ÚZEMNÍ PLÁN BŘEŽANY II

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

ZÁŘÍ 2020

Název dokumentace:

ÚZEMNÍ PLÁN BŘEŽANY II

Druh dokumentace:

ÚZEMNÍ PLÁN

Fáze zpracování:

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

Řešené území:

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BŘEŽANY II (č. 614955)

Datum:

14.9.2020

Objednatel:

OBEC BŘEŽANY II
Březany II 63
282 01 Český Brod
IČO: 00235288

Odpovědný projektant:

ŘEZNÍK
URBANISTICKÝ ATELIÉR

ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK
autorizovaný urbanista
Jiráskova 981
251 64 Mnichovice
IČO: 75224569

OBSAH

a) Vymezení zastavěného území 4

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 4

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 4

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu. včetně stanovení podmínek pro jejich využití 6

1. Dopravní infrastruktura 6
2. Technická infrastruktura 7
3. Občanské vybavení 8
4. Veřejná prostranství 8

e) Koncepce uspořádání krajiny 8

1. Územní systém ekologické stability 9
2. Plochy lesní 9
3. Vodní toky a nádrže 10
4. Ochrana před povodněmi 10
5. Dobývání nerostů 10

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití 11

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 16

1. Veřejně prospěšné stavby 16
2. Veřejně prospěšná opatření 16
3. Plochy pro asanaci 16

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 17

1. Veřejně prospěšné stavby 17
2. Veřejně prospěšná opatření 17

i) Stanovení kompenzačních opatření 17

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 17

j) Vymezení územních rezerv 17

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ... 17

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území zachycuje stav k 1.9.2020. Hranice zastavěného území je znázorněna v grafické části územního plánu.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Březany II jsou obcí s dlouhou historií, kdy první písemná zmínka o obci je z roku 1308.

V obci žije v současné době 837 obyvatel (k 31.12.2019). Současný počet obyvatel v obci se blíží populační vrcholu v roce 1930, kdy zde bylo evidováno 871 obyvatel.

Hlavní funkcí obce je bydlení, další významnou funkcí je zemědělství. V řešeném území převládají kvalitní zemědělské půdy s nejvyšší třídou ochrany.

V obci se nachází pouze základní občanská vybavenost: obchod s potravinami, restaurace, mateřská škola a obecní úřad. Za vyšší občanskou vybaveností a za základním vzděláním dojíždějí obyvatelé do Českého Brodu, do Úval a do Prahy.

Obec má vybudovaný vodovod a kanalizaci svedenou do čistírny odpadních vod.

Koncepce rozvoje území, včetně ochrany a rozvoje hodnot vychází z urbanistické struktury sídla a z jeho geografické polohy v blízkosti hlavního města Prahy. Tomu odpovídá převažující funkce bydlení soustředěná v rámci kompaktního urbanistického půdorysu.

Zastavitelné plochy jsou navrženy především na místech, kde je již vymezoval předchozí územní plán. Limitujícími faktory dalšího rozvoje obce jsou především téměř naplněné kapacity technické infrastruktury, naplněné kapacity základní občanské vybavenosti a přítomnost zemědělské půdy I. třídy ochrany. Vzhledem k limitním kapacitám veřejné infrastruktury je navržena zejména stabilizace stávajícího urbanistického půdorysu sídla.

c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce rozvoje sídla respektuje stávající půdorys sídla, nijak významně ho nerozšiřuje a navrhuje především dostavbu proluk. Rozšíření zastavěného území je navrženo pouze v jižní a severní části obce prostřednictvím ploch BV1, BV2, BV8 a VP1 (z toho poslední dvě plochy jsou převzaty z předchozího územního plánu).

Návrh funkčního využití ploch a jejich prostorového uspořádání respektuje stávající architektonisko-urbanistický charakter sídla. Většina ploch v zastavěném území je vymezena jako plochy bydlení, zde je maximální výška zástavby stanovena na dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Minimální výška zástavby stanovena není. Maximální podíl zastavěných ploch na stavebním pozemku je 35 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

V posledních desetiletích došlo k degradaci architektonicko-urbanistické struktury sídla realizací nevhodné výstavby bytových i rodinných domů. Tento územní plán stanovuje takové podmínky rozvoje, které zajistí realizaci zástavby odpovídající současným požadavkům obyvatel 21. století, ale současně respektují odkaz generací předcházejících, jejichž cílem bylo vytvořit kvalitní a koncepčně řešené sídlo. Územní plán stanovuje podmínky funkčního využití jednotlivých ploch (v kapitole f) a také stanovuje podmínky pro zpracování územních studií na vybrané plochy bydlení.

