

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZNICE

## Návrh

### **Záznam o účinnosti**

Správní orgán, který změnu ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Březnice

Datum nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP:

Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka

Ing. Vlastimil Křemen, vedoucí odboru rozvoje MěÚ Tábor

Zpracovatel: Ing. arch. Dagmar Buzu

Pořizovatel: MěÚ Tábor, odbor rozvoje

listopad 2023

V kapitole “B) Základní koncepce rozvoje území obce...” v odstavci „B.2.1) Kulturní hodnoty“ se na konec odstavce: „urbanisticky hodnotný prostor = Návesní prostor v Březnici a v Jamníku je zároveň cenným architektonickým souborem staveb - významný z hlediska zachování identity sídla a krajinného rázu. (hranice hodnotného urbanistického prostoru je vyznačena v grafické části odůvodnění - výkres č. II.1 Koordinační výkres).“ vkládá věta: „V urbanisticky hodnotném prostoru zachovat vesnický typ zástavby, tzn. přízemní objekty výrazně obdélníkového půdorysu nebo půdorysu do tvaru „L“, případně „U“ se sedlovou nebo polovalbovou střechou a max. výškou nadezdívky 1 m.“

V kapitole “C) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“, se na konec tabulky „c.) Vymezení zastavitelných ploch“ vkládají řádky:

1/Z1	<b>B bydlení</b>	Jamník v zastavěném území	0,13	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území ze stávající místní komunikace,</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</li> <li>- urbanisticky hodnotný prostor -respektovat charakter venkovské zástavby.</li> <li>- limity: letecký koridor LKTRA78 Veselí, zranitelná oblast, návaznost na silnici III. třídy kapacita - cca 1RD</li> </ul>
1/Z2	<b>B bydlení</b>	Jamník	0,16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území nutné dořešit přístup na pozemek</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</li> <li>- návaznost na urbanisticky hodnotný prostor - respektovat charakter venkovské zástavby (nachází se v regionu lidové architektury Soběslavsko – veselská Blata)</li> <li>- limity: letecký koridor LKTRA78 Veselí, zranitelná oblast, kapacita - cca 1RD</li> </ul>
1/Z3	<b>B bydlení</b>	Březnice	0,71	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území - přístup do lokality ze stávající místní komunikace, v lokalitě nezbytné řešit komunikaci, zpřístupňující jednotlivé pozemky</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F</li> <li>- limity: území archeologických nálezů II. kategorie, zóna havarijního plánování ETE, ochranné pásmo elektrárny, letecký koridor LKTRA78 Veselí, zranitelná oblast, kapacita - cca 6RD</li> </ul>

na konec tabulky „c.) Vymezení ploch přestavby“ se vkládá řádka:

1/P1	SO smíšené obytné	SZ od Březnice, bývalá jatka: přestavba z plochy výroby na smíšené obytné		<ul style="list-style-type: none"> <li>- obsluha území z místní komunikace - dořešit</li> <li>- podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F -</li> <li>- limity: zóna havarijního plánování ETE, ochranné pásmo elektrárny, letecký koridor LKTRA78 Veselí, zranitelná oblast, OP letiště - výškové omezení, OP produktovodu 300 m, OP el. vedení</li> </ul>
------	----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Textová část návrhu Změny č. 1 ÚP obsahuje 3 strany formátu A4.

Grafická část obsahuje: Výkres základního členění - M 1: 5000, Hlavní výkres – M 1: 5000

## **Odůvodnění změny č. 1 územního plánu Březnice**

### **a) Postup při pořízení a zpracování změny č. 1 územního plánu Březnice**

O pořízení a obsahu změny č. 1 ÚP Březnice bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva obce Březnice dne 8.9.2022, č. usnesení 04/08/2022. Dále bylo rozhodnuto, že změna ÚP bude pořízena v souladu s §55a zkráceným postupem a určen p. Jaromír Honsa, místostarosta obce, aby spolupracoval s pořizovatelem při projednávání změny. Jako projektant byla vybrána autorizovaná projektantka pro obor územní plánování Ing. arch. Dagmar Buzu.

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

Pro správní území Březnice je zpracován a vydán Územní plán Březnice, který nabyl účinnosti dne 12. 2. 2016. Návrh změny č. 1 nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Změna č. 1 řeší změnu způsobu využití pozemků v návaznosti na zastavěné území pro bydlení, což nemá vliv na okolní obce a plochu přestavby opuštěného výrobního areálu uvnitř správního území obce. Vzhledem k nepatrnosti změny uvnitř správního území obce Březnice nedojde k zatížení dopravou či jinými emisemi okolních obcí.

### **c) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Řešení návrhu změny č. 1 územního plánu Březnice není v rozporu s platnou Politikou územního rozvoje. Návrh je zpracován v souladu s rozvojovými prioritami dle čl. 2.2 platné Politiky územního rozvoje Dle Politiky územního rozvoje se obec Březnice nenachází v rozvojové ose ani v rozvojové oblasti. Území obce se nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Republikové priority a úkoly územního plánování určené v tomto dokumentu územní plánu Březnice respektuje a rozvíjí, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí civilizační hodnoty. Umožněním rozšíření zastavitelného území v návaznosti na zastavěné území a v rámci zastavěného území vychází z respektování zemědělské půdy a tím i vsaku dešťových vod u rodinné zástavby. Změna č. 1 nezasahuje do dopravního koridoru D 29/1 - nový úsek silnice II. třídy. Návrh změny č. 1 ÚP Březnice respektuje záměry ZÚR, tj. nevytváří překážky, které by záměry ZÚR znemožňovaly.

Změna územního plánu není v rozporu s platnými ZÚR Jihočeského kraje. Dle platných ZÚR JČK se správní území obce nachází v krajinně lesoplní, ve které je žádoucí zachovat v max. míře rozmanitost krajiny, podporovat retenční schopnost krajiny. Změna navrhuje k zastavění v podstatě proluky v zastavěném území a návrhové plochy jsou mimo záměry a přírodní hodnoty stanovené v platné ZÚR. Řešené území změnou č. 1 do regionálních prvků ÚSES nezasahuje.

Z pohledu souladu Územní studie krajiny Jihočeského kraje je správní území obce zařazeno do krajinné oblasti č. 20 – Vltavo-týnská a malá část správního území v krajinné oblasti č. 27 – Třeboňská. Návrh změny je s Územní studií krajiny Jihočeského kraje v souladu – pro nevelký rozsah změny, rozšíření zastavitelného území v Jamníku k vodoteči nemá negativní vliv na krajinu. Změna ÚP navazuje na již stanovené hodnoty v platném ÚP, které jsou definovány i s ohledem na krajinné oblasti.

**d) Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.**

Změna č. 1 územního plánu Březnice je zpracována v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví – respektuje krajinný a sídelní ráz. Navržené lokality jsou součástí zastavěného území nebo na něj navazují. Využívá stávající technickou a dopravní infrastrukturu. Ochrana hodnot v kapitole C) je pro jednotlivé plochy definována s ohledem na urbanistické a architektonické hodnoty okolní zástavby.

**e) Soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna č. 1 územního plánu Březnice je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami. Návrh změny č.1 ÚP Březnice převzal označení ploch z platného územního plánu.

**f) Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů**

Změna č. 1 územního plánu Březnice je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

**Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:**

Při stavebních aktivitách a veškerých činnostech bude respektována skutečnost, že celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany, bude respektován letecký koridor LK TRA 78 Veselí.

V koordinačním výkresu je uveden text: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Celé správní území spadá do leteckého koridoru LK TRA 78 Veselí Toto upozornění je uvedeno s ohledem na připomenutí povinnosti vycházející ze zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska MO. Týká se ro staveb:

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

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

Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

**h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Návrh změny č.1ÚP Březnice je zpracován v souladu s rozhodnutím zastupitelstva obce Březnice - pořízení změny územního plánu zkráceným postupem v souladu s § 55a) a se schváleným obsahem změny územního plánu a to:

1. „*Vymezení nové plochy pro bydlení na pozemcích parc. č. 1804 a 1805 k.ú. Březnice u Bechyně*“  
Pozemek parc. č. 1805 k.ú. Březnice u Bechyně byl zpracován jako návrhová plocha k bydlení 1/Z1. Pozemek se nachází v zastavěném území, jedná se o proluku ve stávající zástavbě a v platném ÚP je veden jako plocha zeleně soukromé – ZS. Pozemek parc. č. 1804 k.ú. Březnice u Bechyně nebyl zpracován do plochy bydlení - v platném ÚP je veden jako plocha dopravní infrastruktury stav. Zpracování pozemku do plochy bydlení není možné z důvodu zachování nezbytného šířkového profilu pro místní komunikaci v souladu s §22 vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění.
2. „*Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 599/4 k.ú. Březnice u Bechyně*“  
Část pozemku parc. č. 599/4 k.ú. Březnice byla zpracován jako návrhová plocha k bydlení 1/Z2 a to tak, aby byla umožněna realizace účelové komunikace okolo vodoteče, zarovnána hranice zastavěného a zastavitelného území pro snadnější obdělávání zemědělských pozemků.
3. „*Vymezení nové plochy smíšené obytné na pozemku st. 193 a přilehlých pozemky (část PK 892, 902 a 903 v zastavěném území) vše k.ú. Březnice u Bechyně*“  
Stavba na pozemku st. 193 (+část sousedních pozemků PK 892,902,903 v zastavěném území) vše k.ú. Březnice u Bechyně jsou vedeny v platném územním plánu jako plocha výroby stav. Výroba zde byla ukončena. Je navrženo nové využití jako plocha přestavby 1/P1 na plochu smíšenou obytnou. Je upozorněno na nezbytnost dořešení přístupu. Platný územní plán umožňuje realizaci dopravní infrastruktury ve všech plochách a proto nebyla přístupová komunikace vymezena do změny ÚP.
4. „*Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemcích parc. č. 483/44 a 483/37 k.ú. Březnice u Bechyně*“  
Pozemky parc. č. 483/44 a 483/37 k.ú. Březnice byly zpracovány jako návrhová plocha k bydlení 1/Z3. Pozemky se nachází v proluce mezi stávající zástavbou a v platném ÚP byly řečeny jako návrhová plocha pro zeď soukromou.
5. Zastavěné území bylo aktualizováno.

**i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Nebyly požadovány varianty řešení změny č. 1 ÚP Březnice.

Řešením změny č. 1 ÚP Březnice jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tedy komplexní funkční využití území; jsou stanoveny zásady věcné koordinace, zejména se zřetelem na ochranu krajinných, urbanistických a architektonických hodnot území.

**Civilizační hodnoty** – změna ÚP respektuje stávající urbanistické a architektonické hodnoty obce. Vymezením ploch bydlení a plochou přestavby dává možnost k dalšímu rozvoji obce, účelnému využití zastavěného území, stávající technické a dopravní infrastruktury.

**j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

ÚP přispívá k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Cílem obce je zajistit dostatek zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení pro nové generace obyvatel.

Územní plán nabyt účinnosti 12. 2. 2016. Pro bydlení bylo vyčleněno 5,17 ha. V současné době je zastavěna téměř celá lokalita Z3 (zastavěno 2,12 ha) z lokality Z5 zastavěno 0,14 ha, z lokality Z7 je zastavěno 0,26 ha. Pro bydlení zbývá 2,65 ha zastavitelné plochy. Je patrné, že zájem o bydlení je značný. Vyplývá to z polohy obce – blízkost města Týn nad Vltavou a též z připravenosti pozemků. Návrh změny ÚP nové zastavitelné plochy řeší především z ploch soukromé zeleně, plochou přestavby nefunkčního výrobního areálu. Pouze plocha 1/Z2 (0,16 ha) je nová zastavitelná plocha mimo zastavěné území, však snávasností na zastavěné území a s respektováním urbanistického založení obce.

**k) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje**  
Návrh změny č. 1 je v souladu s vydanými ZÚR Jihočeského kraje a žádné nové záležitosti nenavrhuje.

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

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s vyhl. č. 271/2019 Sb. Celkem změna č1 vymezuje 1,0 ha pro bydlení a plochu přestavby z plochy výroby stav na smíšené obytné - 0,57 ha.

#### Návrhové plochy pro bydlení

Ozn.	třída ochrany					druh pozemku				zábor ZPF	V zastavěném území	Celkem ha
	I.	II.	III.	IV.	V.	Ost.	TTP	orná	zah r.			
<b>Plochy bydlení B</b>												
1/Z2					0,16		0,16			0,16	ne	0,16
<b>Změna způsobu využití návrhu oproti platnému územnímu plánu ze zeleně soukromé stav na bydlení</b>												
1/Z1					0,13		0,13			0,13	ano	0,13
<b>Změna způsobu využití návrhu oproti platnému územnímu plánu ze zeleně soukromé návrh na bydlení</b>												
1/Z3		0,71						0,71		0,71	ne	0,71
<b>celkem</b>		<b>0,71</b>			<b>0,29</b>		<b>0,29</b>	<b>0,71</b>		<b>1,00</b>		<b>1,00</b>

(Číselné hodnoty jsou udávány v ha)

**Plocha přestavby z plochy výroby stav na plochu smíšené obytné - 0,57 ha**, v ploše se nachází stavba a zázemí ke stavbě, pozemky nejsou zemědělsky užívány.



Nová zastavitelná plocha 1/Z1 se nachází v zastavěném území místní části Jamník. V platném územním plánu je vedena jako zeleň soukromá – stav. Jedná se o proluku ve stávající zástavbě. Zastavitelná plocha 1/Z2 v místní části Jamník navazuje na zastavěné území, je zemědělsky obtížně obdělávatelná – jedná se o zarovnání zahrad směrem k vodoteči s umožněním výstavby 1 RD.

Zastavitelná plocha 1/Z3 v Březnici je v platném ÚP navržena jako zeleň soukromá. V současné době se jedná o proluku v zastavěném

území, která je zemědělsky obtížně využitelná a místo zeleně soukromé je vhodnější její využití pro bydlení.



Územní plán Březnice, který nabyl účinnosti v roce 2016, vymezil pro bydlení 5,17 ha. V současné době je zastavěna téměř celá lokalita Z3 (zastavěno 2,12 ha) z lokality Z5 zastavěno 0,14 ha, z lokality Z7 je zastavěno 0,26 ha. Pro bydlení zbývá 2,65 ha zastavitelné plochy. Je patrné, že zájem o bydlení je značný. Vyplývá to z polohy obce – blízkost města Týn nad Vltavou a též z připravenosti pozemků.

Návrh změny ÚP nové zastavitelné plochy řeší především změnou způsobu využití z ploch zeleně soukromé a plochou přestavby nefunkčního výrobního areálu. Pouze plocha 1/Z2 (0,16 ha) je nová zastavitelná plocha mimo zastavěné území, však s návazností na zastavěné území a s respektováním urbanistického založení obce.

Rozvojové plochy 1/Z1 a 1/Z2 v m.č. Jamník jsou umístěny na půdy 5. třídy ochrany ZPF. Zastavitelná plocha 1/Z3 (0,71 ha) v Březnici je umístěna na půdách 2. tř. ochrany ZPF. Tato plocha však již byla vyčleněna v platném ÚP jako zastavitelná plocha pro zeleň soukromou, nedochází proto k nárůstu zastavitelných ploch. Změna způsobu využití na plochy bydlení je ve veřejném zájmu – dojde k účelnému využití plochy, která dnes tvoří proluku v zastavěném území a je zemědělsky obtížně využitelná.

Celkově bude mít obec k dispozici k zástavbě 3,65 ha pro bydlení, což je méně než při vydání územního plánu. Nové plochy jsou navrženy tak, aby nevznikaly obtížně obdělávatelné zemědělské pozemky.

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. Ochrana ZPF je proto vnímána jako jeden z pilířů zachování podmínky života generací budoucích. Při tvorbě návrhu změny č. 1 toto bylo bráno v potaz, že úkolem územního plánování je chránit zemědělskou půdu, zvláště s třídou ochrany I. a II. Územní plánování zároveň vytváří podmínky pro soudržnost společenství obyvatel. V samotné obci již nejsou opuštěné nemovitosti. Nemovitosti s nevhodným technickým stavem byly upraveny či se upravují. Zastavitelné plochy se postupně zastavují. Návrh zastavitelných ploch je velice umírněný.

#### **Vyhodnocení důsledku navrhovaného řešení na PUPFL**

Pozemky určené pro plnění funkce lesa (PÚPFL) - nejsou návrhem změny č. 1 ÚP Březnice dotčeny.

#### **m) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění**

#### **n) vyhodnocení připomínek**

#### **o) údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část odůvodnění návrhu Změny č. 1 ÚP obsahuje 5 stran formátu A4.

Grafická část obsahuje: - Koordinační výkres - M 1: 5000, Výkres širších vztahů – M 1: 50 000

Výkres záborů ZPF