byla Změnou č. 1 ÚP Březno odstraněna podmínka využití dané plochy vyžadující zvýšení kapacity stávající ČOV (intenzifikaci ČOV). S touto podmínkou souvisí stanovená etapizace

z platného ÚP Březno, která byla rovněž vypuštěna. Kapacita ČOV již byla navýšena a v současné době je dostatečná. Stav technické infrastruktury je Změnou č. 1 ÚP Březno aktualizován a odůvodnění souvisejících úprav koncepce technické infrastruktury je provedeno pod kapitolou d) – Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování níže. ↓

Změna č. 1 ÚP Březno vypouští u všech ploch změn podmínku zpracování dohody o parcelaci na základě zpracované a schválené územní studie. Důvodem je pouze obtížná aplikovatelnost nástroje dohody o parcelaci, pro jejíž schválení je nutný souhlas všech vlastníků v ploše. Zpravidla je v plochách s větším množstvím vlastníků nemožné dosáhnout v jednom okamžiku konsenzuálního řešení změny parcelace, což vede k zablokování rozvojových lokalit, a tedy k zablokování rozvoje celé obce. Platný ÚP Březno stanovuje pro všechny plochy změn, kde je stanovena podmínka dohody o parcelaci, také podmínku zpracování územní studie, což je nástroj územního plánování, který je pro koordinaci výstavby v rozvojových plochách vymezených v ÚP Březno dostačující. Tento nástroj zároveň umožňuje případné dílčí stavební využití ploch, či etapovitý postup výstavby v situacích, kdy se část vlastníků pozemků do investiční přípravy odmítá zapojit.

Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejných prostranství (PV) Z5 pro novou místní komunikaci, čímž dochází k rozšíření zastavitelné plochy Z5 z v sídle Březno (lokalita „Na šemberovsku“) vymezené v platném ÚP Březno. Důvodem vymezení zastavitelné plochy PV je vytvoření podmínek pro zpřístupnění a dopravní napojení zastavitelné plochy pro bydlení vymezené v platném ÚP Březno se severní strany a s tím související umožnění zokruhování komunikační sítě napříč zastavitelnou plochou Z5. Vymezení zastavitelné plochy PV vychází z urbanistického řešení celé lokality, které bylo prověřeno v rámci zpracované Územní studie Březno – lokalita Z3 a Z5 (Ing. arch. Tomáš Beneš, 4/2020). Zastavitelná plocha PV navazuje na stávající zastavěné území sídla Březno, čímž dochází k minimalizaci nových záborů zemědělského půdního fondu. Zastavitelná plocha PV je z velké části vymezena v trase současně využívané účelové komunikace podél potoka Mlýnský náhon, jedná se tedy o potvrzení stavu v území a zajištění optimálního technického řešení, které umožňuje realizaci komunikace v parametrech místní komunikace obsluhující rozvojovou lokalitu pro bydlení na východním okraji sídla Březno.



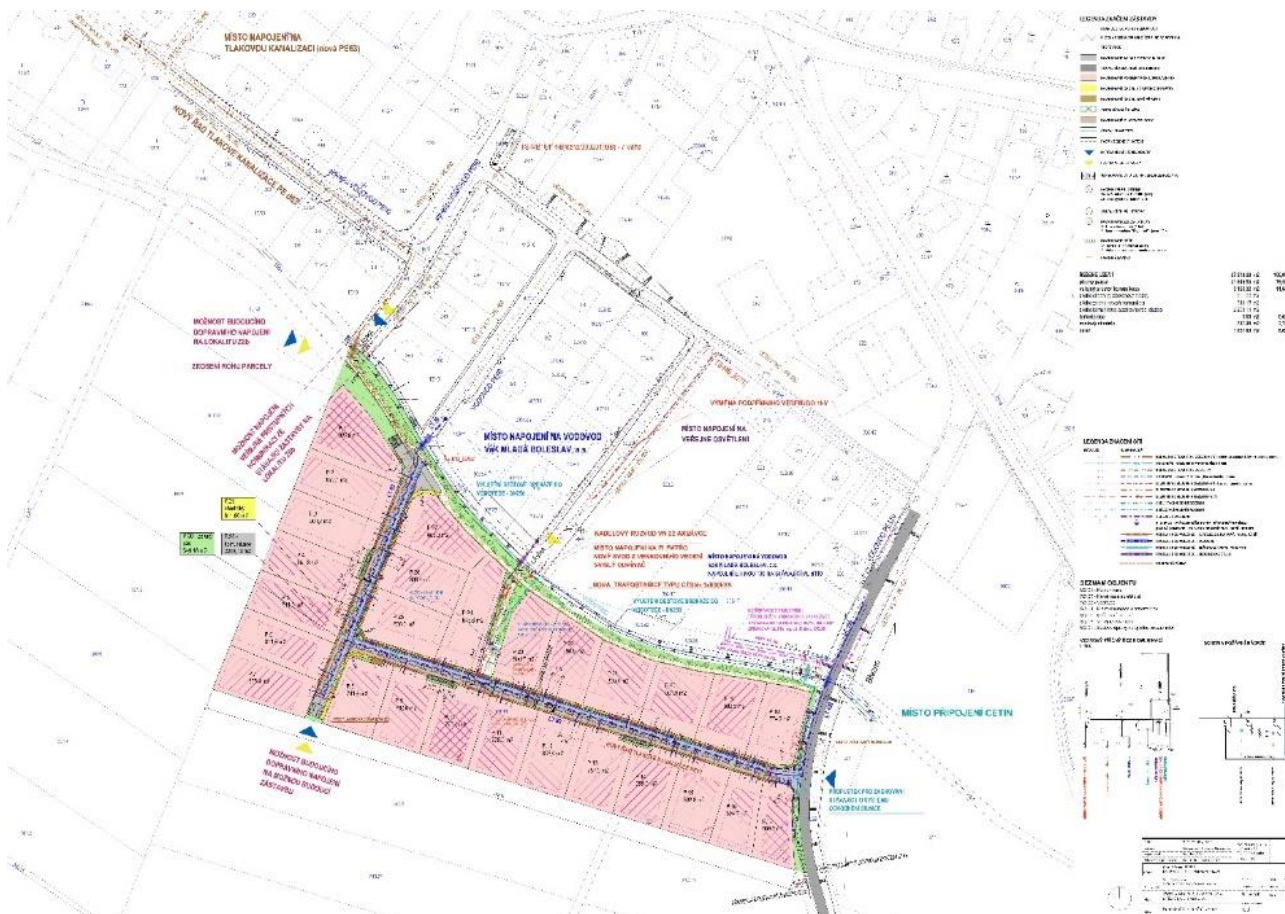
Obrázek: Územní studie Březno – lokalita Z3 a Z5 (Ing. arch. Tomáš Beneš, 4/2020).

Změna č. 1 ÚP Březno

Změnou č. 1 ÚP Březno dále dochází u zastavitelné plochy Z5 v sídle Březno (lokalita „Na šemberovsku“) k vypuštění podmínky respektování ochranného pásma hřbitova, kdy do tohoto ochranného pásma nemohly být umísťovány stavby. Zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví (ve znění účinném do 31. 8. 2017), stanovil zřízení ochranného pásma okolo veřejného pohřebiště v šíři nejméně 100 m. V aktuálním znění zákona o pohřebnictví účinném od 1. 9. 2017 (zákon č. 193/2017 Sb.) výslovná úprava ochranného pásma u veřejného pohřebiště chybí. Ochranné pásmo hřbitova tedy již není limitem v území ze zákona. Stavební úřady mohou ochranné pásmo formou územního rozhodnutí stanovit, pro hřbitov Březno však není takovéto územní rozhodnutí vydáno. Z těchto důvodů je podmínka respektování ochranného pásma hřbitova u zastavitelné plochy Z5 v sídle Březno vypuštěna. Z věcného hlediska je třeba konstatovat, že hřbitov se nachází na druhé straně silnice II/280, nejbližší stavba v ploše Z5 se bude od jeho okraje nacházet ve vzdálenosti 50 m. Pro zachování piety a klidu v areálu hřbitova je takový odstup zcela dostatečný.

Změnou č. 1 ÚP Březno došlo k aktualizaci zastavěného území, kdy u zastavitelné plochy Z7a v sídle Březno došlo k realizaci několika rodinných domů, které jsou již zaneseny v katastru nemovitostí, tudíž jsou již nově součástí zastavěného území a Změnou č. 1 ÚP Březno jsou vymezeny jako stabilizované plochy bydlení příměstského (BI). Tímto vymezením došlo k rozdělení jedné původně souvislé plochy Z7a vymezené v platném ÚP Březno na dvě plochy, které jsou nově Změnou č. 1 ÚP Březno označeny jako Z7a1 a Z7a2, což bylo také promítnuto do textu závazné části ÚP Březno. Jedná se tedy o formální změnu označení dílčích částí původně celistvé zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP Březno, nejedná se o vymezení nových zastavitelných ploch.

Změnou č. 1 ÚP Březno dochází dále ke změně využití u zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské (SV) Z8a v sídle Březno ("Na dolsku") vymezené v platném ÚP Březno. Změna č. 1 ÚP Březno nově tuto plochu vymezuje jako plochu bydlení příměstského (BI). Platný ÚP Březno zastavitelnou plochu Z8a vymezuje jako plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV), ve které je umožněna zástavba o výšce 2 nadzemních podlaží a podkroví a není zde stanovena požadovaná velikost pozemku. Zařazení plochy Z8a do plochy smíšené obytné (SV) tak umožňuje poměrně intenzivní a hustou zástavbu, kterou je vhodné umísťovat spíše do centrálních částí sídel, typicky do historických jader, kde historicky vždy vznikala vyšší a hustší zástavba. Zastavitelná plocha Z8a z platného ÚP Březno je vymezená na jižním okraji sídla Březno, na kterou nenavazují žádné další rozvojové plochy, jedná se tedy o plochu, na které bude sídlo přecházet do okolní volné krajiny jižním směrem. U menších sídel v zemědělské krajině by měly být dodržovány historické principy urbanistického rozvoje těchto sídel, kdy by mělo být zajištěno rozvolňování zástavby z historického jádra směrem do volné krajiny, čímž pak dochází k harmonickému zasazení sídla do volné krajiny a ochraně veduty (siluety) sídla, která je u sídla Březno tvořená dominantní lodí kostela a hmotami zvonice a zámku v historickém jádru. Z těchto důvodů Změna č. 1 ÚP Březno mění způsob využití zastavitelné plochy Z8a vymezené v platném ÚP Březno ze smíšeného obytného venkovského (SV) na bydlení příměstské (BI), kde je umožněna pouze nižší a řidší zástavba, která je v této lokalitě vhodnější. S větší velikostí pozemků počítá také již pro tuto zastavitelnou plochu zpracovaná Územní studie Březno - lokalita Z8a - plocha SV - smíšené bydlení venkovské (Ing. arch. Martin Kondr, MSP Projekty, s.r.o., 8/2020). Tato studie zároveň předpokládá umístění pouze staveb, jejichž primární funkce je obytná. I z toho hlediska je zařazení plochy do režimu ploch smíšených venkovských již překonané. Obecně platí, že větší mix funkcí a vyšší intenzita obslužných funkcí je vhodná spíše ve středu sídel, kde je zajištěna i optimální dostupnost obslužných funkcí. To se netýká plochy Z8a vymezené na jižním okraji sídla, z jehož těžiště to bude do středu sídla přes 500 m.



Obrázek: Územní studie Březno - lokalita Z8a - plocha SV - smíšené bydlení venkovské (Ing. arch. Martin Kondr, MSP Projekty, s.r.o., 8/2020).

Z podmínky zpracování územní studie stanovené v platném ÚP Březno pro prakticky celou plochu Z2a byly nově vyjmuty 3 pozemky ležící jižně od východního konce ulice. Dva z těchto pozemků jsou již zastavěné a podmínka zpracování územní studie tak pro ně pozbývá smyslu. Poslední pozemek v řadě, na úplném konci ulice, je již oddělený pro výstavbu rodinného domu, logicky navazuje na zástavbu rodinných domů v ulici a je přímo dopravně napojitelný i napojitelný na síť technické infrastruktury z ulice. Z toho důvodu nedává žádný smysl stanovovat na tomto pozemku požadavek koordinace využití a uspořádání území formou zpracování územní studie pro celou plochu Z2a. Z důvodu možného odlišení části zastavitelné plochy Z2a, na níž se nově již nevztahuje podmínka zpracování územní studie, je předmětný pozemek nově vymezený jako samostatná zastavitelná plocha s označením Z2c.

c.3) Vymezení ~~plochy~~ **ploch** přestavby

Územní plán navrhuje ~~dvě~~ **tři** plochy přestavby.

Březno – P1 “Centrum-východ”

SV – smíšené obytné venkovské – v místě bývalého statku

Podmínky využití plochy:

- rozhodování o změnách v území podle územní studie

Březno – P2 “Centrum-jih”

OX – občanské vybavení specifické – v proluce v jižní části náměstí

Březno – P3

BI – bydlení příměstské

Odůvodnění:

Změnou č. 1 ÚP Březno dochází k doplnění podmínky využití plochy přestavby smíšené obytné venkovské (SV) P1 v sídle Březno o požadavek na zpracování územní studie pro tuto plochu přestavby. Jedná se o rozsáhlou plochu změny ve strategické poloze přímo v historickém jádru sídla Březno, kde je vysoká koncentrace historických hodnot, konkrétně nemovitých kulturních památek, mezi které patří např. loď kostela sv. Václava včetně samostatné zvonice, či zámek Březno s přilehlými zahradami. U plochy změny v takto cenné historické zástavbě by mělo být urbanistické řešení

předmětné plochy zpracováno detailně formou územní studie, aby nedošlo k degradaci historického prostředí jádra sídla Březno. Z tohoto důvodu je Změnou č. 1 ÚP Březno doplněna podmínka zpracování územní studie pro plochu P1.

Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje jednu novou plochu přestavby bydlení příměstského (BI) P3 v sídle Březno. Plocha přestavby P3 je vymezená v souvislosti s aktualizací zastavěného území. Zároveň je vymezením této plochy naplněn požadavek na obsah Změny č. 1 schválený Zastupitelstvem městyse Března, konkrétně požadavek č. 20. Předmětné parcely, které tvoří plochu přestavby P3, byly do zastavěného území zahrnuty dle postupu podle metodického pokynu MMR Vymezení zastavěného území (2013), kdy do zastavěného území jsou zahrnovány zastavěné stavební pozemky, které jsou v § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona definovány jako pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcely a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Předmětné pozemky jsou pod společným oplocením a mají stejného vlastníka, jedná se tedy o souvislý celek obytných budov a oplocených zahrad. Z těchto důvodů zde bylo nově aktualizováno zastavěné území a vymezena plocha přestavby, nikoliv zastavitelná plocha. Tato plocha přestavby byla zařazena do režimu ploch BI: bydlení příměstské, a to jak z důvodu žádoucího sjednocení režimu majetkově sceleného souboru pozemků u rodinného domu, tak i z důvodu explicitního požadavku na umožnění výstavby nového domu v dané ploše. Tento požadavek byl prověřen a vyhodnocen jako akceptovatelný, neboť jde o rozsáhlé zahrady, které je možné zpřístupnit ze stávající místní komunikace. Jedná se o plochu přestavby, tedy o plochu změny, která je vymezená v rámci zastavěného území. Nedochází tak k žádným novým záborům zemědělského půdního fondu, ani dalšímu rozvoji zástavby sídla do volné krajiny. Intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území dochází k efektivnímu a hospodárnému využívání již vybudované dopravní a technické infrastruktury. Plocha přestavby P3 je vymezena v záplavovém území Q100, nikoliv však v aktivní zóně záplavového území. Jedná se o plochu přestavby v rámci zastavěného území, kdy je plocha obklopena stabilizovanou zástavbou pro bydlení sídla Březno, dochází tak pouze k intenzifikaci zastavěného území sídla Březno.

Odůvodnění změn ve využití stabilizovaného území (bez nutnosti vymezovat plochy změn):

Změnou č. 1 ÚP Březno došlo k aktualizaci zastavěného území městyse Březno, která vyplynula z požadavku č. 19 obsaženého ve schváleném Podnětu na pořízení Změny č. 1 ÚP Březno. Aktualizace zastavěného území byla provedena dle postupu v metodickém pokynu MMR Vymezení zastavěného území (2013), kdy do zastavěného území jsou zahrnovány zastavěné stavební pozemky, které jsou v § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona definovány jako pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcely a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Na základě aktualizace zastavěného území městyse Březno došlo k následujícím úpravám:

- 1) V severní části správního území městyse Březno u železniční zastávky Březno u Mladé Boleslavi došlo u 3 ploch ke změně využití ze stabilizovaných ploch smíšených (NS) na stabilizované plochy bydlení příměstského (BI). Důvodem je využívání předmětných pozemků jako obytných zahrad pod společným oplocením s přilehlými rodinnými domy.*
- 2) Ve východní části správního území městyse Březno v lokalitě Matrovice došlo ke změně využití stabilizované plochy přírodní (NP) na stabilizovanou plochu zeleně soukromé a vyhrazené (ZS). Důvodem je využívání předmětného pozemku jako obytné zahrady, která je pod společným oplocením s přilehlým rodinným domem. Z důvodu rozsahu parcely, který by umožňoval výstavbu dalšího rodinného domu, což je vzhledem k prostorové odloučenosti sídla Matrovice, které má charakter samoty uprostřed zemědělské krajiny, bylo vyhodnoceno vymežit plochu jako zeď soukromou a vyhrazenou (ZS), kde není výstavba dalšího rodinného domu možná, a ne jako plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV), do které je zařazen přilehlý rodinný dům.*
- 3) V zastavitelné ploše Z2a (Březno - lokalita Z2a, Z2b "Za ovčínem") vymezené v platném ÚP Březno bylo Změnou č. 1 ÚP Březno vymezeno několik pozemků z této zastavitelné plochy jako stabilizované plochy bydlení příměstského (BI), čímž došlo k redukci zastavitelné plochy Z2a vymezené v platném ÚP Březno. Důvodem je jednak realizace 2 nových rodinných domů v této lokalitě, které jsou již zapsány v katastru nemovitostí a které tak mohou být zařazeny do zastavěného území a dále využívány jako oplocené obytné zahrady přilehlých rodinných domů.*
- 4) V zastavitelné ploše Z7a (Březno - lokalita Z7a, Z7b "Pod vinicí") vymezené v platném ÚP Březno bylo Změnou č. 1 ÚP Březno vymezeno několik pozemků z této zastavitelné plochy jako stabilizované plochy bydlení příměstského (BI), čímž došlo k redukci zastavitelné plochy Z7a vymezené v platném ÚP Březno. Tímto vymezením došlo k rozdělení jedné souvislé plochy Z7a vymezené v platném ÚP Březno na dvě plochy, které jsou nově Změnou č. 1 ÚP Březno označeny jako Z7a1 a Z7a2. Důvodem je realizace 10 nových rodinných domů v této lokalitě, které jsou již zapsány v katastru nemovitostí, a které tak mohou být zařazeny do zastavěného území.*
- 5) V zastavitelné ploše Z2 (Dolánky - lokalita Z2 "Černava") vymezené v platném ÚP Březno byla Změnou č. 1 ÚP Březno vymezena část z této zastavitelné plochy jako stabilizovaná plocha bydlení venkovského (BV), čímž došlo k redukci zastavitelné plochy Z2 vymezené v platném ÚP Březno. Tímto se předmětné plochy již netýká podmínka zpracování územní studie, která je platným ÚP Březno požadována pro zastavitelnou plochu Z2. Důvodem je využívání předmětného pozemku jako obytné zahrady přilehlého rodinného domu, která je oplocena.*

Změnou č. 1 ÚP Březno dochází ke změně využití u stabilizované plochy smíšené (NS) mezi východním okrajem zástavby sídla Březno a hřbitovem, která je vymezená v platném ÚP Březno. Změna č. 1 ÚP Březno nově tuto plochu vymezuje jako stabilizovanou plochu veřejných prostranství (PV). Důvodem je stabilizace realizované cesty se stromořadím ze sídla Březno ke hřbitovu podél silnice. Jedná se tedy pouze o formální úpravu dokumentace za účelem uvedení ÚP Březno do souladu se skutečným stavem v území.

Změnou č. 1 ÚP Březno dochází ke změně využití u stabilizované plochy bydlení příměstského (BI) vymezené v platném ÚP Březno v historickém jádru sídla Březno vedle historické zvonice kostela sv. Václava. Změna č. 1 ÚP Březno nově tuto plochu vymezuje jako stabilizovanou plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV). Důvodem je stabilizace domu, který je součástí předmětné plochy, který svým charakterem a výškou odpovídá regulativům ploch SV. Dům se nachází mezi historickými stavbami, které jsou zároveň nemovitými kulturními památkami (kostel sv. Václava se zvonící), je tudíž vhodné u této plochy držet současný charakter i do budoucna. Jedná se tedy pouze o formální úpravu dokumentace dle skutečného stavu v území.

Změnou č. 1 ÚP Březno dochází ke změně využití u stabilizované plochy občanského vybavení specifického (Ox) a u stabilizované plochy veřejných prostranství (PV) severně od hasičské zbrojnice v oblouku silnice III/2801, které jsou vymezené v platném ÚP Březno. Změna č. 1 ÚP Březno nově tyto plochy vymezuje jako stabilizovanou plochu dopravní infrastruktury - silniční (DS). Důvodem je stabilizace skutečné trasy silnice 3. třídy III/2801. Jedná se tedy pouze o formální úpravu dokumentace za účelem uvedení ÚP Březno do souladu se skutečným stavem v území.

Změnou č. 1 ÚP Březno je provedena změna využití pruhu tří pozemků na jižním okraji sídla Březno (a severním okraji zastavitelné plochy Z8a), a to z ploch zemědělských (NZ) na plochu veřejného prostranství (PV). Tato změna umožní realizaci dopravního napojení pozemků určených pro bydlení p. č. 303/10, 303/11 a 303/17, vše v k. ú. Březno u Mladé Boleslavi.

Změnou č. 1 ÚP Březno dochází ke změně využití u stabilizované plochy veřejných prostranství (PV) v sídle Dolánky, která je vymezená v platném ÚP Březno. Změna č. 1 ÚP Březno nově tuto plochu vymezuje jako stabilizovanou plochu bydlení venkovského (BV). Důvodem je nevyužitelnost předmětné plochy jako veřejného prostranství, kdy tvar parcely neumožňuje přístup na tuto parcelu směrem z návsi. Zároveň se jedná o oplocenou zahradu přilehlého rodinného domu. Jedná se tedy pouze o formální úpravu dokumentace za účelem uvedení ÚP Březno do souladu se skutečným stavem v území.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

d.1) Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Územním plánem je vymezený dopravní koridor K1 obchvatu Března silnice II/280 šířky 40 m (v koridoru dle ~~ZÚR ZÚR~~), obchvat je napojený na silnici I/16 (dle ~~ZÚR ZÚR~~) a je vedený severovýchodním směrem od městyse k rybníku Písečný.

Místní komunikace

Navržena je místní je komunikace pro obsluhu plochy Z8b jako veřejně prospěšná stavba VD5.

Pro dopravní napojení rozvojové plochy pro bydlení příměstské (BI) vymezené v rámci zastavitelné plochy Z5 se vymezuje návrhová plocha veřejných prostranství (PV), která je zároveň veřejně prospěšnou stavbou VD4.

Odůvodnění:

Je provedena formální úprava textu, kdy jsou opraveny chyby a překlepy v textu platného ÚP Březno.

Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejných prostranství (PV) Z5 pro novou místní komunikaci, čímž dochází k rozšíření zastavitelné plochy Z5 v sídle Březno (lokalita „Na šemberovsku“) vymezené v platném ÚP Březno. Odůvodnění této zastavitelné plochy je provedeno v kap. c.2) Vymezení zastavitelných ploch výše. ↑

d.2) Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Návrhový stav:

Zastavitelné plochy v Březně budou napojené na stávající vodovodní síť.

~~V Dolánkách se dle PRVaKu z roku 2004 (plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje) předpokládá zásobování zastavitelných ploch z individuálních zdrojů. Navrhuje se napojení sídla Dolánky na veřejný vodovod obce Březno, a to prodloužením vodovodního přivaděče z jižního okraje Března do Dolánek~~

Změna č. 1 ÚP Březno

v ploše silnice III/2803, resp. III/2804. Podmínkou pro realizaci vodovodního přivaděče z Března do Dolánek je prověření kapacity stávajících páteřních vodovodních řadů v sídle Březno. Do doby napojení sídla Dolánky na veřejný vodovod platí podmínka, že v ~~4~~ lokalitách Z2 a Z3a se prověří objem zástavby mimo jiné i s ohledem na možnost zásobování vodou z individuálních zdrojů v územních studiích.

Odůvodnění:

Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje návrhové liniové vedení technické infrastruktury – vodního hospodářství pro vodovod, čímž jsou vytvářeny podmínky pro možnou realizaci vodovodu, který by zásoboval pitnou vodou obytné sídlo Dolánky, které v současné době na veřejný vodovod napojené není. Změna č. 1 ÚP Březno tak vytváří podmínky pro rozvoj veřejné technické infrastruktury, čímž by došlo ke zlepšení podmínek pro bydlení na území městyse Březno.

Platný ÚP Březno již toto napojení sídla Dolánky na veřejný vodovod navrhoval, avšak v nevhodné trase mimo plochu a mimo pozemek silnice III/2803, která vede ze sídla Březno do sídla Dolánky. Obecně by měl být veřejný vodovod umístěn v rámci pozemků (komunikací, veřejných prostranství) v majetku obce, či kraje, které budou trvale volně přístupné pro potřeby provozování a údržby. Pokud by byl vodovod uložen v pozemcích fyzických nebo ostatních právnických osob, budou tyto pozemky také trvale volně přístupné v rozsahu ochranných pásem vodovodu, avšak v tomto případě by muselo být zřízeno právo věcného břemene ve prospěch provozovatele vodovodu. Změna č. 1 ÚP Březno tak původní vedení vodovodu upravuje a navrhuje ho nově v rámci plochy silnice 3. třídy III/2803.

Provozovatel veřejného vodovodu na území městyse Březno Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s. nezaručuje vydatnost a dostatečný tlak ve stávající vodovodní síti. Podmínkou dalšího rozvoje je posílení – zkapacitnění vodovodního řadu PE d 110 v městysu na LT DN 150 s následným prodloužením nového řadu do Dolánek. Konkrétní technické řešení ovšem není předmětem územního plánu, Změnou č. 1 ÚP Březno jsou pouze vytvořeny podmínky pro možnou realizaci napojení sídla Dolánky na veřejný vodovod ze sídla Březno. Konkrétní technické řešení vodovodu bude předmětem následných podrobnějších dokumentací.

Požární voda

Pro požární zásah jako hlavní zdroj požární vody slouží: vodoteč Klenice, rybník Písečný, Rasovna, požární nádrž u zámku a požární nádrž v Dolánkách.

lokalita Z1, Z2a, Z2b, Z2c , Z3 a Z11	Klenice
lokalita Z5, Z6, Z7a Z7a1, Z7a2, Z7b, Z8a, Z8b	podzemní požární nádrž umístěná v lokalitě Z5
lokalita Z8a, Z8b, Z12, Z13	stávající požární nádrž u zámku
Dolánky	stávající požární nádrž

Odůvodnění:

Jedná se čistě o formální změnu označení dílčích částí původně celistvé zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP Březno, kdy aktualizací zastavěného území došlo k rozdělení jedné souvislé plochy Z7a vymezené v platném ÚP Březno na dvě plochy, které jsou nově Změnou č. 1 ÚP Březno označeny jako Z7a1 a Z7a2.

Z podmínky zpracování územní studie stanovené v platném ÚP Březno pro prakticky celou plochu Z2a byly nově vyjmuty 3 pozemky ležící jižně od východního konce ulice. Dva z těchto pozemků jsou již zastavěné a podmínka zpracování územní studie tak pro ně pozbývá smyslu. Poslední pozemek v řadě, na úplném konci ulice, je již oddělený pro výstavbu rodinného domu, logicky navazuje na zástavbu rodinných domů v ulici a je přímo dopravně napojitelný i napojitelný na síť technické infrastruktury z ulice. Z toho důvodu nedává žádný smysl stanovovat na tomto pozemku požadavek koordinace využití a uspořádání území formou zpracování územní studie pro celou plochu Z2a.