Centrum sídla, v okolí obecního úřadu, je stabilizované a územní plán zde nenavrhuje žádné změny funkčního využití. Nachází se zde stávající plochy veřejných prostranství lemované historickou zástavbou s obecním úřadem uprostřed. Do budoucna je žádoucí, vytvořit v centru sídla veřejná prostranství, která budou representativní a budou definovat sídlo Březany II. Současný stav veřejných prostranství v centru sídla není vyhovující. Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby centrum obce mohlo být vhodně upraveno. Územní plán doporučuje vhodné detailní prostorové uspořádání centra Březan II prověřit územní studií.

V jižní části sídla je navržena plocha veřejných prostranství VP1 pro realizaci menšího parku za účelem zlepšení kvality života obyvatel v obci.

Urbanistická koncepce je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Územní plán vymezuje následující plochy ke změně funkčního využití:

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Maximální kapacita plochy (počet domů)
BV1	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	2,13	21
BV2	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,52	5
BV3	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	1,47	14
BV4	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,07	1
BV5	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,07	1
BV6	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,24	3
BV7	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,06	1
BV8	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	2,00	20
BV9	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,06	1
BV10	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,06	1
BV11	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	0,32	3
BV12	Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské	1,41	14
VP1	Plochy veřejných prostranství	0,99	-
OS1	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	0,09	-
VL1	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl (plocha přestavby)	0,07	-
DX1	Plochy dopravní infrastruktury – cyklostezka	0,07	-
MK1	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace	0,30	-

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu. včetně stanovení podmínek pro jejich využití

1. Dopravní infrastruktura

Návrh územního plánu vychází ze skutečnosti, že řešené území je z dopravního hlediska dobře dostupné. I nadále budou tvořit základní přístupové komunikace do obce silnice III/24512 a III/24513**.**

200 m za jižní hranicí řešeného území vede východo-západním směrem železniční trať se zastávkou v Rostoklatech. Od zastavěného území Březan II je navržena cyklostezka pro pěší a cyklisty s vyloučením motorové dopravy k této vlakové zastávce.

Navržené zastavitelné plochy jsou v Územním plánu Březany II lokalizovány tak, aby byly přístupné především ze stávajících komunikací.

Konkrétní záměry, směřující ke zlepšení dopravní obslužnosti území (např. rozšíření komunikací) je možné realizovat ve všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmínečně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ nebo „nezbytná dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f).

1) Silnice

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy v rámci silnic III. třídy.

2) Místní komunikace

Územní plán navrhuje místní komunikaci (MK1) s cílem zpřístupnit návrhovou plochu bydlení (BV8).

3) Železnice

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať. Nejbližší železniční zastávka Rostoklaty se nachází pouze 200 m jižně od hranice řešeného území, od hranice zastavěného území obce Březany II je vzdálena 1,2 km, to je cca 18 min pěší chůze.

3) Veřejná doprava

Územní plán nenavrhuje v rámci veřejné dopravy žádné změny.

4) Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán navrhuje jednu novou cyklostezku (DX1), která propojuje zastavěné území obce Březany II a železniční zastávku v Rostoklatech. Cyklostezka je navržena podél silnice III/24513 a bude od ní oddělena pásem zeleně o minimální šířce 2 m.

5) Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán umožňuje realizaci parkovišť na stávajících plochách veřejných prostranství. Ty jsou vhodně lokalizovány na půdorysu sídla, převážně v jeho centrální části. Parkoviště je dále možné realizovat na všech plochách s různým funkčním využitím, kde je v rámci přípustného či podmínečně přípustného využití uvedena „dopravní infrastruktura“ (viz kapitola f). Jedná se o plochy v zastavěném území.

Územní plán nevymezuje samostatné plochy dopravní infrastruktury sloužící výhradně pro realizaci parkovišť.

2. Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury vychází ze stávajících podmínek a požadavků obce na rozvoj technické infrastruktury. Obec má vybudovaný vodovod a kanalizaci po celém zastavěném území obce.

1) Zásobování pitnou vodou

Územní plán ponechává zásobování pitnou vodou beze změny. Všechny návrhové plochy budou napojeny na stávající vodovodní řad. V řešeném území je vybudován vodovod, který obsluhuje celé zastavěné území. Vodovod je zásobován přivaděčem z Rostoklat, který kapacitně zajistí předpokládaný budoucí rozvoj sídla.

2) Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán ponechává odkanalizování a čištění odpadních vod beze změny. Všechny návrhové plochy budou napojeny na stávající jednotnou kanalizaci, která je svedena do čistírny odpadních vod v severní části sídla. Stávající jednotné kanalizační stoky je možné přebudovat na oddílné kanalizační řady. Kapacita stávající čistírny odpadních vod může být navýšena v rámci rekonstrukce na stávající ploše technické infrastruktury.

Srážkové vody budou plošně zasakovány v místě jejich vzniku prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, popř. vsakovacích jímek, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň jejich znečištění.

3) Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v současném systému likvidace odpadů. Odpad je odvážen mimo obec.

4) Elektrická energie

Napojení návrhových ploch na elektrickou energii bude zajištěno napojením na stávající trafostanice nebo na nově zbudované trafostanice. V případě potřeby lze lokalizovat nové transformační stanice v rámci ploch s různým funkčním využitím, kde je v regulativech přípustná „nezbytná technická infrastruktura."

5) Plyn

Obec Březany II není plynofikována. Plynovod prochází západní částí řešeného území. Územní plán plynofikaci sídla nenavrhuje.

3. Občanské vybavení

Územní plán navrhuje jednu plochu občanského vybavení – tělovýchovy a sportu (OS), v centrální části sídla v blízkosti panelových domů.

Stávající základní občanské vybavení obce odpovídá její velikosti a funkčnímu využití sídla s převažující obytnou funkcí. Této skutečnosti odpovídá i koncepce budoucího rozvoje občanského vybavení, které není nutné zásadně měnit. Veškerá občanská vybavenost bude realizována v rámci stávajících ploch občanského vybavení, ploch smíšených obytných a také ploch bydlení. Návrh územního plánu vychází z předpokladu, že pro možnou realizaci základní školy I. stupně lze využít z části nevyužité prostory obecního úřadu a jeho zahradu, která je vymezena jako stávající plocha občanského vybavení.

4. Veřejná prostranství

Územní plán navrhuje plochu veřejných prostranství (VP1) v jižním sektoru sídla. Plocha veřejných prostranství je určena pro realizaci parku.

e) Koncepce uspořádání krajiny

V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou vymezeny plochy s různým funkčním využitím a prvky územního systému ekologické stability. V krajině řešeného území převládají rozsáhlé plochy zemědělské orné půdy - I. třídy ochrany. Krajina je monofunkční a je žádoucí krajinu alespoň rozčlenit na men-

ší plochy orné půdy prostřednictvím mezí, cest, stromořadí, ostrůvků zeleně apod. Územní plán umožňuje v rámci svých regulativů výsadbu stromořadí podél účelových cest v krajině. Opatření vedoucí ke zvýšení ekologické stability území jsou přípustná v rámci regulativů všech nezastavitelných ploch (viz kapitola f).

1. Územní systém ekologické stability

Územní plán respektuje nadregionální prvky ÚSES, vymezené v ZÚR SK, zejména nadregionální biokoridor NK 67.

V rámci lokálního ÚSES jsou v územním plánu navrženy následující lokální biocentra, lokální biokoridory a interakční prvky:

- lokální biocentrum (LBC) 1/13-13-18
- LBC 2/13-13-17,
- LBC 3/13-13-17,
- LBC 4/13-13-18,
- LBC 5/13-13-18,
- lokální biokoridor (LBK) 7/3-13-17,
- LBK 7/13-13-17,
- LBK 7/13-13-18,
- LBK 3/13-13-18,
- LBK 4/13-13-18,
- LBK 7/13-13-17,
- LBK 9/13-13-18,
- LBK 11/13-13-18,
- LBK 12/13-13-18,
- interakční prvek (IP) 1,
- IP 2,
- IP 3,
- IP 4.

Prvky územního systému ekologické stability jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

2. Plochy lesní

Územní plán plochy lesní nenavrhuje.

3. Vodní toky a nádrže

Územní plán plochy vodní a vodohospodářské nenavrhuje. Podél vodotečí musí být zachován manipulační pruh o šířce 6 m od břehu. Obcí protéká Týnický potok, který nemá stanoveno záplavové území.

4. Ochrana před povodněmi

Do řešeného území zasahuje záplavové území na jeho západní hranici. Záplavové území se nachází mimo zastavěná území. Územní plán žádné změny funkčního využití v záplavovém území nenavrhuje. Obec se nachází na rovině bez zjevného rizika bleskových povodní. Územní plán žádné plochy k ochraně území před povodněmi nenavrhuje.

5. Dobývání nerostů

Na území obce je evidován dobývací prostor, chráněné ložiskové území a ložisko nerostných surovin Vyšehořovice. Jedná se o území v severo-západní části řešeného území, které je zakresleno v grafické části dokumentace. Územní plán nepřipouští v lokalitě Vyšehořovice žádnou těžbu nerostných surovin, plochy jsou v územním plánu vymezeny dle aktuálního stavu v katastru nemovitostí jako plochy zemědělské – orná půda a tímto způsobem budou využívány i nadále.

V řešeném území se nacházejí poddolovaná území v severo-západní části řešeného území, která jsou zakreslena v grafické části dokumentace.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití

PLOCHY BYDLENÍ	
V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	drobné podnikání a služby, které nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	využitelnost ploch BV1, BV3 a BV8 je podmíněna zpracováním územní studie
	pouze na ploše BV8 jsou přípustné řadové domy za podmínky zpracování územní studie
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu v návrhových plocha je 800 m^2, ve stávajícím zastavěném území 600 m^2 - minimální velikost pozemku se nevztahuje na lokality, kde již proběhla parcelace, konkrétně na plochy BV4 – BV7, BV9, BV10 a BV12, - minimální velikost pozemku se nevztahuje na plochy, které mají zpracovanou územní studii zanesenou do evidence územně plánovací činnosti
	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 35 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
	na každé stavební parcele budou vyhrazena alespoň dvě místa určená k parkování osobních automobilů
	rodinné domy budou respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby, zejména stavební čáry okolních domů, orientaci střech okolních domů a hmotu okolní zástavby

PLOCHY BYDLENÍ	
V BYTOVÝCH DOMECH	
Hlavní využití	bytové domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho bytového domu je 1 200 m^2
	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 40 %
	maximální výška zástavby bytovými domy 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	respektovat architektonicko-urbanistický charakter stávající zástavby

PLOCHY REKREACE	
Hlavní využití	chaty
Přípustné využití	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	technická a dopravní infrastruktura
	zahrady
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 30 %
	maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
Hlavní využití	rodinné domy s hospodářským zázemím, event. se zařízením pro drobné podnikání
Přípustné využití	doplňkové stavby ke stavbě hlavní
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
	nerušící výroba a služby za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi, zápachem nebo vibracemi
	chov drobných hospodářských zvířat za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost návrhové plochy pro umístění jednoho rodinného domu je 800 m^2
	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 40 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy 2 nadzemní podlaží, včetně obytného podkroví

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OBČANSKÁ VYBAVENOST	
Hlavní využití	podnikání a služby
Přípustné využití	sociální služby
	maloobchod a stravování
	školská a zdravotnická zařízení
	stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
	stavby a zařízení veřejné správy
	služební byty
	technická a dopravní infrastruktura
	ubytování
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
Podmíněně přípustné využití	drobná řemeslná výroba za podmínky, že nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	výška objektů max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (OS)	
Hlavní využití	hřiště
Přípustné využití	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (klubovna, maloobchod, stravování, technické zázemí)
	veřejná zeleň
	veřejná prostranství
	dětská hřiště
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)	
Hlavní využití	veřejná prostranství
Přípustné využití	veřejná a izolační zeleň
	dětská hřiště
	dopravní infrastruktura (místní a účelové komunikace, parkoviště, chodníky, cyklotrasy, cyklostezky, zastávky autobusů apod.)
	technická infrastruktura
	mobiliář
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA	
Hlavní využití	zemědělská výroba s chovem hospodářských zvířat
	zpracování plodin zemědělské výroby
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladové objekty
	řemeslná výroba
	ochranná zeleň
	objekty pro administrativu
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	stavby a zařízení, za podmínky, že jejich provoz nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 3 nadzemní podlaží nebo max. 12 m výška horního okraje stavby od přilehlého terénu

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
LEHKÝ PRŮMYSL (VL)	
Hlavní využití	výroba a skladování - lehký průmysl
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladové objekty
	řemeslná výroba
	ochranná zeleň
	objekty pro administrativu
	dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	stavby a zařízení, za podmínky, že jejich provoz nesníží kvalitu životního prostředí nadměrným hlukem, zápachem, emisemi nebo vibracemi
Nepřípustné využití	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	podíl zastavěných ploch na pozemku max. 80 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	výška staveb max. 3 nadzemní podlaží nebo max. 12 m výška horního okraje stavby od přilehlého terénu

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
SILNICE III. TŘÍDY	
Hlavní využití	komunikace pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště
	chodníky
	cyklotrasy a cyklostezky
	doprovodná zeleň podél komunikací
	zastávky autobusů
	mostky a propustky
	dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE	
Hlavní využití	komunikace pro motorová vozidla
Přípustné využití	parkoviště
	nezbytná technická infrastruktura
	zastávky autobusů
	cyklotrasy a cyklostezky
	chodníky
	veřejná prostranství a veřejná zeleň
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTUKTURY	
Hlavní využití	stavby a zařízení technické infrastruktury
	čistírna odpadních vod
Přípustné využití	manipulační plochy
	skladování a nakládání s odpady
	budovy a zařízení technického zabezpečení obce
	ochranná a izolační zeleň
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Společné regulativy

Řešené území má charakter území s archeologickými nálezy a většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu. Před realizací veškeré výstavby v území s archeologickými nálezy (viz grafická část) je nutné oznámit záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR.

PLOCHY LESNÍ	
Hlavní využití	pozemky určené k plnění funkce lesa
Přípustné využití	stavby a zařízení lesního hospodářství
	objekty drobné architektury (přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule)
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
ORNÁ PŮDA, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	
Hlavní využití	orná půda, trvalé travní porosty
Přípustné využití	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	protierozní opatření
	dopravní a technická infrastruktura
	stavby v návaznosti na pěší cesty do 4 m^2 zastavěné plochy a maximální výšky 2,5 m (např. lavičky, koše, informační tabule, umělecká díla)
	stavby, zařízení a jiná opatření pro pěstování ovoce a zeleniny
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

PLOCHY PŘÍRODNÍ	
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	
Hlavní využití	ÚSES (Územní systém ekologické stability)
Přípustné využití	obnova krajinných hodnot území
	stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny
	terénní úpravy v zájmu zlepšení prostupnosti krajiny
Podmíněně přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura, za podmínky neomezení hlavního využití
	stavby a vybavení turistického informačního systému za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím
	stavby, zařízení a opatření pro zemědělství a lesní hospodářství za podmínky, že jejich účel a způsob využití je slučitelný s hlavním využitím a není možné je realizovat mimo ÚSES
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
Hlavní využití	vodní toky a vodní plochy
Přípustné využití	protipovodňové stavby a opatření
	stavby a opatření pro zadržování vody v krajině
	protierozní zeleň
	revitalizace vodních toků a ploch
	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.),
	činnosti související s údržbou, chovem ryb
Podmíněně přípustné využití	koupání a chov vodní drůbeže za podmínky souhlasu vodoprávních a hygienických orgánů státní správy
Nepřípustné využití	stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ	
Hlavní využití	zeleň přírodní
Přípustné využití	původní přirozené druhy rostlin
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	opatření ke zvýšení retence vod v území
	protierozní opatření
	stavby do 6 m^2 související s využitím pozemku, mobiliář
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Nepřípustné využití	jakékoliv jiné činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán žádné veřejně prospěšné stavby nevymezuje.

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán navrhuje plochu přírodní – územní systém ekologické stability - Nadregionální biokoridor NK 67 jako veřejně prospěšné opatření.

3. Plochy pro asanaci

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro asanaci.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

1. Veřejně prospěšné stavby

Územní plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření, ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření

Územní plán Březany II nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplynula žádná kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán vymezuje následující plochy, jejichž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie:

BV 1, BV 3, BV 8.

Územní studie budou vloženy do evidence územně plánovací činnosti.

j) Vymezení územních rezerv

Územní plán nevymezuje územní rezervy.

k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Tato výroková část Územního plánu Březany II obsahuje 18 stran, Odůvodnění územního plánu Březany II obsahuje 39 stran.

Grafická část územního plánu sestává celkem z 6 výkresů:

Územní plán

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

Odůvodnění územního plánu

4. Koordinační výkres
5. Výkres širších vztahů
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu