

ÚZEMNÍ PLÁN BŘEZINA

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2

06/2026

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

OBJEDNATEL

Název	Obec Březina
Sídlo	Březina 88, Březina 338 24
IČO	00258636
Požizovatel	Obecní úřad Březina
Sídlo	Březina 88, 338 24 Břasy 1
Zástupce pořizovatele	Bc. Jaromír Trtík IČO: 76312321 www.trtik.net

ZPRACOVATEL ZMĚNY Č. 2 ÚP BŘEZINA

Zpracovatel	Ing. arch. Břetislav Krejsa
Typ a číslo autorizace	autorizovaný urbanista (A.2) 05137
Sídlo	Spálená 163, 344 01 Domažlice
IČO	03943453
Telefon	728 934 856
E-mail	kancelar@atelierkrejsa.cz
Web	atelierkrejsa.cz
Autoři	Ing. Linda Multušová doc. Ing. Klára Salzmann, Ph.D Ing. Štěpánka Karhanová

OBSAH

A.	Stručný popis postupu pořízení územního plánu	6
B.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	6
B.1.	Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	6
B.2.	Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování	8
B.3.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	9
C.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	10
C.1.	Soulad s požadavky jiných právních předpisů	10
C.2.	Vypořádání stanovisek dotčených orgánů	11
D.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	11
D.1.	Soulad s Politikou územního rozvoje ČR	11
D.2.	Soulad s Územním rozvojovým plánem ČR	13
D.3.	Soulad se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje	13
E.	Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování územního plánu	15
E.1.	Požadavky ze zprávy o uplatňování	15
E.2.	Doplňené požadavky	24
E.3.	Požadavky z převodu ÚP do jednotného standardu (vyhl. 157/2024 Sb.)	24
E.4.	Podněty zpracovatele	26
F.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	26
G.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	26
H.	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	26
I.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	27
I.1.	Vymezení zastavěného území	27
I.2.	Základní koncepce rozvoje území obce	27
I.3.	Urbanistická koncepce	27
I.4.	Koncepce veřejné infrastruktury	29
I.5.	Koncepce uspořádání krajiny	30
I.6.	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	32
I.7.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	33
I.8.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	33
J.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje	34
K.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	34
K.1.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	34
K.2.	Bilance rozvojových ploch	34
K.3.	Hodnocení změn	35
K.4.	Kapacita ploch pro bydlení	36
K.5.	Závěr	36
L.	Výčet prvků regulačního plánu	37
M.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	37
M.1.	Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu	37
M.2.	Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa	41

N. Vyhodnocení připomínek 41

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

B.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

B.1.1. SOUSTAVNÉ A KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Změna č. 2 ÚP Březina řeší funkční využití území v souvislostech. Hlavními řešenými oblastmi jsou:

- aktualizace terminologie a označení ploch s rozdílným způsobem využití podle jednotného standardu vyhl. č. 157/2024 Sb. (B → BV, OM → OK, NZ → AU, NS → MU, NL → LU, P → T a další);
- optimalizace zastavitelných ploch – zrušení Z.6, R1 a R2 pro faktický limit vodního hospodářství obce; doplnění nových zastavitelných ploch pro konkrétní záměry vlastníků a obce (Z.11 RI, Z.12 SV, Z.13 OV, Z.14 TU);
- doplnění technické infrastruktury (Z.14 ČOV a kompostárna, VT.8 kanalizační stoka, VT.9 kabelizace VN);
- úprava ÚSES podél Korečnického potoka v souladu s aktuální metodikou;
- úprava regulativů ploch zemědělské výroby (výška staveb), regulace umístování OZE ve volné krajině a doplnění podmíněně přípustného využití pro lesní mateřskou školu v plochách AU, LU a MU;
- vymezení koridoru CNU.2 pro cyklostezku CT 352 vyplývající ze ZÚR PK.

B.1.2. VYTVÁŘENÍ PŘEDPOKLADŮ PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Změna č. 2 vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro:

Příznivé životní prostředí

- aktualizace ÚSES podél Korečnického potoka (bod 2.18) posiluje funkční ekologické vazby v krajině;
- vymezení Z.14 (ČOV) a kanalizační stoky VT.8 řeší dlouhodobý problém čištění odpadních vod v obci, kde je dosud likvidace řešena individuálně přes septiky a bezodtokové jímky nevyhovující současným normám;
- regulace umístování OZE ve volné krajině (bod 2.15) chrání pohledové a krajinné hodnoty území;
- bilance záborů ZPF je výrazně pozitivní (−2,66 ha) – do ZPF se vrací 4,79 ha půd vč. 2,24 ha půd II. třídy ochrany.

Hospodářský rozvoj

- vymezení plochy Z.12 (SV) jako obytného zázemí pro stávající zemědělský statek (bod 2.5);
- úprava regulativů ploch zemědělské výroby (zvýšení výšky pro technologické zázemí, bod 2.11);
- vymezení T.9 (SV) na p.p.č. 134/2 jako přestavby technické infrastruktury na smíšenou obytnou (bod 2.10).

Soudržnost společenství obyvatel

- vymezení Z.13 (OV) stabilizuje provoz lesní mateřské školy s hospodářským zázemím (bod 2.16);
- vymezení T.7 (OS) pod hradem Salon vytváří podmínky pro volnočasové a sportovní aktivity obyvatel (bod 2.4);
- vymezení koridoru CNU.2 pro cyklostezku CT 352 zlepšuje propojení obce se sousední obcí Osek a s navazujícím vnitřním krajským okruhem (bod 2.19);
- úprava lokalit Z.7, Z.8 a Z.9 (body 2.2 a 2.8) zpřesňuje vymezení podle zpracovaných projektových dokumentací a podporuje kompaktní rozvoj sídla.

B.1.3. KOORDINACE VEŘEJNÝCH A SOUKROMÝCH ZÁJMŮ

Při řešení změny č. 2 byly koordinovány veřejné a soukromé zájmy:

Veřejné zájmy

- vymezení plochy Z.14 pro ČOV a kompostárnu (bod 2.9) jako veřejně prospěšné stavby (VT.10);
- vymezení kanalizační stoky VT.8 (bod 2.14) a kabelizace VN VT.9 (bod 2.17);
- vymezení Z.13 (OV) pro stabilizaci provozu lesní mateřské školy s hospodářským zázemím (bod 2.16);
- vymezení T.7 (OS) pod hradem Salon v souvislosti s nabytím pozemků obcí (bod 2.4);
- aktualizace ÚSES dle aktuální metodiky (bod 2.18);
- vymezení koridoru CNU.2 pro cyklostezku CT 352 v souladu se ZÚR PK (bod 2.19).

Soukromé zájmy

- vymezení Z.11 (RI) převedením dlouhodobé územní rezervy R3 do realizovatelné zastavitelné plochy pro rekreaci individuální (bod 2.13);
- vymezení Z.12 (SV) jako obytného zázemí stávajícího zemědělského statku (bod 2.5);
- úprava lokality Z.7 (rozšíření o PU s obratištěm – bod 2.8);
- úprava lokality Z.8 a Z.9 podle zpracovaných projektových dokumentací (bod 2.2);
- úprava transformační lokality T.2–T.4 (areál p.p.č. 737/2 – bod 2.6);
- změna využití plochy Z.1 z B na SV s možností sportovního zázemí (bod 2.7);
- přestavba T.9 (p.p.č. 134/2) z TI na SV (bod 2.10).

Konflikty veřejných a soukromých zájmů byly řešeny vyloučením rozvojových záměrů, které nejsou v souladu s veřejným zájmem ochrany území – zejména zrušením zastavitelné plochy Z.6 a územních rezerv R1 a R2 pro nedostatek zdrojů pitné vody (body 2.12 a 2.13).

B.1.4. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

Změna č. 2 chrání a rozvíjí hodnoty území:

Přírodní hodnoty

- aktualizace ÚSES podél Korečnického potoka (bod 2.18) zachovává kontinuitu ekologických funkcí biokoridorů;
- vymezení T.7 (OS pod hradem Salon) je koordinováno s lokálním biokoridorem; vymezení Z.14 (ČOV) vyjímá z návrhu část území lokálního biokoridoru;
- regulace umisťování OZE ve volné krajině (bod 2.15) chrání krajinný ráz krajiny KR15 Radečská vrchovina;
- respektování Přírodního parku Radeč (430 ha v katastru) a registrovaného VKP Zámek Březina.

Kulturní hodnoty

- respektování nemovité kulturní památky areálu zámku Březina, jejíž součástí je lokalita pod hradem Salon – vymezení T.7 doplňuje rekreační funkce v navazujícím prostoru bez zásahu do chráněných hodnot (bod 2.4);
- zachování urbanistické struktury obce a venkovského charakteru zástavby – nové zastavitelné plochy navazují na zastavěné území;
- cílové kvality krajiny KR15 podle ZÚR PK (zejména ochrana urbanisticky hodnotného areálu zámku a parku v Březině) jsou změnou č. 2 respektovány (viz kapitola d.3).

Civilizační hodnoty

- doplnění technické infrastruktury (ČOV, kanalizace, kabelizace VN);
- doplnění občanského vybavení (lesní mateřská škola, areál pod hradem Salon);
- zpřesnění dopravní obslužnosti (obratišť v Z.7, koridor CT 352).

B.1.5. OCHRANA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 2 přispívá k ochraně nezastavěného území:

- zrušením zastavitelné plochy Z.6 (2,21 ha) a územních rezerv R1 (1,00 ha) a R2 (1,58 ha), které jsou v důsledku faktického limitu vodního hospodářství dlouhodobě nerealizovatelné – celkem 4,79 ha půd se vrací do ZPF (z toho 2,24 ha II. třídy ochrany);
- vymezením nových zastavitelných ploch přednostně v návaznosti na zastavěné území nebo na stávající zemědělské areály bez fragmentace volné krajiny;
- regulací umístování OZE ve volné krajině (bod 2.15);
- aktualizací ÚSES (bod 2.18) pro posílení ekologické stability krajiny;
- bilance záborů ZPF je výrazně pozitivní – bilančně se do něj vrací více než dvojnásobek toho, co je nově zabíráno (viz kapitola m.1.1).

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

B.2.1. ZJIŠTĚNÍ A POSOUZENÍ STAVU ÚZEMÍ

Při zpracování změny č. 2 byly zjištěny a posouzeny:

- aktuální stav území a jeho využití k 6. 5. 2026 (aktualizace zastavěného území);
- hodnoty území a limity jeho využití (Přírodní park Radeč, ÚSES, registrovaný VKP, ochranná pásma vodních zdrojů, památkově chráněný areál zámku Březina);
- požadavky na změny v území vyplývající ze Zprávy o uplatňování ÚP Březina 2018–2025 a doplněné Zprávy o uplatňování (08/2025);
- problémy k řešení vyplývající z aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Rokycany (zejména faktický limit zdrojů pitné vody, evidovaná rizika větrné eroze, poddolovaná území).

B.2.2. STANOVENÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Změna č. 2 zachovává základní koncepci rozvoje území stanovenou platným územním plánem (viz kapitola i.2) a rozvíjí ji v dílčích bodech:

- přiměřený rozvoj obce s důrazem na efektivní využívání zastavěného území;
- ochrana krajinného rázu, přírodních a kulturních hodnot;
- zlepšení veřejné technické infrastruktury (ČOV, kanalizace, kabelizace VN);

- podpora občanského vybavení a rekreačního využívání území;
- reakce na faktické limity území – zejména na nedostatek zdrojů pitné vody, který limituje další rozvoj zastavitelných ploch určených pro bydlení.

B.2.3. PROVĚŘENÍ POTŘEBY ZMĚN V ÚZEMÍ

V rámci změny č. 2 byla prověřena potřeba změn v území vyplývající z aktuálních požadavků obce, vlastníků pozemků a Zprávy o uplatňování. Přínosem změny je:

- optimalizace využití území (redukce dlouhodobě nerealizovatelných ploch a doplnění ploch s konkrétními záměry);
- zlepšení technické infrastruktury (centrální ČOV, kanalizační stoka, kabelizace VN);
- posílení dopravní dostupnosti (koridor cyklostezky CT 352, obratiště v Z.7);
- uvedení územního plánu do souladu s aktuální legislativou (vyhl. č. 157/2024 Sb.) a se ZÚR PK Aktualizace č. 3.

B.2.4. STANOVENÍ URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH A ESTETICKÝCH POŽADAVKŮ

Změna č. 2 stanovuje:

- podmínky prostorového uspořádání pro nově vymezené plochy (zejména specifické podmínky pro Z.13 lesní MŠ – max. velikost hlavní budovy 200 m², zastavěnost max. 20 % na p.p.č. 709/110);
- úpravu maximální výšky staveb v plochách zemědělské výroby VZ (bod 2.11) v reakci na požadavky technologického zázemí současného zemědělství;
- regulaci umístování fotovoltaických a větrných elektráren ve volné krajině (bod 2.15) v souladu s územními podmínkami pro krajiny KR01–KR19 dle ZÚR PK;
- doplnění podmíněně přípustného využití pro příslušenství lesní mateřské školy v plochách AU, LU a MU (bod 2.16);
- podmínky pro koordinaci výstavby s lokálním biokoridorem v lokalitách Z.14 (ČOV) a T.7 (areál pod hradem Salon).

B.2.5. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PROVEDENÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Změna č. 2 stanovuje podmínky pro:

- využití nově vymezených zastavitelných ploch (Z.11, Z.12, Z.13, Z.14);
- využití ploch transformace (T.2, T.4, T.7, T.9);
- úpravu lokalit podle zpracovaných projektových dokumentací (Z.7, Z.8 a Z.9);
- ochranu hodnot území (vymezení v návaznosti na zastavěné území, koordinace s ÚSES);
- řešení dopravní a technické infrastruktury (koridor CT 352, kanalizační stoka, kabelizace VN).

B.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

B.3.1. SOULAD SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

Změna č. 2 ÚP Březina je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon) účinným od 1. 1. 2024:

- je zpracována, projednávána a vydávána v rozsahu měněných částí územního plánu;
- aktualizuje vymezení zastavěného území v souladu s § 116 zákona;
- respektuje cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 38 a § 39;
- obsahuje náležitosti dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.;
- je vyhotovena v souladu s požadavky na digitalizaci územně plánovací dokumentace.

B.3.2. SOULAD S PROVÁDĚCÍMI VYHLÁŠKAMI

Změna č. 2 ÚP Březina je zpracována v souladu s prováděcími předpisy k zákonu č. 283/2021 Sb.:

- vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu – změna č. 2 převádí územní plán do jednotného standardu (přejmenování ploch s rozdílným způsobem využití, sjednocení označení veřejně prospěšných staveb a opatření, aktualizace vymezení zastavěného území);
- vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – uplatňuje se v podrobnosti regulačního charakteru;
- vyhl. č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu – vyhodnocení záborů ZPF je provedeno dle tabulky č. 2 přílohy uvedené vyhlášky (viz kapitola m.1).

Změna č. 2 je zpracována autorizovaným architektem a respektuje přílohu č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

C.1. SOULAD S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 ÚP Březina je zpracována v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se:

- zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny;
- zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon);
- zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší;
- zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu;
- zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon);
- zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči;
- zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích;
- zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon);
- zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Změna č. 2 ÚP Březina respektuje podmínky ochrany Přírodního parku Radeč (430 ha v katastru), registrovaného významného krajinného prvku „Zámek Březina“, a aktualizovaný systém ÚSES (bod 2.18) v souladu s aktuální metodikou. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou umístěny mimo lesní pozemky; ochranné pásmo lesa je respektováno. V řešeném území se nenacházejí chráněná ložisková území ani dobývací prostory; evidovaná poddolovaná území a stará důlní díla v rámci územně analytických podkladů jsou respektována a nově vymezené zastavitelné plochy se s nimi nestřetávají.

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. (viz kapitola m.1). Vymezení nové plochy Z.14 pro ČOV na 0,35 ha půd III.

třídy ochrany je odůvodněno veřejným zájmem obce na centrálním řešení čištění odpadních vod podle zásad § 4 odst. 1 a 2 zákona č. 334/1992 Sb. (viz kapitola m.1.1).

Nově vymezené zastavitelné plochy pro bydlení (Z.12, rozšíření Z.7) jsou situovány v lokalitách bez nadměrného hlukového zatížení; podmínky využití ploch jsou stanoveny tak, aby bylo minimalizováno negativní ovlivnění životního prostředí a veřejného zdraví.

Změna č. 2 ÚP Březina respektuje nemovitou kulturní památku areálu zámku Březina, jejíž součástí je lokalita pod hradem Salon (bod 2.4). Dopravní infrastruktura je řešena s ohledem na platnou legislativu – vymezení obratiště v Z.7 (bod 2.8) a koridoru CNU.2 pro cyklostezku CT 352 (bod 2.19) navazuje na stávající silniční síť.

C.2. VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Bude doplněno po veřejném projednání.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Změna č. 2 ÚP Březina je vyhodnocena z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR) v úplném znění závazném od 1. 10. 2025 (Změna č. 8 schválená usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 633).

D.1.1. REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna územního plánu je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v článcích 14–31a PÚR ČR:

- Respektuje a chrání přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (bod 14) – změna respektuje plochu nemovité kulturní památky areálu zámku Březina, jejíž součástí je lokalita pod hradem Salon (bod 2.4).
- Zohledňuje ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny (bod 14a) – zrušení zastavitelné plochy Z.6 o výměře 2,21 ha (bod 2.12) a územních rezerv R1 a R2 (bod 2.13) navrácí pozemky do zemědělského půdního fondu.
- Dává přednost komplexním řešením využití území (bod 16) – úpravy areálu pod hradem Salon (2.4) a oploceného transformačního areálu na p.p.č. 737/2 (2.6) řeší území komplexně.
- Vytváří podmínky pro pracovní příležitosti (bod 17) – vymezení plochy pro lesní mateřskou školu (Z.13, bod 2.16).
- Podporuje hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného území (bod 19) – úprava transformačních ploch T.2/T.3 (bod 2.6) a změna využití plochy Z.1 z B na SV (bod 2.7) hospodárně využívají zastavěné území; zrušení Z.6 (2.12) a R1, R2 (2.13) chrání nezastavěné území.
- Chrání přírodní funkce a krajinné hodnoty (bod 20) – úprava ÚSES (bod 2.18) zachovává kontinuitu ekologických funkcí biokoridorů; vymezení plochy ČOV (Z.14, bod 2.9) vyjímá z návrhu část území lokálního biokoridoru.
- Zajišťuje migrační prostupnost krajiny (bod 20a) – úprava ÚSES podél Korečnického potoka (bod 2.18) i v lokalitě pod hradem Salon (bod 2.4) zachovává prostupnost krajiny.

- Vymezuje a chrání plochy veřejně přístupné zeleně (bod 21) – plocha Z.9 (zeleně všeobecná a veřejné prostranství) jako veřejný prostor pro lokalitu Z.8 (bod 2.2).
- Vytváří podmínky pro rozvoj udržitelného cestovního ruchu (bod 22) – vymezení koridoru CNU.2 pro cyklostezku CT 352 (bod 2.19) a rozvoj volnočasového areálu pod hradem Salon (bod 2.4).
- Zlepšuje dostupnost území a kvalitu dopravní a technické infrastruktury (body 23, 24) – kabelizace VN vedení (VT.7, bod 2.17), napojení Z.8 na obecní kanalizaci (VT.8, bod 2.14), nová ČOV a kompostárna (Z.14, bod 2.9), úprava dopravní obslužnosti Z.7 s obratištěm (bod 2.8).
- Vytváří podmínky pro preventivní ochranu před riziky a přírodními katastrofami, zejména suchem (bod 25) – zrušení plochy Z.6 z důvodu nedostatku zdrojů pitné vody (bod 2.12) a rezervních ploch R1, R2 (bod 2.13) reagují na zařazení území do specifické oblasti SOB9.
- Při vymezování zastavitelných ploch zohledňuje záplavová území (bod 26) – Korečnický potok ani jiné vodní toky v řešeném území nemají stanovené záplavové území.
- Vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury (bod 27) – vymezení nových ploch a koridorů technické infrastruktury (Z.14, VT.7, VT.8) je koordinováno s rozvojem zastavitelných ploch obce.
- Vytváří podmínky pro upřednostňování cyklistické a pěší dopravy (bod 29) – vymezení koridoru pro cyklostezku CT 352 (bod 2.19).
- Úroveň technické infrastruktury – dodávka vody a čištění odpadních vod (bod 30) – vymezení plochy pro novou ČOV a kompostárnu (Z.14, bod 2.9) a kanalizace VT.8 (bod 2.14) řeší optimální odvádění a čištění odpadních vod v obci.
- Vytváří územní podmínky pro rozvoj decentralizované výroby energie z OZE (bod 31) – doplnění diferencované regulace pro umísťování fotovoltaických a větrných elektráren (bod 2.15) vytváří podmínky pro využití obnovitelných zdrojů při ochraně přírodních a sídelních hodnot území.

D.1.2. VZTAH ÚZEMÍ K OBLASTEM A KORIDORŮM PÚR ČR

Území obce Březina je v PÚR ČR zařazeno do specifických oblastí SOB9 (ohrožení suchem), SOB10 (rozvoj výroby energie z energie slunečního záření) a SOB11 (rozvoj výroby energie z větrné energie). Správní území obce neleží v rozvojové oblasti ani v rozvojové ose a územím neprocházejí koridory dopravní ani technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR.

Změna č. 2 ÚP Březina věcně reaguje na zařazení území do uvedených specifických oblastí:

- SOB9 – zrušení velké zastavitelné plochy Z.6 z důvodu nedostatku zdrojů pitné vody (bod 2.12), zrušení rezervních ploch R1 a R2 (bod 2.13), podmínka individuálního zajištění pitné vody u nové plochy rekreace Z.11 (bod 2.13) a vymezení plochy pro novou ČOV (Z.14, bod 2.9) společně reagují na potřebu zachování rovnováhy mezi vodními zdroji a požadavky na jejich odběry.
- SOB10 a SOB11 – doplnění regulace pro umísťování OZE (bod 2.15) prověřuje území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky a větrných elektráren v souladu s úkoly pro územní plánování. Fotovoltaika je preferována na střeších budov a v areálech ploch výroby a technické infrastruktury (VZ, VD, HU, TU); v nezastavěném území je omezena na agrofotovoltaiku na plochách AU a MU za podmínky zachování zemědělského obhospodařování. Vyloučeno je umísťování FVE v místech, kde by mohlo docházet k nežádoucím odleskům na obytné plochy. Pro větrné elektrárny je stanovena minimální vzdálenost 4násobku jejich celkové výšky (nejméně 800 m) od ploch určených pro bydlení a rekreaci.

D.2. SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM ČR

První Územní rozvojový plán ČR (ÚRP) nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Na správním území obce Březina ÚRP nevymezuje plochy ani koridory dopravní nebo technické infrastruktury, ani prvky nadregionálního územního systému ekologické stability. Změna č. 2 ÚP Březina je s Územním rozvojovým plánem ČR v souladu.

D.3. SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE PLZEŇSKÉHO KRAJE

Změna č. 2 ÚP Březina je vyhodnocena z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (ZÚR PK) v úplném znění po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4. Aktualizace č. 3, která je z hlediska data vydání poslední, nabyla účinnosti dne 28. 9. 2023.

D.3.1. PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

ZÚR PK stanovují požadavky územního plánování kraje, se kterými je změna č. 2 ÚP Březina v souladu:

- V oblasti prostorového uspořádání a rozvoje sídelní struktury (kap. 2.2.1) – změna posiluje stabilitu osídlení obce v rámci specifické oblasti SON3 doplněním obytných (Z.12, T.2, T.9), občanských (Z.13 lesní mateřská škola, T.7 areál pod hradem Salon) a technických (Z.14 ČOV, VT.7, VT.8) funkcí, omezuje vymezení ploch nad rámec reálných potřeb obce zrušením zastavitelné plochy Z.6 a územních rezerv R1 a R2.
- V oblasti technické infrastruktury (kap. 2.2.3) – vymezení nové ČOV a kompostárny (Z.14, bod 2.9), kanalizace VT.8 (bod 2.14) a kabelizace VN vedení (VT.7, bod 2.17) územně stabilizuje technickou infrastrukturu nadmístního i místního významu.
- V oblasti ochrany krajinných hodnot (kap. 2.2.4) – doplnění regulace pro umístování OZE (bod 2.15) reflektuje požadavek upřednostňování ochrany osídlení, veřejné infrastruktury a krajinného rázu u větrných elektráren a požadavek výjimečnosti vymezení ploch pro plošně rozsáhlé sluneční elektrárny ve volné krajině; umístování FVE je preferenčně směřováno na střechy budov a do areálů ploch výroby a technické infrastruktury.
- V oblasti ochrany před povodněmi (kap. 2.2.5) – řešené území nemá stanovené záplavové území; ochranu vodního režimu krajiny zajišťuje úprava ÚSES podél Korečnického potoka (bod 2.18) a zachování přírodních charakteristik vodních toků.

D.3.2. ROZVOJOVÉ OBLASTI, ROZVOJOVÉ OSY A CENTRA OSÍDLENÍ

Správní území obce Březina neleží v rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR (OB5 Plzeň) ani v žádné nadmístní rozvojové oblasti či ose vymezené v ZÚR PK. Obec není vymezena jako centrum osídlení.

D.3.3. SPECIFICKÉ OBLASTI

Území obce Březina je v ZÚR PK zařazeno do dvou specifických oblastí:

- SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (zpřesnění specifické oblasti SOB9 z PÚR ČR). Změna č. 2 reaguje na zařazení území do SOB9 zrušením zastavitelné plochy Z.6 z důvodu nedostatku zdrojů pitné vody (bod 2.12), zrušením rezervních ploch R1 a R2 (bod 2.13), stanovením podmínky individuálního zajištění pitné vody u plochy Z.11 (bod 2.13) a vymezením plochy pro novou ČOV (Z.14, bod 2.9).

- SON3 – Specifická oblast Severní Rokycansko. Cílem SON3 je posilovat stabilitu sídelní struktury menších vesnických sídel, podporovat využití rekreačního potenciálu a chránit hodnoty hluboce zaříznutých údolí Berounky a jejích přítoků. Změna č. 2 ÚP Březina tyto cíle naplňuje posílením obytných a podnikatelských funkcí (Z.12 SV u statku, T.9 SV na p.p.č. 134/2, Z.13 OV lesní mateřská škola), rozvojem rekreačního potenciálu (T.7 OS volnočasový a sportovní areál pod hradem Salon, Z.11 RI rekreace individuální, koridor cyklostezky CT 352) a úpravou ÚSES podél Korečnického potoka v souladu s aktuální metodikou (bod 2.18).

D.3.4. PLOCHY A KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

ZÚR PK vymezují veřejně prospěšnou stavbu SD232/02 – Osek – Břasy – Újezd u Svatého Kříže, přeložka s obchvaty sídel, jejíž koridor zasahuje západní část správního území obce Březina. Změna č. 2 ÚP Březina koridor SD232/02 respektuje a uvádí jeho vymezení do souladu s aktuálním řešením v ZÚR PK (oproti dosavadnímu řešení v platném ÚP).

Územím obce dále prochází Prioritní dálková cyklotrasa CT 352 – Vnitřní krajský okruh ze ZÚR PK; změna č. 2 ÚP Březina pro ni vymezuje koridor CNU.2 a související veřejně prospěšnou stavbu VD.2 (bod 2.19).

D.3.5. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V hierarchické úrovni nadregionálního ÚSES nezasahuje na území obce Březina žádný nadregionální biokoridor ani biocentrum.

V hierarchické úrovni regionálního ÚSES zasahuje do jižní poloviny území obce regionální biokoridor RBK 1168 Sklená Huť – Přešov s navazujícími regionálními biocentry 1431 Sklená Huť (na východní hranici území) a 1430 Přešov (na západní hranici). Změna č. 2 ÚP Březina vymezení regionálního ÚSES respektuje a doplňuje úpravu lokální úrovně ÚSES dle aktuálně platné metodiky (bod 2.18).

D.3.6. KRAJINA KR15 RADEČSKÁ VRCHOVINA

Území obce Březina je dle ZÚR PK Aktualizace č. 3 zařazeno převážně do krajiny KR15 Radečská vrchovina (přibližně 616 ha, tj. 81 % katastru), s dílčím přesahem do krajiny KR13 Rokycanská pahorkatina (114 ha) a KR16 Radnická vrchovina (30 ha).

Pro krajinu KR15 jsou v ZÚR PK stanoveny tyto cílové kvality:

- lesní krajina s odlesněnými enklávami sídel a jejich okolí v okrajích s harmonicky utvářenými prostory;
- krajina velkého měřítká se zalesněnými výrazně osově orientovanými hřbety doplněnými plochami polí a luk v okolí sídel s mozaikou přírodních a přírodě blízkých prvků;
- stabilizovaná sídelní struktura malých sídel s minimálními nároky na zábor volné krajiny;
- zachování hodnotných částí a prvků krajiny – mj. urbanisticky hodnotného areálu zámku a parku v Březině, který je v ZÚR PK explicitně uveden jako hodnotná část krajiny KR15;
- zachování hodnotných vizuálních charakteristik – Radečský hřbet a další vymezující horizonty.

Změna č. 2 ÚP Březina tyto cílové kvality respektuje:

- Minimalizuje nároky na zábor volné krajiny – zrušením zastavitelné plochy Z.6 (2,21 ha) a územních rezerv R1 a R2 (2,58 ha) se do ZPF vrací celkem 4,79 ha; nové zastavitelné

plochy (Z.11, Z.12, Z.13, Z.14) představují zábor pouze 2,13 ha převážně na půdách V. třídy ochrany.

- Zachovává venkovský charakter sídelní struktury – nové funkce (obytné, občanské, technické) jsou doplněny v přiměřeném rozsahu a v návaznosti na zastavěné území nebo na stávající zemědělské či občanské areály.
- Respektuje hodnotný areál zámku Březina – vymezení plochy transformace T.7 (volnočasový a sportovní areál pod hradem Salon, bod 2.4) vychází z nabytí pozemků obcí a doplňuje rekreační funkce v navazujícím prostoru zámeckého areálu, který tvoří součást nemovité kulturní památky.
- Chrání krajinné prvky přírodního charakteru – úprava ÚSES podél Korečnického potoka (bod 2.18) zachovává funkční ekologické vazby a kontinuitu biokoridorů.
- Reguluje umístování OZE ve volné krajině – bod 2.15 doplňuje pravidla pro umístování fotovoltaických a větrných elektráren v souladu s územními podmínkami pro krajinu KR01–KR19.

Cílové kvality dílčích krajin KR13 (příměstská zemědělská krajina s lesy, stabilizovaná sídelní struktura s minimálními nároky na zábor volné krajiny) a KR16 (venkovská harmonická kulturní krajina, stabilizovaná sídelní struktura menších sídel) jsou s cílovými kvalitami KR15 v souladu a změna č. 2 je naplňuje obdobným způsobem.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

E.1. POŽADAVKY ZE ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

E.1.1. 2.1 PŘEVOD ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZINA DO JEDNOTNÉHO STANDARDU

Zpráva o uplatňování požaduje převedení Územního plánu Březina do jednotného standardu podle vyhl. č. 157/2024 Sb. Jde o naplnění zákonné povinnosti plynoucí z nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.).

- Požadavek byl prověřen a splněn. Územní plán byl komplexně převeden do jednotného standardu; systémové úpravy vyplývající přímo z převodu jsou popsány v podkapitole e.3 a mají formální, terminologickou a datovou povahu. Věcné úpravy způsobu využití ploch a regulativů, které jsou součástí změny č. 2, vyplývají z konkrétních dílčích změn (zejména 2.11 výška staveb VZ, 2.15 regulace OZE, 2.16 lesní mateřská škola, 2.18 úprava ÚSES) a jsou zdůvodněny u nich.

E.1.2. 2.2 ÚPRAVA ZASTAVITELNÉ LOKALITY Z.8 / Z.9 DLE ZPRACOVANÝCH PROJEKTOVÝCH DOKUMENTACÍ

Zpráva o uplatňování požaduje úpravu zastavitelné lokality Z8-B / Z9-Z, včetně rozšíření o část p.p.č. 770/27 v k.ú. Březina u Rokycan. Zastavitelná lokalita je v přípravné fázi k zastavění a územní plán je potřeba uvést do souladu s aktuálními projektovými dokumentacemi pro území.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 proběhla úprava celé lokality. Plocha Z.8 (bydlení venkovské, BV) byla rozšířena o 0,31 ha. Celá p.p.č. 770/27 (0,12 ha), která byla v předchozím vymezení rozdělena mezi plochy Z.8 a Z.9, je nyní součástí Z.8. Zároveň byla do plochy Z.8 začleněna původně

samostatně vymezená zastavitelná plocha Z.4 (0,20 ha); toto sloučení vyplynulo z podnětu zpracovatele – předchozí vymezení dvou těsně sousedících zastavitelných ploch s odlišnými regulativy nemělo zřejmý urbanistický důvod a komplikovalo přípravu území k zastavění. Sjednocené vymezení s jednotnými podmínkami využití zjednodušuje aplikaci územního plánu.

Plocha Z.8 zůstává podmíněna specifickými požadavky vyplývajícími z ochranného pásma vodního zdroje HV1 II. stupně; v části plochy, která leží v dosahu OP, je zakázána výstavba sklepů, jímek, domovních čistíren odpadních vod, vrtů tepelných čerpadel a provádění vrtných prací. Plocha je zároveň podmíněna respektováním 50 m pásma od okraje lesních pozemků.

Plocha Z.9 byla prostorově i funkčně upravena a slouží jako veřejný prostor pro zastavitelnou plochu Z.8. Je vymezena na celé p.p.č. 770/8 (0,15 ha – zeleň všeobecná ZU s vymezenou možností umístění trafostanice, viz bod 2.3) a na převažující části p.p.č. 770/1 (0,43 ha – veřejné prostranství všeobecné PU, zahrnující obslužnou komunikaci plochy Z.8). Stávající plocha technické infrastruktury (TU) s vrtem HV1 a vodojemem zůstává samostatně vymezena na zbytkové části p.p.č. 770/1 mimo Z.9.

E.1.3. 2.3 PŘEMÍSTĚNÍ BUDOUCÍ TRAFOSTANICE NA P.P.Č. 770/8

Zpráva o uplatňování požaduje přemístění budoucí trafostanice z dosavadní zastavitelné plochy Z4 na p.p.č. 770/8 v k.ú. Březina u Rokycan.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 je možnost umístění budoucí trafostanice nově vázána na plochu Z.9 (zeleň všeobecná, ZU) na p.p.č. 770/8. Podmínky plochy Z.9 výslovně umožňují umístění trafostanice a zároveň požadují její vhodné začlenění do plochy zeleně tak, aby nenarušila veřejný prostor. Trafostanice dosud není v území realizována; počítá se s ní do budoucna jako se zdrojem napájení navazující zástavby v lokalitě Z.8.

E.1.4. 2.4 ÚPRAVA VYUŽITÍ ÚZEMÍ POD HRADEM SALON – VOLNOČASOVÝ A SPORTOVNÍ AREÁL OBCE

Zpráva o uplatňování požaduje úpravu využití území pod hradem Salon na p.p.č. 745, 799/24 a 759/1 v k.ú. Březina u Rokycan. Obec získala areál do svého vlastnictví a plánuje jej dále rozvíjet pro volnočasové, sportovní a kulturní aktivity (dětské hřiště, hřiště pro míčové sporty, vodní plocha s možností koupání, klubovna). Součástí požadavku je i vyřešení koexistence záměru s lokálním biokoridorem.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byla v území areálu vymezena plocha přestavby T.7 s využitím OS (občanské vybavení – sport) o výměře 0,31 ha na částech p.p.č. 759/1 a 799/24. Plocha slouží pro rozvoj volnočasového prostranství v okolí vodní nádrže a pro nová sportoviště a zázemí volnočasových aktivit v areálu. Stávající vodní plocha (WU – plochy vodní a vodohospodářské všeobecné) na p.p.č. 745 zůstává v dosavadním vymezení a je součástí rozvíjeného areálu; slouží jako požární nádrž s možností koupání. Na části p.p.č. 799/24 je vymezena plocha veřejného prostranství (PU) zajišťující přístup k areálu – přístupová cesta zde fakticky existuje již delší dobu, v původním územním plánu však nebyla zachycena; její vymezení ve změně č. 2 je tak uvedením dokumentace do souladu se skutečným stavem.

Plocha je vymezena jako transformační (T.7), nikoliv jako zastavitelná (Z.7), protože leží uvnitř zastavěného území. Okolní plochy sídelní zeleně (ZU) v navazujícím areálu zámku Březina byly

dosavadním územním plánem současně zařazeny do zastavěného území. Zpráva o uplatňování změnu této klasifikace nepožaduje; zachování dosavadní koncepce sídelní zeleně proto vyžaduje udržet stávající hranici zastavěného území. Areál pod hradem Salon s umělou vodní nádrží a stávající klubovnou leží uvnitř tohoto vymezení a naplňuje znaky stavební proluky podle § 116 odst. 3 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb. Jednotný standard ani datový model ETL nepřipouští, aby zastavitelná plocha ležela v zastavěném území; plocha je proto vymezena jako plocha transformace. Věcný obsah řešení tím není dotčen – rozdíl mezi zastavitelnou a transformační plochou je v této situaci formální.

Koexistence s lokálním biokoridorem byla vyřešena lokálním zúžením jeho hranice na šířku 10 m v délce 46 m v místě stávající klubovny. Zúžení bylo posouzeno a zdůvodněno v odborném podkladu „Úprava hranice biokoridoru v obci Březina,“ zpracovaném Ing. Štěpánkou Karhanovou. Biokoridor nadále respektuje přirozenou ekologickou osu území tvořenou přírodním biotopem L 2.2 – údolní jasanovo-olšové luhy a je veden kontinuálně podél bezejmenného vodního toku (IDVT 10251774). Alternativní trasování biokoridoru (přes vodní plochu nádrže nebo mimo údolní nivu směrem ke hřbetu k Hradišti) bylo prověřeno a vyhodnoceno jako nevhodné pro plnění jeho ekologické funkce. Úprava neodporuje základním cílům ÚSES – stavba klubovny v území existuje desítky let a lokální zúžení umožňuje sladit vymezení biokoridoru s reálným stavem v území bez narušení ekologické stability. Komplexnější úprava ÚSES v dalších částech území je řešena v bodě 2.18.

E.1.5. 2.5 ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ SV U STATKU O P.P.Č. 799/2

Zpráva o uplatňování požaduje rozšíření zastavitelného území s využitím SV u statku o p.p.č. 799/2 v k.ú. Březina u Rokycan. Vlastník statku chce vytvořit obytné zázemí pro zemědělskou činnost soustředěnou ve zrekonstruovaném statku. Parcela přímo navazuje na stabilizovanou plochu SV statku.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byla vymezena zastavitelná plocha Z.12 (SV – smíšené obytné venkovské) o výměře 0,46 ha. Plocha zahrnuje celou p.p.č. 799/2 a bezprostředně navazuje na stabilizovanou plochu SV statku v severní části obce. Specifické podmínky využití plochy stanovují cíl vytvoření obytného zázemí pro stávající zemědělskou výrobu, což podporuje udržitelnost hospodaření na statku a zároveň zachovává jednotný funkční režim lokality.

E.1.6. 2.6 POSUNUTÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ NA ČÁSTI P.P.Č. 737/2

Zpráva o uplatňování požaduje posun zastavitelné plochy pro bydlení na části p.p.č. 737/2 v k.ú. Březina u Rokycan. Změnou č. 1 byly vymezeny dvě přestavbové plochy P2 a P3 jako součást oploceného přestavbového areálu, obě určené pro bydlení. Do plochy P3 bylo od nabytí účinnosti změny č. 1 již investováno, technicky nevyhovující objekt byl odstraněn a plocha je dnes zastavěna. Přestavbová plocha P2 má být revitalizována – stávající technicky nevyhovující objekt na stavební parcele st. 204 bude zbourán a plocha upravena jako součást ploch zeleně. Plocha pro výstavbu náhradního objektu má být odsunuta severním směrem dále od funkčního územního systému ekologické stability, se shodnou výměrou a bez narušení stávající vodní plochy.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byla v souladu se zpracovanými projektovými dokumentacemi upravena dispozice celého oploceného areálu na p.p.č. 737/2. Původní přestavbová plocha P2 (po stan-

dardizaci nově T.2, zahrnující stavební parcelu st. 204, celkem 952 m²) byla zrušena – technicky nevyhovující stavba bude zbourána a plocha se stane součástí ploch zeleně ZX (zeleň jiná) v rámci areálu. Plocha přestavby T.4 (po standardizaci nové označení původní P4) je vymezena s využitím ZX o výměře 0,88 ha a tvoří upravený zelený rámeček okolo zastavěných částí areálu. Na severu, dále od funkčního lokálního biokoridoru, byla vymezena nová plocha přestavby T.2 o shodné výměře 952 m² s využitím BV – bydlení venkovské, která nahrazuje původní P2 jako plocha pro výstavbu náhradního objektu. Stávající vodní plocha v areálu zůstává beze změny.

Plocha P3 (po standardizaci nově T.3, 0,41 ha, BV – bydlení venkovské) odpovídá již zastavěné přestavbové neboli transformační ploše a je nadále vedena jako stabilizované území. Zahrnutí stavební parcely st. 204 do vymezení původní plochy P2 vychází z dohody s obcí nad rámec původního znění Zprávy o uplatňování a promítá do územního plánu skutečný stav transformační plochy pod jedním oplocením.

E.1.7. 2.7 ROZŠÍŘENÍ FUNKČNÍCH MOŽNOSTÍ V ZASTAVITELNÉ PLOŠE Z.1

Zpráva o uplatňování požaduje rozšíření funkčních možností v zastavitelné ploše Z.1, dosud určené pouze pro bydlení, o stavby navazující na sousední sportovní areál. Plocha Z.1 bezprostředně sousedí se stabilizovanou plochou sportovní OS (fotbalové hřiště) ležící severně.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 bylo využití plochy Z.1 (0,84 ha) změněno z původního B (bydlení) na SV (smíšené obytné venkovské) a její specifické podmínky doplněny o možnost výstavby sportovního zázemí, které by rozšířilo stávající sportoviště severně od plochy. Změna využití na SV umožňuje v ploše kombinovat bydlení v rodinných domech s doplňkovou funkcí občanské vybavenosti sportovního charakteru, což odpovídá přirozené vazbě na sousední fotbalové hřiště a naplňuje účel požadavku – posílení piliře soudržnosti společenství obyvatel obce.

E.1.8. 2.8 ÚPRAVA DOPRAVNÍ OBSLUŽNOSTI ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z.7

Zpráva o uplatňování požaduje úpravu dopravní obslužnosti zastavitelné plochy Z.7 tak, aby již nebyla rozvíjena jako průjezdná, ale s obratištěm. Plocha pro obratiště je již zanesena do katastru nemovitostí; řešení plochy Z.7 bylo upraveno dle aktuálních dohod mezi obcí a investory.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 bylo využití plochy Z.7 (celková výměra 0,49 ha) rozšířeno z původního B (bydlení) na kombinaci BV – bydlení venkovské a PU – veřejná prostranství všeobecná. Plocha PU o výměře 0,06 ha pokrývá příjezdovou cestu s pozemkem, na kterém je v katastru nemovitostí již vymezeno obratiště obslužné komunikace; zbývající část plochy Z.7 (0,43 ha) je vymezena jako BV. Změna vymezení odpovídá aktuálním investičním záměrům v území a dohodám mezi obcí a investory.

E.1.9. 2.9 PROVĚŘENÍ PLOCHY PRO ČISTÍRNU ODPADNÍCH VOD A KOMPOSTÁRNU

Zpráva o uplatňování požaduje prověření umístění plochy pro čistírnu odpadních vod a kompostárnu na p.p.č. 446/6, 446/16, 446/18, 446/19 a 446/20 v k.ú. Březina u Rokycan. Plocha s funkčním biokoridorem nemá být součástí návrhu zastavitelné plochy.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byla v uvedené lokalitě vymezena zastavitelná plocha Z.14 s využitím TU (technická infrastruktura všeobecná) o výměře 0,41 ha pro likvidaci odpadních vod a pro ukládání a kompostování biologicky rozložitelného odpadu. Plocha zahrnuje celé p.p.č. 446/6, 446/18 a 446/19 a převažující části p.p.č. 446/16 a 446/20. Plocha je určena pro umístění zařízení pro odvádění a čištění odpadních vod (čistírna odpadních vod, případně přečerpávací stanice s tlakovou kanalizací) a pro nakládání s biologicky rozložitelným odpadem (kompostárna, případně shromaždiště); pro plochu zároveň platí obecné podmínky využití plochy TU dle kapitoly *f*) výrokové části. Části p.p.č. 446/16 a 446/20, na kterých se nachází funkční lokální biokoridor, byly z plochy Z.14 vyňaty a ponechány v režimu MU – smíšené plochy nezastavěného území všeobecné (celkem 0,04 ha). Požadavek ze Zprávy o uplatňování, aby biokoridor nebyl součástí zastavitelné plochy, je tím splněn.

Formulace využití plochy je záměrně širší než pouze „čistírna odpadních vod,“; vzhledem k probíhající přípravě záměru ze strany obce není dosud jednoznačně určeno, zda v lokalitě bude umístěna lokální čistírna odpadních vod, nebo přečerpávací stanice s tlakovou kanalizací odvádějící odpadní vody k čištění mimo území obce. Obě varianty jsou z hlediska veřejného zájmu na zajištění ekologického čištění odpadních vod rovnocenné a územní plán nemá ve fázi vymezování zastavitelné plochy předjímat technologické rozhodnutí, které přísluší navazující projektové přípravě. Stejnou logikou je formulováno i nakládání s biologicky rozložitelným odpadem – plocha umožňuje jak provoz kompostárny, tak shromaždiště.

Realizace zařízení pro likvidaci odpadních vod a kompostárny v této lokalitě představuje významný veřejný zájem na zajištění ekologického čištění odpadních vod a nakládání s biologicky rozložitelnými odpady v obci.

E.1.10. 2.10 PROVĚŘENÍ ZMĚNY FUNKČNÍHO URČENÍ P.P.Č. 134/2 Z TÍ NA PLOCHU PRO BYDLENÍ

Zpráva o uplatňování požaduje prověření změny funkčního vymezení p.p.č. 134/2 v k.ú. Březina u Rokycan ze stabilizované plochy pro technickou infrastrukturu na zastavitelnou plochu pro bydlení. Na pozemku je parcela pro vodojem (st. p.č. 257) a celý pozemek je pod oplocením. Zpracovatel má ověřit, že změna nevyvolá střet s funkčním podzemním vodojemem.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byla p.p.č. 134/2 (0,15 ha, trvalý travní porost) převedena ze stabilizované plochy technické infrastruktury do plochy přestavby T.9 s využitím SV – smíšené obytné venkovské, což odpovídá využití přiléhajících obytných parcel v této části obce. Specifické podmínky plochy T.9 zajišťují, že využití neohroží fungování a přístup ke stávajícímu podzemnímu vodojemu na st. p.č. 257, který zůstává vymezen samostatně v režimu TU – technická infrastruktura všeobecná. Převod umožňuje intenzivnější využití již fakticky oploceného pozemku v souladu s charakterem okolní zástavby a nedochází tak k dalšímu záboru ZPF.

E.1.11. 2.11 ÚPRAVA PROSTOROVÝCH PARAMETRŮ PRO PLOCHY VZ

Zpráva o uplatňování požaduje úpravu maximální výšky staveb v plochách výroby zemědělské a lesnické (VZ) ze současných 7 m na 15 m. Pro jednoznačné určení maximální výšky staveb má projektant nadefinovat vztahný bod, od kterého se bude měřit.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byla v podmínkách prostorového uspořádání plochy VZ maximální výšková hladina zástavby upravena ze 7 m na 15 m. Jako vztahný bod pro měření výšky byl stanoven

rostlý terén – konkrétně bod s nejnižší nadmořskou výškou na vnější obálce budovy dle digitálního modelu reliéfu od Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK). Použití rostlého terénu z digitálního modelu reliéfu jako vztažného bodu zajišťuje objektivní a přezkoumatelné měření výšky, nezávislé na terénních úpravách provedených v rámci výstavby.

E.1.12. 2.12 ZRUŠENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z.6 VČETNĚ PŘÍSTUPOVÉ KOMUNIKACE

Zpráva o uplatňování požaduje zrušení velké zastavitelné plochy pro bydlení Z.6 včetně návrhové plochy veřejného prostranství, která měla zajišťovat dopravní napojení lokality. Důvodem je nedostatek zdrojů pitné vody obce pro další významnější rozvoj.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byla zrušena zastavitelná plocha Z.6 o výměře 2,21 ha v severovýchodní části obce, tvořená převážně ornou půdou s menší částí zahrady. Zrušena byla rovněž návrhová plocha veřejného prostranství o výměře 393 m², která měla zajišťovat dopravní napojení plochy Z.6. Dotčené pozemky se tím vracejí do zemědělského půdního fondu.

Důvodem zrušení je aktuální stav vodního hospodářství obce – stávající zdroje pitné vody nejsou dostatečné pro další významnější rozvoj zastavitelného území. Zrušení plochy Z.6 odpovídá požadavkům na udržitelný rozvoj území a respektuje faktické limity území. Vrácení 2,21 ha orné půdy do zemědělského půdního fondu zároveň kompenzuje nové zastavitelné plochy vymezené v rámci změny č. 2; podrobná bilance záborů a navrácení ZPF je uvedena v kapitole m).

E.1.13. 2.13 ZMĚNY U REZERVNÍCH PLOCH R1 – R3

Zpráva o uplatňování požaduje zrušení územních rezerv R1 a R2 a prověření změny územní rezervy R3 na zastavitelnou plochu pro rekreaci individuální. Plocha R3 leží mezi stabilizovanou plochou rekreace individuální, stabilizovanou plochou bydlení a lesem; pro R3 má návrh řešit způsob zajištění vody a likvidace odpadních vod s tím, že lokalita nebude napojena na obecní vodovod ani kanalizaci.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byly zrušeny územní rezervy R1 (původně navržená pro SV – smíšené obytné venkovské) a R2 (původně navržená pro BV – bydlení venkovské). Důvod zrušení je shodný jako u plochy Z.6 (bod 2.12) – obec nemá dostatečné zdroje pitné vody pro další významnější rozvoj zastavitelných ploch, a zachování územních rezerv pro bydlení by tuto skutečnost nerespektovalo.

Územní rezerva R3 byla jako rezerva zrušena a na jejím místě vymezena nová zastavitelná plocha Z.11 s využitím RI – rekreace individuální o výměře 0,97 ha. Plocha navazuje na stabilizovanou plochu rekreace individuální, stabilizovanou plochu bydlení a lesní pozemky, čímž organicky doplňuje stávající strukturu rekreační zástavby.

Specifické podmínky plochy Z.11 stanovují, že lokalita nebude napojena na obecní vodovod a kanalizaci – zajištění pitné vody a likvidace odpadních vod bude řešeno individuálně u každé stavby. Přístup je umožněn ze stávající komunikace. Podmínka o nepřipojení na obecní infrastrukturu vychází z kapacity vodního hospodářství obce (viz také bod 2.12) a umožňuje rozvoj rekreační zástavby bez zatížení obecních sítí.

E.1.14. 2.14 NAPOJENÍ ROZVOJOVÉ LOKALITY Z.8 NA VEŘEJNOU KANALIZACI

Zpráva o uplatňování požaduje, aby projektant navrhl řešení napojení rozvojové lokality Z.8 na stávající kanalizaci obce. Návrh kanalizace může být zahrnut do veřejně prospěšných staveb.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byla vymezena veřejně prospěšná stavba VT.8 – splašková kanalizace o délce 642 m, která zajistí napojení zastavitelné plochy Z.8 na stávající obecní kanalizaci. Stavba je zařazena do seznamu veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění, což umožňuje její realizaci i v případě, že se nepodaří získat pozemky dohodou s vlastníky.

V podmínkách využití plochy Z.8 je zároveň jako doplňkové řešení umožněno vybudování domácích čistíren odpadních vod, a to za předpokladu respektování ochranného pásma vodního zdroje HV1 II. stupně, ve kterém leží významná část plochy Z.8.

E.1.15. 2.15 REGULACE UMISŤOVÁNÍ VÝROBEN ELEKTRICKÉ ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ

Zpráva o uplatňování požaduje prověření hodnot území a stanovení regulace pro umístování výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů (OZE). V nezastavěné části území má projektant vydefinovat, kde je nevhodné využití pro OZE; v zastavěném území a zastavitelných plochách má zvážit podrobnější regulaci.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byla v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití zavedena diferencovaná regulace umístování OZE, která reaguje na charakter jednotlivých částí území.

Fotovoltaické elektrárny (FVE) jsou obecně umístovány na střeších budov; uvnitř areálů ploch výroby a technické infrastruktury (VZ, VD, HU, TU) je možné je umisťovat i mimo střešní rovinu. V nezastavěném území je umístování FVE omezeno na plochy zemědělské všeobecné (AU) a smíšené nezastavěného území všeobecné (MU), a to pouze za předpokladu zachování zemědělského obhospodařování dotčených pozemků (tj. ve formě agrofotovoltaiky). Vyloučeno je umístování FVE v místech, kde by mohlo docházet k nežádoucím odleskům slunečních paprsků na plochy určené pro bydlení.

Pro větrné elektrárny (VTE) byla stanovena minimální vzdálenost 4násobku jejich celkové výšky (měřené k nejvyššímu bodu listu rotoru), nejméně však 800 m, od ploch určených zejména pro bydlení a rekreaci (BV, SV, OV, OX, RI, ZX, ZU, HU). Tato vzdálenostní regulace předchází negativním vlivům VTE (hluk, stínění, vizuální zásah) na obyvatele a uživatele citlivých ploch.

Výsledná regulace umožňuje umístování OZE v souladu s aktuálními trendy energetiky a zájmem obce na využití obnovitelných zdrojů, zároveň však chrání obytné, rekreační a krajinné hodnoty území před nepřiměřeným zásahem.

E.1.16. 2.16 LESNÍ MATEŘSKÁ ŠKOLA S HOSPODÁŘSKÝM ZÁZEMÍM

Zpráva o uplatňování požaduje prověření možnosti vybudování lesní mateřské školky s hospodářským zázemím v prostoru vymezeném p.p.č. 709/46, 709/107, 709/108 a 709/110 v k.ú. Březina u Rokycan. Součástí projektu mají být i zemědělské plochy pro pěstování plodin, případně chov domácích a hospodářských zvířat. Možnost výstavby má být umožněna pouze na p.p.č. 709/107 nebo 709/110, s maximální velikostí hlavní budovy 200 m² a zastavěností do

20 % na těchto pozemcích. Parcely 709/46 a 709/108 mají zůstat zemědělsky obhospodařované a nemají se započítávat do procenta zastavění.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byla vymezena zastavitelná plocha Z.13 s využitím OV – občanské vybavení o výměře 0,24 ha na p.p.č. 709/110, určená pro umístění hlavní budovy lesní mateřské školy. Specifické podmínky plochy stanovují maximální velikost hlavní budovy do 200 m² a maximální zastavěnost na úrovni 20 % plochy. Pozemky 709/46, 709/107 a 709/108 nejsou ve změně č. 2 vymezeny jako zastavitelné a zůstávají v režimu AU – plochy zemědělské všeobecné.