Odkanalizování

Současný stav:

Březno je odkanalizováno pomocí tlakové splaškové kanalizační sítě do stávající ČOV ~~s kapacitou 1300 EO~~. ČOV je společná i pro sousední obec Židněves. Po realizované intenzifikaci ČOV disponuje městys Březno rezervou pro připojení nových obyvatel. Po přiblížení se stavu vyčerpání kapacity ČOV je možné její navýšení v rámci stávající plochy ČOV.

Návrhový stav:

~~Pro nově navrhované lokality bytové zástavby v Březně je navržena intenzifikace čistírny odpadních vod, která je jednou z podmínek rozvoje území. Dle stavebního povolení č.j. ŽP.231/2-9698/2008 ze dne 22.4.2008 k intenzifikaci a rozšíření ČOV se předpokládá nárůst kapacity na 1717 E.O. Podmínkou realizace výstavby~~

~~v zastavitelných plochách v Březně je realizace intenzifikace ČOV s výjimkou zastavitelné plochy Z7a, Z8b, Z11, Z12 a Z13, které jsou zařazené do 1. etapy, kanalizační řad pro lokalitu Z7a je realizovaný. U nových záměrů v části obce Březno s nároky na likvidaci odpadních splaškových vod není možné řešit odkanalizování individuálně.~~

Po realizované intenzifikaci ČOV je stav odkanalizování v sídle Březno vyhovující. Navrhuje se napojení sídla Dolánky na veřejnou kanalizaci obce Březno, a to prodloužením hlavní kanalizační stoky z jižního okraje Března do Dolánek v ploše silnice III/2803, resp. III/2804. Do doby napojení sídla Dolánky na veřejnou kanalizaci platí, že v ~~▼~~ Dolánkách bude odkanalizování řešeno individuálně do žump nebo domovních či skupinových ČOV.

Odůvodnění:

Současný stav ČOV Březno, která je společná pro městys Březno a obec Židněves, je po realizované intenzifikaci, tedy po úpravě technologie, která nyní umožňuje zpracovávat větší množství odpadních vod. Základní kapacita ČOV je po intenzifikaci

2 250 EO (ekvivalentních obyvatel). Tato kapacita ČOV je rozdělena podle nasmlouvaného klíče mezi městys Březno a obec Židněves v poměru 1 350 EO pro městys Březno a 900 EO pro obec Židněves. V současné době má městys Březno 1 051 obyvatel (ČSÚ, údaj k 31. 12. 2020), pro městys Březno tak zbývá na ČOV kapacita pro napojení nových cca 300 EO. Jedná se čistě o obyvatele městyse, není zde počítáno s dalšími provozy, které v městysi jsou a produkuje tak odpadní vody přiváděné na ČOV Březno. Platný ÚP Březno vymezuje plochy změn pro bydlení pro cca 750 nových potenciálních obyvatel městyse. Stávající kapacita ČOV tak není na takový nárůst obyvatel městyse dimenzována, pro celkové naplnění ploch změn vymezených v platném ÚP Březno je kapacita ČOV Březno nevyhovující. Pro území městyse Březno byla zpracována studie „Tlaková kanalizace a ČOV Březno – Židněves. Posouzení kanalizační sítě a ČOV, návrh rozšíření a intenzifikace ČOV“ (Ing. Josef Vítek, 1/2015), která uvažuje i s intenzifikací ČOV, která by obsloužila všechny rozvojové plochy z platných územních plánů městyse Březno a obce Židněves. V tomto případě by se intenzifikace musela řešit dostavbou nové denitrifikační nádrže a třetí linky aktivací a dosazovací nádrže, identické se stávajícími linkami. Jedná se již o variantu poměrně finančně i prostorově náročnou, třetí linku by bylo nutno realizovat vedle stávajících a celou čistírnu tak nejen prodloužit severním směrem, ale i rozšířit směrem k východu. Platný ÚP vymezuje kolem stávající ČOV Březno rozsáhlou zastavitelnou plochu technické infrastruktury (TI) Z11, v rámci které je tato další intenzifikace ČOV proveditelná. ÚP Březno tak vytváří podmínky pro maximální intenzifikaci ČOV, která by obsloužila všechny plochy změn vymezené v platném ÚP Březno při jejich potenciálním naplnění. Územní plány jsou navrhovány na výhledové období cca 15-20 let, kdy se předpokládá postupné naplňování rozvojových ploch, nikoliv realizace všech ploch změn najednou. Ve většině případů nebývají všechny plochy změn naplněny ani v tomto časovém horizontu. Z těchto důvodů není nutné koncipovat řešení systémů technické infrastruktury na finální stav rozvoje zástavby plánovaný územně plánovací dokumentací, avšak je nutností zajistit v územně plánovací dokumentaci podmínky v území, které by umožňovaly realizaci systémů technické infrastruktury potřebných při maximálním naplnění ploch změn. Tyto podmínky jsou v případě ÚP Březno vytvářeny právě tím, že je vymezená plocha pro možné navýšení kapacity ČOV v případě, že dojde novou výstavbou k vyčerpání její stávající kapacity. Z těchto důvodů byl upraven text závazné části ÚP Březno, kde je upraven aktuální stav ČOV Březno.

Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje návrhové liniové vedení technické infrastruktury – vodního hospodářství pro splaškovou kanalizaci, čímž jsou vytvářeny podmínky pro možnou realizaci splaškové kanalizace, která by odváděla odpadní vody z obytného sídla Dolánky, které v současné době na veřejnou kanalizační síť napojené není. Změna č. 1 ÚP Březno tak vytváří podmínky pro rozvoj veřejné technické infrastruktury, čímž by došlo ke zlepšení podmínek pro bydlení na území městyse Březno. Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje nové liniové vedení splaškové kanalizace ze sídla Březno do sídla Dolánky, které se napojuje v jižní části sídla Dolánky na stávající systém splaškové kanalizace. Navrhované vedení splaškové kanalizace je vymezeno v souběhu s navrhovaným vodovodem v rámci plochy silnice III/2803, která propojuje sídlo Březno se sídlem Dolánky. Možnost napojení sídla Dolánky na stávající systém kanalizace vychází ze studie „Tlaková kanalizace a ČOV Březno – Židněves. Posouzení kanalizační sítě a ČOV, návrh rozšíření a intenzifikace ČOV“ (Ing. Josef Vítek, 1/2015), která byla pro městys Březno zpracována.

Zásobování elektrickou energií

Koncepce celkového zásobování el. energií

Březno

Pro celkový návrh výstavby rodinných domů a nebytových objektů bude třeba zvýšení příkonu. Ze stávajících el. rozvodů budou zásobené zastavitelné plochy Z1, Z2b, Z3, Z6, ~~Z7a~~ Z7a1, Z7a2, Z7b, Z8a, Z8b, Z11, Z12, Z13. Z navržených trafostanic jsou zásobené el. energií zastavitelné plochy Z2a, Z5.

Odůvodnění:

Jedná se tedy o formální změnu označení dílčích částí původně celistvé zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP Březno, kdy aktualizací zastavěného území došlo k rozdělení jedné souvislé plochy Z7a vymezené v platném ÚP Březno na dvě plochy, které jsou nově Změnou č. 1 ÚP Březno označeny jako Z7a1 a Z7a2.

d.4) Veřejná prostranství –PV

ÚP Březno vymezuje plochy veřejných prostranství, které jsou užívány ve veřejném zájmu. ~~Stávající veřejná prostranství jsou stabilizovaná, jedná se o pozemky ve vlastnictví obce, které jsou užívané ve veřejném zájmu. Stabilizované jsou~~ ÚP vymezuje tyto plochy veřejných prostranství: náměstí, plocha před obecním úřadem, náves v Dolánkách, ~~veškeré místní a účelové komunikace~~. U zastavitelných ploch budou při zpracování územní studie řešená v lokalitě v Březně Z2a, Z5, Z7b, Z8a a v Dolánkách v lokalitách Z2, Z3a veřejná prostranství o minimálních výměrách dle jednotlivých zastavitelných ploch.

Odůvodnění:

Jedná se o formální úpravu textu, kdy původní ÚP Březno nenavrhoval žádné plochy změn veřejných prostranství, Změnou č. 1 ÚP Březno dochází k vymezení nové zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV), tudíž bylo nutné text závazné části této kapitoly uvést do souladu s touto skutečností.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ~~PRO~~ ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Odůvodnění:

Je provedena formální úprava textu, kdy jsou opraveny chyby a překlepy v textu platného ÚP Březno.

e.1) Koncepte uspořádání krajiny

Plochy v nezastavěném území se vymezují jako plochy s vyloučením umístování staveb s výjimkou přípustnosti staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, a to pouze v rozsahu stanoveném v podmínkách pro využití těchto ploch v kapitole f) tohoto územního plánu.

e.1.1) Významné krajinné prvky navržené k registraci

~~VKP 67 – Zámecký park Březno – volně řešený, nepříliš udržovaný park v anglickém stylu se starším stromovým a loukou; soubor vzrostlých dřevin v zámeckém parku.~~

~~Návrh opatření: výsadba vhodných stromů dle projektu, revitalizace vodní nádrže~~

~~VKP 68 – U Lipky – skupina cca 15 lip v travnatém podrostu. Hranice upravena v souvislosti s přeložkou komunikace II/280.~~

~~Návrh opatření: výsadba nových stromů~~

~~VKP 69 – Pod propadlým – významné pramenné liniové společenstvo mezi Chloumeckým hřbetem a rybníkem Vraždou – mokřady a přírodě blízké louky narušené, mírně ovlivněné, u silnice rybník Písečný. Kolize s budoucí přeložkou II/280 – doporučeno řešit přemostěním tak, aby nedošlo k narušení mokřadů v litorálním pásmu rybníku.~~

~~Návrh opatření: pod Chloumeckým hřbetem doplnění koridoru do funkční šíře 15–20 m s cílovými lučními a pobřežními společenstvy (olše, vrby), zachování mokřadů a prameniště a vlhkých luk pomocí extenzivního hospodaření~~

~~VKP 70 – Rybník Vražda a Matrovický – dva rybníky, na vodní plochu navazují rozsáhlé mokřady, lužní a luční porosty.~~

~~Návrh opatření: revitalizace rybníků~~

Odůvodnění:

Na základě požadavku č. 9 schváleného obsahu Změny č. 1 ÚP Březno byla provedena úprava regulace výstavby v nezastavěném území. Ve vztahu k § 18 odst. 5 stavebního zákona bylo doplněno ustanovení, které vylučuje možnost umístění staveb a zařízení obecně dle § 18 odst. 5 stavebního zákona přípustných v nezastavěném území. Přípustnost

stavební činnosti v nezastavěném území omezuje na konkrétní regulativy jednotlivých ploch vymezených v nezastavěném území.

Dále je provedena formální úprava textu, kdy je kompletně odstraněn text kapitoly e.1.1) Významné krajinné prvky navržené k registraci, který formálně nepatří do textu závazné části ÚP a je zde proto nadbytečný.

e.2) Územní systém ekologické stability

Prvky ÚSES v řešeném území

Lokální ÚSES

Lokální biocentra (vložená v trase RBK)

LBC 223 "Pod záseky"

Lokální biocentrum vymezené, ~~funkční~~ **funkční**, vložené v rámci regionálního biokoridoru RK 384; rozloha 6,6 ha. Obohacená buková doubrava na oglejené půdě, přírodě blízký les s významným podílem dřevin přirozené skladby. Součástí biocentra navazující vlhká květnatá louka při úpatí lesa. Porosty 135D, 723E.

Lokální biokoridory

LBK 186 "Křešovský potok - Pod příčnou cestou"

Lokální ~~biokoridor~~ **biokoridor** vymezený, převážně funkční. Regulovaný vodní tok v polích cca 2,5 - 3 m hluboký, v koruně 3-5 m široký, květnatý, mezofilní, mírně až silně zruderalizovaný trávník, rákosiny. Délka v řešeném území 554 m.

e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami ~~způsobenou~~ **způsobenými** zvěří či dočasná oplocení pastvin). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.

Odůvodnění:

Je provedena formální úprava textu, kdy jsou opraveny chyby a překlady v textu platného ÚP Březno.

e.5) Ochrana před povodněmi, záplavová území

- Územním plánem jsou navrhovány lokality do záplavového území Q100 – lokalita Z2a – část (plocha ZS – soukromá zeleň), Z10 (BI₁ – bydlení individuální) - v dosahu Q100 a Z11 (TI - technická infrastruktura), **P3 (BI – bydlení příměstské)**. Objekty zasahující do záplavového území Q100 budou nepodsklepené a spodní stavba bude pod úrovní kóty hladiny Q100, kóty podlah obytných místností budou umístěny min. 30 cm nad hladinou Q100.

Odůvodnění:

Změna č. 1 ÚP Březno nově vymezuje plochu přestavby bydlení příměstského (BI) P3 v sídle Březno, která zasahuje do záplavového území Q100. Z tohoto důvodu je plocha přestavby P3 doplněna do této kapitoly. Odůvodnění této plochy přestavby je provedeno v kap. c.3) Vymezení ploch přestavby výše. ↑

f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM ZPŮSOBU VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Pro účely výkladu stanovení podmínek pro využití ploch v Územním plánu Březno se definují vybrané pojmy takto:

- Domácí hlukově nezávadná výroba:** Výrobní činnost s malými nároky na zdroje a toky materiálu a s malými nároky na dopravní obslužnost. Činnost provozovaná v objektech objemově, měřítkově a výškově nepřekračujících ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití.
- Doplňkové stavby:** Účelové stavby, které slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově a objemově podstatně

podružné stavby. Typicky se jedná o garáže, kůlny, altány, pergoly, zahradní bazény, skleníky, domácí dílny apod.

- c) **Drobná architektura:** Objekty dotvářející veřejná prostranství, popř. obdobné rozsáhlejší nezastavěné plochy, zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu těchto ploch. Typicky jde o městský mobiliář, přístřešky pro člověka a zvířata, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).
- d) **Drobná výroba/drobná řemeslná výroba:** Malosériová výroba s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a s menšími nároky na měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku, závodě či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost, často zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou. Její provoz nesmí generovat dopravu takového objemu, aby podstatně zatížil stávající dopravní infrastrukturu, na kterou je plocha pro drobnou výrobu, nebo drobnou řemeslnou výrobu, resp. s přípustnou drobnou výrobou, nebo drobnou řemeslnou výrobou napojena.
- e) **Drobný obchod a služby:** Činnost provozovaná v objektech obsahujících prostor pro všeobecnou podnikatelskou činnost, která může i nemusí předpokládat styk s koncovými zákazníky. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití. Provoz objektu nevyvolává násobně větší dopravní zátěž, než jaká existuje na přilehlých veřejných komunikacích před realizací záměru.
- f) **Hlavní stavba:** Stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku, která v dominantní míře využívá potenciál stavebního pozemku pro výstavbu.
- g) **Nadzemní podlaží:** Podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.
- h) **Podíl nezastavěné části stavebního pozemku:** Podíl té části stavebního pozemku, na které nejsou umístěny nadzemní stavby, a která není ani žádným způsobem zpevněna, umožňuje přirozené zasakování srážkových vod a volný růst vegetace, vč. keřů a stromů.
- i) **Podkroví:** Přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, umístěný nad posledním nadzemním podlažím budovy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy podkroví.
- j) **Technická a dopravní infrastruktura místního významu:** Dopravní a technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejich účelem je primárně dopravní obsluha a napojení na jednotlivé systémy technické infrastruktury těchto ploch, které je potřebné pro vymezené hlavní a přípustné (popř. podmíněně přípustné) využití ploch.
- k) **Krátkodobé ubytování vyššího standardu:** Ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, hotelu garni či motelu Standard** (2 hvězdičky), popř. alespoň kategorii penzionu Komfort*** (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky. Nižší standard je přípustný, pouze pokud jde o ubytovací jednotky přímo navázané na školské, zdravotnické či sportovní zařízení.
- l) **Venkovský charakter zástavby:** Soubor charakteristických znaků zástavby tradičních venkovských usedlostí, venkovských chalup a domků, v kontextu historické zástavby sídla Dolánky a středu sídla Březno, vyznačující se zejména:
- obdobnou hmotou a výškou sousedních staveb bez silných kontrastů mezi objemy jednotlivých staveb;
 - zástavbou, kde jsou hlavní stavby či větší hospodářské stavby zastřešeny šikmými střechami;
 - protáhlými obdélníkovými půdorysy hlavních staveb (s přípustností rozvinutí půdorysu do tvaru T či L).
- m) **Zastavitelnost pozemku:** Podíl zastavěné plochy pozemku na celkové výměře stavebního pozemku. Zastavěnou plochou pozemku se rozumí plocha podle § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Odůvodnění:

Jsou doplněny definice vybraných pojmů, které jsou využity v prostorové regulaci. Účelem definic je předejít při aplikaci ÚP Březno nejasnostem a konfliktům v rámci výkladu jednotlivých prostorových regulativů. Řada pojmů běžně užívaných v oboru územního plánování postrádá dlouhodobě svůj jednoznačný, nepochybnitelný, výklad, kodifikovaný v obecně závazných právních předpisech. Při běžné komunikaci odborníků, resp. při uvádění pojmů v nezávazných dokumentech či při verbální komunikaci, je možné se obvykle spolehnout na obecně uznávaný výklad, zaužívanost, takových pojmů. V procesu rozhodování v území na základě územního plánu se však úřady státní správy neobejdou bez jednoznačného výkladu všech pojmů užívaných v závazné části územního plánu.

Pro účely Změny č. 1 ÚP Březno jsou definovány vybrané pojmy touto změnou nově doplněné do regulativů, jejichž výklad není explicitně stanoven v platné legislativě a jejichž výklad by mohl být zdrojem nedorozumění a případně také účelových dezinterpretací. Definici jednotlivých pojmů je třeba vykládat vždy v kontextu celého ustanovení či regulativu. V odůvodnění jednotlivých definic v této části jsou obsažena základní východiska pro formulaci předmětné definice.

Veškeré pojmy definované pro účely Změny č. 1 ÚP Březno jsou v souladu s platnou legislativou, zejména pak s terminologií stavebního zákona. Obecné pojmy zákona upřesňují tak, aby lépe odpovídaly reálným podmínkám na území městysu Březno. Definice a výklad pojmů vycházejí z praktických poznatků z územně plánovací praxe, z oborových metodických pomůcek, norem a dalších veřejně dostupných oborových zdrojů nad rámec platné legislativy.

Ad a) Domácí hlukově nezávadná výroba: Jde o pojem využívaný již v platném ÚP Březno, z důvodu zachování maximální kontinuity řešení i v rámci Změny č. 1 ÚP Březno je využití tohoto pojmu zachováno, pouze je doplněna jeho definice, aby bylo při jeho aplikaci zmírněno riziko střetů a nejasností. Tento typ výroby je připuštěn v plochách s primární obytnou funkcí, bylo tak nutné tento pojem přizpůsobit tomu, aby umístěním výrobních aktivit nedošlo k nepřiměřené zátěži primárně obytných ploch. Obecně je v měřítku územního plánu neefektivnějším způsobem regulace jednotlivých aktivit, pokud se tato regulace vztahuje k parametrům staveb, ve kterých mají být předmětné aktivity provozovány. Konkrétní popis samotných aktivit či jejich výčet je v měřítku územního plánu a v jeho koncepčním zaměření spíše nevhodné provádět. Z toho důvodu spočívá jádro definice v tom, aby případné nové stavby či přestavby stávajících staveb určené pro výrobní aktivity respektovaly měřítko standardních staveb v dané ploše, tedy typicky staveb pro individuální bydlení. Ve stavbách s takto omezeným objemem je v podstatné míře eliminováno riziko, že do nich bude umístěna výrobní aktivita o takové intenzitě, že bude pro okolní obytné stavby představovat nepřiměřenou zátěž.

Ad b) Drobné doplňkové stavby: Jde o pojem využívaný již v platném ÚP Březno, z důvodu zachování maximální kontinuity řešení i v rámci Změny č. 1 ÚP Březno je využití tohoto pojmu zachováno, jeho využití je v rámci jednotlivých ploch sjednoceno a je doplněna jeho definice, aby bylo při jeho aplikaci zmírněno riziko střetů a nejasností. Pojem je využitý v z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají dva hlavní společné znaky. Prvním znakem je jejich podružná hmota vůči hlavní stavbě, pokud je hlavní stavba již na pozemku přítomna. Druhým znakem je účel stavby, kterým není samotné hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití plochy. Drobné doplňkové stavby slouží k provádění souvisejících aktivit navázaných hlavně na provoz a údržbu pozemku a hlavní stavby. Jestliže je tedy hlavní stavbou na pozemku rodinný dům, drobnou doplňkovou stavbou může být garáž, neboť garážování auta je aktivitou související s provozem rodinného domu, tedy s naplněním hlavní funkce pozemku, a to bydlení. Pokud by do plochy pro bydlení byl umístěn jakožto dominantní stavba parkovací dům, nejde v tom případě o drobnou doplňkovou stavbu, neboť parkování v tak velkém rozsahu nemůže být aktivitou pouze zajišťující provoz pozemku, resp. hlavní stavby na ní stojící. Parkovací dům tak potom bude stavbou hlavní. Toto rozlišení má smysl při aplikaci prostorové regulace, kde se požadavky na umístění staveb často vztahují pouze na hlavní stavby.

Ad c) Drobná architektura: Jde o pojem využívaný již v platném ÚP Březno, z důvodu zachování maximální kontinuity řešení i v rámci Změny č. 1 ÚP Březno je využití tohoto pojmu zachováno. Jeho využití je v rámci jednotlivých ploch sjednoceno, je tak vyřazen doplňující příkladný výčet jednotlivých staveb a doplněna jeho komplexní definice, aby bylo při jeho aplikaci zmírněno riziko střetů a nejasností. Pojem je využitý z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají určité společné vlastnosti. Předně jsou umísťovány zpravidla do veřejných prostranství či do ploch občanského vybavení, popř. v návaznosti na ně. Na těchto pozemcích slouží především tomu, že zvyšují estetickou a uživatelskou hodnotu ploch, do kterých jsou umísťovány. Právě optikou tohoto kritéria musí být budoucí záměry posuzovány. Veřejně přístupné plochy je třeba chránit před nevhodnou zástavbou a nesmí do nich být tak umísťovány objekty samoučelné. Tedy objekty, které sami pro svůj provoz pouze využívají výhodné polohy na veřejném prostranství, ale jejichž hlavním účelem není zvýšení uživatelské hodnoty takového prostranství (typicky nežádoucími prvky ve veřejných prostranstvích jsou nejrůznější reklamní poutače apod.).

Ad d) Drobná výroba/drobná řemeslná výroba: Jde o pojem využívaný již v platném ÚP Březno, z důvodu zachování maximální kontinuity řešení i v rámci Změny č. 1 ÚP Březno je využití tohoto pojmu zachováno a je doplněna jeho komplexní definice, aby bylo při jeho aplikaci zmírněno riziko střetů a nejasností. Tento typ aktivit je vedle k nim přímo určených ploch VD (Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba) připuštěn i v plochách bydlení venkovského či plochách smíšených obytných. Stejně jako u domácí hlukově nezávadné výroby tak bylo nutné zajistit, že nepůjde o

Změna č. 1 ÚP Březno

aktivitu přímo se vylučující s obytnou funkcí. Jejich intenzita však může být vyšší, protože v plochách smíšených obytných a plochách bydlení venkovského je legitimní vedle obytné funkce rozvíjet i další aktivity. Omezení tak není natolik intenzivní a není navázáno na podmínku, aby případné výrobní objekty svým objemem zcela odpovídaly standardních obytným budovám v okolí.

Definice tak vylučuje vysoko objemovou produkci vyžadující kapacitní dopravní infrastrukturu v podobě intenzivní kamionové dopravy. Mantisely pro drobnou a řemeslnou výrobu určuje právě její vliv na okolí. Nemůže dosahovat takové intenzity, aby zásadně přitížila (v porovnání se současným stavem) stávající dopravní infrastrukturu v jejím okolí. Ať už jde o její zásobování vstupními surovinami, dopravu finálních produktů, nebo dojížděku zaměstnanců.

Ad e) Drobný obchod a služby: Jde o pojem využívaný již v platném ÚP Březno, z důvodu zachování maximální kontinuity řešení i v rámci Změny č. 1 ÚP Březno je využití tohoto pojmu zachováno a je doplněna jeho komplexní definice, aby bylo při jeho aplikaci zmírněno riziko střetů a nejasností. Tento typ aktivit je přípustný v plochách pro bydlení, v definici je tak zajištěno jejich omezení, aby nedocházelo k nepřiměřené zátěži primárně obytných ploch. Jádrem definice spočívá v zátěži vyvolané dopravní obsluhou takových aktivit, protože jde typicky o největší riziko při jejich umísťování do obytných ploch. Samotný provoz obchodu a služeb zpravidla rušivý není, ovšem pokud by byl provozován v takové intenzitě, že se znatelně navýší dopravní zátěž na obslužných komunikacích, už jde o využití nevhodné. Obslužné komunikace v obytných plochách nejsou pro intenzivnější zátěž zpravidla koncipovány a vyšší intenzita dopravy by tak vedle přímé zátěže hlukem a emisemi na pozemcích staveb pro bydlení zároveň ohrožovala bezpečnost a komfort pohybu po těchto komunikacích.

Ad f) Hlavní stavba: Pojem je nově zaveden Změnou č. 1 ÚP Březno v souvislosti s doplněním prostorové regulace. Aby bylo možné regulovat architektonické ztvárnění staveb odpovídající venkovskému charakteru, bylo nutné doplněné regulativy vztáhnout pouze na hlavní stavby. Ztvárnění doplňkových staveb není pro zachování venkovského charakteru zástavby natolik určující.

Ad g) Nadzemní podlaží: Pojem je užíván v rámci prostorové regulace již v platném ÚP Březno, Změnou č. 1 ÚP Březno je pouze doplněna definice tohoto pojmu, aby při jeho aplikaci nedocházelo k nejasnostem. Definice vychází z normy ČSN 73 4301 Obytné budovy. Při regulaci výšky počtem podlaží je třeba zabránit spekulativnímu vydávání nadzemních podlaží za podlaží podzemní. Tato exaktní definice tomu zabraňuje, když jednoznačně stanoví, nakolik stačí, aby bylo podlaží po svém obvodu nad úrovní terénu, aby šlo již o podlaží nadzemní.

Ad h) Podíl nezastavěné části stavebního pozemku: Pojem je nově zaveden Změnou č. 1 ÚP Březno v souvislosti s doplněním prostorové regulace, kde je použitý, aby zajistil žádoucí míru nezastavěnosti pozemků v jednotlivých plochách. Podíl se liší dle jednotlivých druhů ploch, a to dle přípustnosti vyšší či nižší hustoty zástavby. Důvodem pro zavedení pojmu je v zásadě umožnit regulovat různé hustoty zástavby, resp. zajistit ve vybraných plochách vyšší podíl vegetace na rostlém terénu a s tím související vyšší schopnost vsaku/retence srážkových vod atp.

Ad i) Podkroví: Pojem je nově zaveden Změnou č. 1 ÚP Březno v souvislosti s doplněním prostorové regulace výšky zástavby v plochách bydlení venkovského. U nich se sleduje zachování venkovského charakteru zástavby, přičemž využití podkroví pod šikmou střechou je jedním ze základních znaků takové zástavby. Přiměřeně liberálně pojatá definice podkroví umožňuje i navýšená podkroví, která na podstatné části podlahové plochy splňují požadavky na minimální světlost výšky podlaží. Tato definice odpovídá současným trendům výstavby a zároveň napomáhá k zachování venkovského charakteru zástavby. Tím, že umožňuje stavět domy s komfortně využitelným podkrovím, vede k efektivnějšímu využití pozemků umístěním vícepodlažní stavby a zároveň neodrazuje od využívání šikmých střech.

Ad j) Technická a dopravní infrastruktura místního významu: Pojem je užíván v rámci prostorové regulace již v platném ÚP Březno, Změnou č. 1 ÚP Březno je pouze doplněna definice tohoto pojmu, aby při jeho aplikaci nedocházelo k nejasnostem. V rámci nastavení režimu přípustnosti jednotlivých systémů dopravní infrastruktury (DI) a technické infrastruktury (TI) byla stanovena definice TI a DI místního významu, kterou je možné umísťovat prakticky do všech ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách, aniž by mohla vyvolávat jakékoliv střety v území.

Ad k) Krátkodobé ubytování vyššího standardu: Pojem je nově zaveden Změnou č. 1 ÚP Březno v souvislosti s požadavkem na regulaci ubytovacích služeb na území městyse, která by měla zmenšit riziko umísťování kapacitních ubytoven pro zaměstnance či sociálně slabé obyvatele, které by mohly vyvolat rizika pro sociální soudržnost v komunitě městyse. Definice je odvozená od Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2015-2020, což je dokument vydávaný a pravidelně aktualizovaný Asociací hotelů a restaurací České republiky, a to na základě Usnesení vlády ze dne 14. 7. 1999 č. 717 o aktualizaci Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR a za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR a České centrály cestovního ruchu – CzechTourism. Jde tak o všeobecně sdílený oborový dokument kategorizující typy ubytovacích zařízení v ČR. Některé standardy kladené na jednotlivé třídy ubytovacích zařízení v tomto dokumentu mají vliv na urbanistické, prostorové a architektonické parametry těchto zařízení, které mohou být posuzovány v navazujících řízeních. Typickým příkladem je nepřípustnost sdíleného sociálního zařízení pro více pokojů u penzionů třídy *** a více. Definice je zavedena z důvodu možného odlišení ubytovacích zařízení typu penzion anebo hotel, od turistických či dělnických ubytoven, kempů, tábořišť a dalších ubytovacích zařízení nízkého standardu.

Ad l) Venkovský charakter zástavby: Pojem je nově zaveden Změnou č. 1 ÚP Březno v souvislosti s požadavkem na zajištění ochrany a rozvoje venkovského charakteru sídla Dolánky a historického středu sídla Březno. Komplexní definice charakteru a struktury venkovské zástavby upravená pro kontext sídla Dolánky a historického středu sídla Březno. Aniž by bylo nutné využívat číselné regulativy, mnohdy v měřítku ÚP neflexibilní a vyvolávající nepřiměřené tvrdosti regulace, navrhuje použití tohoto pojmu a jeho definice správní orgány k přesnějšímu posuzování staveb z pohledu jejich souladu s okolní zástavbou. Jednotlivé rozepsané znaky mohou být novodobou zástavbou modifikovány či parafrázovány, nicméně neměly by být v jejich celkovém kontextu takovou zástavbou zcela ignorovány či dokonce popřeny.

Ad m) Zastavitelnost pozemku: Pojem je užíván v rámci prostorové regulace již v platném ÚP Březno, Změnou č. 1 ÚP Březno je pouze doplněna definice tohoto pojmu, aby při jeho aplikaci nedocházelo k nejasnostem. V definici je odkázáno na definici pojmu zastavěná plocha pozemku, která je zakotvena ve stavebním zákoně a není důvod se od ní nijak odchýlovat.

Zastavitelné plochy:

BI – Bydlení příměstské

Charakteristika: obytná zástavba – izolované rodinné domy.

Hlavní využití: bydlení s užitkovými a okrasnými zahradami.

Přípustné využití: domácí hlukově nezávadná výroba, možnost využití příp. nebytových prostor pro drobný obchod, a služby, **doplňkové stavby, krátkodobé ubytování vyššího standardu s kapacitou max. 15 lůžek**, veřejná prostranství, technická a dopravní infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a všechna zařízení, nevhodná z hlediska životního prostředí obytné zóny, zhoršující kvalitu bydlení (hlučnost, prašnost, zápach, nadměrný výskyt hmyzu a hlodavců), a dále:

- zákaz umísťování zařízení, zvyšující nadměrně dopravní provoz (kromě smíšeného bydlení s občanským vybavením obchodního charakteru)
- zákaz staveb, které by svým architektonickým ztvárněním porušily charakter stávající zástavby (provizorní objekty, plechové dílny apod.).
- zákaz umísťování zábavných nebo stravovacích zařízení s nočním provozem (po 22. hodině).
- zákaz umísťování ubytoven, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu.**

Podmínky prostorového uspořádání: Rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími v souladu s okolní zástavbou s umístěním min. 1 parkovacího místa na pozemku. Zastavitelnost pozemku maximálně **430%** celkové plochy. **Podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. 60 %. Minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu je 800 m² – tato podmínka se vztahuje na stavební pozemky vymezené po nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Březno.**

BI₁ – Bydlení příměstské specifické

Charakteristika: obytná zástavba – izolované rodinné domy v dosahu záplavového území Q 100, mimo aktivní zónu záplavového území.

Hlavní využití: bydlení s užitkovými a okrasnými zahradami,

Přípustné využití: domácí hlukově nezávadná výroba, možnost využití příp. nebytových prostor pro drobný obchod a služby, doplňkové stavby ~~v zahradách (garáže, kolny, altány)~~, krátkodobé ubytování vyššího standardu s kapacitou max. 15 lůžek, oplocení umožňující plynulý odtok záplavové vody z území, veřejná prostranství, technická a dopravní infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: **ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;** činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: Rodinné domy nepodsklepené s max. 2 nadzemními podlažími, obytné místnosti min. 30 cm nad úroveň Q 100, domy v souladu s okolní zástavbou s umístěním min. 1 parkovacího místa na pozemku. Zastavitelnost pozemku maximálně 30 % celkové plochy. **Podíl nezastavěné části pozemku min. 60 %. Minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu je 800 m² – tato podmínka se vztahuje na stavební pozemky vymezené po nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Březno.**

BV – Bydlení venkovské

Jedná se o území zastavěné i zastavitelné rodinnými domy se soukromou zelení.

Hlavní využití: všeobecně obytná funkce – bydlení v rodinných domech venkovského typu

Přípustné využití: doplňkové stavby ~~v zahradách (garáže, kolny, altány)~~, zahrady oplocené s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou, veřejná prostranství, technická a dopravní infrastruktura místního významu,

~~zařízení služeb drobný obchod a služby, krátkodobé ubytování vyššího standardu s kapacitou max. 15 lůžek a stravování, drobné řemeslné výroby v rámci živnostenské činnosti umístěné v objektu pro bydlení popřípadě v jediném samostatném objektu drobná řemeslná výroba, extenzivní živočišná a zemědělská výroba bez zátěže pro okolní stavby pro bydlení v rámci samozásobitelství~~

Nepřípustné využití: ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu; všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: Rodinné domy venkovského typu s ~~přízemím a~~ max. 1 nadzemním podlažím + podkrovím v souladu s okolní zástavbou s umístěním min. 1 parkovacího místa na pozemku. Zastavitelnost pozemku maximálně 420 % celkové plochy. Podíl nezastavěné části pozemku min. 70 %. Hlavní stavby mají šikmou sedlovou střechu o sklonu 30 – 45°, přípustné jsou polovalby, nepřípustné jsou valbové či pultové střechy. Minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu je 1 200 m² – tato podmínka se vztahuje na stavební pozemky vymezené po nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Březno. Ztvárnění hlavních staveb odpovídá venkovskému charakteru zástavby.

BV₁ – Bydlení venkovské-specifické

Jedná se o území zastavitelné rodinnými domy se soukromou zelení, stavby se specifickými základovými podmínkami.

Hlavní využití: všeobecně obytná funkce – bydlení v rodinných domech venkovského typu na území s vyřešeným zasakováním srážkových vod

Přípustné využití: doplňkové stavby ~~v zahradách (garáže, kolny, altány)~~, zahrady oplocené s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou, extenzivní živočišná a zemědělská výroba bez zátěže pro okolní stavby pro bydlení ~~v rámci samozásobitelství~~, drobný obchod a služby, krátkodobé ubytování vyššího standardu s kapacitou max. 15 lůžek, drobná řemeslná výroba, technická a dopravní infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu; všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: Rodinné domy venkovského typu s přízemím a podkrovím v souladu s okolní zástavbou s umístěním min. 1 parkovacího místa na pozemku. Zastavitelnost pozemku maximálně ~~30~~ 20 % celkové plochy. Podíl nezastavěné části pozemku min. 70 %. Hlavní stavby mají šikmou sedlovou střechu o sklonu 30 – 45°, přípustné jsou polovalby, nepřípustné jsou valbové či pultové střechy. Minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu je 1 200 m² – tato podmínka se vztahuje na stavební pozemky vymezené po nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Březno. Ztvárnění hlavních staveb odpovídá venkovskému charakteru zástavby.

BH – Bydlení hromadné

Jedná se o území zastavěné stávajícími objekty bytových domů

Hlavní využití: bydlení v bytových domech s venkovním zázemím

Přípustné využití: možnost využití případných nebytových prostor pro drobný obchod a služby, objekty a zařízení sociální a zdravotní péče

Nepřípustné využití: ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu; všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (intenzitou dopravy), narušují pozemky souseda.

Výrobní činnost (průmyslová, drobná výroba a služby, zemědělská a lesní).

Podmínky prostorového uspořádání: zachování stávající výškové hladiny.

SV – Smíšené obytné venkovské

Jedná se o území zastavěné i zastavitelné rodinnými a bytovými domy, zemědělskými usedlostmi s hospodářskými částmi využívanými k původní zemědělské činnosti, k provozování živností nebo bez využití, včetně hospodářských dvorů a soukromé zeleně.

Hlavní využití: všeobecně obytná funkce – bydlení v rodinných a bytových domech venkovského typu

Přípustné využití: doplňkové stavby ~~v zahradách (garáže, kolny, altány)~~, zahrady oplocené s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou, ~~objekty a plochy pro zemědělské produkty a zemědělskou techniku a chov domácích zvířat v rámci samozásobitelství~~ extenzivní živočišná a zemědělská výroba bez zátěže pro okolní stavby pro bydlení, zařízení občanské vybavenosti, zařízení služeb, krátkodobé ubytování vyššího standardu ~~a stravování, drobné řemeslné výroby v rámci živnostenské činnosti~~ drobná řemeslná výroba, technická a dopravní infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: **ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;** všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (intenzitou dopravy), narušují pozemky sousední

Podmínky prostorového uspořádání: Rodinné domy venkovského typu s max. 2 nadzemními podlažími a podkrovím **v souladu s okolní zástavbou.** Zastavitelnost pozemku maximálně 60 % celkové plochy. **Ztvárnění hlavních staveb odpovídá venkovskému charakteru zástavby.**

RI – Rekreace individuální

Jedná se o území zastavěné stávajícími rekreačními objekty

Hlavní využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití: zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou, doplňkové stavby **v zahradách (kolny, altány, pergoly, terasy, ploty)**, související technická infrastruktura, opěrné zdi, terénní úpravy

Nepřípustné využití: **ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;** všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: zachování stávající výškové hladiny.

OV – Občanské vybavení veřejné

Hlavní využití: zařízení pro veřejnou správu, kulturu, zdravotní a sociální služby, vzdělání a výchovu, obchodní prodej, stravování a ubytování

Přípustné využití: služby, veřejná prostranství, ochranná, veřejná a přírodní zeleň, drobná architektura **(lavičky, plastiky, fontány, jezírka) apod.**, informační a reklamní panely, samostatné garáže, parkovací plochy, účelové komunikace a komunikace pro pěší, **drobné stavby ve smyslu definice stavebního zákona doplňkové stavby**, dopravní a technická infrastruktura místního významu.

Nepřípustné využití: **ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;** všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: Stávající objekty při stavebních úpravách řešit v souladu s okolní zástavbou a zachovat výškovou hladinu. Objekty s max. 2 nadzemními podlažími a podkrovím.

OM – Občanské vybavení komerční

Hlavní využití: zařízení pro obchodní prodej, služby, stravování a **krátkodobé ubytování vyššího standardu**

Přípustné využití: bydlení, drobná výroba, informační a reklamní panely, samostatné garáže, parkovací plochy, účelové komunikace a komunikace pro pěší, **drobné stavby ve smyslu definice stavebního zákona doplňkové stavby**, dopravní a technická infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: **ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;** všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: Stávající objekty při stavebních úpravách řešit v souladu s okolní venkovskou zástavbou a zachovat výškovou hladinu

OS – Občanské vybavení sportovní

Hlavní využití: veřejná sportoviště, provozovaná z části na komerční bázi, stavby související s provozem sportoviště, provoz sportovních oddílů, rekreační a ubytovací zařízení celoročního charakteru, turistická základna

Přípustné využití: sezónní rekreační zařízení komerčního charakteru s tím, že stavební objekty budou trvalého charakteru. Odstavování vozidel návštěvníků a personálu na vybraných místech, vysazení zeleně na nepevných plochách, výstavba zařízení pro vodní hry a zábavy, letní kina, otevřená kulturní zařízení, stravovací zařízení, dopravní a technická infrastruktura místního významu.

Nepřípustné využití: **ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;** všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: Stávající objekty při stavebních úpravách řešit v souladu s okolní zástavbou a zachovat výškovou hladinu. Objekty s max. 2 nadzemními podlažími a podkrovím.

OX – Občanské vybavení specifické

Hlavní využití: nekomerční občanská vybavenost – zařízení sloužící k veřejnému prospěchu (sociální služby, kulturní, vzdělávací), vhodná komerční činnost (**ubytovací zařízení krátkodobé ubytování vyššího standardu**, stravovací služby, obchod, administrativa), drobná výroba, obchodní činnost bez negativního dopadu na životní prostředí s preferencí využití stávajících stavebních objektů, s možností výstavby nových objektů souvisejících s funkčním využitím lokality

Přípustné využití: služební bydlení, dopravní a technická infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: **ubytovny, které neodpovídají definici krátkodobého ubytování vyššího standardu;** jakákoliv jiná činnost, která by znamenala devastaci kulturních hodnot nebo životního prostředí sídla

Podmínky prostorového uspořádání: Stávající objekty při stavebních úpravách řešit v souladu s okolní zástavbou a zachovat výškovou hladinu.

DS – Dopravní infrastruktura – silniční

Hlavní využití: stávající silnice, přeložka silnice, stávající a nové místní komunikace, pěší komunikace, odstavné a parkovací plochy, cyklostezky, garáže

Přípustné využití: doprovodná a izolační zeleň, technická infrastruktura, čerpací stanice pohonných hmot

Nepřípustné využití: všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

DZ – Dopravní infrastruktura – drážní

Hlavní využití: plochy drážního tělesa včetně mostů, opěrných zdí, náspů, zářezů, kolejiště, pozemky zařízení pro drážní dopravu – zastávky, stanice, provozní budovy, nástupiště, opravy, vozovny.

Přípustné využití: technická infrastruktura, doprovodná a izolační zeleň, služební bydlení

Nepřípustné využití: všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

VD – Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba

Hlavní využití: plochy a stavby pro drobnou řemeslnou výrobu, opravářské služby, servisní provozy, skladování. Provozy zařízení nesmí ovlivňovat okolní zástavbu prachem, hlukem, vibracemi ani vyvolanou dopravní zátěží. Parkoviště pro potřebu zóny na vlastních pozemcích.

Tyto plochy jsou vymezené a nerozšiřují se.

Přípustné využití: provoz s minimálním zatížením okolí hlukem, prachem apod. - nesmí negativně ovlivňovat stavební parcely souseda, správně-administrativní činnost, maloobchod, velkoobchod, nevýrobní služby, dopravní a technická infrastruktura místního významu, doprovodná a izolační zeleň, služební bydlení

Nepřípustné využití: **ubytování,** zdravotnické a sociální služby, bydlení hromadné v bytových domech, individuální rekreace, rekreační a sportovní zařízení, hromadná rekreace

Podmínky prostorového využití: stávající objekty při stavebních úpravách řešit v souladu s okolní venkovskou zástavbou a zachovat výškovou hladinu

VZ – Výroba a skladování – zemědělská výroba

Je zastoupená plochou manipulační – skladovací, je vymezená a nerozšiřuje se.

Hlavní využití: plocha skladovací a manipulační

Přípustné využití: příslušné účelové komunikace a odstavné plochy, technická infrastruktura místního významu

Nepřípustné využití: **ubytování,** všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití: zachování výškové hladiny

PV – Veřejná prostranství

Hlavní využití: prostor návsi, ostatních **veřejných** prostranství a komunikací, dopravní a technická infrastruktura

Přípustné využití: veřejná zeleň a parkové plochy, vodní plochy, pomníky a drobná architektura (**lavičky, altány, odpadkové koše, zastávky a přístřešky veřejné dopravy, dětské herní prvky, informační systém apod.**), dětská hřiště do 500 m²

Nepřípustné využití: všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Plochy systému sídelní zeleně

ZV – Zeleň na veřejných prostranstvích

Plochy veřejných prostranství zahrnuté do kostry sídelní zeleně. Veřejná prostranství jsou nezastavitelná - výjimečně je možné situovat výtvarné prvky a drobnou architekturu v souvislosti s úpravou a využitím parteru
Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: významné plochy veřejně přístupné zeleně (většinou parkově upravené)

Přípustné využití: dětská hřiště o výměře do 500 m², prvky drobné architektury (**například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně**), pozemky dalších druhů veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (včetně tras cykloturistických cest a naučných stezek

a staveb na vodních tocích) slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně, drobné vodní plochy, revitalizace vodních toků.

Nepřípustné využití: všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastav. území, stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob

Podmínky uspořádání: zpevňování ploch je možné jen v minimální nutné míře, technická infrastruktura může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená

sídelní zeleň individuální - nezastavitelné sady a zahrady.

Rozdělení ploch dle určeného využití:

Hlavní využití: plochy soukromé nebo vyhrazené zeleně, převážně zahrad a sadů, další zemědělské půdy související s obytným územím - stabilizace zeleně v sídle

Přípustné využití: stavby pro relaxaci a údržbu zahrady (nepodsklepený sklad na nářadí o zastavěné ploše do 16 m² zastavěné plochy); pozemky související dopravní infrastruktury účelové komunikace sloužící převážně k obhospodařování zemědělských pozemků; **drobná architektura**; dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v zastav. území;

Podmínky uspořádání: technická infrastruktura může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné, trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby; zpevňování ploch je možné jen pro pěší cesty a cesty sloužící údržbě zeleně.

Nezastavěné území

W – Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Rozdělení ploch dle určeného využití:

Hlavní využití: pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů,

Přípustné využití: pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, **veřejná prostranství a veřejná zeleň, drobná architektura, související dopravní a technická infrastruktura**

Nepřípustné využití: činnosti nesouvisící s hlavním a přípustným využitím – tímto je umístění těchto staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně vyloučeno

NZ – Plochy zemědělské

Plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Rozdělení ploch dle určeného využití:

Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu,

Přípustné využití: prvky krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků), pozemky související technické infrastruktury, v ploše územní rezervy bez staveb a opatření, stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability, **pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, jejichž umístění v nezastavěném území je nezbytné vzhledem k režimu zemědělského hospodaření v ploše a jejichž umístění není možné v provozně souvisejícím areálu v zastavěném území či zastavitelné ploše, stavby a zařízení, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky pro člověka a zvířata apod. – to vše za podmínky, že budou v souladu s charakterem území a nebudou narušovat hlavní využití plochy.**

Nepřípustné využití: činnosti nesouvisící s hlavním a přípustným využitím – tímto je umístění těchto staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně vyloučeno

NP – Plochy přírodní

Plochy přírodní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Cílem vymezení je územní ochrana zvláště chráněných území a ochrana ekosystémů územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (ekologické kostry území).

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky navržené k ochraně (návrh ZCHÚ, VKP, biocentra), pozemky částí prvků ÚSES a zvláště chráněných částí přírody

Přípustné využití: pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití: činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím – **tímto je umístění těchto staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně vyloučeno**

NS* – Plochy smíšené nezastavěného území

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod a pro ochranu před povodněmi.

Plochy smíšené nezastavěného území „NS*“ jsou blíže popsány indexem přípustných funkcí, a to kombinací zastoupených funkcí z následující množiny: **p - přírodní, v - vodohospodářská, z - zemědělská, l - lesní, o - ochranná.**

Rozdělení ploch dle určení využití:

Přípustné využití:

p - přírodní - územní ochrana chráněných území podle zákona č.114/1992 Sb. ve znění zákonného opatření č. 347/1992 Sb., územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území); ostatní plochy krajinné zeleně, extenzivní sady a zahrady s travním krytem, pozemky ochranné zeleně,

v - vodohospodářská - plochy s vodohospodářskou funkcí, území vodních ploch a koryt vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území; revitalizace vodních toků, umístění vodohospodářských staveb (vodního díla)

z - zemědělská - pozemky zemědělského půdního fondu (mimo velkovýrobní formy) s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, extenzivní sady a zahrady s travním krytem, ~~– přípouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin apod.); nezbytné stavby a zařízení pro skladování zemědělských plodin či pro úkryt hospodářských zvířat, jejichž umístění v nezastavěném území je nezbytné vzhledem k režimu zemědělského hospodaření v ploše a jejichž umístění není možné v provozně souvisejícím areálu v zastavěném území či zastavitelné ploše~~

l - lesní - pozemky určené k plnění funkcí lesa (zejména les zvláštního určení, lesy ochranné ap.) – přípouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci; pěstování dřevin možné za podmínek, že budou použity původní (autochtónní) dřeviny odpovídající danému stanovišti.

o - ochranná - prostor mezi různými druhy funkčního využití (např. izolační prostor mezi obytnými a intenzivně zemědělsky využívanými plochami, izolační prostor mezi obytnými plochami a dopravními stavbami, ap.)

- plochy, kde budou ve vyšší míře uplatněna protierozní opatření před vodní erozí, možná je kombinace organizačních (zatravnění) a agrotechnických protierozních opatření (protierozní technologie pěstování plodin);

- výstavba účelových komunikací, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras cyklotras, cyklostezek, hiposteze, turistických pěších cest a naučných stezek a staveb na vodních tocích),

- výstavba technické infrastruktury včetně nezbytných technických zařízení na těchto sítích, jejichž trasování mimo zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci.

Podmíněně přípustné využití: **stavby a zařízení, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu mimo stravovacích, pohostinských a ubytovacích služeb, například informační zařízení, rozhledny, přístřešky pro člověka a zvířata apod. – to vše za podmínky, že budou v souladu s charakterem území a nebudou narušovat hlavní využití plochy; související dopravní a technická infrastruktura v nezbytných**

~~případech pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesní, vodní hospodářství a to za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody.~~

Nepřípustné využití:

- hospodaření na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie,
- používání kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů,
- aktivity a činnosti, které jsou v rozporu se základními funkcemi uvedenými v indexu,
- nenávratné poškození půdního povrchu,
- změny vodního režimu pozemků, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a ochrany lesa,
- provádění terénních úprav značného rozsahu,
- zneškodňování odpadů,
- výstavba zařízení pro činnosti velkovýrobního nebo intenzivního charakteru,
- výstavba a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněčně přípustným využitím (jmenovitě výstavba staveb pro pobytovou rekreaci a zahrádkářských chat) – tímto je umístění těchto staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně vyloučeno.

Odůvodnění:

Změnou č. 1 ÚP Březno byla provedena komplexní revize podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v platném ÚP Březno. Komplexní revizí došlo k následujícím úpravám v regulativech ploch s rozdílným způsobem využití:

- 1) Názvy ploch jsou uvedeny do souladu s hlavním výkresem platného ÚP Březno, názvy daného druhu plochy jsou sjednoceny jak v textové, tak v grafické části ÚP Březno.
- 2) Změnou č. 1 ÚP Březno došlo ke komplexní revizi podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení v sídle Březno tak, aby byl respektován charakter spíše venkovského sídla s cenným historickým jádrem sídla, kde se vyskytuje hustší a vyšší zástavba. U sídla Březno je nicméně respektován tlak na příměstskou suburbánní zástavbu, který je dán polohou městyse v zázemí města Mladá Boleslav. Z tohoto důvodu není sídlo „konzervováno“ jako čistě venkovské sídlo, ale regulace je zde liberálnější. Regulativy pro obytné plochy v sídle Březno tak byly nastaveny, aby v jádru sídla mohla vznikat hustší a vyšší zástavba v plochách smíšených obytných venkovských (SV) a plochách občanského vybavení (OV, OM, Ox) a směrem do volné krajiny by se měla obytná zástavba sídla rozvolňovat. U menších sídel v zemědělské krajině by měly být dodržovány historické principy urbanistického rozvoje těchto sídel, kdy by mělo být zajištěno rozvolňování zástavby z historického jádra směrem do volné krajiny, čímž pak dochází k harmonickému zasazení sídla do volné krajiny a ochraně veduty (siluety) sídla, která je u sídla Březno tvořená dominantní lodí kostela a hmotami zvonice a zámku v historickém jádru. Tento princip by měl zamezit nevhodnému rozvoji v obytných plochách mimo historické jádro sídla, kde by neměly vznikat obytné soubory s větší intenzitou zástavby. Záměry s větší intenzitou zástavby by mimo degradace obrazu sídla taktéž mohly vyvolat nepřiměřené nároky na dopravní či technickou infrastrukturu a narušit pohodu bydlení v předmětných obytných zónách. V obcích nacházejících se v suburbánních zónách velkých měst jsou přitom formy obytných staveb maximalizující intenzitu zástavby ze strany developerů často využívány a jejich povolování pak mnohdy vyvolává střety. Pro zamezení nepřiměřené intenzifikace zástavby jsou pro obytné plochy v sídle Březno (BI, BI1), mimo historické jádro sídla doplněny prostorové regulativy minimální velikosti stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu 800 m², zastavitelnost pozemku maximálně 30 % celkové plochy a podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. 60 %. Regulativ minimální velikosti pozemku v plochách BI a BI1 je doplněn o přechodné ustanovení, které zamezuje nepřiměřeným tvrdostem v situacích, kdy byl již menší pozemek oddělen, jeho majitel počítá dle platného ÚP Březno s možností jeho zastavění a vydaná Změna č. 1 ÚP Březno by mu tuto legitimně očekávanou možnost zrušila. Regulativ minimální velikosti pozemku se tak uplatní jen při nové parcelaci pozemků pro výstavbu. Pro plochy smíšené obytné venkovské (SV), které jsou vymezeny primárně v historickém jádru sídla Březno, je nově doplněn požadavek na ztvárnění hlavních staveb, který by měl v těchto plochách odpovídat venkovskému charakteru zástavby. Důvodem této úpravy je primárně ochrana charakteru historického jádra sídla Březno, ve kterém je kumulována řada nemovitých kulturních památek a ochrana zmiňované veduty sídla, kdy by narušením venkovského charakteru historického jádra sídla Březno došlo k degradaci harmonického zasazení sídla do volné krajiny. Pojem venkovského charakteru je definován v úvodu kapitoly f).
- 3) Změnou č. 1 ÚP Březno došlo ke komplexní revizi podmínek prostorového uspořádání ploch pro bydlení v sídle Dolánky tak, aby byl respektován charakter čistě venkovského sídla. Sídlo Dolánky je malé sídlo pod zalesněným hřebenem Chlumu, tedy v blízkosti Přírodního parku Chlum. Sídlo Dolánky je vzdáleno cca 2 km od správního centra městyse, tedy sídla Březno, kde je koncentrována veškerá vybavenost městyse. V sídle Dolánky se žádná občanská vybavenost nenachází. V současné době sídlo Dolánky není napojeno ani na systémy technické infrastruktury vodovod a splaškovou kanalizaci, nicméně Změna č. 1 ÚP Březno vytváří podmínky pro napojení sídla Dolánky na vodovod a splaškovou kanalizaci. Je tudíž vhodné sídlo Dolánky spíše „konzervovat“ a usměrnit zde další rozvoj, který by mohl

narušit charakter malého klidného venkovského sídla v zemědělské krajině. To je do velké míry složité v situaci, kdy v tomto sídle platný ÚP Březno již vymezil rozsáhlé zastavitelné plochy. Pro zajištění ochrany venkovského charakteru zástavby (pojem venkovského charakteru je definován v úvodu kapitoly f)) jsou tak pro obytné plochy v sídle Dolánky (BV, BV1) alespoň doplněny prostorové regulativy minimální velikosti stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu 1 200 m², zastavitelnost pozemku maximálně 20 % celkové plochy a podíl nezastavěné části pozemku min. 70 %. Regulativ minimální velikosti pozemku v plochách BV a BV1 je doplněn o přechodné ustanovení, které zamezuje nepřiměřeným tvrdostem v situacích, kdy byl již menší pozemek oddělen, jeho majitel počítá dle platného ÚP Březno s možností jeho zastavění a vydaná Změna č. 1 ÚP Březno by mu tuto legitimně očekávanou možnost zrušila. Regulativ minimální velikosti pozemku se tak uplatní jen při nové parcelaci pozemků pro výstavbu. Výška zástavby je stabilizována na jednopodlažní s obytným podkrovím. Tato výšková hladina v plochách BV a BV1 jednoznačně převažuje a odpovídá i standardní venkovské zástavbě. Doplněná definice podkroví je poměrně liberální a umožňuje i navýšená podkroví, která na podstatné části podlahové plochy splňují požadavky na minimální světlou výšku podlaží. Tato definice odpovídá současným trendům výstavby a zároveň napomáhá k zachování venkovského charakteru zástavby. Tím, že umožňuje stavět domy s komfortně využitelným podkrovím, vede k efektivnějšímu využití pozemků umístěním vícepodlažní stavby a zároveň neodrazuje od využívání šikmých střech. S tím souvisí i regulativ sklonu střech, který definuje přípustný typ zastřešení. Tento regulativ připouští střechy sedlové a vylučuje tak střechy valbové, stanové či pultové, které jsou velmi často využívány u jednopodlažních staveb bez využitelného podkroví – tzv. bungalovů. Tato architektonická forma domu jednoznačně nepatří do venkovského prostředí, které je v českých zemích tradičně charakterizováno právě sedlovými střechami doplněnými případně polovalbou. Bungalovy či domy s plochou střechou představují architektonické formy, které odpovídají městským a příměstským formám zástavby. I přes poměrně neuspořádaný způsob výstavby, který v sídle Dolánky probíhal doplněním několika staveb v poslední době, je legitimní nasměrovat jeho budoucí stavební vývoj zpět ke tradičním formám a posilovat tak harmonii a estetickou kvalitu vystavěného prostředí sídla. Stanovení sklonu střech představuje prvek regulačního plánu, jejichž využití ve Změně č. 1 ÚP Březno bylo schváleno dle § 43 odst. 3 stavebního zákona v rámci rozhodnutí o pořízení Změny č. 1 ÚP Březno usnesením Zastupitelstva městyse Březno.

- 4) Změnou č. 1 ÚP Březno dochází ke komplexní revizi regulativů u všech typů ploch s rozdílným způsobem využití, které se týkají ubytování. Přípustnost ubytovacích zařízení je Změnou č. 1 ÚP Březno zpřesněna, a to pouze na ten typ ubytovacích zařízení, který odpovídá potřebám pro cestovní ruch a obdobné činnosti. Tím se sleduje zamezení záměrů typu dělnických ubytoven či ubytoven pro sociálně vyloučené obyvatele, které představují pro prostředí městyse příliš velké riziko z hlediska narušení vztahů v komunitě městyse. Změna č. 1 ÚP Březno umožňuje na území městyse realizaci pouze krátkodobého ubytování vyššího standardu. Pojem krátkodobé ubytování vyššího standardu je definován v úvodu kapitoly f). Definice je odvozená od Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2015-2020, což je dokument vydávaný a pravidelně aktualizovaný Asociací hotelů a restaurací České republiky, a to na základě Usnesení vlády ze dne 14. 7. 1999 č. 717 o aktualizaci Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR a za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR a České centrály cestovního ruchu – CzechTourism. Jde tak o všeobecně sdílený oborový dokument kategorizující typy ubytovacích zařízení v ČR. Některé standardy kladené na jednotlivé třídy ubytovacích zařízení v tomto dokumentu mají vliv na urbanistické, prostorové a architektonické parametry těchto zařízení, které mohou být posuzovány v navazujících řízeních. Typickým příkladem je nepřípustnost sdíleného sociálního zařízení pro více pokojů u penzionů třídy *** a více. Definice je zavedená z důvodu možného odlišení ubytovacích zařízení typu penzion anebo hotel, od turistických či dělnických ubytoven, kempů, tábořišť a dalších ubytovacích zařízení nízkého standardu.*
- 5) Změnou č. 1 ÚP Březno dochází ke komplexní revizi regulativů u všech ploch s rozdílným způsobem využití ve volné krajině s cílem omezení výstavby v nezastavěném území. Změna č. 1 ÚP Březno tak doplňuje regulaci pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití ve volné krajině, která zpřesňuje režim staveb, jejichž umístění je možné v nezastavěném území a ve vztahu k § 18 odst. 5 stavebního zákona explicitně vylučuje ostatní druhy staveb. Tím je zmenšováno riziko umístění falešných zemědělských staveb ve volné krajině sloužících k bydlení či pobytové rekreaci. Důvodem je ochrana volné krajiny městyse Březno před nekoordinovanou výstavbou mimo hlavní obytná sídla Březno a Dolánky, do kterých by měla být obytná výstavba koncentrována. Obytné stavby ve volné krajině představují zátěž na stavbu dopravní infrastruktury, či technické infrastruktury, dále je zde problematický odvoz odpadu apod. V neposlední řadě izolované samoty ve volné krajině představují negativní vliv na krajinný ráz a dochází zde ke zbytečným záborům hodnotné zemědělské půdy.*
- 6) V rámci komplexní revize regulativů byly provedeny taktéž úpravy technického rázu, kdy bylo sjednoceno využívání určitých pojmů (např. doplňkové stavby, drobná řemeslná výroba, drobný obchod a služby apod.). K těmto pojmům byly doplněny definice a jejich využití v rámci regulace jednotlivých ploch bylo upraveno tak, aby to odpovídalo účelu těchto ploch.*

g) 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

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

VD1 – dopravní koridor K1 - obchvat Března - silnice II/280 (v ~~ZUR~~ **ZÚR** označení D146)

VD4 – místní obslužná komunikace anebo místní komunikace se smíšeným provozem pro dopravní napojení rozvojové plochy pro bydlení (BI) vymezené v rámci zastavitelné plochy Z5

Odůvodnění:

Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejného prostranství zpřístupňující zastavitelnou plochu pro bydlení Z5 vymezenou v platném ÚP Březno. Odůvodnění této zastavitelné plochy je provedeno v kap. c.2) Vymezení zastavitelných ploch výše. ↑

Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy ploch změn určených k zastavění pro chodce, cyklisty i silniční motorová vozidla a v zajištění spojitého systému veřejně přístupných pozemních komunikací pro chodce, cyklisty a silniční motorová vozidla na území obce Kolomuty.

Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

j) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Nejsou vymezené žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci. ~~Rozhodování o změnách v území je podmíněno uzavřením dohody o parcelaci v těchto zastavitelných plochách:~~

Březno: Z2a, Z3, Z5, Z7b, Z8a

Dolánky: Z2, Z3a

Odůvodnění:

Změna č. 1 ÚP Březno vypouští u všech ploch změn podmínku uzavření dohody o parcelaci na základě zpracované a schválené územní studie.

Důvodem je pouze obtížná aplikovatelnost nástroje dohody o parcelaci, pro jejíž schválení je nutný souhlas všech vlastníků pozemků v dané ploše. Zpravidla je v plochách s větším množstvím vlastníků nemožné dosáhnout v jednom okamžiku konsenzuálního řešení změny parcelace, což vede k zablokování rozvojových lokalit, a tedy k zablokování rozvoje celé obce. Platný ÚP Březno stanovuje pro všechny plochy změn, kde je stanovena podmínka dohody o parcelaci, také podmínku zpracování územní studie, což je nástroj územního plánování, který je pro koordinaci výstavby v rozvojových plochách vymezených v ÚP Březno dostačující. Tento nástroj zároveň umožňuje případné dílčí stavební využití ploch, či etapovitý postup výstavby v situacích, kdy se část vlastníků pozemků do investiční přípravy odmítá zapojit.

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

Rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie v těchto zastavitelných plochách a plochách přestavby:

Březno

Z2a bydlení příměstské, prostranství veřejné, zeleň izolační, zeleň soukromá a vyhrazená
řešení: parcelace, místní komunikace, umístění trafostanice, podmínky prostorového uspořádání

Z3 bydlení příměstské
řešení: parcelace, místní komunikace, podmínky prostorového uspořádání

Z5 bydlení příměstské, prostranství veřejné, dopravní infrastruktura, zeleň veřejná
řešení: parcelace, místní komunikace, parkoviště pro hřbitov, umístění trafostanice, podmínky prostorového uspořádání

Z7b bydlení příměstské, prostranství veřejné
řešení: parcelace, místní komunikace, podmínky prostorového uspořádání

Změna č. 1 ÚP Březno

Z8a smíšené bydlení venkovské, prostranství veřejné

řešení: parcelace, místní komunikace, podmínky prostorového uspořádání

P1 plocha smíšená obytná venkovská

řešení: parcelace, místní komunikace, podmínky prostorového uspořádání, ochrana kulturních hodnot historického jádra městyse a sousedních areálů kostela sv. Václava a zámku Březno

Dolánky

Z2 bydlení venkovské, prostranství veřejné

řešení: parcelace, místní komunikace, prověření využití z hlediska možnosti zásobování vodou z individuálních zdrojů, umístění trafostanice, podmínky prostorového uspořádání

Z3a bydlení venkovské, prostranství veřejné

řešení: parcelace, místní komunikace, prověření využití z hlediska možnosti zásobování vodou z individuálních zdrojů, umístění trafostanice, podmínky prostorového uspořádání

Územní studie budou vypracované do 4 let od ~~vydání účinnosti územního plánu~~ nabytí účinnosti Změny č. 1 Územního plánu Březno.

Odůvodnění:

Změnou č. 1 ÚP Březno dochází k doplnění podmínky využití plochy přestavby smíšené obytné venkovské (SV) P1 v sídle Březno o požadavek na zpracování územní studie pro tuto plochu přestavby. Jedná se o rozsáhlou plochu změny ve strategické poloze přímo v historickém jádru sídla Březno, kde je vysoká koncentrace indikátorů historických hodnot, konkrétně nemovitých kulturních památek, mezi které patří např. dominantní loď kostela sv. Václava včetně samostatné zvonice, či zámek Březno s přilehlými zahradami. U plochy změny v takto cenné historické zástavbě by mělo být urbanistické řešení předmětné plochy zpracováno detailně formou územní studie, aby nedošlo k degradaci historického prostředí jádra sídla Březno. Z tohoto důvodu je Změnou č. 1 ÚP Březno podmínka územní studie pro plochu P1 doplněna. Proto také dochází k úpravě textu této kapitoly závazné části ÚP Březno.

Odůvodnění redukce rozsahu podmínky zpracování územní studie v ploše Z2a (změna se týká pouze výkresu P1):

Z podmínky zpracování územní studie stanovené v platném ÚP Březno pro prakticky celou plochu Z2a byly nově vyjmuty 3 pozemky ležící jižně od východního konce ulice. Dva z těchto pozemků jsou již zastavěné a podmínka zpracování územní studie tak pro ně pozbývá smyslu. Poslední pozemek v řadě, na úplném konci ulice, je již oddělený pro výstavbu rodinného domu, logicky navazuje na zástavbu rodinných domů v ulici a je přímo dopravně napojitelný i napojitelný na síť technické infrastruktury z ulice. Z toho důvodu nedává žádný smysl stanovovat na tomto pozemku požadavek koordinace využití a uspořádání území formou zpracování územní studie pro celou plochu Z2a.

I) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán Březno nestanovuje etapizaci. ~~V územním plánu Březno se stanovuje etapizace – zastavitelné plochy Z7a, Z8b, Z10, Z11, Z12 a Z13 jsou určeny jako první k zástavbě, výstavba v ostatních zastavitelných plochách v Březně je určena jako 2. etapa. V Dolánkách jsou zastavitelné plochy určeny k využití v 1. etapě.~~

Odůvodnění:

Změnou č. 1 ÚP Březno dochází ke kompletnímu vypuštění etapizace, která byla stanovena v platném ÚP Březno. Etapizace byla v platném ÚP Březno stanovena na základě nedostatečné kapacity ČOV, která je již v současné době intenzifikována a je dostatečná pro další rozvoj městyse Březno. Z tohoto důvodu dochází k úpravě textu této kapitoly závazné části ÚP Březno.

m) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Návrh územního plánu je zpracován ve 2 výtiscích. K němu připojená grafická část je zpracována podle příl. č. 7 vyhl. č. 500/ 2006 Sb. a obsahuje:

	Textová část	34 číslovaných stran
P1	Výkres základního členění území	1 : 5000
P2	Hlavní výkres	1 : 5000
P3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000
P4	Technická infrastruktura – vodní hospodářství Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 5000
P5	Technická infrastruktura – energetika a spoje	1 : 5000
P6	Dopravní infrastruktura	1 : 5000

Odůvodnění:

Změnou č. 1 ÚP Březno dochází ke sloučení výkresů technická infrastruktura – vodní hospodářství (P4), technická infrastruktura – energetika a spoje (P5) a dopravní infrastruktura (P6) z platného ÚP Březno do jediného výkresu dopravní a technické infrastruktury (P4), což přímo vychází z požadavku č. 18 obsaženého ve schváleném Podnětu na pořízení Změny č. 1 ÚP Březno. Z tohoto důvodu dochází k úpravě textu této kapitoly závazné části ÚP Březno. Obsah všech tří současných výkresů P4, P5 a P6 zůstává zachován, je pouze sloučen do jednoho souhrnného výkresu. Vzhledem k poměrně malému množství zobrazených jevů v každém ze tří výkresů nemá sloučení výkresů žádný vliv na jejich čitelnost.

H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Ve Změně č. 1 ÚP Březno je vymezena jediná, plošně zanedbatelná, zastavitelná plocha, a to **plocha veřejných prostranství (PV)**, která bude součástí zastavitelné plochy **Z5** vymezené v platném ÚP Březno. Plocha je vymezena pro novou místní komunikaci, která umožní zpřístupnit a dopravně napojit ze severní strany zastavitelnou plochu Z5 pro bydlení příměstské (BI) vymezenou v platném ÚP Březno a umožní tak zokruhování komunikační sítě napříč zastavitelnou plochou Z5. Potřeba vymezení této zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) vyplývá z konkrétních místních podmínek a z vypracované Území studie Březno – Lokalita Z5, která prověřila, že je vhodné umožnit dopravní napojení zastavitelné plochy bydlení Z5 také ze severu a ne pouze z jihu, jak navrhuje platný územní plán.

I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

I.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

I.1.1. Metoda vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Vymezení ploch předpokládaných záborů ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno ve výkrese O2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

I.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

Všechny plochy změn vymezené ve Změně č. 1 ÚP Březno (zastavitelné plochy, plochy přestavby) jsou s ohledem na jejich vztah k ZPF rozděleny do následujících skupin ploch (barvy jednotlivých skupin se shodují s barevným označením ploch změn zařazených do jednotlivých skupin ve výkrese O2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu):

Plochy změn se zábořem ZPF a s vyhodnocením záboru ZPF

Z5

Všechny předpokládané zábory ZPF plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole I.1.3 Odůvodnění záborů ZPF tohoto Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno.

Plochy změn se zábořem ZPF, bez vyhodnocení záboru ZPF

- plochy změn bydlení a smíšené obytné uvnitř zastavěného území
P3

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

číslo lokality záboru ZPF	číslo plochy změny	navržené využití plochy	souhrn výměry záboru ZPF [ha]	výměra záboru ZPF podle kultur [ha]		výměra záboru ZPF dle tříd ochrany [ha]				
				orná půda	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.
ZPF1	Z5	PV – veřejná prostranství	0,0273	0,0273					0,0273	
Celkem			0,0273						0,0273	

V zastavitelné ploše Z5 (lokalita záboru ZPF1) nebude provedena rekultivace na ZPF.

V aktuálních ÚAP SO ORP Mladá Boleslav 2020 nejsou obsaženy žádné údaje o existenci závlah.

Zastavitelná plocha Z5 (lokalita záboru ZPF1) nezasahuje do plochy odvodňovacích zařízení (meliorací).

V aktuálních ÚAP SO ORP Mladá Boleslav 2020 nejsou obsaženy žádné údaje o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody.

Zastavitelná plocha Z5 (lokalita záboru ZPF1) není vymezená v platné ÚPD.

I.1.3 Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF plochami změn

Odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF je provedeno v následující struktuře:

Změna č. 1 ÚP Březno

- a) Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- b) Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- c) Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- d) V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- e) Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- f) Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny navržené nové využití plochy
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

ZPF1

Z5

PV – veřejná prostranství

- a) Plocha není v platném ÚP Březno vymezená jako zastavitelná. Plocha je v platném ÚP Březno vymezená jako stabilizovaná plocha smíšená (NS) a částečně jako stabilizovaná plocha vodní a vodohospodářská (W).
- b) Změna č. 1 ÚP Březno vymezuje zastavitelnou plochu veřejných prostranství (PV) Z5 pro novou místní komunikaci, čímž dochází k rozšíření zastavitelné plochy Z5 v sídle Březno (lokality „Na šemberovsku“) vymezené v platném ÚP Březno. Důvodem vymezení zastavitelné plochy PV je vytvoření podmínek pro zpřístupnění a dopravní napojení zastavitelné plochy pro bydlení vymezené v platném ÚP Březno se severní strany a nikoli pouze z jižní strany, jak je navrženo v platném ÚP Březno. Vymezení předmětné plochy veřejného prostranství tak umožní zokruhování komunikační sítě napříč zastavitelnou plochou bydlení Z5. Potřeba vymezení zastavitelné plochy PV vychází z urbanistického řešení celé lokality, které bylo prověřeno v rámci zpracované Územní studie Březno – lokality Z3 a Z5 (Ing. arch. Tomáš Beneš, 4/2020). Zastavitelná plocha PV navazuje na stávající zastavěné území sídla Březno, čímž dochází k minimalizaci nových záborů zemědělského půdního fondu. Zastavitelná plocha PV je z velké části vymezena v trase současně využívané účelové komunikace podél potoka Mlýnský náhon, jedná se tedy převážně toliko o potvrzení stavu využití území a zajištění optimálního technického řešení, které umožňuje realizaci komunikace v parametrech místní komunikace obsluhující rozvojovou lokalitu pro bydlení na východním okraji sídla Březno.
Předmětná nově vymezená plocha veřejného prostranství je v převážné většině své plochy vymezená v rozsahu zmíněné existující účelové komunikace, jejíž pozemek není vůbec součástí ZPF. Plocha veřejného prostranství zasahuje do pozemků ZPF pouze velmi okrajově, a to z důvodu, aby plocha umožnila realizaci komunikace v šířce odpovídající platným právním předpisům a technickým normám. Zásad do ZPF je přitom zcela zanedbatelný.
- c) Plocha je velmi okrajově zasahuje na ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezená na nejkvalitnějších půdách I. anebo II. třídy ochrany ZPF.
- e) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je navržena k obsluze zastavitelné plochy Z5 pro obytnou lokalitu vymezenou v platném ÚP Březno. Po dokončení celé lokality, jejíž je vymezená plocha veřejného prostranství PV (Z5) součástí, dojde k plošnému zastavění území ve východní části obytného sídla Březno a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezením plochy pro místní komunikaci tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) Plocha veřejného prostranství PV (Z5) pro pozemní komunikaci je vymezena v trase stávající účelové komunikace, která navazuje na systém místních komunikací v sídle Březno a která bude i nadále přístupná pro zemědělskou techniku. Nedojde tak k žádnému narušení sítě zemědělských účelových komunikací.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, která je navržena k obsluze zastavitelné plochy Z5 pro obytnou lokalitu vymezenou v platném ÚP Březno. Po dokončení celé lokality, jejíž je vymezená plocha PV (Z5) součástí, dojde k plošnému zastavění území ve východní části obytného sídla Březno a dojde tedy k vynětí celého uceleného bloku zemědělské půdy. Nezůstanou tedy žádné neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezením plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF.

I.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změna č. 1 ÚP Březno nevymezuje žádné plochy zasahující na PUPFL, a tedy s potřebou vyhodnocování záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa, ani žádné plochy změn zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Podnět na pořízení Změny č. 1 ÚP Březno obsahoval následující požadavek:

5) Komplexní revize podmínek prostorového uspořádání v plochách BV: bydlení venkovské vymezených v sídle Dolánky.

Změna č. 1 ÚP Březno prověří zpřesnění podmínek prostorového uspořádání v plochách BV: bydlení venkovské, které jsou vymezené v sídle Dolánky, aby důsledněji usměrnily budoucí výstavbu, která by měla splňovat charakteristiky venkovské zástavby. Jako základní parametry regulace pro zajištění venkovského charakteru zástavby budou prověřeny minimální velikosti stavebních pozemků rodinných domů, intenzity zástavby na stavebním pozemku, tvary střech a půdorysný tvar hlavních staveb.

Změna č. 1 ÚP Březno může v rámci naplnění tohoto požadavku obsahovat prvky regulačního plánu ve smyslu § 43 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě tohoto požadavku byly Změnou č. 1 ÚP Březno vymezeny následující prvky regulačního plánu:

Tvar střech v plochách bydlení venkovského (BV a BV1) vymezených v sídle Dolánky

Citace předmětných ustanovení:

„Hlavní stavby mají šikmou sedlovou střechu o sklonu 30 – 45°, přípustné jsou polovalby, nepřipustné jsou valbové či pultové střechy.“

Odůvodnění:

Stanovená prostorová regulace tvarového řešení a zastřešení hlavních staveb (zpravidla pro bydlení) odpovídá jednomu ze základních znaků venkovského charakteru zástavby. Šikmé sedlové střechy (případně s polovalbou) představují naprosto dominantní formu zastřešení obytných a hospodářských staveb na českém venkově. Takto koncipovaná zástavba vytváří typickou střešní krajinu pohledově se uplatňující jak z dálkových pohledů, tak z veřejných prostranství. Stavby směrem do výšky objemově ve formě šikmé střechy ustupují, stavby jsou tak architektonicky výrazně členěny, čímž se dále vizuálně tlumí jejich objem. Mezi stavbami se tak více uplatňují průhledy na vzrostlou zeleň na zahradách, stavby nevytváří jednotitou hradbu, která by ve venkovské krajině působila disharmonicky. Konkrétně stanovený tvar sedlové střechy motivuje k využití obdélníkových půdorysů staveb, taktéž typických v české vesnici, kdy byly stavby umísťovány velmi často na okraj pozemku a jejich podélný tvar tak umožňoval efektivní využití pozemku v podobě nezastavěného dvorku. To vše vytváří zásadní odlišující znak od dnes typické příměstské či městské zástavby, často využívající architektonickou formu „bungalovů“, tedy staveb spíše čtvercového půdorysu umísťovaných doprostřed pozemku. Stanovený úhel zastřešení v kombinaci se stanovenou definicí podkroví oproti tomu motivuje stavebníky k výstavbě dvoupatrových staveb s menšími nároky na zastavěnou plochu.

Opodstatněnost regulace venkovské zástavby spočívající v požadavku na zastřešení sedlovou (případně polovalbovou) střechou o sklonu 30 – 45° dokládají dále i další odborné materiály, zejména:

- Územní plánování vesnic a krajiny – Urbanismus 2 (Jaroslav Sýkora, Nakladatelství ČVUT, Praha, 2006)
- Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2019)
- Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2018).

K. TEXT PLATNÉHO ÚP BŘEZNO S VYZNAČENÍM ZMĚN

Textová část Změny č. 1 ÚP Březno je zpracována formou úplného znění textu platného ÚP Březno, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 1 ÚP Březno, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Závazná část Změny č. 1 ÚP Březno má tak formu textu s vyznačením změn a tato kapitola Odůvodnění na ní v plném rozsahu odkazuje: viz **část 1 – TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 1 ÚP BŘEZNO**.

L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚP BŘEZNO

L.1. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Březno byly uplatněny následující námitky dotčených osob a oprávněných investorů, u kterých je zároveň uvedeno rozhodnutí o těchto námitkách vč. odůvodnění:

Námítka č. 1: V. H., A. H., evidováno pod č. j. OÚ/OST/602/2022 dne 16. 5. 2022
OBSAH NÁMITKY
Vlastníci pozemku p. č. 449/1 v k. ú. Březno u Mladé Boleslavi. V rámci aktualizace zastavěného území byly sousední pozemky vyjmuty ze zastavitelné plochy Z2a. Jimi vlastněný pozemek je posledním stavebním pozemkem v řadě, přičemž je jeho budoucí zástavba nezávislá na investiční přípravě plochy Z2a. Z toho důvodu požadují ve vztahu k jejich pozemku redukci plochy, ve které jsou změny v území podmíněné pořízením územní studie.
VYPOŘÁDÁNÍ
Rozhodnutí o námitce: <u>Vyhovuje se.</u> Pozemek p. č. 449/1 bude vyřazen z plochy, ve které rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Odůvodnění: V rámci aktualizace zastavěného území byly všechny pozemky sousedící ze západu s pozemkem podatele námítky zařazeny do zastavěného území. Na těchto pozemcích již byly evidovány dokončené rodinné domy. Ty byly povoleny ještě před vydáním ÚP Březno, z toho důvodu je bylo možné realizovat i v situaci, kdy ještě nebyla pořízena územní studie pro plochu Z2a. Tato specifická situace způsobila, že pozemek p. č. 449/1 zůstal jako poslední ještě nezastavěný v řadě domů podél již vybudované místní komunikace vedené po pozemku p. č. 463/36. Pozemek p. č. 449/1 je tak dopravně napojitelný na tuto komunikaci a v rámci jeho zástavby již není nutné koordinovat vybudování potřebné veřejné infrastruktury s ostatními vlastníky pozemků v ploše Z2a, taktéž není třeba s nimi koordinovat urbanistické řešení zástavby, neboť to je jasně dané polohou pozemku, jeho tvarem a orientací k místní komunikaci. V ploše územní studie tak zůstanou pouze pásové pozemky p. č. 450/1, 463/11 a 463/86 sousedící s dotčeným pozemkem p. č. 449/1 z východní strany, neboť u těchto pozemků ještě není zajištěna jejich dopravní obsluha vybudovanou místní komunikací.

L.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Březno nebyly uplatněny žádné připomínky veřejnosti.

M. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
ČSN	česká státní norma
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
EO	ekvivalentní obyvatel
k.ú.	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
SČK	Středočeský kraj
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
TTP	trvalý travní porost
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

N. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění

Vyhláška č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu

Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění

Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění

Vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy

ČSN

ČSN 73 4301 Obytné budovy

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (09/2021)

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Praha, 11/2011)

1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP24, 7/2015)

2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP24, 4/2018)

Územní plány

Územní plán Březno (Ing. arch. Jiří Štěrba, nabytí účinnosti 11. 7. 2019)

Územní studie

Územní studie Březno – lokalita Z8a – plocha SV – smíšené bydlení venkovské (Ing. arch. Martin Kondr, MSP Projekty, s.r.o., 8/2020)

Územní studie Březno – lokalita Z3 a Z5 (Ing. arch. Tomáš Beneš, 4/2020)

Studie / koncepce / projekty – technická infrastruktura

Tlaková kanalizace a ČOV Březno – Židněves. Posouzení kanalizační sítě a ČOV, návrh rozšíření a intenzifikace ČOV (Ing. Josef Vítek, 1/2015)

Územně analytické podklady

Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Mladá Boleslav, aktualizace 2020

Metodiky / Metodické pokyny

Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016, aktualizace 2020: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.

Metodický pokyn Vymezení zastavěného území (MMR ČR a ÚÚR, září 2013)

Bínová a kol., 2017: Metodika vymezení územního systému ekologické stability.

Odborné publikace

Principy a pravidla územního plánování (Ústav územního rozvoje v Brně, 2004-2020), online: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>

Syrový, Bohuslav, 1961: Naučný slovník architektury. Praha: SNTL.

Územní plánování vesnic a krajiny – Urbanismus 2 (Jaroslav Sýkora, Nakladatelství ČVUT, Praha, 2006)

Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2019)

Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2018).

Historické mapy

Stabilní katastr, 1826-1843 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)

4 GRAFICKÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP BŘEZNO

Všechny výkresy odůvodnění Změny č. 1 ÚP Březno jsou zpracovány v rozsahu dvou výřezů (A, B) správního území městysu Březno (viz následující schéma):



rozsah území zobrazeného ve výkresech Změny č. 1 ÚP Březno

Předmětem řešení grafické části Změny č. 1 ÚP Březno jsou všechny jevy zobrazené ve výkresech nad katastrální mapou.

Seznam výkresů

O1 – KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:5 000
O2 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1:5 000

Poučení:

Proti Změně č. 1 Územního plánu Březno vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Barbora Adamcová
starostka městyse Březno