Specifická podmínka maximální zastavěnosti 20 % je odchylkou od obecného koeficientu míry využití území KZP = 0,6 stanoveného pro plochy OV. Důvodem snížení je poloha plochy v zemědělsky využívané krajině přibližně 1 km severovýchodně od sídla obce, mimo souvisle zastavěné území; lesní mateřská škola má v této lokalitě plnit vzdělávací funkci s úzkou vazbou na přírodní prostředí, čemuž odpovídá dominanta zeleně před zástavbou. Funkční zařazení do ploch OV (občanské vybavení veřejné) bylo zvoleno jako nejlépe odpovídající povaze záměru – vzdělávacího zařízení s budovou hlavního zázemí; kategorie ploch nezastavěného území (AU, LU, MU) neumožňují umístění hlavní stavby, kategorie OK (občanské vybavení komerční), OS (sport) ani OX (občanské vybavení jiné) povaze lesní mateřské školy neodpovídají. Snížení maximální zastavěnosti i omezení velikosti hlavní budovy na 200 m² zajišťují, že zástavba zůstane v lokalitě subdominantní vůči zachovanému přírodnímu charakteru území a nebude působit jako rozšíření zastavěného území do volné krajiny.

Aby bylo možné v rámci provozu lesní mateřské školy využívat i okolní pozemky, bylo do podmínek využití ploch AU (a obdobně do dalších ploch nezastavěného území) doplněno podmíněně přípustné využití pro příslušenství lesních mateřských škol nestavební povahy včetně nezbytného oplocení, a to za podmínky, že nenaruší krajinný ráz a prostupnost krajiny. Tato úprava regulativů umožňuje funkční propojení hlavní budovy s navazujícími pozemky využívanými v rámci školky, aniž by bylo nutné celý areál vymezit jako zastavitelnou plochu – zachovává se tím charakter území jako zemědělsky využívané krajiny i možnost realizace záměru.

Lokalita lesní mateřské školy odpovídá charakteru obce a navazuje na lesní pozemky a zemědělsky využívané plochy. Záměr posiluje pilíř soudržnosti obyvatel obce – vybudováním zařízení občanské vybavenosti s nabídkou pracovních míst a doplněním nabídky služeb pro rodiny s dětmi.

E.1.17. 2.17 POSÍLENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY OBCE – KABELIZACE VN VEDENÍ

Zpráva o uplatňování požaduje řešit napojení obce na stávající vrchní distribuční vedení VN procházející východní částí zastavěného území Z.6 (tj. plochy zrušené v bodě 2.12) podzemním kabelem; návrh má být případně zařazen do veřejně prospěšných staveb.

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byla vymezena veřejně prospěšná stavba VT.7 – vedení VN distribuční, kabelové podzemní, jejíž nová část o délce 154 m navazuje na stávající vedení VN a umožňuje jeho zpodzemnění na p.p.č. 346/18, 345/3 a 349/5 v k.ú. Březina u Rokycan. Stavba je zařazena do seznamu veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění, čímž je zajištěna její realizovatelnost i v případě, že se nepodaří získat pozemky dohodou s vlastníky. Kabelizace přispívá

ke zlepšení provozu technické infrastruktury obce a zvýšení spolehlivosti dodávky elektrické energie.

E.1.18. 2.18 ÚPRAVA VYMEZENÍ ÚSES

Zpráva o uplatňování požaduje prověřit změnu vymezení ÚSES ve všech řešených lokalitách změny i v dalších částech území tak, aby odpovídala současně platné metodice projektování ÚSES. Konkrétně má být prověřena úprava lokálního biokoridoru u plochy Z.7 v severní části obce (na p.p.č. 357/46, 357/45, 357/1, 357/50 a 716/1) – možnost posunu biokoridoru blíže ke Korečnickému potoku tak, aby na levobřežní části byl ponechán pouze 6 m manipulační pruh pro správce toku, a na pravobřežní části byl biokoridor úměrně tomu rozšířen na minimální šíři dle metodiky. Dotčené pozemky mají být zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití podle jejich skutečného využití. Ve stejné lokalitě má být prověřena úprava biokoridoru tak, aby zbytečně nezabíral celou plochu p.p.č. 357/34, ale ponechal prostor pro pastevectví a chov hospodářských zvířat (možnost oplocení).

- Požadavek byl prověřen a splněn.

V rámci změny č. 2 byla provedena revize vymezení ÚSES v řešených lokalitách i v dalších částech území podle aktuálně platné metodiky projektování ÚSES. Úpravy vycházejí z aktuálních územně analytických podkladů, mapování biotopů AOPK ČR, ortofotomapy a morfologie terénu.

Lokální biokoridor podél Korečnického potoka v severní části obce (lokalita u plochy Z.7) byl zpřesněn s cílem vést jeho trasu jednotně podél vodního toku jako přirozené ekologické osy území, nikoliv podle katastrálních hranic, které nemají vztah k ekologické funkčnosti ÚSES. V místech existujících zahrad byla šíře biokoridoru na levobřežní straně zúžena na 6 m od břehové čáry toku, čímž je ponechán pouze manipulační pruh pro správce vodního toku. Na pravobřežní straně byl biokoridor úměrně tomu rozšířen tak, aby celková šíře dosahovala přibližně 30 m, přičemž převažující část tvoří přírodní břehový pás se vzrostlou vegetací biotopu údolních jasanovo-olšových luhů (L 2.2). Dotčené pozemky byly zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití podle jejich skutečného využití jako zahrad navazujících na obytnou zástavbu.

Na p.p.č. 357/34 byl lokální biokoridor zúžen tak, aby ponechal prostor pro stávající zemědělskou činnost – pastevectví a chov hospodářských zvířat na obhospodařovaných loukách s možností oplocení. Tato úprava reaguje na skutečné využití pozemku a neohrožuje ekologickou funkčnost biokoridoru.

V další části území byla provedena korekce vymezení biokoridoru v místě zálohu navazujícího na hranici p.p.č. 722/1 – odstraněny byly nelogické tvarové výběžky vzniklé kopírováním katastrálních hranic, které nemají vztah k ekologické funkci ÚSES, a trasa biokoridoru byla sjednocena do plynulého tvaru odpovídajícího přírodním podmínkám.

Celková ekologická prostupnost liniového prvku je jasně stabilizována korytem Korečnického potoka a limitována jeho nejužším hrdlem (cca 30 m). Skokové rozšíření samotného koridoru na téměř 60 metrů je prostorově nadbytečné a z hlediska kontinuity ekologické sítě nepřináší žádnou přidanou hodnotu. Narovnáním linie dojde k vytvoření jasného rozhraní v krajině, které naplňuje princip prostorové úspornosti a zjednoduší správu pozemků, aniž by byla dotčena ekologicko-stabilizační funkce území. Biokoridor se nachází v území údolní nivy Korečnického potoka, která dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny spadá do významných krajinných prvků vymezených na základě tohoto zákona. Veškerá činnost v takovémto území musí být v souladu s § 4 odst. 2 tohoto zákona. Obecné pravidlo, že podmínky vyplývající

z ochrany přírody a krajiny se v plochách s rozdílným způsobem využití uplatňují souběžně s regulativy územního plánu, je zakotveno samostatnou klauzulí ve výrokové části — zdůvodnění viz kap. e.3 odůvodnění.

Úprava biokoridoru v lokalitě u zříceniny hradu Salon (zúžení v místě stávající klubovny) je řešena samostatně v rámci bodu 2.4. Všechny úpravy ÚSES respektují kontinuitu ekologické funkce biokoridorů a navazují na sousední krajinné struktury; změny jsou výhradně zpřesňující povahy a neohrožují základní cíle územního systému ekologické stability.

E.2. DOPLNĚNÉ POŽADAVKY

Změna č. 2 ÚP Březina neobsahuje doplněné požadavky nad rámec Zprávy o uplatňování. Drobná upřesnění vzešlá z projednání s obcí jsou zapracována přímo u příslušných dílčích změn v podkapitole e.1.

E.3. POŽADAVKY Z PŘEVODU ÚP DO JEDNOTNÉHO STANDARDU (VYHL. 157/2024 SB.)

Převod Územního plánu Březina do jednotného standardu zahrnoval několik systémových úprav formální, terminologické a datové povahy; cílem bylo uvést dokumentaci do souladu s datovou a terminologickou strukturou podle vyhl. č. 157/2024 Sb. Standardizace sama o sobě věcný obsah územního plánu nemění; věcné úpravy způsobu využití a regulativů jednotlivých ploch, které jsou součástí změny č. 2, jsou předmětem konkrétních dílčích změn (zejména 2.11, 2.15 a 2.16) a jsou zdůvodněny u nich.

E.3.1. AKTUALIZACE VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo nově vymezeno ke dni 6. 5. 2026. Předchozí vymezení pocházelo ze Změny č. 1 a bylo platné ke dni 15. 11. 2017. Do aktualizovaného vymezení se promítl skutečný stav v území – změny ve využívání pozemků, oplocení a evidence v katastru nemovitostí, k nimž od roku 2017 došlo. Aktualizace odpovídá zákonné povinnosti při převodu do standardu a zároveň zpřesňuje podklad pro aplikaci jednotlivých regulativů.

V důsledku rozšíření zastavěného území byla původní zastavitelná plocha Z.2 (regulační stanice VTL plynu pro obce Březina a Bezděkov) překlasičkována na plochu transformace T.8. Plocha leží v sadech, které svou návazností na okolní zastavění naplnily definici zastavěného území podle § 116 odst. 3 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb. (pozemky obklopené ostatními pozemky zastavěného území). Jednotný standard ani datový model ETL nepřipouští, aby zastavitelná plocha ležela uvnitř zastavěného území; zachování věcného určení plochy bylo tedy zajištěno jejím převedením mezi plochy transformace s identickým způsobem využití (TU – technická infrastruktura všeobecná) a se zachováním specifické podmínky pro provoz regulační stanice VTL plynu. Věcný záměr v ploše se nemění; jde o formální dopad standardizace na klasifikaci.

E.3.2. PŘEJMENOVÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Kódy a názvy jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití byly uvedeny do souladu s terminologií vyhlášky č. 157/2024 Sb. Přehled provedených úprav:

Dosavadní kód	Nový kód	Název podle standardu
B	BV	bydlení venkovské

Dosavadní kód	Nový kód	Název podle standardu
RI	RI	rekreace individuální
OV	OV	občanské vybavení veřejné
OM	OK	občanské vybavení komerční
OS	OS	občanské vybavení sport
OX	OX	občanské vybavení jiné
SV	SV	smíšené obytné venkovské
PV	PU	veřejná prostranství všeobecná
DS	DS	doprava silniční
TI	TU	technická infrastruktura všeobecná
VD	VD	výroba drobná a služby
VZ	VZ	výroba zemědělská a lesnická
VS	HU	smíšené výrobní všeobecné
Z	ZU	zeleň všeobecná
ZX	ZX	zeleň jiná
W	WU	vodní a vodohospodářské všeobecné

Tabulka 1: Přejmenování ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl. č. 157/2024 Sb.

Přejmenování je terminologickou úpravou kódování a názvosloví; věcný obsah regulativů (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití i podmínky prostorového uspořádání) zůstal v rámci převodu zachován. Drobné věcné úpravy regulativů (zvýšení výšky staveb v ploše VZ, doplnění regulace OZE, podmíněně přípustné využití pro lesní mateřskou školu v plochách nezastavěného území) jsou součástí konkrétních dílčích změn – zdůvodnění viz body 2.11, 2.15 a 2.16.

E.3.3. PŘEJMENOVÁNÍ PŘESTAVBOVÝCH PLOCH

Přestavbové plochy byly podle standardu přejmenovány z dosavadního označení „P1, P2, ...“, na „T.1, T.2, ...“ (plochy transformace). Jde o čistě formální úpravu označení; rozsah ani obsah přestavbových ploch se nemění.

E.3.4. ÚPRAVA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Názvy veřejně prospěšných staveb a opatření byly uvedeny do souladu se standardem. Zároveň u nich byl vypuštěn institut předkupního práva, který nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.) pro veřejně prospěšné stavby zrušil; stavby, u nichž bylo v původním ÚP předkupní právo zřízeno, jsou nadále vymezeny s možností vyvlastnění.

Věcné doplnění katalogu VPS – stavba VT.8 pro napojení lokality Z8 na veřejnou kanalizaci a koridor pro cyklostezku – se standardizace netýká; tyto změny jsou zdůvodněny u bodů 2.14 a 2.19.

E.3.5. SOUBĚH S REŽIMY PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Do úvodu kapitoly „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,“ byla doplněna obecná klauzule, podle níž se na pozemcích zařazených do ploch s rozdílným způsobem využití vedle podmínek stanovených územním

plánem uplatňují i podmínky vyplývající ze zvláštních právních předpisů. Klausule příkladmo zmiňuje režim významných krajinných prvků a územního systému ekologické stability podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny; na konkrétních pozemcích se však mohou souběžně uplatňovat i další zákonné režimy chránící jednotlivé složky území — zejména ochrana zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, vodních poměrů, památkové péče a obdobných veřejných zájmů.

Klausule má deklaratorní povahu; žádný ze zákonných režimů územní plán nezavádí ani neruší a jejich existence a přímá aplikovatelnost vyplývá ze zákonů samotných. Smyslem doplnění je předejít výkladovým pochybnostem v případech, kdy regulativ plochy s rozdílným způsobem využití by formálně mohl připouštět činnosti, jež jsou v rozporu se zákonným režimem dotýkajícím se konkrétního pozemku.

E.4. PODNĚTY ZPRACOVATELE

Změna č. 2 ÚP Březina neobsahuje samostatné podněty zpracovatele nad rámec požadavků Zprávy o uplatňování.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracovááno, jelikož ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody vyplynulo, že změna územního plánu nemůže mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, a současně příslušný úřad ve svém stanovisku nepožadoval posouzení vlivů na životní prostředí.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno; kapitola je proto bezpředmětná.

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí nebylo požadováno. K návrhu zadání změny vydal příslušný úřad stanovisko, ve kterém konstatoval, že změnu není nutné posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí proto není součástí odůvodnění změny územního plánu.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

I.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno změnou č. 2 územního plánu k 6. 5. 2026. V rámci změny č. 2 došlo k ověření aktuálnosti vymezení zastavěného území obce a jeho úpravě v souladu s § 116 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Do zastavěného území byly dále začleněny již zastavěné zastavitelné plochy.

Hranice zastavěného území je vedena po hranici parcel, pouze ve výjimečných případech je tvořena spojnicemi lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

I.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce stanovená územním plánem zůstává změnou č. 2 zachována. Změna nemění hlavní zásadu vytvořit předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel. Cílem zůstává stabilizace obyvatelstva v obci s dobrým obytným a rekreačním potenciálem; změnou č. 2 se aktualizuje vymezení zastavitelných ploch v reakci na aktuální požadavky obce a vlastníků pozemků a na faktické limity vodního hospodářství obce.

I.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

I.3.1. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce stanovená územním plánem zůstává změnou č. 2 zachována. Změna č. 2 ÚP Březina aktualizuje vymezení jednotlivých zastavitelných ploch, ploch přestavby a transformace v návaznosti na konkrétní požadavky obce a vlastníků pozemků a v souladu se zpracovanými projektovými dokumentacemi. Změna č. 2 zároveň převádí územní plán do jednotného standardu dle vyhl. č. 157/2024 Sb.; systémové úpravy vyplývající z převodu (přejmenování ploch s rozdílným způsobem využití, přejmenování přestavbových ploch P → T, úprava terminologie veřejně prospěšných staveb a aktualizace vymezení zastavěného území) jsou popsány v podkapitole e.3.

I.3.2. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH TRANSFORMACE

V rámci změny č. 2 byla provedena revize zastavitelných ploch, územních rezerv a ploch transformace. Revize reaguje na aktuální požadavky obce a vlastníků pozemků a na faktické limity území – zejména na nedostatek zdrojů pitné vody, který limituje další významnější rozvoj zastavitelných ploch určených pro bydlení.

Zrušené zastavitelné plochy:

- Z.6 (BV – bydlení venkovské) – zrušena pro nedostatek zdrojů pitné vody (viz bod 2.12); 2,21 ha orné půdy se vrací do zemědělského půdního fondu.

Zrušené územní rezervy:

- R1 (SV) a R2 (BV) – zrušeny ze stejného důvodu (viz bod 2.13); 2,58 ha půd se vrací do ZPF.

Nově vymezené zastavitelné plochy:

- Z.11 (RI – rekreace individuální) na místě bývalé územní rezervy R3 (viz bod 2.13); plocha navazuje na stabilizované plochy rekreace individuální, bydlení a lesní pozemky a doplňuje strukturu rekreační zástavby.
- Z.12 (SV – smíšené obytné venkovské) u zemědělského statku jako obytné zázemí pro stávající zemědělskou výrobu (viz bod 2.5).
- Z.13 (OV – občanské vybavení) pro lesní mateřskou školu s hospodářským zázemím (viz bod 2.16).
- Z.14 (TU – technická infrastruktura) pro novou čistírnu odpadních vod a kompostárnu (viz bod 2.9).

Upravené zastavitelné plochy:

- Z.1 – změna využití z bydlení (B) na smíšené obytné venkovské (SV) s možností výstavby sportovního zázemí navazujícího na stávající sportoviště severně od plochy (viz bod 2.7).
- Z.7 – rozšíření využití z B na BV + PU; v ploše PU je vymezeno obratiště obslužné komunikace, které je již zaneseno do katastru nemovitostí (viz bod 2.8).
- Z.8 a Z.9 – komplexní úprava lokality podle zpracovaných projektových dokumentací: rozšíření Z.8 o p.p.č. 770/27 a sloučení s původně samostatně vymezenou plochou Z.4; přerozdělení Z.9 jako veřejného prostoru pro Z.8 (zeleň všeobecná a veřejné prostranství) – viz bod 2.2.

Plochy transformace:

- T.2, T.3, T.4 – úprava oploceného přestavbového areálu na p.p.č. 737/2 podle zpracovaných projektových dokumentací (viz bod 2.6); součástí je přesun zastavitelné plochy pro bydlení severním směrem dále od funkčního lokálního biokoridoru.
- T.7 – volnočasový a sportovní areál pod hradem Salon, vymezený v souvislosti s nabytím pozemků obcí (viz bod 2.4).
- T.9 – změna funkčního určení p.p.č. 134/2 ze stabilizované plochy technické infrastruktury (TI) na plochu transformace s využitím SV (viz bod 2.10).

Vymezení nových zastavitelných ploch a ploch transformace je provedeno v přiměřeném rozsahu a v návaznosti na zastavěné území nebo na stávající zemědělské či občanské areály. Nové zastavitelné plochy reagují na konkrétní potřeby obce (vzdělávací zařízení, technická infrastruktura, obytné zázemí zemědělské výroby) nebo na transformaci nevyužívaných pozemků obce (areál pod hradem Salon). Bilanční vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno v kapitole m).

Konvence grafického zobrazení rušených ploch v hlavním a koordinačním výkrese není jednotným standardem ani prováděcí vyhláškou stanovena; zpracovatel volí řešení, které nejlépe odpovídá čitelnosti výkresu. Rušené plochy jsou zpravidla vyznačeny tlumenou červenou výplní s přeškrtnutým popisem, v případech složitější symbologie pak přeškrtnutím křížky po obvodu plochy. Plochy, jejichž věcný záměr je beze změny převzat do jiné kategorie – Z.2 překlasiifikovaná na plochu transformace T.8 v rámci aktualizace vymezení zastavěného území (viz podkapitola e.3) a Z.4 sloučená s navazující zastavitelnou plochou Z.8 (viz bod 2.2) – nejsou ve výkrese vykresleny jako rušené. Plný překryv jejich vymezení s navazujícím návrhovým stavem by jinak činil výkres nečitelným, přičemž fakticky nejde o zrušení záměru, ale o jeho transformaci, resp. sloučení.

I.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

I.4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravní infrastruktury stanovená územním plánem zůstává změnou č. 2 zachována. Územím prochází silnice II. a III. třídy a místní obslužné komunikace, které dopravně obsluhují zastavěné území obce a navazují na nadřazenou dopravní síť.

Změna č. 2 do koncepce dopravní infrastruktury zasahuje ve dvou bodech:

- V rámci úpravy zastavitelné plochy Z.7 je vymezena dílčí plocha PU (veřejné prostranství) zahrnující obratiště obslužné komunikace, které je již zaneseno v katastru nemovitostí a slouží pro otáčení vozidel u stávající zástavby (viz bod 2.8). Tím se do územního plánu promítá faktický stav v terénu.
- Změna č. 2 vymezuje koridor CNU.2 pro stavbu cyklostezky CT 352 „Vnitřní krajský okruh,,“, který vyplývá ze ZÚR Plzeňského kraje (viz bod 2.19); cyklostezka je zařazena jako veřejně prospěšná stavba VD.2 a propojí Březinu se sousední obcí Osek.

Územní plán dále zachovává stávající síť účelových komunikací sloužících pro obsluhu zemědělských a lesních pozemků; nové polní cesty se v rámci změny č. 2 nevymezují.

I.4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Změna č. 2 ÚP Březina aktualizuje koncepci technické infrastruktury v reakci na faktické limity území – především na nedostatek zdrojů pitné vody a na potřebu řešit čištění odpadních vod a nakládání s biologicky rozložitelným odpadem.

Vodní hospodářství. Obec je zásobována pitnou vodou z místních zdrojů, jejichž kapacita je vyčerpána a neumožňuje další rozvoj zastavitelných ploch určených pro bydlení. Tato skutečnost vedla ke zrušení zastavitelné plochy Z.6 (viz bod 2.12) a územních rezerv R1 a R2 (viz bod 2.13). Otázka výhledového posílení zdrojů pitné vody přesahuje rozsah změny č. 2 a bude řešena v návazných stupních dokumentace ve spolupráci s provozovatelem vodovodu.

Odkanalizování a čištění odpadních vod. Obec má částečně vybudovanou jednotnou kanalizaci, na kterou je po předčištění v septicích napojeno přibližně 70 % obyvatel; zbývající část obyvatel zachycuje odpadní vody v bezodtokových jímkách. Stávající jednotná kanalizace svým technickým provedením nevyhovuje současným normám. Z dešťových vod je touto kanalizací odváděno 80 %, zbývajících 20 % je odváděno systémem příkopů, struh a propustků do místního potoka. Obec dosud nemá centrální čistírnu odpadních vod. Pro odstranění tohoto nedostatku vymezuje změna č. 2 novou zastavitelnou plochu Z.14 (TU – technická infrastruktura) pro čistírnu odpadních vod a kompostárnu (viz bod 2.9). Lokalita je situována jihovýchodně od zastavěného území v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby a je dopravně přístupná po stávající komunikaci. Stavba ČOV i kompostárny je vymezena jako veřejně prospěšná stavba (VT.10). V návaznosti na novou ČOV je vymezena také trasa kanalizační stoky jako liniová veřejně prospěšná stavba (VT.8 – viz bod 2.14).

Energetika. Změna č. 2 zpřesňuje vymezení stávající trafostanice na p.p.č. 196/29 jako stabilizované plochy technické infrastruktury TE (viz bod 2.3) v souladu s faktickým stavem. Pro zvýšení spolehlivosti distribuční soustavy a zlepšení podmínek pro rozvoj území je dále vymezena kabelizace stávajícího nadzemního vedení VN jako liniová veřejně prospěšná stavba VT.9 (viz bod 2.17).

Spoje. Koncepce spojů zůstává změnou č. 2 nedotčena.

I.4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Občanské vybavení v obci tvoří obecní úřad, hasičská zbrojnice, hřbitov, sportoviště a obchod se smíšeným zbožím. Změna č. 2 doplňuje koncepci občanského vybavení o tři dílčí záměry, které reagují na konkrétní potřeby obce:

- Zastavitelná plocha Z.13 (OV – občanské vybavení) je vymezena pro lesní mateřskou školu s hospodářským zázemím v severní části katastru (viz bod 2.16). Změna č. 2 stabilizuje provoz stávající lesní mateřské školy a vytváří územně plánovací podmínky pro její další rozvoj.
- Plocha transformace T.7 (OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) představuje volnočasový a sportovní areál pod hradem Salon vymezený v souvislosti s nabytím pozemků obcí (viz bod 2.4). Areál doplňuje rekreační a sportovní nabídku obce v atraktivní poloze v krajině s vazbou na kulturní památku.
- Úprava zastavitelné plochy Z.1 (převedení z B na SV) a rozšíření Z.7 umožňují výstavbu sportovního zázemí navazujícího na stávající sportoviště severně od plochy Z.1 (viz body 2.7 a 2.8).

Občanské vybavení nadmístního charakteru (zdravotnictví, středoškolské vzdělávání, specializované služby) je zajišťováno v Rokycanech a v Plzni; změna č. 2 nevyvolává potřebu jeho doplnění v rámci řešeného území.

I.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I.5.1. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územím obce prochází regionální i lokální úroveň ÚSES vymezená v souladu s nadřazenou ÚPD a s aktualizovanou metodikou.

Na regionální úrovni zasahuje do jižní části území regionální biokoridor RBK 1168 Sklená Hut'–Přešov (vymezený v ZÚR PK Aktualizace č. 3 jako nefunkční, určený k dotvoření) navazující na regionální biocentra RBC 1431 Sklená Hut' (na východní hranici území) a RBC 1430 Přešov (na západní hranici, oba RBC jsou vymezeny jako funkční). Nadregionální ÚSES územím obce neprochází.

Na lokální úrovni vymezuje územní plán 6 lokálních biocenter (přibližně 79 ha) a 16 lokálních biokoridorů (přibližně 47 ha) doplňujících síť regionálního ÚSES.

Změna č. 2 do koncepce ÚSES vstupuje ve čtyřech bodech:

- bod 2.18 – zpřesnění hranic lokálního biokoridoru podél Korečnického potoka na základě odborného podkladu zpracovaného v souladu s aktuální metodikou;
- bod 2.4 (T.7 Salon) – vymezení volnočasového a sportovního areálu pod hradem Salon je koordinováno s lokálním biokoridorem; podmínkou rozvoje je zachování ekologických funkcí biokoridoru;
- bod 2.6 (areál p.p.č. 737/2) – přesun zastavitelné plochy pro bydlení severním směrem dále od funkčního lokálního biokoridoru;
- bod 2.9 (Z.14 ČOV) – z návrhu zastavitelné plochy je vyjmuta část území lokálního biokoridoru, čímž je zachována jeho kontinuita.

I.5.2. PROSTUPNOST KRAJINY

Územím obce prochází cyklotrasa č. 352 „Vnitřní krajský okruh,, III. třídy vedená po stávajících komunikacích a značené pěší turistické trasy propojující obec s lesními partiemi Přírodního parku Radeč a se sousedními sídly. Síť účelových komunikací sloužících pro obsluhu zemědělských a lesních pozemků je v platném ÚP stabilizována; změna č. 2 do ní nezasahuje.

Prostupnost krajiny změna č. 2 podporuje vymezením koridoru CNU.2 pro stavbu cyklostezky CT 352 jako prioritní dálkové cyklotrasy vyplývající ze ZÚR PK (bod 2.19), která propojí Březinu se sousední obcí Osek a navazujícími úseky vnitřního krajského okruhu.

Prostupnost pro volně žijící živočichy je zajišťována systémem ÚSES; území obce je zároveň součástí migračně významného území evidovaného v ÚAP a zahrnuje biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců.

I.5.3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Územní plán Březina nevymezuje samostatné plochy pro plošná protierození opatření; ochrana proti vodní a větrné erozi je zajišťována zachovanou mozaikou polí, luk, doprovodné zeleně a souvislých lesních komplexů (lesy zaujímají v katastru cca 459 ha) a sítí ÚSES.

V územně analytických podkladech ORP Rokycany je v katastru evidováno 7 ploch s identifikovaným rizikem větrné eroze. Konkrétní opatření na těchto plochách (zatravnění, doplnění zeleně, agrotechnická opatření) přesahují podrobnost územního plánu a budou řešena v rámci pozemkových úprav nebo v rámci hospodaření na zemědělských pozemcích.

Změna č. 2 do koncepce protierození ochrany aktivně nezasahuje; navrácením ploch Z.6, R1 a R2 do zemědělského půdního fondu (celkem 4,79 ha) však nepřímou posiluje plochy nezastavěné krajiny s potenciálem retenční a protierození funkce.

I.5.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Územím obce protéká Korečnický potok a několik bezejmenných vodních toků v povodí Vltavy. V katastru obce není stanoveno záplavové území ani aktivní zóna záplavového území. Územní plán proto samostatná protipovodňová opatření nevymezuje.

Území obce leží v specifické oblasti SOB9 Sucho vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR PK; ochrana vodního režimu krajiny a podpora retence vody jsou proto významnými krajinnými cíli. Změna č. 2 tyto cíle naplňuje zejména navrácením 4,79 ha půd do zemědělského půdního fondu (zrušení Z.6, R1, R2) a respektováním stávajícího systému přirozené retence v rámci ÚSES a doprovodné krajinné zeleně.

I.5.5. KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Území obce má vysoký rekreační potenciál – katastr je z 56 % součástí Přírodního parku Radeč (430 ha v katastru), územím prochází cyklotrasa č. 352 a značené pěší turistické trasy. Rekreační funkci dále podporuje hodnotný areál zámku Březina (registrovaný VKP „Zámek Březina,,“, 6,60 ha) a navazující lokalita pod hradem Salon.

Změna č. 2 doplňuje koncepci rekreačního využívání krajiny ve třech bodech:

- bod 2.4 (T.7 OS) – volnočasový a sportovní areál pod hradem Salon vymezený v souvislosti s nabytím pozemků obcí; areál doplňuje rekreační a sportovní nabídku obce v atraktivní poloze v krajině s vazbou na kulturní památku;

- bod 2.13 (Z.11 RI) – vymezení nové zastavitelné plochy pro rekreaci individuální na místě bývalé územní rezervy R3, navazující na stávající strukturu rekreační zástavby;
- bod 2.19 – koridor CNU.2 pro stavbu cyklostezky CT 352 (zařazené jako veřejně prospěšná stavba VD.2) posiluje cyklistickou rekreační dostupnost území a propojení se sousední obcí Osek.

I.5.6. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Území obce Březina je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny mimořádně hodnotné. Na území obce se nachází:

- Přírodní park Radeč (430 ha v katastru, tj. 56 % území) – rozsáhlé chráněné území krajinného rázu, do něhož spadá většina lesních a krajinářsky hodnotných partií katastru;
- registrovaný významný krajinný prvek „Zámek Březina,, (6,60 ha);
- migračně významné území evidované v ÚAP a biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců;
- dva památné stromy, mj. „Dub na rozcestí,,.

Územím obce neprochází žádné území soustavy Natura 2000 (evropsky významná lokalita ani ptačí oblast) a nezasahuje sem žádné velkoplošné zvláště chráněné území (CHKO, NP). Přírodní památka Rumpál se nachází těsně za hranicí katastru – okrajově do něj zasahuje pouze část jejího ochranného pásma.

Cílové kvality krajiny KR15 (zejména zachování urbanisticky hodnotného areálu zámku a parku v Březině jako hodnotné části krajiny) jsou změnou č. 2 respektovány – viz kapitola d.3.

Změna č. 2 do zájmů ochrany přírody a krajiny aktivně nezasahuje; nové zastavitelné plochy jsou vymezovány mimo zvláště chráněná území a respektují systém ÚSES. Vymezení T.7 (areál pod hradem Salon) i Z.14 (ČOV) je koordinováno s lokálními biokoridory.

I.5.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V katastru obce Březina nejsou v současnosti vymezena chráněná ložisková území ani dobývací prostory, na území obce neprobíhá těžba nerostných surovin. V územně analytických podkladech ORP Rokycany je evidováno 5 poddolovaných území (po historické těžbě) a 3 stará důlní díla; tyto plochy jsou v platném územním plánu respektovány a nové zastavitelné plochy se s nimi nestřetávají.

Změna č. 2 ÚP Březina nevymezuje žádné nové plochy pro těžbu nerostných surovin.

I.6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změna č. 2 ÚP Březina převádí územní plán do jednotného standardu dle vyhl. č. 157/2024 Sb., čímž dochází k systémovému přejmenování dosavadních ploch s rozdílným způsobem využití (B → BV, OM → OK, NZ → AU, NS → MU, NL → LU, P → T a další) – podrobně viz kapitola e.3. V dotčených plochách zůstávají nastavení regulativů zachována; změna se zde promítá pouze do označení.

Věcné úpravy podmínek využití zavádí změna č. 2 ve třech tematických bodech v reakci na konkrétní potřeby obce a vlastníků pozemků:

- bod 2.11 – v plochách zemědělské výroby (VZ) je upravena maximální výška staveb pro zemědělskou činnost ze 7 m na 15 m s definicí vztazného bodu; úprava reaguje na požadavky technologického zázemí současného zemědělství, které v původním limitu nelze umístit;
- bod 2.15 – v plochách AU (zemědělské všeobecné) a MU (smíšené krajinné všeobecné) je doplněno podmíněně přípustné využití pro obnovitelné zdroje energie (na zemědělských plochách za podmínky zachování zemědělského obhospodařování – agrofotovoltaika), s podrobným nastavením pravidel ve výrokové části. Pravidla zohledňují cílové kvality krajiny KR15 Radečská vrchovina (viz kapitola d.3) a chrání pohledové a krajinné hodnoty území;
- bod 2.16 – pro umístění lesní mateřské školy s hospodářským zázemím jsou nastaveny dvě navazující úpravy: vymezena je nová zastavitelná plocha Z.13 (OV – občanské vybavení) pro hlavní budovu školky se specifickými podmínkami (max. velikost hlavní budovy 200 m², zastavěnost max. 20 % na p.p.č. 709/110); v navazujících plochách AU, LU (lesní všeobecné) a MU je doplněno podmíněně přípustné využití pro „příslušenství lesní mateřské školy nestavební povahy včetně nezbytného oplocení, za podmínky, že nenaruší krajinný ráz a prostupnost krajiny,“. Tato úprava umožňuje provoz lesní mateřské školy v běžném zemědělsko-lesním okolí hlavní budovy bez nutnosti vymezovat plochy speciální RZV.

I.7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACE

Změna č. 2 ÚP Březina aktualizuje vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací v souladu s aktuálními požadavky obce a se ZÚR PK. Stávající VPS v oblasti dopravní (VD) a technické (VT) infrastruktury jsou převzaty z platného územního plánu a převedeny do názvosloví dle vyhl. č. 157/2024 Sb.

Změna č. 2 nově vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby:

- VD.2 – cyklostezka CT 352 „Vnitřní krajský okruh,“ vymezená koridorem CNU.2 v souladu se ZÚR PK (bod 2.19);
- VT.8 – kanalizační stoka navazující na novou ČOV (bod 2.14);
- VT.9 – kabelizace stávajícího nadzemního vedení VN (bod 2.17);
- VT.10 – nová čistírna odpadních vod a kompostárna na ploše Z.14 (bod 2.9).

Veřejně prospěšná opatření pro územní systém ekologické stability (VU.1–VU.6) jsou převzata z platného územního plánu a změnou č. 2 nedotčena.

Asanace ani plochy pro asanaci se v rámci změny č. 2 nevymezují.

I.8. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Platný územní plán Březina vymezoval územní rezervy R1 a R2 (pro bydlení venkovské, resp. smíšené obytné venkovské) a R3 (rekreace individuální). Změna č. 2 ÚP Březina všechny tři dosavadní územní rezervy ruší:

- R1 a R2 – zrušeny pro nedostatek zdrojů pitné vody, který v obci limituje další významnější rozvoj zastavitelných ploch určených pro bydlení (viz bod 2.13); plochy o celkové výměře 2,58 ha se vrací do zemědělského půdního fondu;
- R3 – nahrazena novou zastavitelnou plochou Z.11 (rekreace individuální) o výměře 0,97 ha (viz bod 2.13); plocha je převedena z dlouhodobé územní rezervy do realizovatelné zastavitelné plochy vzhledem ke stabilizovaným podmínkám území pro umístění individuální rekreace v navazující struktuře.

Po změně č. 2 ÚP Březina nevymezuje žádné územní rezervy.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změnou č. 2 ÚP Březina nejsou vymezeny žádné nové záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v platných Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

K.1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 2 ÚP Březina aktualizuje vymezení zastavěného území k 6. 5. 2026 (viz kapitola i.1) v souladu s § 116 zákona č. 283/2021 Sb. Do zastavěného území byly začleněny již zastavěné zastavitelné plochy (zejména plocha Z.5 – bývalá zastavitelná plocha BV, která byla v období platnosti ÚP zastavěna a změnou č. 2 se převádí mezi stabilizované plochy zastavěného území).

Změna č. 2 řeší optimalizaci zastavitelných ploch – redukuje plochy a územní rezervy, jejichž realizace není v dohledné době reálná (Z.6, R1 a R2 zrušeny pro faktický limit zdrojů pitné vody – viz body 2.12 a 2.13), a doplňuje nové zastavitelné plochy a plochy transformace tam, kde existují konkrétní záměry vlastníků pozemků nebo prokazatelný veřejný zájem (ČOV, lesní mateřská škola, areál pod hradem Salon).

K.2. BILANCE ROZVOJOVÝCH PLOCH

Změna č. 2 ÚP Březina mění rozsah zastavitelných ploch a ploch transformace v jednotlivých kategoriích RZV následovně:

K.2.1. PLOCHY BYDLENÍ (BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ, SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ)

Nově vymezené nebo rozšířené plochy:

- Z.12 (SV) – 0,51 ha (obytné zázemí stávajícího zemědělského statku, viz bod 2.5);
- Z.7 (BV) – rozšíření o 0,43 ha (úprava lokality, viz bod 2.8);
- Z.8 (BV) – rozšíření o 0,31 ha (sloučení s Z.4 a doplnění p.p.č. 770/27, viz bod 2.2);
- T.2 (BV) – 0,10 ha (přesun v rámci úpravy oploceného areálu p.p.č. 737/2 dále od funkčního lokálního biokoridoru, viz bod 2.6);
- T.9 (SV) – 0,15 ha (přestavba p.p.č. 134/2 z TI na SV, viz bod 2.10).

Funkční změna stávající plochy: Z.1 (převedená z B na SV s možností sportovního zázemí, viz bod 2.7) – výměra 0,84 ha se nemění.

Zrušené plochy a územní rezervy:

- Z.6 (BV) – 2,21 ha (nedostatek zdrojů pitné vody, viz bod 2.12);
- R1 (BV) – 1,00 ha (zrušení územní rezervy, viz bod 2.13);
- R2 (SV) – 1,58 ha (zrušení územní rezervy, viz bod 2.13).

Bilance ploch pro bydlení: nově vymezeno 1,50 ha, zrušeno 4,79 ha → bilance –3,29 ha.

K.2.2. PLOCHY REKREACE (RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ)

Nově vymezené plochy:

- Z.11 (RI) – 0,97 ha (na místě bývalé územní rezervy R3, viz bod 2.13).

Bilance ploch rekreace: +0,97 ha (převod z dlouhodobé územní rezervy do realizovatelné zastavitelné plochy).

K.2.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV, OS)

Nově vymezené plochy:

- Z.13 (OV) – 0,24 ha (lesní mateřská škola s hospodářským zázemím, viz bod 2.16);
- T.7 (OS) – 0,31 ha (volnočasový a sportovní areál pod hradem Salon, viz bod 2.4).

Bilance ploch občanského vybavení: +0,55 ha.

K.2.4. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TU)

Nově vymezené plochy:

- Z.14 (TU) – 0,41 ha (čistírna odpadních vod a kompostárna, viz bod 2.9);
- T.8 (TU) – 0,13 ha (regulační stanice VTL plynu pro obce Březina a Bezděkov; plocha vznikla překlasifikací původní zastavitelné plochy Z.2 na plochu transformace v rámci aktualizace vymezení zastavěného území – viz podkapitola e.3).

Bilance ploch technické infrastruktury: +0,54 ha.

K.2.5. PLOCHY ZELENĚ A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (ZX, ZU, PU)

V rámci úpravy oploceného areálu p.p.č. 737/2 (bod 2.6) a přerozdělení lokality Z.8/Z.9 (bod 2.2) jsou vymezeny doplňující plochy zeleně a veřejných prostranství: T.4 (ZX) – zelený rámeček areálu o výměře 0,88 ha, Z.7 PU (obrátiště) – 0,06 ha, Z.9 PU/ZU – 0,58 ha. Tyto plochy slouží k organizaci zástavby a k zajištění veřejného prostoru bez navýšení obytné kapacity.

K.2.6. CELKOVÁ BILANCE

Změna č. 2 ÚP Březina nově vymezuje cca 4,2 ha zastavitelných ploch a ploch transformace, zatímco ruší 4,79 ha zastavitelných ploch a územních rezerv pro bydlení. Bilance zastavitelnosti je tak mírně záporná, redukce se týká výhradně ploch pro bydlení a vyplývá z faktického limitu vodního hospodářství obce.

K.3. HODNOCENÍ ZMĚN

Nově vymezené plochy reagují na konkrétní požadavky obce a vlastníků pozemků formulované v zadání změny č. 2 a respektují tyto urbanistické principy:

1. **Návaznost na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu** – všechny nově vymezené plochy přímo navazují na stávající zastavěné území obce a mají zajištěné napojení na dopravní a technickou infrastrukturu po stávajících komunikacích. Jedná se o lokality, které logicky doplňují stávající urbanistickou strukturu a nevytvářejí nové izolované enklávy zástavby v krajině.
2. **Ochrana hodnot území** – nové plochy jsou vymezeny tak, aby minimalizovaly zásahy do krajinného rázu a kvalitních zemědělských půd. Z vyhodnocení záborů ZPF (kapitola m.1.1)

vyplývá, že většina nových záborů se týká půd V. třídy ochrany (1,78 ha = 84 % nových záborů); na půdách I. ani II. třídy ochrany se nevymezují žádné nové záборы.

3. **Kompenzace záborů** – nové záборы ZPF jsou významně kompenzovány návratem zrušených ploch do zemědělského půdního fondu. Celková bilance záborů ZPF je výrazně pozitivní (–2,66 ha) – do ZPF se vrací více než dvojnásobek toho, co je nově zabíráno (viz kapitola m.1.1).
4. **Reálnost využití** – nově vymezené plochy mají reálný potenciál pro využití v dohledné době, což je dáno jejich polohou, konkrétními záměry vlastníků nebo veřejným zájmem (ČOV, lesní MŠ, areál pod hradem Salon, statek). Naopak rušené plochy a územní rezervy jsou dlouhodobě nevyužívané a jejich realizace není v dohledné době reálná z důvodu faktického limitu vodního hospodářství.
5. **Přiměřená velikost rozvojových ploch** – nově vymezené plochy jsou menšího rozsahu, což umožňuje jejich postupné a citlivé začlenění do struktury sídla bez rizika skokového nárůstu počtu obyvatel a bez zvyšování nároků na rozšiřování veřejné infrastruktury.

K.4. KAPACITA PLOCH PRO BYDLENÍ

Vyhodnocení kapacity ploch pro bydlení vychází z předpokladu 1 rodinný dům na 1 000 m² (10 RD/ha):

Kategorie	Plocha [ha]	Počet RD
Nově vymezené plochy bydlení (BV, SV)	+1,50	+15
Zrušené zastavitelné plochy a územní rezervy	–4,79	–48
Celková bilance kapacit pro bydlení	–3,29	–33

Tabulka 2: Bilance kapacit ploch pro bydlení dle změny č. 2 ÚP Březina

Změna č. 2 redukuje kapacitu zastavitelných ploch pro bydlení o cca 33 rodinných domů. Redukce nicméně nepředstavuje omezení rozvojových možností obce nad rámec faktických limitů: obec nemá dostatečné zdroje pitné vody pro další významnější rozvoj zastavitelných ploch určených pro bydlení a rušené plochy a územní rezervy by ze stejného důvodu nebyly v dohledné době využitelné.

Po změně č. 2 zůstávají v zastavitelných a transformačních plochách obce kapacity pro bydlení v rozsahu cca 4 ha (zejména stávající nezastavěné plochy Z.8 BV a Z.1 SV doplněné nově vymezenými plochami Z.12, Z.7, T.2 a T.9) – tj. cca 40 RD. Tato rezerva odpovídá očekávanému demografickému vývoji obce v horizontu 10–20 let s dostatečnou rezervou pro absorpci přirozeného nárůstu i případného přílivu nových obyvatel.

K.5. ZÁVĚR

Vymezení zastavitelných ploch změnou č. 2 ÚP Březina je v souladu se zásadami účelného využívání zastavěného území a hospodárného vymezení zastavitelných ploch dle § 116 zákona č. 283/2021 Sb. Aktualizace vymezení zastavěného území zpřesňuje hranici v souladu s reálným stavem území. Optimalizace zastavitelných ploch a územních rezerv reaguje na faktický limit vodního hospodářství obce a přesouvá rozvojové plochy do lokalit s konkrétními záměry vlastníků nebo s prokazatelným veřejným zájmem (ČOV, lesní MŠ, areál pod hradem Salon).

Po změně č. 2 zůstává v obci dostatečná rezerva zastavitelných ploch pro pokrytí očekávaného demografického vývoje.

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán neobsahuje prvky regulačního plánu.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

M.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Vyhodnocení záboru pozemků ZPF bylo provedeno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Zábory pro jednotlivé plochy jsou vyhodnoceny v tabulce podle tabulky č. 2 přílohy uvedené vyhlášky. Zdrojem pro určení třídy ochrany byly územně analytické podklady ORP Rokycany.

M.1.1. SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ

Zábory zemědělského půdního fondu vyvolané změnou č. 2 ÚP Březina zahrnují:

Zastavitelné plochy (Z):

- nově vymezené: +2,13 ha (Z.11 – rekreace individuální, Z.12 – bydlení smíšené venkovské u zemědělského statku, Z.13 – občanské vybavení pro lesní mateřskou školu, Z.14 – technická infrastruktura pro ČOV a kompostárnu);
- zrušené, navrácené do ZPF: -2,21 ha (Z.6 – bydlení venkovské zrušeno pro nedostatek zdrojů pitné vody, viz bod 2.12).

Plochy transformace (T) jsou vymezovány v rámci zastavěného území a nezpůsobují nové zábory zemědělského půdního fondu.

M.1.2. SOUHRNNÁ TABULKA ZÁBORŮ ZPF

Označení plochy / korigoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Třídy ochrany [ha]					Odhad výměry rekultivace [ha]	Závlahy	Odvodnění	Eroze	Informace dle § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.6	AU	-2,11	—	-2,11	—	—	—	2,11	—	Ano	—	—
CELKEM	AU	-2,11	—	-2,11	—	—	—	2,11	—	—	—	—
T.2	BV	0,10	—	—	—	—	0,10	—	—	—	—	—
Z.7	BV	0,43	—	0,26	—	—	0,17	—	—	Ano	—	—
Z.8	BV	0,31	—	—	0,31	—	—	—	—	Ano	—	—
CELKEM	BV	0,84	—	0,26	0,31	—	0,27	—	—	—	—	—
T.1	HU	0,93	—	—	—	—	0,93	—	—	—	—	—
CELKEM	HU	0,93	—	—	—	—	0,93	—	—	—	—	—
T.7	OS	0,16	—	—	—	—	0,16	—	—	—	—	—
CELKEM	OS	0,16	—	—	—	—	0,16	—	—	—	—	—
Z.13	OV	0,24	—	—	—	—	0,24	—	—	—	—	—
CELKEM	OV	0,24	—	—	—	—	0,24	—	—	—	—	—
T.5	PU	-0,10	—	—	—	—	-0,10	0,10	—	—	—	—
Z.7	PU	0,06	—	0,06	—	—	—	—	—	—	—	—
Z.9	PU	0,43	—	—	0,43	—	—	—	—	Ano	—	—
CELKEM	PU	0,39	—	0,06	0,43	—	-0,10	0,10	—	—	—	—
Z.11	RI	0,97	—	—	—	—	0,97	—	—	—	—	—
CELKEM	RI	0,97	—	—	—	—	0,97	—	—	—	—	—
T.9	SV	0,15	—	—	—	0,15	—	—	—	Ano	—	—
Z.12	SV	0,51	—	—	—	—	0,51	—	—	—	—	—
CELKEM	SV	0,66	—	—	—	0,15	0,51	—	—	—	—	—
T.8	TU	0,13	—	—	0,10	0,03	—	—	—	Ano	—	—
Z.14	TU	0,41	—	—	0,35	—	0,06	—	—	Ano	—	—
CELKEM	TU	0,54	—	—	0,45	0,03	0,06	—	—	—	—	—
Z.9	ZU	0,15	—	—	0,15	—	—	—	—	Ano	—	—
CELKEM	ZU	0,15	—	—	0,15	—	—	—	—	—	—	—
T.2	ZX	-0,10	—	—	—	—	-0,10	0,10	—	—	—	—
T.4	ZX	0,88	—	—	—	—	0,88	—	—	—	—	—
CELKEM	ZX	0,78	—	—	—	—	0,78	0,10	—	—	—	—
CELKEM	CELKEM	3,55	—	-1,79	1,34	0,18	3,82	2,31	—	—	—	—

M.1.3. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF JEDNOTLIVÝCH LOKALIT

M.1.3.1. Z.11 – BŘEZINA, JIHOVÝCHODNÍ OKRAJ | RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (0,97 HA)

Plocha se nachází 550 m jihovýchodně od sídla Březina na pozemcích p.č. 763/12, 763/33, 763/34 a 763/35, vedených v celém rozsahu jako trvalý travní porost; vlastnictví je soukromé.

Účelem vymezení je převedení dlouhodobé územní rezervy R3 do realizovatelné zastavitelné plochy pro rekreaci individuální (RI). Lokalita má stabilizované podmínky území v navazující struktuře rekreační zástavby a nezastavuje fragmentovanou volnou krajinu (viz bod 2.13).

Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:

- plocha navazuje na stabilizované plochy rekreace individuální, bydlení a lesní pozemky a doplňuje strukturu rekreační zástavby bez fragmentace zemědělské půdy;
- zábor se týká výlučně půd V. třídy ochrany (BPEJ 7.48.14, 100 %), tedy půd s velmi nízkou produkční schopností;
- pozemky nejsou meliorovány závlahami ani odvodněním;
- plocha je dopravně dostupná po stávajících komunikacích bez nutnosti budovat novou infrastrukturu;
- napojení na vodovod a kanalizaci obce není možné – zásobování vodou a likvidace odpadních vod budou řešeny individuálně, což odpovídá charakteru rekreační individuální zástavby.

Vymezení plochy Z.11 je v souladu se zásadami ochrany ZPF – využívá půd nejnižší třídy ochrany v návaznosti na stávající strukturu rekreační zástavby a minimalizuje fragmentaci nezastavěné krajiny.

M.1.3.2. Z.12 – U ZEMĚDĚLSKÉHO STATKU | SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (0,51 HA)

Plocha se nachází ve východní části katastru na pozemcích p.č. 637/6, 637/8, 799/2 a 799/22, vedených převážně jako trvalý travní porost (90,5 %) a v menší míře jako ostatní plocha (9,5 %); vlastnictví je soukromé. Plocha přímo navazuje na stabilizovanou plochu SV stávajícího zemědělského statku.

Účelem vymezení je rozšíření zastavitelné plochy SV jako obytného zázemí pro stávající zemědělskou činnost soustředěnou ve zrekonstruovaném statku (viz bod 2.5).

Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:

- plocha přímo navazuje na stávající zastavěnou část (statek), čímž podporuje kompaktní rozvoj a minimalizuje fragmentaci zemědělské půdy;
- zábor se týká výlučně půd V. třídy ochrany (BPEJ 5.38.16, 100 %);
- pozemky nejsou meliorovány;
- vymezení plochy nemá negativní vliv na organizaci ZPF; přístupnost okolních zemědělských pozemků zůstává zachována;
- plocha je dopravně dostupná po stávajících komunikacích.

Vymezení plochy Z.12 je v souladu se zásadami ochrany ZPF – využívá půd nejnižší třídy ochrany v přímé vazbě na stávající zemědělský areál.

M.1.3.3. Z.13 – BŘEZINA, SEVERNÍ OKRAJ – LESNÍ MATEŘSKÁ ŠKOLA | OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ (0,24 HA)

Plocha se nachází 1 000 m severovýchodně od sídla Březina na pozemku p.č. 709/110, vedeném jako trvalý travní porost; vlastnictví je soukromé.

Účelem vymezení je stabilizace provozu lesní mateřské školy s hospodářským zázemím a vytvoření územně plánovacích podmínek pro její další rozvoj. Specifické podmínky využití jsou stanoveny ve výrokové části (max. velikost hlavní budovy 200 m², zastavěnost max. 20 % na p.p.č. 709/110); navazující pozemky 709/46, 709/107 a 709/108 zůstávají v plochách AU s rozšířeným podmíněně přípustným využitím pro příslušenství školky nestavební povahy včetně oplocení (viz bod 2.16).

Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:

- zábor se týká pouze plochy nezbytné pro umístění hlavní budovy (0,24 ha); navazující funkce (zahradní úpravy, hřiště) zůstávají v plochách AU bez nového záboru ZPF;
- zábor je celý na půdě V. třídy ochrany (BPEJ 5.68.11, 100 %), tedy půdy s velmi nízkou produkční schopností;
- pozemky nejsou meliorovány;
- plocha navazuje na lesní pozemky a polní cesty, které již dnes umožňují obsluhu území; nové dopravní napojení není nutné budovat.

Vymezení plochy Z.13 je v souladu se zásadami ochrany ZPF – minimalizuje rozsah záboru na účelovou plochu pro hlavní budovu a využívá půd nejnižší třídy ochrany.

M.1.3.4. Z.14 – ČOV A KOMPOSTÁRNA | TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (0,41 HA)

Plocha se nachází v severozápadní části katastru na pozemcích p.č. 446/6, 446/16, 446/18, 446/19 a 446/20, vedených v celém rozsahu jako trvalý travní porost. Vlastnictví je smíšené – soukromé (51,8 %), obecní (34,2 %) a státní (14,1 %).

Účelem vymezení je zajištění plochy pro novou centrální čistírnu odpadních vod a kompostárnu (případně shromaždiště biologicky rozložitelného odpadu), která v obci dosud chybí (viz bod 2.9). Stavba ČOV i kompostárny je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (VT.10) s navazující kanalizační stokou (VT.8).

Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:

- zábor o výměře 0,41 ha se týká převážně půd III. třídy ochrany (BPEJ 5.64.01 – 0,29 ha; BPEJ 5.67.01 – 0,06 ha; celkem 0,35 ha = 84,4 %) a v menší míře V. třídy ochrany (BPEJ 5.47.02 – 0,06 ha = 14,1 %);
- část plochy je dle ÚAP odvodněna;
- vymezení plochy pro ČOV představuje veřejný zájem obce na centrálním řešení čištění odpadních vod podle zásad § 4 odst. 1 a 2 zákona č. 334/1992 Sb. – obec dosud nemá centrální čistírnu odpadních vod a likvidace odpadních vod je řešena individuálně přes septiky a bezodtokové jímky, jejichž stávající provedení dle PRVK Plzeňského kraje nevyhovuje současným normám;
- lokalita je situována v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby a je dopravně přístupná po stávající komunikaci; alternativní poloha s nižší třídou ochrany v technicky a hygienicky vhodném dosahu sídla není k dispozici;

- smíšené vlastnictví (obecní + soukromé + státní) usnadňuje realizaci veřejně prospěšné stavby.

Vymezení plochy Z.14 je odůvodněno veřejným zájmem obce na zajištění centrálního čištění odpadních vod a nakládání s biologicky rozložitelným odpadem; rozsah záboru je minimalizován na funkčně nezbytné minimum a doplnění technické infrastruktury obce má významný pozitivní dopad na životní prostředí v území.

M.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Územní plán nenavrhuje zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK