

ÚZEMNÍ PLÁN BROZANY NAD OHŘÍ



ZMĚNA č.3

Záznam o účinnosti :

- a) označení orgánu, který Změnu č.3 územního plánu Brozany nad Ohří vydal :
Zastupitelstvo městyse Brozany nad Ohří
- b) datum nabytí účinnosti poslední změny :
- c) jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele :
ing. Václav Bešta, starosta městyse Brozany nad Ohří
otisk úředního razítka :

I. Změna č.3 územního plánu Brozany nad Ohří

IA. Textová část :

- 1) V kapitole a) se za text : „Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů a průzkumů v terénu k 31.3.2022“ doplňuje text : „ , ověřeno k 31. 3. 2024“
- 2) V kapitole b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se na konec druhého odstavce za slova : „v historicky osídlené produkční krajině.“ vkládá text : „S ohledem na atraktivní polohu městyse na území přírodního parku Dolní Poohří je v případě sídla Brozany nad Ohří základní koncepce rozvoje orientována zejména na vytvoření předpokladů pro kvalitní bydlení doplněné odpovídající veřejnou infrastrukturou. Pro sídlo Hostěnice, které má již dlouhodobě rekreační charakter, je koncepce rozvoje založena především na využívání stávajícího rekreačního potenciálu území vázaného na říční tok a přilehlé plochy zeleně, zároveň územní plán obsahuje návrhy zlepšující v území i nepobytové využití řeky právě za účelem posílení rekreačního využívání území.“
- 3) V kapitole f) v oddíle **plochy vodní a vodohospodářské (V)** se v odstavci b) na konec první odrážky za slova : „....a ostatní vodní díla“ doplňuje text : „vyjma malé vodní elektrárny na řece Ohří v k.ú. Hostěnice“ a dále s v odstavci e) nepřipustné doplňuje druhá odrážka : „- malé vodní elektrárny na řece Ohří v k.ú.Hostěnice“

II. Odůvodnění Změny č.3 ÚP Brozany nad Ohří

IIA. Textová část

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....str.4
- b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....str.4
- c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....str.4
- d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....str.4
- e) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....str.4
- f) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....str.16
- g) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....str.16
- h) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....str.17
- i) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....str.17
- j) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5.....str.17
- k) Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....str.18
- l) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....str.18
- m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....str.20
- n) Postup pořízení změny územního plánu.....str.20
- o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....str.21
- p) Vyhodnocení připomínekstr.21
- q) Text územního plánu s vyznačením změn.....str.22

IIB. Grafická část

Vzhledem k obsahu Změny č.3 ÚP Brozany nad Ohří není tato část dokumentována.

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Z hlediska širších vztahů nemá Změna č.3 územního plánu (dále ÚP) Brozany nad Ohří vzhledem ke svému obsahu žádné dopady na sousední území.

b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

O pořízení Změny č.3 ÚP Brozany nad Ohří rozhodlo dne 13.4.2024 Zastupitelstvo městyse Brozany nad Ohří v souladu s § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon o územním plánování a stavebním řádu) ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) o pořízení Změny č. 3 Územního plánu Brozany nad Ohří zkráceným postupem a o jejím obsahu, kterým bude úprava regulativů v plochách s rozdílným způsobem využití, tak aby došlo k vyloučení možnosti vybudování MVE na toku Ohře v Hostěnicích s tím, že změna bude pořizována podle § 6 odst. 2 zákona zdejším úřadem.

c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Ve Změně č.3 ÚP stejně jako ve vlastním ÚP Brozany nad Ohří nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR ÚK ve znění jejich 1., 2., 3. a 4. Aktualizace.

d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č.3 ÚP Brozany nad Ohří vzhledem ke svému obsahu (úprava podmínek v textové části) nemá žádný dopad na zemědělský půdní fond ani pozemky určené k plnění funkce lesa.

e) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Podle **Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR**, schválené usnesením vlády ČR č.929 dne 20.7.2009, resp. **Aktualizace č.1** schválené usnesením vlády ČR č.276 dne 15.4.2015, **Aktualizace č.2** schválené usnesením vlády ČR č.649 2.9.2019, **Aktualizace č.3** schválené usnesením vlády ČR č.630 2.9.2019, **Aktualizace č.5** schválené usnesením vlády ČR č.833 17.8.2020 a **Aktualizace č.4**, schválené usnesením vlády ČR č.618 dne 12.7.2021 s účinností od 1.9.2021 je v řešeném území vymezena rozvojová osa OS 2 (Praha - Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (- Dresden). Z této lokalizace vč. vymezení specifické oblasti SOB9 však přímo pro řešené území nevyplývají žádné konkrétní úkoly pro územní plánování (kapitola 3.2., bod 53). Dále je zde vymezena trasa dálnice D8, která je v řešeném území již stabilizovaná.

Aktualizace č.6 pak vzhledem k jejímu obsahu, tj. vymezení plochy pro suchou nádrž Skalička (VoD2) včetně dalších nezbytných ploch a koridorů pro stavby a opatření ke snížení povodňových rizik v povodí řeky Bečvy, se nijak nedotýká území řešeného Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří. Stejně tak **Aktualizace č.7** závazná od 1. 3. 2024 se týká vypuštění průplavního spojení D-O-L (kraj Pardubický, Olomoucký, Jihomoravský a Moravskoslezský), tedy bez dopadu na řešené území.

ÚP Brozany nad Ohří i jeho Změna č.3 respektují všechny relevantní republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, definované PÚR ČR v aktuálním znění, resp. specifikované dříve schváleným Zadáním ÚP Brozany nad Ohří pro řešené území (priority a úkoly definované pořizovatelem jsou citovány, jejich splnění pak je za odrážkou popsáno kurzívou) :

Republikové priority (kapitola 2.2.)

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

- *ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je zajištěna zejména návrhem funkčního členění území. Účelem vyhlášení PP Dolní Poohří je zachovat ráz krajiny s významnými přírodními a estetickými hodnotami, zejména s ohledem na zachování fenoménu dolního toku řeky Ohře s uceleným funkčním komplexem ekosystému lužních lesů se zachovalými přírodními meandry, neregulovanými částmi řeky s přírodními břehy, mrtvými říčními rameny, periodickými tůňemi a technickými díly jako např. mlýnskými náhony a kanály. Žádný z návrhů ÚP nezasahuje do výše uvedených chráněných částí a byl opatřen souhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody a krajiny podle článku 8 části III Zvláštní ochrana přírodního parku platného nařízení o jeho vyhlášení. Na základě výše uvedeného lze tedy konstatovat, že nové návrhy nejsou v rozporu s posláním PP – priorita je naplněna a Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří je v souladu s ní vyloučeno využití výjimečného přírodního potenciálu řeky v Hostěnicích pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu)*

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

- *v řešeném území je primární sektor dlouhodobě stabilizován, ochrana kvalitní zemědělské lesní a půdy je v ÚP Brozany nad Ohří zajištěna (viz samostatné projednání s dotčeným orgánem) a ekologická funkce krajiny je respektována a podpořena návrhem zpřesnění vedení NR, R a L ÚSES včetně protipovodňových a protierozních opatření – priorita je naplněna a Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří je v souladu s ní vyloučeno využití vodního toku v Hostěnicích pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu) s cílem jeho ochrany*

- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- *ÚP Brozany nad Ohří je řešen komplexně s ohledem na všechny tři pilíře udržitelného rozvoje, v návrhu jsou definovány podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití mj. s upřesněním prostorových podmínek s cílem ochrany hodnot území, plochy Z11-15 byly z návrhu vypuštěny – priorita je naplněna a Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří je v souladu s ní vyloučeno uplatnění jednostranných hledisek, tj. využití vodního toku v Hostěnicích pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu) s cílem zvyšování kvality života obyvatel*
- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
- *ÚP Brozany nad Ohří je komplexní dokument, který koordinuje funkční, prostorové i časové podmínky rozvoje řešeného území v návaznosti na jeho historický vývoj a tradice – priorita je naplněna a Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří je po komplexním posouzení podpořena rekreační funkce vodního toku v území*
- (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields vč. území bývalých vojenských újezdů průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodářně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. (Viz také čl. 22 PÚR ČR 2006). Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- *revitalizace brownfields je řešena návrhem transformace nevyužívaného zemědělského areálu pro širší spektrum využití, odpovídající potřebám území – priorita je naplněna, plochy Z11-15 ve vazbě na dálnici D8 byly z návrhu vypuštěny, Změna č.3 ÚP Brozany nad Ohří tyto plochy neřeší*
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- v souladu s touto prioritou jsou pro záměry, které by mohly ovlivnit charakter krajiny, navrženy podmínky funkčního a prostorového uspořádání tak, aby eliminovaly možné negativní vlivy včetně ochrany krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky krajiny, do vymezených chráněných území nejsou navrhovány žádné rozvojové záměry
 - Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří je v souladu s touto prioritou vyloučeno využití vodního toku Ohře a výjimečného přírodního potenciálu Hostěnic pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu) s cílem respektování veřejného zájmu na ochranu biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
- návrh zachovává a v některých případech i doplňuje prvky krajinné zeleně, které prioritně vycházejí z návrhu ÚSES s cílem zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, pro kterého je zachována a dále doplněna síť cyklostezek a pěších turistických tras. Navržené zastavitelné plochy Z8, Z9 nepovedou k nežádoucímu srůstání sídel, neboť jejich využití je striktně omezeno navrženými protipovodňovými valy a hlavně obě sídla (Brozany nad Ohří a Doksany) bezpečně odděluje významný koridor řeky Ohře s jeho bohatými břehovými porosty – prioritou je naplněna a Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří je v souladu s ní vyloučeno využití vodního toku ve výjimečném přírodním prostředí Hostěnic pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu) s cílem mj. zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.
- v souladu s touto prioritou je navržena síť pěších turistických tras, cyklostezek a cyklotras, navazujících jak na nadřazené systémy, tak na sousední katastrální území, Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří je v souladu s touto prioritou vyloučeno využití výjimečného přírodního potenciálu Hostěnic pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu) právě s cílem zachování a rozvoje hodnot území pro důležitou formu cestovního ruchu – koupání v Ohří s navazujícími pobytovými plochami
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.
- v ÚP Brozany nad Ohří v souladu s touto prioritou jsou při návrhu pěších a cyklistických tras využity v drtivé většině stávající účelové komunikace bez omezení prostupnosti a fragmentace krajiny, což platí i v případě Změny č.3
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelného mobility osob a zboží zejména uvnitř rozvojových os a oblastí.

- v souladu s touto prioritou je v ÚP Brozany nad Ohří navržena nová lávka pro pěší a cyklisty přes řeku Ohří s cílem zlepšení dopravní dostupnosti území využitím stávajícího mostu jen pro motorovou dopravu, Změnou č.3 je podpořen výjimečný rekreační potenciál území s dobrou dostupností
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.), s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.
- v ÚP Brozany nad Ohří jsou navržena protipovodňová i protierozní opatření jako ochrana zastavitelných ploch i zastavěného území v souladu s touto prioritou. Pro rozvojové plochy, které zasahují do vymezeného záplavového území, je stanovena podmíněnost jejich využití realizací protipovodňových opatření, bez dopadů na návrh Změny č.3
- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- v ÚP Brozany nad Ohří jsou navržena protipovodňová opatření jako ochrana zastavitelných ploch i zastavěného území v souladu s touto prioritou, pro rozvojové plochy veřejné infrastruktury, které zasahují do vymezeného záplavového území, je stanovena podmíněnost jejich využití realizací protipovodňových opatření. V ÚP Brozany nad Ohří je v souladu s prioritou navrženo přemístění/rozvoj zástavby mimo vymezené záplavové území. Bez dopadů na návrh Změny č.3.
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury.
- v souladu s touto prioritou je v ÚP Brozany nad Ohří navržena plocha pro umístění veřejné infrastruktury (občanského vybavení) v koordinaci na navazující plochou sportu a rekreace a obec Doksany. Bez dopadů na návrh Změny č.3.
- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- všechny navržené rozvojové plochy budou napojeny na existující dopravní a technickou infrastrukturu v souladu s podmínkami a potřebami jejího využití. Bez dopadů na návrh Změny č.3 .
- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.
- Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří není stanoven plošný zákaz umístování obnovitelných zdrojů energie (OZE), které jsou na území městyse povoleny a dokonce již fungují – jedná se pouze o dílčí vyloučení jejich umístění v definovaném místě potenciálního konfliktu s ochranou přírody a krajiny (PP Dolní Pooří, EVL, NRBK apod.) a rekreačním charakterem území, jehož zachování po-

važuje samospráva za zásadní z hlediska umožnění uspokojování i jiných zájmů a potřeb, a to zejména potřeb stávajících obyvatel i uživatelů území.

(75b) SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro územní plánování: V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

- Změna č.3 ÚP Brozany nad Ohří nemá a ani nemůže mít vliv na úkoly obsažené v prioritách 4. aktualizace PÚR, a to zejména požadavky na řešení ohrožení suchem - změna je pořizována zkráceným způsobem s jednoznačně daným jediným požadavkem úpravy podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Další výše uváděné úkoly týkající se zastavěného území a hospodaření se srážkovými vodami se v území nemění, není dotčena skladba a struktura pozemků v krajině stejně tak jako protierozní ochrana zemědělské půdy. Koncepce vodního hospodářství zůstává v platnosti dle ÚP včetně koncepce likvidace dešťových vod a koncepce zásobování řešeného území vodou

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) byly vydány dne 5.10.2011 opatřením obecné povahy č.j.: UPS/412/2010-451 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č.23/25Z/2011 ze dne 7.9.2011, 20.10.2011 pak nabyly účinnosti. **1. aktualizace ZÚR ÚK** (dále 1.AZÚR), která nabyla účinnosti dne 20.5.2017, zpřesnila vymezení rozvojových a specifických oblastí a os nadmístního významu vymezených v PÚR ČR na území Ústeckého kraje (kapitoly 2 a 3) a dále zpřesnila vymezení ploch a koridorů nadmístního významu vymezených v PÚR ČR. Řešené území se nachází na vymezené rozvojové ose OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR (- Dresden) a leží v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko.

2.aktualizace ZÚR ÚK, která nabyla účinnosti dne 6.8.2020, v řešeném území vypouští návrh cyklostezky jako VPS C204 s nahrazením schématem „obec s povinností zpřesnění vedení cyklostezky“ a dále zpřesňuje vymezení NRBC 2002 Myslivna nad Ohří, což je obojí zohledněno již ve vydaném v ÚP Brozany nad Ohří.

Dne 28.1.2019 pak usnesením č.008/17Z/209 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje **3.aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 17.2.2019. Ta se však řešeného území vůbec nedotýká, neboť jejím předmětem je vymezení koridoru VTL plynovodu DN 1.400 v úseku hranice ČR/SARN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda) v šířce 600m.

Dne 12.12.2023 pak usnesením č.013/18Z/2022 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje **4. aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 4.2.2023. Ta se území řešeného Změnou č. 3 ÚP Brozany nad Ohří přímo nedotýká, neboť jejím předmětem je vymezení plochy vodního díla Kryry a koridorů související veřejné infrastruktury mimo řešené území. Nicméně součástí tohoto vodního díla je rovněž související veřejná infrastruktura vymezená jako veřejně prospěšná stavba VPS V11b. V čl. 163f ZÚR ÚK mimo jiné vymezuje následující koridory pro přivaděče vody z Ohře a související veřejnou infrastrukturu do povodní Rakovnického a Kolečovického potoka v kombinaci s přípojkou Vodního díla Kryry. V čl. 163 g ZÚR ÚK vymezuje koridor pro přivaděč vody z Ohře do nádrže Vidhostice a související veřejnou infrastrukturu jako VPS V11b. V čl. 163i ZÚR ÚK vymezuje koridor propřípojku vodního díla Kryry k přivaděči vody z nádrže Vidhostice do Rakovnického a Kolečovického potoka a související veřejnou infrastrukturu jako VPS V11d. Změna č. 3 ÚP Brozany nad Ohří respektuje právě skutečnost, že průtoky vody v Ohří budou v nadcházejícím období z důvodu veřejného zájmu na zachování vody v krajině nižší.

Všechny priority a úkoly pro územní plánování byly podrobně vyhodnoceny v ÚP Brozany nad Ohří, který takto nabyl účinnosti dne 21.4.2022. Změna č.3 ÚP Brozany nad Ohří vzhledem ke svému obsahu (doplnění jediné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití v textové části) je pořízena a zpracována s cílem podpory vybraných priorit, jejichž vyhodnocení, resp. splnění je popsáno dále kurzívou, přičemž vyhodnoceny jsou priority, odstavce či články, dotýkající se přímo předmětu řešení :

Vyhodnocení souladu ÚP Brozany nad Ohří s prioritami Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (kapitola 1 ZÚR ÚK)

Základní priority

- (1) Vytvářet nástroje územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.
 - *územním plánem Brozany nad Ohří jsou definovány podmínky využití území v souladu s touto prioritou, a tak jsou vytvořeny předpoklady pro vyvážený vztah mezi všemi třemi pilíři udržitelného rozvoje. Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří je v souladu s prioritou vyloučeno využití vodního toku v Hostěnicích pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu) s cílem zvyšování kvality života obyvatel*
- (2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

- v ÚP Brozany nad Ohří jsou pro využití ploch stanoveny funkční a prostorové podmínky k zajištění udržitelného rozvoje, nenavrhují se žádné činnosti, které by přesahovaly meze únosnosti území, případně je využití ploch podmíněno s cílem eliminace negativních důsledků zejména zásahu do krajinného rázu a mj. s tímto cílem je pak Změnou č.3 vyloučeno využití vodního toku Ohře v Hostěnicích pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu)

Životní prostředí

- (3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel, jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejm. transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).
 - ÚP Brozany nad Ohří stanovuje podmínky využití území v souladu s principy udržitelného rozvoje a touto prioritou, respektuje limity území a stabilizuje plochy bydlení i výroby stejně jako plochy a koridory zeleně a ÚSES. Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří je v souladu s touto prioritou podpořeno využití vodního toku Ohře a výjimečného přírodního potenciálu Hostěnic k rekreačním účelům a vyloučeno jeho využití pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu)
- (4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.
 - priorita se přímo nevztahuje k ÚP Brozany nad Ohří a jeho Změně č.3, náprava a zlepšení stavu narušených složek životního prostředí - viz výše priorita (3)
- (5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES).
 - v souladu s touto prioritou jsou všechna v řešeném území vymezená chráněná území vč. ÚSES návrhem ÚP Brozany nad Ohří respektovaná a jsou pro ně stanoveny podmínky využití s cílem jejich ochrany. Umístění rozvojových ploch v Přírodním parku Dolní Poohří pak vychází ze skutečnosti, že zastavěné území a min. 1/2 celého řešeného území se nachází v takto vymezené ploše – situovat jakýkoli rozvoj mimo území parku tedy nelze. Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří je v souladu s touto prioritou vyloučeno využití výjimečného přírodního potenciálu řeky v Hostěnicích pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu)
- (6) - nevztahuje se k řešenému území
- (7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování limitů některých znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).
 - v ÚP Brozany nad Ohří jsou plochy výroby a skladování podmíněny realizací kompenzačních opatření z hlediska jejich možných negativních vlivů na ovzduší, hluk i krajinný ráz, priorita se nevztahuje ke Změně č.3

Hospodářský rozvoj

- (8-10) - netýká se přímo řešeného území, ÚP Brozany nad Ohří neobsahuje žádné plochy pro těžbu surovin

- (11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu
- *revitalizace nevyužitého zemědělského areálu (brownfield) je v souladu s touto prioritou součástí ÚP Brozany nad Ohří, kde je navržena transformace na smíšené výrobní území s cílem podpory ekonomických aktivit přímo v sídle, prioritou se nevztahuje ke Změně č.3*
- (12) - *nevztahuje se k řešenému území*
- (13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ)
- *stanovená CHLÚ a další limity jsou respektovány, ÚP Brozany nad Ohří však již neobsahuje žádné plochy pro těžbu surovin v souladu s touto prioritou, která se tudíž nevztahuje ani ke Změně č.3*
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.
- *definovanou prioritou ÚP Brozany nad Ohří je využití stávajících fondů a ploch ve vymezeném zastavěném území (viz podrobně kapitola b) a c) a dále kapitola l) tohoto Odůvodnění. Nové zastavitelné plochy navržené na ZPF jsou vymezeny jako náhrada za aktuálně nevyužitelná původní rozvojová území, zasažená stanovením záplavového území, přičemž všechny zábory ZPF byly samostatně konzultovány a konsensuálně projednány s dotčeným orgánem. Součástí návrhu je také funkční a prostorové uspořádání krajiny včetně prvků ÚSES tak, aby bylo zamezeno její fragmentaci či negativním urbánním vlivům na krajinu.*
 - *Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří je v souladu s prioritou vyloučeno využití vodního toku ve výjimečném přírodním prostředí Hostěnic pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu) s cílem mj. zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a ochrany NRBC 2002 Myslívna na Ohří*

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

- (15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.
- *ÚP Brozany nad Ohří zohledňuje polohu v rozvojové ose republikové priority OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) a v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko, a to návrhem zastavitelných ploch určených zejména pro bydlení i další funkce. V souladu s prioritou definovanou ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot území je vyloučeno využití vodního toku Ohře ve výjimečném přírodním prostředí Hostěnic pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu)*
- (16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

- vymezení rozvojové osy OS2 je plně respektováno, v ÚP Brozany nad Ohří je vzhledem k dobré dopravní dostupnosti navržen rozvoj území s cílem stabilizace obyvatelstva a vyváženého rozvoje území. V souladu s touto prioritou je Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří podpořeno rekreační využití toku Ohře ve výjimečném přírodním prostředí Hostěnic a naopak vyloučeno jeho využití pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu)
- (17) - prioritou se nevztahuje k ÚP Brozany nad Ohří, řešené území není zařazeno do specifické oblasti
- (18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuálnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost
 - trvalé vyhodnocování je úkolem ÚÚP v pravidelných cyklech po vydání ÚP

Dopravní a technická infrastruktura

- (19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázatelnosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnice D8, úseků silnice I/13, zkapacitněním silnice I/7, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).
 - tato prioritou je naplněna návrhem nové lávky pro pěší a cyklisty přes řeku Ohří s využitím stávajícího mostu jen pro motorovou dopravu, ostatní úkoly se nevztahují k řešenému území vč. Změny č.3
- (20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy
 - dtto (19), ostatní úkoly se nevztahují k řešenému území vč. Změny č.3
- (21-26) - priority se nevztahují k ÚP Brozany nad Ohří, nedotýkají se řešeného území ani Změny č.3
- (27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbu přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR
 - V ÚP Brozany nad Ohří je v souladu s touto prioritou vymezen koridor E10b (1.A) pro zdvojení stávajícího vedení VN 400 kV TR Vyškov-TR Babylon v šířce 150m v souběhu se stávajícím vedením VVN bez kolize s rozvojovými záměry vč. Změny č.3
- (28) - prioritou se nevztahují k ÚP Brozany nad Ohří, nedotýká se řešeného území ani Změny č.3
- (29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).
 - v ÚP Brozany nad Ohří ani jeho Změně č.3 nejsou v souladu s touto prioritou navrhovány žádné plochy VVE vzhledem k výjimečným kvalitám krajiny
- (30-33) – v řešeném území jsou funkční a dostupné všechny inženýrské sítě a systémy, nenavrhují se žádná řešení s dopadem na krajinu, životní prostředí, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, jsou respektovány cílové charakteristiky KC Severočeské nížiny a pánve (13). Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří v souladu s požadavky na ochranu krajinných, přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území je vyloučeno využití vodního toku Ohře ve výjimečném přírodním prostředí Hostěnic pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu).

Sídelní soustava a rekreace

- (34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.
- *navržené zastavitelné plochy Z8, Z9 zachovávají prostorovou oddělenost sídel Brozany nad Ohří a Doksany, neboť jejich využití je striktně omezeno navrženými protipovodňovými valy a hlavně obě sídla bezpečně odděluje významný koridor řeky Ohře s jeho bohatými břehovými porosty. Návrh zachovává a v některých případech i doplňuje prvky krajinné zeleně, které prioritně vycházejí z návrhu ÚSES s cílem zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, pro kterého je zachována a dále doplněna síť cyklostezek a pěších turistických tras – priorita je naplněna a Změnou č.3 ještě podpořena vyloučením využití vodního toku Ohře v Hostěnicích pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu) s cílem využití vodního toku Ohře a výjimečného přírodního potenciálu Hostěnic k rekreačním účelům*
- (34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.
- *v ÚP Brozany nad Ohří je zakotvena podmíněnost využití některých ploch předchozí realizací protipovodňových opatření, případně realizací dopravní a technické infrastruktury, bez vlivu na Změnu č.3*
- (35-37) - *priority se nevztahují k ÚP Brozany nad Ohří, nedotýkají se řešeného území*
- (38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení
- *úkol je naplněn návrhem propojené sítě cyklotras, pěších a cyklostezek, napojených na nadřazený systém a okolní katastrální území s přímou vazbou na významnou nadmístní rekreační lokalitu na řece Ohře v Hostěnicích, kde je Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří vyloučeno využití výjimečného přírodního potenciálu pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu)*

Sociální soudržnost obyvatel

(39,40) - *priority se přímo nevztahují k řešení ÚP Brozany nad Ohří*

- (41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.
- *ÚP Brozany nad Ohří deklaruje ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví jako svoji prioritu (viz kapitoly b) a c) a dále kapitola I) tohoto Odůvodnění). Pro zastavitelné plochy jsou stanoveny podmínky jejich využití tak, aby byl zachován charakter zástavby i ochrana dochovaných hodnot území včetně opatření k minimalizaci negativních dopadů na vlastní výstavbu i krajinu a její kulturně historické hodnoty v souladu s touto prioritou, která je dále naplněna i Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří, kde je v souladu s ní vyloučeno využití výjimečného přírodního potenciálu řeky Ohře v Hostěnicích pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu).*

- (42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.
- *priorita se přímo nevztahuje a nelze ji zásadněji ovlivnit řešením ÚP Brozany nad Ohří, návrh využití území s důrazem na obytné plochy reaguje na měnící se nároky obyvatel směrem ke zkvalitnění obytného prostředí a Změnou č.3 je v souladu s prioritou posílena dlouhodobě rozvíjená rekreační funkce Hostěnic vyloučením využití výjimečného přírodního potenciálu pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu)*
- (43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.
- *ÚP Brozany nad Ohří byl projednáván již ve fázi přípravných prací (vyhodnocení požadavků v rámci doplňujících průzkumů a rozborů zhotovitele) s cílem zapojení občanů do řešení ÚP, následně byly rozvojové záměry konzultovány s pořizovatelem a předloženy na pracovním jednání Zastupitelstva, Změna č.3 ÚP Brozany nad Ohří pak přímo reaguje na požadavky obyvatel vyloučením využití vodního toku Ohře ve výjimečném přírodním prostředí Hostěnic pro komerční výrobní činnost (malou vodní elektrárnu)*

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

- (44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku
- *žádné specifické zájmy z oblasti obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku nebyly v rámci projednání uplatněny, ÚP Brozany nad Ohří a jeho Změna č.3 respektují limity využití území včetně stanoveného záplavového území*
- (45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.
- *v souladu s touto prioritou jsou v ÚP Brozany nad Ohří navržena protipovodňová i protierozní opatření jako ochrana zastavitelných ploch i zastavěného území s cílem ochrany obyvatel a minimalizace materiálních škod. Pro plochy, které zasahují do vymezeného záplavového území, je stanovena podmíněnost jejich využití realizací protipovodňových opatření. Bez dopadu na řešení Změny č.3.*
- (46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- *v ÚP Brozany nad Ohří jsou navržena protipovodňová opatření jako ochrana zastavitelných ploch i zastavěného území s touto prioritou. Pro plochy ÚP Brozany nad Ohří, které zasahují do vymezeného záplavového území, je stanovena podmíněnost jejich využití realizací protipovodňových opatření. Bez dopadů na návrh Změny č.3.*

Pokrytí území kraje územními plány

- (47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.
- *v souladu s prioritou je zpracován tento ÚP Brozany nad Ohří a jeho Změna č.3*

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

Cíle a úkoly územního plánování, zejména pak požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území byly podrobně vyhodnoceny v ÚP Brozany nad Ohří, který takto nabyl účinnosti dne 21.4.2022. Změna č.3 ÚP Brozany nad Ohří vzhledem ke svému obsahu (doplnění jediné podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití v textové části) nemůže ovlivnit výše uvedené cíle a úkoly s výjimkou celkové koncepce rozvoje území obce a zejména ochrany a rozvoje jeho hodnot, a to ve směru rozvoje rekreace a oddechu.

Změnou č.3 ÚP Brozany nad Ohří je jako veřejný zájem akcentována právě ochrana a rozvoj hodnot vázaných na tok řeky Ohře, kdy vedle zákonné ochrany přírody a krajiny (PP Dolní Poohří, EVL, NRBK apod.) je jako významná hodnota již v územním plánu definován právě rekreační charakter území, umožňující existenci stávajících objektů individuální rekreace a respektující i doplňující turistické a cykloturistické trasy. Proto také není vysloven plošný zákaz umístování obnovitelných zdrojů energie (OZE), které jsou na území městyse (např. na Mlýnském náhonu) již provozovány i nově navrženy, nýbrž se jedná pouze o dílčí vyloučení jejich umístění v definovaném místě potenciálního konfliktu s ochranou přírody a krajiny a rekreačním charakterem území. Při případném posuzování konkurence veřejného zájmu na umístění OZE, zde MVE, a právem obce na samosprávu ve smyslu rozhodování o způsobu využívání jejího správního území, je zájem na vybudování OZE jednoznačně tím slabším, neboť ochrana nenahraditelných a nepřemístitelných přírodních a krajinných hodnot a rovněž tak stávajícího rekreačního potenciálu lokality s nezpochybnitelným pozitivním přínosem rekreace pro fyzické i psychické zdraví a soudržnost obyvatel je v území prioritním úkolem a je nutno jeho potenciál maximálně využít a zúročit. Právě významný nadmístní rekreační potenciál toku řeky Ohře a jeho břehů včetně přilehlých nivních ploch je důležitý a nezastupitelný z hlediska zdraví a spokojenosti svých obyvatel a naplňuje tak potřebu městyse mít v obci místo k setkávání a odpočinku.

g) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č.3 ÚP Brozany nad Ohří je zpracována v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vyhláškami č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Změna č.3 ÚP Brozany nad Ohří dílčím způsobem upravuje, resp. doplňuje textovou část územního plánu o podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití podle usnesení Zastupitelstva městyse Brozany nad Ohří.

h) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci veřejného projednání budou doplněna pořizovatelem.

i) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán věcně a místně příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon), vydal dne 6.3.2024 pod čj.: KUUK/038817/2024/ZPZ/Sik podle § 45i odst. 1 zákona stanovisko, že : „předložený návrh změny č. 3 ÚP Brozany nad Ohří je totožný s již v minulosti posuzovaným návrhem č. 1 ÚP Brozany nad Ohří ze dne 09.06.2022, spisová značka KUUK/074883/2022/ZPZ/SEA-§55a, č. j.: KUUK/090481/2022/ZPZ/Sik, zůstává naše stanovisko (viz dále) v platnosti a nemáme k předloženému návrhu dalších připomínek. Zmiňované stanovisko pak konstatuje, že : „Návrh změny č.3 územního plánu Brozany nad Ohří samostatně či ve spojení s jinými známými záměry či koncepcemi nebude mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.“

Na základě obsahu návrhu na pořízení změny č. 3 územního plánu Brozany nad Ohří a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), posoudil odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona předloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona s následujícím závěrem: „změnu č. 3 územního plánu Brozany nad Ohří není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.“

Proto nebyly stanoveny žádné požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území a tato část není zpracována.

j) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 dle §53 odst. 5, písmene c) stavebního zákona

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán věcně a místně příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon), vydal dne 6.3.2024 pod čj.: KUUK/038817/2024/ZPZ/Sik podle § 45i odst. 1 zákona stanovisko, že : „předložený návrh změny č. 3 ÚP Brozany nad Ohří je totožný s již v minulosti posuzovaným návrhem č. 1 ÚP Brozany nad Ohří ze dne 09.06.2022, spisová značka KUUK/074883/2022/ZPZ/SEA-§55a, č. j.: KUUK/090481/2022/ZPZ/Sik, zůstává naše stanovisko (viz dále) v platnosti a nemáme k předloženému návrhu dalších připomínek. Zmiňované stanovisko pak konstatuje, že : „Návrh změny č.3 územního plánu Brozany nad Ohří samostatně či ve spojení s jinými známými záměry či koncepcemi nebude mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.“

Na základě obsahu návrhu na pořízení změny č. 3 územního plánu Brozany nad Ohří a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), posoudil odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona předloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona s následujícím závěrem: „změnu č. 3 územního plánu Brozany nad Ohří není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.“

k) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle § 53 odst. 5, písmene d) stavebního zákona

Na základě výše uvedeného stanoviska Krajského úřadu nebylo Vyhodnocení vlivů Změny č.3 ÚP Brozany nad Ohří na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území zpracováno.

l) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změna č.3 ÚP Brozany nad Ohří podle usnesení Zastupitelstva městyse Brozany nad Ohří pouze upravuje, resp. doplňuje textovou část územního plánu o podmínky využití jediné plochy s rozdílným způsobem využití, a to **plochy vodní a vodohospodářské (V)**, kde v odstavci b) přípustné na konec první odrážky za výraz :

- vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla se doplňuje text : vyjma malé vodní elektrárny na řece Ohří v k.ú. Hostěnice a dále v odstavci e) nepřípustné je doplněna nová odrážka :

- malé vodní elektrárny na řece Ohří v k.ú. Hostěnice

Důvodem pro vyloučení tohoto výrobního zařízení je skutečnost, že jez v Hostěnicích je dlouhodobě využívanou a vyhledávanou atraktivitou nejen jejími obyvateli, přičemž veřejný zájem na zachování rekreačního využití byl deklarován zastupitelstvem městyse s tím, že Hostěnice jsou vnímány jako sídlo s rekreačním potenciálem při využití sezónního koupání na jezu, kdy v ÚP jsou stabilizovány jednak stávající plochy RZ a dále provedeny některé související návrhy (viz např. plocha Z18).

Z této úpravy pak vyplývá, že umístění malé vodní elektrárny (MVE) v řešeném území není zcela vyloučené, ale je omezeno výhradně na Mlýnský náhon jako upravené vodní koryto, zřízené právě pro účely využití vody pro hospodářské účely (viz stávající MVE v bývalém mlýně Palackého náměstí 405, který byl počátkem 20. století upraven na vodní elektrárnu) a dále mohou k výrobě elektrické energie (MVE) sloužit i navržené prvky PPO na Mlýnském náhonu (viz ÚP Brozany nad Ohří).

ÚP Brozany nad Ohří, který nabyl účinnosti dne 21. 4. 2022, byl zpracován přesně ve smyslu aktuálně projednávané změny, poté co nebylo námítce ze strany jiného investora s požadavkem na umístění MVE na jezu v k.ú. Hostěnice vyhověno. K vyhodnocení připomínek a námitek uplatněných k ÚP Brozany nad Ohří zpracovaných podle § 53 stavebního zákona neuplatnil žádný z obeslaných dotčených orgánů (včetně vodoprávního úřadu nebo ministerstva průmyslu a obchodu) žádné připomínky. To znamená, že s vyloučením návrhu na vymezení MVE na jezu v Hostěnicích tyto orgány souhlasily. S ohledem na skutečnost, že regulativy územního plánu u ploch vodních a vodohospodářských (V) v platném územním plánu v souladu s

platným zákonem o vodách připouští vodní díla, je nezbytné vyloučit umístění MVE (která je z pohledu vodního zákona rovněž vodním dílem) explicitně. Konstatujeme, že v případě ÚP Brozany nad Ohří nelze tento zásah považovat za excesivní. Z pohledu přístupu k řešení energií z obnovitelných zdrojů je platný ÚP Brozany nad Ohří vstřícný, neboť na svém správním území akceptuje jak umístění fotovoltaických elektráren, tak i malých vodních elektráren (MVE) – jedné stávající a jedné nově navrhované MVE, která je aktuálně již ve stavu projektového záměru, a to jako součást protipovodňového opatření, konkrétně stavebního objektu SO 05 – čerpací stanice, v místě křížení s Mlýnským náhonem. Projekt je připraven tak, aby turbíny v době záplavy zabránily zaplavování intravilánu obce a opačným chodem zajistily odčerpávání vnitřních vod do Ohře. Je zcela nepochybné, že vybudování této MVE ve vztahu k plnění funkcí získávání energií z obnovitelných zdrojů a současně s ohledem na sloučenou funkci s řešením protipovodňových opatření lze označit jako dvojitý veřejný zájem. Jedná se o záměr, který již byl projednán a odsouhlasen s a.s. ČEZ s návrhem trafostanice na hrázi do křížujícího venkovního vedení elektrické sítě VN 1 – 35 KV.

Z historických záznamů je doložitelné, že již od vybudování jezu a Mlýnského náhonu v 16. století, který odvádí vodu na MVE v Brozanech nad Ohří, dochází v území k boji o vodu. S ohledem na existenci stávající MVE a s přihlédnutím k provedenému návrhu na vybudování nové MVE a potřebě zachování požadovaného průtoku vody Mlýnským náhonem ($3\text{m}^3/\text{s}$ dané provozním řádem MVE Brozany nad Ohří) byl návrh na umístění další, v pořadí již třetí MVE na správním území městyse v poloze nacházející se před MVE Brozany nad Ohří, odmítnut jako nevhodný záměr. Stejně tak je nutno odmítnout argument převažujícího veřejného zájmu u předkládaného projektu MVE o výkonu $2 \times 210 \text{ kW}$, neboť za veřejný zájem se u projektů výroben z obnovitelných zdrojů podle energetického zákona a podle Metodického sdělení MMR ČR považují výroby o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více. Z dlouhodobých zkušeností je navíc zřejmé, že hladina vody v Mlýnském náhonu zároveň ovlivňuje hladiny ve studních zdejších starousedlíků, a to až v pásu 100 m od osy toku po obou stranách. Městys Brozany nad Ohří, který je správcem Mlýnského náhonu, si je plně vědom jeho stavu i možností jeho využití včetně jeho případné revitalizace, která je omezena potřebou respektovat problematiku ochrany zvláště chráněných druhů živočichů a území.

Výše deklarované veřejné zájmy na ochranu stávající a vybudování nové MVE ve správním území městyse však nejsou jedinými veřejnými zájmy. Na správním území městyse a zejména pak v Hostěnicích je historicky provozována rekreace, která má sociální i ekonomický význam a její zachování i rozvoj bylo rovněž důvodem pro zamítnutí umístění MVE v Hostěnicích. V oboru rekreace v územním plánování v současnosti nejsou žádné speciální normy ani metodické pokyny, rekreace je ale pojmem stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek (rekreace tvoří obsahovou část ÚPD) a v cílech územního plánování je požadavek na rozbor územních podmínek pro rozvoj rekreace a řešení její koncepce jako jedné ze základních urbanistických funkcí. Zároveň při vyhodnocování udržitelného rozvoje mezi společné indikátory patří spokojenost občanů s životem v obci. Od prvopočátku zveřejnění záměru možného využití jezu na řece Ohří v Hostěnicích dává veřejnost po obou březích řeky svůj nesouhlas s výstavbou MVE najevo, a to při každé příležitosti. Jak již bylo uvedeno výše, jedná se o území, které je zejména v letním období hojně využíváno veřejností, a to jak místními, tak přespolními občany a cykloturisty, rekreanty přilehlých chatových oblastí a dále pak rekreanty využívajícími v době dovolených tok řeky Ohře ke sjíždění. Zároveň jsou zde též pořádány různé sportovní a společenské akce a územní plán z tohoto důvodu navrhuje potřebné související plochy rozvíjející rekreační potenciál a užívání tohoto území.

V souladu s požadavky Stavebního zákona v případě existence více veřejných zájmů, nacházejících se v území, je třeba tyto veřejné zájmy vzájemně poměřovat z důvodu nalezení únosné míry zatížení území v tomto případě navrhovanou výrobou energie z obnovitelných zdrojů (MVE). Po podrobném posouzení charakteru území, dotčeného existencí přírodního parku, nadregionálního ÚSES, EVL a s přihlédnutím k člověkem vystavěnému a užívanému prostředí sídla Hostěnice, zahrnujícím stavby a volná veřejná i neveřejná prostranství s potenciálem rekreačního využívání, je zřejmé, že jeho zatížení případnou výstavbou MVE je nad míru jeho únosnosti.

Zájem na rekreačním využívání území je bezesporu nezanedbatelným zájmem veřejným, přestože nemá dosud zcela jednoznačnou definici v platných zákonech, jedná se však o veřejný zájem na využívání území s ohledem na jeho výše uvedený charakter a potenciál, který hájí obec v rámci naplnění cílů a úkolů územního plánování v rámci územně plánovací dokumentace. Vydáním Změny č.3 ÚP Brozany nad Ohří tak městyse naplní své právo na samosprávu zaručené Ústavou České republiky v čl. 8, a to ve smyslu judikatury nejvyšších soudů, kterou bylo v minulosti již vícekrát potvrzeno, že právo obce na samosprávu inherentně obsahuje i právo uspořádat své územní poměry podle vlastních představ a zároveň je v souladu s cílem územního plánování dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Navržené řešení zároveň naplňuje jeden z hlavních cílů územního plánování, který je orgánu územního plánování svěřen stavebním zákonem, a to na koordinaci veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavbu i jiných činností ovlivňujících rozvoj území a konkretizujících ochranu veřejných zájmů, přičemž Městyse Brozany nad Ohří po zvážení veškerých výše uvedených argumentů uvádí, že je přesvědčen, že k zásahu do základního práva územního samosprávného celku na samosprávu rozhodnout o uspořádání svého území neexistuje žádný závažný, a to ani veřejný zájem a důvod.

Vzhledem k obsahu této změny, tj. pouze dílčí úprava, resp. doplnění textové části bez dopadu do výkresové části a v souladu s usnesením městyse Brozany nad Ohří není součástí Změny č.3 ÚP Brozany nad Ohří grafická část.

m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Předmětem Změny č.3 ÚP Brozany nad Ohří není vymezení žádné zastavitelné plochy, ale jen textová úprava podmínek pro využití plochy s rozdílným způsobem využití. Potřeba vymezení zastavitelných ploch včetně jejich specifikace byla vyhodnocena a je obsažena již ve vydaném ÚP Brozany nad Ohří.

n) Postup pořízení změny územního plánu

O pořízení Změny č.3 ÚP Brozany nad Ohří zkráceným postupem rozhodlo usnesením č.12, odst. 3 dne 13.3.2024 Zastupitelstvo městyse Brozany nad Ohří ve smyslu ustanovení § 55a odst. 2, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Stavební zákon). Změna č.3 ÚP Brozany nad Ohří je tedy pořizována na základě a v rozsahu Obsahu schváleného zastupitelstvem městyse Brozany nad Ohří.

Ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo o pořízení Změny č. 3 územního plánu úřadem městyse prostřednictvím fyzické osoby splňující kvalifikační předpoklady podle §24 stavebního zákona. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl jmenován výše uvedeným usnesením odst. 4 ing. Václav Bešta, starosta městyse.

Jediným požadavkem na tuto změnu pak je doplnění podmínky vylučující umístění malé vodní elektrárny na řece Ohři, který je do dokumentace zapracován.

o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude doplněno pořizovatelem.

p) Vyhodnocení připomínek

Bude doplněno pořizovatelem.

q) Text územního plánu Brozany nad Ohří s vyznačením změn

IA. Textová část :

- a) Vymezení zastavěného území.....str.23
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.23
- c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.24
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....str.26
- e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.....str.29
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití popřípadě stanovení podmínek přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....str.32
- 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.....str.44
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.46
- i) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona).....str.46
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....str.46
- k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.....str.46
- l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....str.47
- m) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona.....str.47
- n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....str.47
- o) Vysvětlivky použitých pojmů.....str.47

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů a průzkumů v terénu k 31.3.2022, **ověřeno k 31. 3. 2024** a je přehledně vyznačeno ve výkresu základního členění území, resp. hlavním výkresu územního plánu (dále ÚP) Brozany nad Ohří.

Hranice zastavěného území v zásadě kopíruje v mapách KN zachycenou hranici intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966), rozšířenou o aktuální zastavěné či jinak využitě pozemky a vymezuje vedle vlastního území městyse Brozany nad Ohří a osady Hostěnice i samostatné lokality převážně rekreačního charakteru, vázané na tok řeky Ohře.

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

V území řešeném ÚP Brozany nad Ohří se vyskytují výjimečné přírodní hodnoty vázané především na vodní tok řeky Ohře se slepými rameny a komplexy lužních lesů a dále prvky kulturního dědictví, odrážející historické souvislosti vývoje řešeného území. Lokalizace v rozsáhlé ploché nížině při vodním toku řeky Ohře, která zde představuje výrazný krajinný i estetický fenomén, je však pro osídlení zároveň významnou potenciální hrozbou, neboť drtivá část zastavěných území se nachází ve vymezeném záplavovém území.

Základní koncepce rozvoje městyse Brozany nad Ohří (viz hlavní výkres) tak vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jednak z požadavku vymezení rozvojových ploch s hlavním cílem stabilizace a dalšího přírůstku obyvatelstva v historicky osídlené produkční krajině. **S ohledem na atraktivní polohu městyse na území přírodního parku Dolní Poohří je v případě sídla Brozany nad Ohří základní koncepce rozvoje orientována zejména na vytvoření předpokladů pro kvalitní bydlení doplněné odpovídající veřejnou infrastrukturou. Pro sídlo Hostěnice, které má již dlouhodobě rekreační charakter, je pak koncepce rozvoje založena především na využívání stávajícího rekreačního potenciálu území vázaného na říční tok a přilehlé plochy zeleně, zároveň územní plán obsahuje návrhy zlepšující v území i nepobytové využití řeky právě za účelem posílení rekreačního využívání území.**

Prioritou návrhu před extenzivním rozvojem je regenerace stávajících fondů, využití proluk a dostavba okrajových částí na stávající zástavbu plynule navazujících. Pro rozvoj městyse je však zásadní změna, resp. rozšíření základní koncepce využití území v závislosti na vymezeném záplavovém území a dlouhá léta plochách blokováných ložiskem cihlářských surovin. Veškeré dříve připravované plochy pro výstavbu totiž jsou zasaženy právě vyhlášeným záplavovým územím, některé dokonce jeho aktivní zónou, a tak bez realizace protipovodňových opatření (dále PPO) nemohou být pro výstavbu použity - v návrhu ÚP Brozany nad Ohří jsou tedy ponechány pouze jako plochy podmíněné právě realizací PPO. Limitou rozvoje pro plochy na náhorní plošině nad městysem byla dlouhodobě dle analytických podkladů existence chráněného ložiskového území (CHLÚ) cihlářských surovin se známým záměrem jejich těžby a dokonce výstavby zpracovatelského areálu. Podle analýzy, kterou si při pochybnostech zadal objednatel ÚP s cílem zmenšení CHLÚ o kontaktní plochy, jsou však všechna doposud vydaná rozhodnutí a stanoviska pro využití ložiska Brozany nad Ohří již neplatná a pro tvorbu nového územního plánu jsou zcela irelevantní. Protože rozhodnutí o stanovení CHLÚ bylo dne 5.12.1991 pod č.j.TZÚS/SSZ 232/91 Ministerstvem průmyslu a obchodu zrušeno, stalo se ložisko cihlářské suroviny ložiskem nevyhrazeného nerostu a nelze na něj dále pohlížet ve smyslu ustano-

vení §43, odst.1 Horního zákona jako na ložisko vhodné pro potřeby a rozvoj národního hospodářství, čímž důvody ochrany ložiska formou CHLÚ pominuly. Vzhledem k umístění těchto lokalit na exponovaném krajinném horizontu může mít případná zástavba vliv na krajinný ráz, a proto bude před jejich využitím vypracována územní studie, která v odpovídající podrobnosti stanoví urbanistickou koncepci území a vyřeší obsluhu a napojení celé lokality na stávající systém dopravní a technické infrastruktury s cílem minimalizovat dopady na krajinný ráz.

V ÚP Brozany nad Ohří je dále vymezen koridor E10b (1.A) pro zdvojení stávajícího vedení VN 400 kV TR Vyškov-TR Babylon v šířce 150m v souběhu se stávajícím vedením VVN bez dopadu na zastavěná území.

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

Hlavní zásadou celkové urbanistické koncepce nového ÚP Brozany nad Ohří je kontinuita vývoje sídelní struktury a obnova dochovaných hodnot při nabídce možnosti jejího rozvoje. Návrh tak sestává nejen z vymezení ploch pro novou výstavbu, ale především z návrhu regenerace domovního fondu i ostatních tradičních prvků a hodnot urbanistické struktury. Návrh rozvojových ploch je uvažován jako dlouhodobá prostorová limita, prioritně však musí být vyvinut tlak na záchranu (regenerace či přestavba) stávajících fondů před extenzivním přelitím výstavby na volné plochy. Cílem je tedy ochrana výjimečné krajiny a vysoce úrodné zemědělské půdy a zejména zamezení vzniku nevyužívaných a často devastovaných lokalit uvnitř sídla (např. zemědělský areál – brownfield), kde je navržena jejich transformace na smíšená produkční území s orientací na drobnou podnikatelskou činnost v oblasti výrobních a nevýrobních služeb.

Významným omezením pro rozvoj sídla je stanovení záplavového území a jeho aktivní zóny, které zasahuje téměř celou zastavěnou část a hlavně dříve vymezené zastavitelné plochy a dále prvky ochrany přírody, vázané zejména na tok řeky Ohře (přírodní park Dolní Poohří, EVL, NR+R ÚSES apod.). Součástí ÚP Brozany nad Ohří je proto návrh protipovodňových opatření (PPO), která však mohou sloužit také k zadržení vody v krajině, jako komunikační propojení (pěší či cyklostezka) i jako malá vodní elektrárna (MVE) s cílem eliminovat opakované záplavy zastavěného území a hlavně umožnit výstavbu na vymezených plochách.

Protože však doba realizace PPO není jistá, jsou pro novou obytnou výstavbu vymezeny rozvojové plochy na místech záplavami nedotčených na náhorní plošině nad výrazným terénním zlomem, jejichž využití bylo dlouho blokováno (viz předchozí kapitola). Vzhledem k jejich umístění na krajinném horizontu bude podmínkou jejich využití zpracování územních studií, které v odpovídající podrobnosti stanoví urbanistickou koncepci těchto ploch a vyřeší obsluhu a napojení lokalit na stávající systém dopravní a technické infrastruktury s cílem minimalizovat dopady na krajinný ráz a umožnit průchod nadřazeného systému ÚSES (RBK 617).

Rozvoj sídla je navržen jednak jako regenerace stávajících ploch, resp. zástavba proluk uvnitř zastavěného území (v grafické části označeny indexem P s přiřazeným pořadovým číslem plochy) a zároveň ÚP Brozany nad Ohří vymezuje nová zastavitelná území (Z). Návrh plošného i prostorového uspořádání je patrný z hlavního výkresu.

PLOCHY PŘESTAVBY :

INDEX	FUNKCE	KAPACITA	PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH, POZNÁMKY
P2	SM-V	-	transformace zem. areálu na služby ap.
P3	BI/P	6RD	dostavba podmíněna realizací MK+TI, PPO a ÚS
P6	BI,PV	3RD	výstavba podmíněna realizací MK+TI, PPO a ÚS
P7	BI	3RD	výstavba podmíněna realizací MK+TI, PPO a ÚS
P8	BI	2RD	dostavba proluky podmíněna realizací PPO
P10	BV	4RD	výstavba podmíněna realizací MK, PPO

ZASTAVTELNÉ PLOCHY :

INDEX	FUNKCE	KAPACITA	PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH, POZNÁMKY
Z1	PV	-	cyklostezka (Brňany)
Z2	BV	4RD	respektovat o.p. plynu a silnice
Z3	BI	1RD	respektovat RR trasu
Z4	BI	2RD	respektovat o.p. silnice, RR trasu
Z5	BI,PV	14RD	výstavba podmíněna realizací MK, TI, PPO, ÚS a resp. o.p.VN
Z6	BI	1RD	výstavba podmíněna realizací PPO
Z7	BI	1RD	výstavba podmíněna realizací PPO
Z8	OV	DS ca 40bj	soc.sloužby (DS), školství, podm.PPO a respektováním o.p.VN
Z9	BI	7RD	výstavba podmíněna realizací MK, TI, PPO a respektováním o.p.VN
Z10	PV	-	lávka pro pěší a cyklo (Doksany)
Z16	BI,PV	25 RD, MK	výstavba podmíněna realizací MK, TI, PPO a respektováním o.p.VN
Z17	PV	-	pěší a cyklostezka
Z18	PV	-	nepobytové rekreační využití řeky
Z20	PV	-	lávka Hostěnice
Z23	BI,Z-Z	20RD	výstavba podmíněna realizací MK+TI,PPO a zpracováním ÚS s řešením eliminace vlivů na krajinný ráz
Z25	PV	-	cyklostezka (Brňany, Doksany)
Z27	BI	30RD	výstavba podmíněna realizací MK+TI,PPO a zpracováním ÚS s řešením eliminace vlivů na krajinný ráz
Z28	PV	-	rozšíření MK
Z29	TI	ČOV	ČOV Hostěnice

KORIDORY :

E10b(1.A)	TI	VVN	koridor pro zdvojení stávajícího vedení VN 400 kV
------------------	-----------	-----	---

V územním plánu jsou stanoveny zásady účelné regulace stavebních aktivit při návrhu rozvoje a obnovy řešeného území a zároveň jsou zde vymezeny hranice zastavitelných ploch s ohledem na ochranu životního a přírodního prostředí a reálné možnosti efektivního zainvestování rozvojových ploch technickou vybaveností.

Využití některých rozvojových ploch (P3-8 a P10, Z5-9 a Z16) je však podmíněno realizací protipovodňových opatření (PPO), proto s ohledem na předpokládanou prodlevu jejich využití jsou pro překlenutí této doby v ÚP Brozany nad Ohří vymezeny zcela nové zastavitelné plochy mimo takto postižená území (Z23-27). S ohledem na rozsah návrhových ploch je navržena etapizace využití rozvojových území jako nástroj efektivního vynakládání veřejných prostředků v oblasti dopravní a technické vybavenosti území.

Kromě návrhu adjustace ploch, regenerace hmotově prostorové struktury i architektonických hodnot je v územním plánu jako komplexní územně plánovací dokumentaci zakotveno doplnění komunikační sítě a zařízení technické infrastruktury jako nutné podmínky pro rozvoj sídel a celého řešeného území.

Důležitou součástí návrhu je v souladu se zpracovaným plánem ÚSES také regenerace a rozšíření ploch veřejné a doprovodné zeleně a ochrana vymezených prvků ekologické stability krajiny. Návrh systému sídelní zeleně je zaměřen na doplnění současných ploch zeleně na veřejných prostranstvích o plochy přírodní, doprovodné a izolační zeleně s přímou vazbou na kvalitní krajinnou zezeň řešeného území, zejména pak vegetační doprovody meandrů řeky Ohře s PR Loužek, celého Mlýnského náhonu a významného terénního hřbetu, oddělujícího říční nivu od náhorní plošiny s tvrzí a hřbitovem). Součástí návrhu je také vymezení výrazného koridoru ochranného pásma VN v navrhované zástavbě s jeho určením jako izolační zezeň, součást regionálního biokoridoru.

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

d1) Doprava

Stávající silniční síť je v řešeném území dlouhodobě stabilizovaná, v rámci projednávání Zadání bylo obehdnatelem potvrzeno vpuštění přeložky v centru, která byla součástí dosud platného územního plánu, a to s jasným cílem nezlepšovat možný průjezd pro nákladní dopravu a zejména kamiony - pro osobní a malou nákladní (obsahu území) je provedená úprava, tj. segregace pěší a motorové dopravy dostatečná. Součástí ÚP Brozany nad Ohří je také úprava mostu přes Ohří tak, že je v návaznosti na ÚP Doksany navržena nová lávka na severní straně mostu jako pokračování pěší a cyklo stezky z Doksán, kde bude možné nad úroveň záplavy umístit i inženýrské sítě a zejména tak rozšířit jízdní pruhy na stávajícím mostě.

Vlastní vnitřní základní komunikační systém městyse, tvořený současným vedením silniční sítě a místních komunikací, je doplněn návrhem zejména ve smyslu napojení rozvojových lokalit na tento systém. Vlastní řešení obslužných komunikací v rozvojových plochách bude předmětem jejich podrobného prověření a umístění v rámci územních studií, jimiž je zástavba těchto ploch podmíněna. Žádná další doprovodná zařízení silniční dopravy nejsou v řešeném území navrhována.

Pro pěší a cyklistickou dopravu je vedle doplnění sítě cyklostezek navržena další lávka, a to v Hostěnicích nad jezem k přímému bezpečnému propojení levého a pravého břehu řeky Ohře.

V řešeném území se nenacházejí žádné plochy ani zařízení **železniční dopravy** a ani do budoucna se s nimi neuvažuje. Nejbližšími železničními zastávkami tak jsou Hrobce na východě a Chotěšov pod Hazmburkem na západ od Brozán nad Ohří, obě vzdálené od centra cca 6km. Stejně tak nejsou v řešeném území žádné plochy ani zařízení **letecké či vodní dopravy**.

d2) Technická infrastruktura

Záplavová území, ochrana před povodněmi

Stanovené záplavové území řeky Ohře a jeho aktivní zóna zasahují do zastavěného území (viz Koordinační výkres, Odůvodnění) a některé zastavitelné a přestavbové plochy vymezené v ÚP Brozany nad Ohří se nacházejí uvnitř takto stanoveného záplavového území - jejich využití je pak podmíněno realizací protipovodňových opatření (PPO), jejichž součástí může být i malá vodní elektrárna (MVE) viz kapitola c).

Pro ochranu zastavěného území Brozan je tedy na základě podrobnější dokumentace navržen systém protipovodňových opatření, složený z navazujících hrází, zdí a mobilních prvků v celkové délce 2,7 km. PPO začíná u náhonu Ohře na jižním okraji zástavby Brozan a pokračuje podél východního okraje zastavěného území a kolem zemědělského areálu (plocha přestavby P2) k silnici.

Koncepce zásobování pitnou a požární vodou

Koncepce zásobování Brozan nad Ohří pitnou vodou se nebude v budoucnosti měnit. Návrhy na úpravy vodovodní sítě v řešeném území vycházejí z nutnosti zajištění zásobování pitnou vodou zastavitelných a přestavbových ploch, vymezených územním plánem. Většina rozvojových ploch s výjimkou ploch Z23 a Z27 na vyvýšeném západním okraji Brozan nad Ohří se nachází v kontaktu se stávající vodovodní sítí. Krátké větve vodovodních řadů napojených na stávající síť jsou navrženy pro zásobování ploch P3, P6, P7, P10, Z3, Z5, Z9 a Z23, delší zásobovací řady jsou navrženy k ploše Z27.

V místní části Hostěnice je nadále počítáno s e zásobováním pitnou vodou prostřednictvím individuálních zdrojů.

Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max.240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

Koncepce kanalizace

Stávající koncepce odkanalizování není územním plánem měněna, přičemž hlavním úkolem k řešení zůstává odkanalizování zastavitelných a přestavbových ploch, vymezených návrhem územního plánu.

Navrženy jsou dílčí větve splaškové kanalizace napojené do stávající splaškové stoky pro plochy Z3, Z5, P3, P6, P7, P10, Z9 a Z23. Delší splaškové stoky jsou navrženy pro odkanalizování plochy Z27.

V místní části Hostěnice není navrhována nová kanalizační síť, severně od Hostěnic (poblíž mostního objektu dálnice D8) je navržena plocha Z29 pro umístění ČOV Hostěnice, kam budou splaškové odpadní vody z Hostěnic dováženy.

Srážkové vody z navržených zpevněných ploch musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.

Zásobování plynem

V ÚP Brozany nad Ohří je počítáno se zachováním stávající koncepce zásobování zemním plynem. Pro zásobování přestavbových ploch P3 a P6 je navrženo propojení stávajících plynovodních řadů mezi Palackého náměstím a ulicí Na Průhonu. Nový STL řad je navržen pro plochu Z5 a delší navrhovaný STL plynovodní řad je navržen rovněž podél plochy Z27. U ostatních návrhů se jedná o krátké přívody ze stávající sítě k okraji nově vymezené zastavitelné plochy.

Zásobování elektrickou energií

V rámci návrhu byl zpřesněn koridor pro zdvojení vedení ZVN 400 kV TR Výškov – TR Babylon, a to v celkové šířce 150 m v ose stávajícího koridoru. V řešeném území není přípustné umístit VVE.

V návrhu ÚP Brozany nad Ohří není počítáno s koncepčními změnami elektro-rozvodné sítě. Počet stávajících trafostanic je dostatečný i pro vymezené zastavitelné a přestavbové plochy, pouze u plochy Z27 je navržena realizace nové trafostanice. Stávající nadzemní vedení VN 22 kV prochází přes plochy Z5, Z8, Z9 a Z16, vymezené územním plánem k zástavbě. V územním plánu nejsou navrhovány přeložky nadzemních vedení a využití ploch je podmíněno respektováním stávajících vedení s jeho ochrannými pásmy. U plochy Z8 je počítáno s napojením trafostanice z procházejícího vedení pro potřeby zásobování uvedené plochy elektrickou energií.

Telekomunikace a radiokomunikace

Rozvody místní telefonní sítě jsou provedeny nově převážně zemními telefonními kabely. Novými kabelovými trasami vedenými v přidruženém pásu místních ob- služných komunikací dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení budou napojeny i objekty v zastavitelných a přestavbových plochách. Nové ka- bely budou napojeny ze stávající sítě dle podmínek stanovených provozovatelem. V rozvojových plochách budou rovněž realizovány slaboproudé rozvody kabelové tele- vize a datové sítě.

Přes řešené území neprocházejí žádné radioreléové spoje I. řádu.

Koncepce nakládání s odpady, tzn. stávající způsob i kapacity jsou vyhovující a není nutné je měnit ani doplňovat a to ani v souvislosti se zajištěním potřebných slu- žeb pro nové rozvojové plochy, městys Brozany nad Ohří předpokládá zřízení sběr- ného dvora v areálu vlastní servisní organizací.

d3) Občanské vybavení

V ÚP Brozany nad Ohří je v návaznosti na realizovaný sportovní areál navržena poměrně rozsáhlá plocha **občanského vybavení veřejné infrastruktury**, ve smyslu §2, odst.1, písm.k) bod 3 Stavebního zákona - pozemky, stavby a zařízení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, případně zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Jedná se o plochy, které po realizaci protipovodňových opatření (PPO) mohou být použity variantně pro všechny výše uvedené funkce podle aktuální potřeby, vyvolané zejména kontinuálním nárůstem obyvatel (viz Odůvodnění, kapitola i), a to jak v Brozanech nad Ohří, tak v kontaktně navazujících Doksanech. Ostatní stávající zařízení jsou dlouhodobě stabilizována a aktuálně v zásadě pokrývají potřeby území.

Plochy a zařízení **občanského vybavení komerčního charakteru** jsou ve své základní struktuře v zásadě stabilizovány, část těchto zařízení je přirozenou součástí objektů v centrální části sídla. Integrace těchto zařízení je i nadále podpořena defi- nováním přípustnosti těchto funkcí především v obytných plochách.

d5) Veřejná prostranství

V hlavním výkrese jsou podle §34 zákona č.128/2000 Sb. O obcích vymezeny plochy veřejných prostranství. Tyto plochy zahrnují náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury, ulice a ostatní komunikace včetně parkovišť, chodníky, veřejnou zeleň a dětská hřiště sloužící obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví.

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability

Historická zemědělská krajina řešeného území s výraznou osou řeky Ohře je respektována jako stabilizovaná s prioritní funkcí zemědělství, resp. rekreace. Tomu odpovídá i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině s minimálními návrhy na jejich změny (viz hlavní výkres č.2), které jsou navrženy výhradně jako doplnění, založení nových prvků ÚSES. Návrh lokalizace rozvojových ploch vychází ze snahy o zachování a ochranu krajinného rázu, na jeho ochranu jsou navrženy prostorové regulativy, resp. je využití ploch podmíněno zpracováním územních studií, řešících začlenění nové zástavby do sídla i navazující krajiny.

V řešeném území jsou vymezeny prvky skladebné části územního systému ekologické stability (dále ÚSES, lokalizované v souladu s ÚAP a ZÚR ÚK), přičemž některé z nich jsou umístěny a zpřesněny s cílem bezkolizního průběhu s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti. Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou především lesní porosty, dle mapy potenciální přirozené vegetace to je na většině území 7- Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosii-Carpinetum*), ve východní části území, v nivě Ohře pak 4 – Topolová doubrava (*Quercus-Populetum*), místy v komplexu s jilmovou doubravou (*Quercus-Ulmetum*).

Skladebné části ÚSES:

Nadregionální hierarchie

Nadregionální biocentrum 2002 Myslivna na Ohři, reprezentativní nivního typu, převážně funkční, lužní lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů a přírodě blízký vodní tok Ohře. Podpora přirozené druhové skladby dle SLT a STG.

Nadregionální biokoridor (NK) osa vodní a nivní, K11 Myslivna na Ohři - K 10:

NK K11/BZ01-BZ02 – nivní a vodní NK, vodní tok s doprovodnou vegetací, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů. Podpora přirozené druhové skladby dle SLT a STG.

NK K11/BZ02-2002 – nivní a vodní NK, vodní tok s doprovodnou vegetací, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů. Podpora přirozené druhové skladby dle SLT a STG.

Vložená lokální biocentra:

LC K11/BZ01 – nivní LC, převážně funkční, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů. Podpora přirozené druhové skladby dle STG.

LC K11/BZ02 – nivní LC, převážně funkční, dřevinné a lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou porostů část orná půda. Podpora přirozené druhové skladby dle SLT a STG, na orné půdě založit LBC výsadba dřevin dle STG.

Regionální hierarchie

Regionální biokoridor (RK) mezofilního hájového a částečně nivního typu 617 Humenský vrch - Myslivna na Ohři:

RBK 617, (RK 617/BZ03-BZ04, RK 617/BZ04-BZ05, RK 617/BZ05-BZ06, RK 617/BZ06-BZ07, RK 617/BZ07-2002) – mezofilní hájový a částečně nivní RBK, převážně nefunkční, místy částečně funkční, lesní porosty kulturní místy přírodě blízké, louky, orná půda. V lese podpora přirozené druhové skladby dle STG, extenzivní obhospodařování luk, ornou půdu převést na trvalé travní porosty a postupně založit porosty s přirozenou druhovou skladbou dle STG a lesní porosty v šíři min. 40m s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

Vložená lokální biocentra:

LC 617/BZ03 – mezofilní hájový LC převážně funkční, lesní a keřové porosty, postupné založení porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

LC 617/BZ04 – mezofilní hájový LC částečně funkční, orná půda a keřové porosty, postupné založení porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

LC 617/BZ05 – mezofilní hájový LC částečně funkční, trvalé travní porosty, křoviny, lesní porosty, orná půda, v porostech podpora přirozené druhové skladby, postupné založení porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

LC 617/BZ06 – mezofilní hájový LC částečně funkční, trvalé travní porosty, křoviny, orná půda, v porostech podpora přirozené druhové skladby, postupné založení porostů s přirozenou druhovou skladbou dle STG.

LC 617/BZ07 – mezofilní hájový a nivní LC převážně funkční, křoviny, lesní porosty, vodní tok, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby dle SLT.

Lokální hierarchie

Lokální biocentra

LC BZ08 – mezofilní hájový a nivní LC převážně funkční, lesní porosty, vodní tok, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby dle SLT.

Lokální biokoridory

LK BNxx-617 – mezofilní hájový LK, nefunkční, orná půda, založit LBK v min. šířce 20 m, druhová skladba dřevin dle STG.

LK BZ03-BNxx – mezofilní hájový LK, nefunkční, orná půda, založit LBK v min. šířce 20 m, druhová skladba dřevin dle STG.

LK BZ08-2002 – mezofilní hájový, nivní LK, nefunkční, orná půda, upravený vodní tok, založit LBK v min. šířce 20 m, revitalizace vodního toku, druhová skladba dřevin dle STG.

LK BZ08-BU LBKp – mezofilní hájový LK, nefunkční, orná půda, založit LBK v min. šířce 20 m, druhová skladba dřevin dle STG.

LK BZ08-CH04 – mezofilní hájový LK, nefunkční, orná půda, založit LBK v min. šířce 20 m, druhová skladba dřevin dle STG.

LK BZ08-ROxx – mezofilní hájový LK, nefunkční, orná půda, založit LBK v min. šířce 20 m, druhová skladba dřevin dle STG.

LK CH_LBK05 – mezofilní hájový LK, nefunkční, orná půda, založit LBK v min. šířce 20 m, druhová skladba dřevin dle STG.

biocentra (RBC, LBC)

a) přípustné :

- současné využití a využití, zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám

- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, tzn. změnou nesmí dojít ke znemožnění navrženého využití nebo zhoršení přírodní funkce současných prvků ÚSES
 - revitalizace vodních toků je žádoucí
- b) podmíněčně přípustné :
- nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářská zařízení (ČOV atd.), stavby sloužící k hospodaření v lese, přičemž umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra
- c) nepřípustné :
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu) a které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
 - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
 - rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

biokoridory (NBK, LBK)

- a) přípustné:
- současné využití a využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů, odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy ap.)
 - žádoucí je revitalizace vodních toků
- b) podmíněčně přípustné :
- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářská zařízení (ČOV atd.) a stavby sloužící k hospodaření v lese, vše pouze ve výjimečných případech, přičemž mohou být umístěny jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru
- c) nepřípustné :
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu) a které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v biokoridoru
 - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu ploch potřebných k založení chybějících částí biokoridorů
 - rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

Územní systém ekologické stability krajiny je zakreslen v hlavním výkresu (viz grafická část, výkres č.2) jako závazná část územního plánu, přičemž jednotlivé prvky ÚSES nejsou v kolizi s návrhem ÚP Brozany nad Ohří. Naopak současně s návrhem prvků ÚSES je řešena protierozní ochrana zastavěného území a zastavitelných ploch, kdy zejména biokoridory a v nich navržené plochy ochranné a izolační zeleně (větrolamy apod.) budou mít pozitivní vliv na větrnou erozi a zpomalení odtoku, resp. zadržování vody v krajině.

Navrhovaná zástavba ploch Z23 a Z27 by vzhledem ke své lokalizaci na pohledově exponované hraně mohla mít dopad na krajinný ráz, a proto je jejich využití podmíněno vypracováním územních studií, které společně s definovanými prostorovými podmínkami jejich využití (viz dále kapitola f) navrhnou opatření k eliminaci negativních dopadů včetně případných kompenzačních, protierozních a protipovodňových opatření.

Návrhem není narušen systém účelových komunikací a tak je v plném rozsahu zachována prostupnost krajiny, pěší i cyklotrasy v území sledují stávající účelové, případně místní obslužné komunikace, které jsou pouze dílčím způsobem doplněny (viz předchozí kapitola d1) a nemají negativní vliv na řešení krajiny a její prostupnost.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav) a plochy změn, tj. plochy přestavbové (v grafické části označeny indexem P a pořadovým číslem) a plochy zastavitelné (v grafické části označeny indexem Z a pořadovým číslem), které jsou dále ještě rozděleny na 1. a 2. etapu (v grafické části jsou odlišeny hustotou rastru). V grafické části uvedené typy ploch s rozdílným způsobem využití (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a podmínky prostorového uspořádání. ÚP Brozany nad Ohří stanovuje maximální výškovou hladinu zástavby definováním maximálního počtu nadzemních podlaží a podkroví (využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem se rozumí podlaží, jehož užitná plocha nepřesáhne 75% plochy předchozího podlaží - vyjádřeno X,5), případně maximální výškové hladiny zástavby v metrech. Maximální výšková hladina je závazná pro novou výstavbu, přestavbu, dostavbu a nástavbu stávajících objektů, kterými dojde ke změně výškové hladiny. Nevztahuje se tedy na stávající objekty, zařízení technické infrastruktury či nezbytná technologická zařízení, případně vymezené dominanty, kdy se výšková hladina nemění.

Využití některých rozvojových ploch je podmíněno realizací protipovodňových opatření – plochy jsou pak označeny doplňujícím indexem P.

Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst.4) podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz grafická část – hlavní výkres č.2).

plochy bydlení v rodinných domech (BI)

a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- rodinné domy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb místního významu
- sportovní a rekreační objekty a plochy
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- u novostaveb je podmínkou umístění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku
- pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- zastavitelnost nových pozemků pro individuální zástavbu (RD) je max.30%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
- minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách od 800 m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy bydlení v rodinných domech – podmíněné (BI/P)

a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s přípuštěním obslužných funkcí místního významu podmíněné realizací protipovodňových opatření

b) přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- rodinné domy
- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb místního významu
- sportovní a rekreační objekty a plochy
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- vlastní výstavba dle odstavce c) je podmíněna realizací protipovodňových opatření
- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- u novostaveb je podmínkou umístění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku
- pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě

- zastavitelnost nových pozemků pro individuální zástavbu (RD) je max.30%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
- minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách od 800 m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV)

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- rodinné domy s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- bydlení ve stávajících bytových domech
- rekreace rodinná
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- zastavitelnost pozemků 30%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
- minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby od 800 m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností.
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m
- u novostaveb je podmínkou umístění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy bydlení v rodinných domech venkovské – podmíněné (BV/P)

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu podmíněné realizací protipovodňových opatření

b) přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- rodinné domy s užitkovými zahradami a případným chovem hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)

d) podmínky prostorového uspořádání

- vlastní výstavba dle odstavce c) je podmíněna realizací protipovodňových opatření
- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst. 2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- zastavitelnost pozemků 30%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
- minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách a plochách přestavby od 800 m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m
- u novostaveb je podmínkou umístění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku

plochy bydlení v bytových domech (BM)

a) převažující účel využití

- bydlení hromadného charakteru s připuštěním obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- bytové domy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- maloobchod, stravovací zařízení
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- kulturní, zdravotnická a sociální zařízení
- sportovní a rekreační objekty a plochy veřejného využití
- ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby
- zařízení veřejné a komunální správy

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží především obyvatelům v takto vymezené ploše
- výška hlavního objektu nepřekročí 3 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití
- případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- zmenšování podílu stávajících ploch zeleně pouze výjimečně pro související dopravní a technickou infrastrukturu, příp. doplňkové stavby
- případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i charakterem odpovídat okolní zástavbě

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

a) převažující účel využití

- umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva

b) přípustné

- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- účelová zařízení církví
- zařízení veřejné administrativy a správy
- kulturní zařízení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- zařízení pro ochranu obyvatelstva

c) podmíněně přípustné

- ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení)

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura – podmíněné (OV/P)

a) převažující účel využití

- umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva

b) přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- účelová zařízení církví
- zařízení veřejné administrativy a správy
- kulturní zařízení
- ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení)
- zařízení pro ochranu obyvatelstva

- d) podmínky prostorového uspořádání
- vlastní výstavba dle odstavce c) je podmíněna realizací protipovodňových opatření
 - pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – komerční (OV-K)

- a) převažující účel využití
- zařízení komerční občanské vybavenosti například pro administrativu, služby, obchod, ubytování a stravování, přičemž vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
- b) přípustné
- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
 - obchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch
 - veřejné ubytování a stravování
 - kulturní zařízení komerčního charakteru
 - sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
 - hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
- ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení)
- d) podmínky prostorového uspořádání
- pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S)

- a) převažující účel využití
- zařízení pro tělovýchovu a sport
- b) přípustné
- sportovní stadiony a hřiště
 - účelové sportovně rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
 - sportovní a rehabilitační zařízení, lázeňská zařízení
 - veřejné stravování a ubytování, maloobchod
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
- ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení)
- d) podmínky prostorového uspořádání
- pro ubytovací zařízení je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení - hřbitovy (OV-H)

- a) převažující účel využití
- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

- b) přípustné
 - veřejná a vyhrazená pohřebiště
 - doprovodná zeleň
 - zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebiště
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy rekreace – zahrádky (RZ)

- a) převažující účel využití
 - rodinná rekreace formou zahrádek, zahrádkářských osad, kde mohou být povoleny stavby, pro které jsou stanoveny specifické zejména prostorové regulativy
- b) přípustné
 - plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobnou zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin pro vlastní potřebu
 - zahradní a rekreační domky pro uschování náradí a ukrytí před nepohodou
 - oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - přístřešky pro drobnou zahradní techniku
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výměra celkové zastavěné plochy, do které se započítávají veškeré stavby a veškeré zpevněné plochy (cesty, chodníky, zpevněná parkovací stání apod.) nepřesáhne 10% celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně 60 m² a to vč. přístaveb stávajících objektů
 - v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba (rozhodující je stav KN k datu vydání ÚP)
 - výška objektů nepřekročí 1,0 NP s výškou okapové hrany max.3,0m od přilehlého terénu a výškou hřebene max.6,0m, jedním podzemním podlažím do hloubky max.3,0m
 - vzdálenost mezi jednotlivými rekreačními objekty min. 10,0 m, vzdálenost od hranice pozemků min.3,0m
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené obytné venkovské (SM-V)

- a) převažující účel využití
 - bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou
- b) přípustné
 - bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
 - obchodní zařízení
 - veřejné stravování a ubytování
 - administrativa a veřejná správa
 - kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
 - odstavná a parkovací stání

- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nevyšují dopravní zátěž v území
 - dostavby proluk musí výškově, hmotově i charakterem odpovídat okolní zástavbě
 - u novostaveb je podmínkou zajištění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)

- a) převažující účel využití
- umístění a rozvoj drobné výroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních a nevýrobních služeb a to zejména těch, která nemohou být umístěna v jiných územích
- b) přípustné
- zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb, sklady
 - obchodní, administrativní a správní budovy
 - veřejné stravování
 - odstavná a parkovací stání, garáže
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení, ubytovny)
- d) podmínky prostorového uspořádání
- pro ubytovací zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby a sklady (VP)

- a) převažující účel využití
- umístění a rozvoj výroby a skladových areálů
- b) přípustné
- zařízení průmyslové výroby a služeb všeho druhu, jejichž vlastní i související činnost nemá zásadní dopady na okolní prostředí
 - sklady a skládky materiálu
 - administrativní a správa,
 - obchodní zařízení
 - odstavné plochy a parkovací stání i pro nákladní dopravu
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
- ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení, ubytovny)
 - kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území
- d) podmínky prostorového uspořádání
- pro zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba (VZ)

- a) převažující účel využití
 - umístění zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb
- b) přípustné
 - zařízení zemědělské a lesnické výroby
 - sklady a skladové plochy
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské a lesnické produkce
 - administrativa a správa
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
 - ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení, ubytovny)
 - kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území
 - zařízení výroby a služeb, vážících se k zemědělství a lesnictví
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby pro energetické stavby a zařízení z obnovitelných zdrojů (TE)

- a) hlavní využití
 - umístění a rozvoj ploch, staveb a zařízení k získávání energie z obnovitelných zdrojů kromě větru
- b) přípustné využití
 - stavby a zařízení k získávání energií z obnovitelných zdrojů kromě větru
 - nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura
 - plochy doprovodné a izolační zeleně s funkcí eliminace negativních vlivů na krajinný ráz
- c) nepřípustné využití
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a výstavba velkých větrných elektráren

plochy technické infrastruktury (TI)

- a) převažující účel využití
 - umístění a rozvoj ploch, staveb a zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu
- b) přípustné
 - zařízení technické infrastruktury
 - odstavné plochy a garáže
 - nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura
 - prvky ÚSES
- c) podmíněně přípustné
 - ostatní ubytovací zařízení (např. byty služební, majitelů zařízení, ubytovny)
 - zařízení výroby a služeb, vážících se k funkci technického vybavení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro ubytovací zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
 - podmínkou pro všechny druhy činností je neomezení hlavního využití vymezené plochy a respektování podmínek stanovených zákony 458/2000 Sb. a 254/2001 Sb. včetně dodržení ochranných pásem jimi stanovených
 - v lokalitě Z29 je pro využití plochy podmínkou prokázání, že nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů

- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy veřejných prostranství (PV)

- a) převažující účel využití
- plochy s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
- ulice, chodníky, pěší a cyklostezky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
- veřejná zeleň, parky, dětská hřiště
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
- parkoviště, odstavná stání
- d) podmínky prostorového uspořádání
- podmínkou pro umístění parkovišť a odstavných stání dle odstavce c) je neomezení hlavního využití vymezené plochy
- dopravní stavby v blízkosti koryt vodních toků, křížících inundační území vodních toků a samotná koryta vodních toků, budou řešeny tak, aby nebyl omezen průchod velkých vod, nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů a nebyl omezen přístup k vodnímu toku pro správce vodního toku, žádné konstrukce nebudou umístěny v korytech vodních toků, spodní líc mostovek bude umístěn nad vypočtenými úrovněmi hladin vod při průtocích Q_{100} na dotčených vodních tocích
- v lokalitě Z17 je pro využití plochy podmínkou prokázání, že nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů
- v ploše Z18 je přípustné pouze využití pro nepobytové rekreační aktivity při dodržení podmínek umístění v záplavovém území
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S)

- a) převažující účel využití
- plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu
- b) přípustné
- silnice nadmístního významu (dálnice, silnice I., II. a III. třídy a místní komunikace I., II. a III. třídy) a jejich součásti
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, terminály a zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)
- doprovodná a izolační zeleň
- c) podmíněně přípustné
- nezbytná zařízení technické infrastruktury
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- podmínkou pro umístění zařízení technické infrastruktury dle odstavce c) je neomezení hlavního využití vymezené plochy
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zemědělské – zahrady a sady (Z-Z)

- a) převažující účel využití
 - produkční sady a zahrady pro pěstování ovoce a zeleniny
- b) přípustné
 - sady na pěstování ovoce
 - zahrady a další zemědělské plochy na pěstování zeleniny
 - trvalé travní porosty, izolační a doprovodná zeleň
 - související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace
 - stavby a zařízení na uskladnění, zpracování a prodej zemědělské produkce
- c) podmíněně přípustné
 - účelové stavby k ukrytí před nepohodou, sociální zázemí
 - přístřešky pro techniku
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10% zároveň však maximálně 60 m² a to vč. přístaveb stávajících objektů
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, ostatních staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

plochy zemědělské – trvalý travní porost (Z-T)

- a) převažující účel využití
 - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
 - louky, pastviny a ostatní trvalé travní porosty zemědělsky obhospodařované
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
 - související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
 - změny kultury
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

plochy zemědělské – orná půda (Z-O)

- a) převažující účel využití
 - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
 - orná půda
 - ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
 - související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
 - změny kultury
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

plochy zemědělské – chmelnice (Z-CH)

a) převažující účel využití

- chmelnice

b) přípustné

- chmelnice
- izolační a doprovodná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura, účelové komunikace

c) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

a) převažující účel využití

- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně

b) přípustné

- trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení

c) podmíněně přípustné

- umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch
- protihluková zařízení a opatření
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, ekologických a informačních center

plochy lesní (PUPFL)

a) převažující účel využití

- lesy evidované jako pozemky určené k plnění funkce lesa

b) přípustné

- pozemky určené k plnění funkce lesa

c) podmíněně přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

plochy přírodní zeleně (ZP)

a) převažující účel využití

- plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny, ostatní vysoká nelesní zeleň

b) přípustné

- trvalé travní porosty
- střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru

c) podmíněně přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

plochy vodní a vodohospodářské (V)

a) převažující účel využití

- vodní plochy a toky a vodohospodářské stavby na nich

b) přípustné

- vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla **vyjma malé vodní elektrárny na řece Ohři v k.ú. Hostějnice**
- přemostění a lávky, stavidla a hráze
- krmná zařízení pro chovné rybníky
- rekreační vodní plochy, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
- zařízení pro závlahy, zadržování vody v krajině nebo s protipovodňovou funkcí

c) podmíněně přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
- v záplavovém území budou upřednostněny trvalé travní porosty s postupným vyloučem orné půdy

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu
- **malé vodní elektrárny na řece Ohři v k.ú. Hostějnice**

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

V samostatném výkrese č.3 ÚP Brozany nad Ohří jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření s identifikačními indexy :

1. plochy a zařízení dopravy

- D1 plocha Z1 pro cyklostezku (Brňany)
- D2 plocha Z17 pro pěší a cyklostezku (kemp Loužek)
- D3 plochy Z25 pro pěší a cyklostezku (Doksany)

2. plochy a zařízení pro technickou infrastrukturu

Zásobování vodou

- V1 návrh vodovodu pro obslužení plochy Z5
- V2 návrh vodovodu pro obslužení ploch P3, P6, P7
- V3 návrh vodovodu pro obslužení plochy Z3
- V4 návrh vodovodu pro obslužení plochy P10
- V5 návrh vodovodu pro obslužení ploch Z23
- V6 návrh vodovodu pro obslužení plochy Z27
- V8 návrh vodovodu pro obslužení plochy Z9

Kanalizace

- K1 návrh splaškové kanalizace pro obslužení plochy Z5
- K2 návrh splaškové kanalizace pro obslužení ploch P3 a P6
- K3 návrh splaškové kanalizace pro obslužení plochy Z3
- K5 návrh splaškové kanalizace pro obslužení ploch Z23
- K6 návrh splaškové kanalizace pro obslužení plochy Z27
- K7 návrh splaškové kanalizace pro obslužení plochy Z9
- K8 návrh ČOV Hostěnice

Zásobování plynem

- P1 návrh plynovodu pro obslužení plochy Z5
- P2 návrh plynovodu pro obslužení ploch P3 a P6
- P3 návrh plynovodu pro obslužení plochy Z3
- P4 návrh plynovodu pro obslužení plochy P10
- P5 návrh plynovodu pro obslužení ploch Z23
- P6 návrh plynovodu pro obslužení plochy Z27
- P8 návrh plynovodu pro obslužení plochy Z9

Zásobování elektrickou energií

- E1 koridor pro dvojité vedení ZVN 400 kV TR Výškov – TR Babylon
- E2 návrh elektrického vedení VN a trafostanice pro plochu Z27

Dále jsou zde vymezeny plochy pro veřejně prospěšná opatření s identifikačními indexy:

3. plochy pro protipovodňová opatření

- PPO1 soubor protipovodňových opatření Brozany nad Ohří
- PPO2 protipovodňová a protieroční přírodní opatření lokalit Z23 a Z27

4. plochy pro založení prvků ÚSES

- U1 – k založení navrhovaný lokální biokoridor LK BNxx-617
- U2 – k založení navrhovaný lokální biokoridor LK BZ03-BNxx
- U3 – k založení navrhované části regionálního biokoridoru RK 617/BZ03-BZ04
- U4 – k založení navrhovaná část regionálního biokoridoru RK 617/BZ04-BZ05
- U5 – k založení navrhovaná část lokálního biocentra LC K11/BZ02
- U6 – k založení navrhovaný lokální biokoridor LK BZ08-ROxx
- U7 – k založení navrhovaná část regionálního biokoridoru 617/BZ05-BZ06
- U8 – k založení navrhované lokální biocentrum LC 617/BZ06
- U9 – k založení navrhovaná část regionálního biokoridoru 617/BZ06-BZ07
- U10 – k založení navrhovaná část regionálního biokoridoru 617/BZ07-2002
- U11 – k založení navrhovaný lokální biokoridor LK CH-LBK05
- U12 – k založení navrhovaný lokální biokoridor LK BZ08-CH04
- U13 – k založení navrhovaný lokální biokoridor LK BZ08-BU LBKp
- U14 – k založení navrhované části lokálního biokoridoru LK BZ08-2002

V ÚP Brozany nad Ohří se nenavrhují žádné plošné asanace ani rozsáhlejší asanační úpravy. Dlouhodobě neužívaný zemědělský areál je navržen k transformaci funkce ve prospěch výroby, resp. smíšené funkce, rozsah asanace bude dán požadavky budoucího investora.

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

V ÚP Brozany nad Ohří jsou v k.ú. Brozany nad Ohří vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby – pěší a cyklostezky, pro které lze uplatnit předkupní právo pro městys Brozany nad Ohří :

D1 - pozemky (části) p.č.: 686, 687, 688/1,689/1

D3 - pozemky (části) p.č.: 757/2, 764/1,2,3, 781/1, 822/29,32

i) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona)

Příslušné dotčené orgány neuplatnily žádné požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj, nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

V ÚP Brozany nad Ohří je vymezena jedna plocha územní rezervy ÚR1 s budoucím využitím pro bydlení v rodinných domech (BI), která by měla navázat na vymezené zastavitelné území pro stejnou funkci po jejím naplnění.

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti

Ve výkresové části jsou vymezeny návrhové plochy, jejichž využití bude podmíněno zpracováním územních studií pro celé tyto lokality s cílem prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení včetně řešení dopravní a technické infrastruktury předmětných území. Jedná se o lokality P3+P6+P7, Z5 a dále Z23 a Z27, které jsou z hlediska celkové urbanistické koncepce rozhodujícími plochami zástavby a jsou pohledově výrazně exponované. V plochách Z23 a Z27 bude zároveň územní studií pro každé započaté 2ha zastavitelné plochy vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Pro takto vymezené plochy budou zpracovány na základě Zadání územní studie, které budou projednány a schváleny pořizovatelem včetně vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti, a to před zahájením jakékoli projektové přípravy nebo vlastní investiční činnosti ve vymezeném území, nejpozději do 4 let od nabytí účinnosti ÚP Brozany nad Ohří.

l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

V Brozanech nad Ohří je s ohledem na ochranu kulturního dědictví řada objektů zapsána v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Pro takto definovaný okruh architektonicky i urbanisticky významných staveb a prostorů (viz Koordinační výkres, seznam nemovitých kulturních památek pak kapitola l) Odůvodnění ÚP) může architektonickou část projektových dokumentací vypracovávat jen autorizovaný architekt.

m) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Objekty zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR jako nemovité kulturní památky a jejich soubory jsou vymezeny jako stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 Stavebního zákona.

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

Územní plán Brozany nad Ohří obsahuje 27 stran A4 textové části a 3 výkresy :

- 1) výkres základního členění území
- 2) hlavní výkres
- 3) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

o) Vysvětlivky použitých pojmů

- **plocha (funkce, činnost apod.) nadmístního významu** je plocha (funkce, činnost apod.), která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí
- **plocha (funkce, činnost apod.) místního významu** je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí
- **sloužící pro obsluhu (potřeby) tohoto území** = funkce, činnost apod., která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí
- **areály** = souhrn staveb a venkovních ploch, většinou pod společným oplocením, sloužících pro činnost jednoho subjektu či více subjektů společně
- **zařízení veřejné (komunální) správy** = nekomerční zařízení převážně administrativního charakteru, spojené zejména se správou území (např. městské úřady, úřady městských částí, okresní a krajské úřady)
- **školská zařízení** = jednotlivé stupně zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury sloužící ke vzdělávání
- **kulturní, zdravotnická, sociální zařízení** = zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury
- **kulturní zařízení komerčního charakteru** = komerční zařízení občanského vybavení v oblasti kultury

- **obchodní, administrativní a správní budovy** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro administrativně obchodní činnosti
- **maloobchod** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům
- **veřejné ubytování a stravování** = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony
- **byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení** = příklady ostatních ubytovacích zařízení
- **rodinná rekreace** = individuální rekreace bez poskytování komerčních služeb třetím osobám s přípuštěním staveb a zařízení dle §2, odst.b) Vyhlášky č.501/2006 Sb. v platném znění
- **sportovní a rekreační objekty a plochy** = stavby a zařízení nekomerčního i komerčního občanského vybavení sloužící pro podporu sportu, např. stadiony a venkovní hřiště, tělocvičny a sportovní haly, případně ostatní ubytovací zařízení
- **nerušící obslužné funkce (nerušící řemeslnické provozy, ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby)** = takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem
- **chov hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu** = je malozemědělská činnost výhradně pro soukromou spotřebu a nikoli zdroj příjmů, tedy zemědělské podnikání, které může být realizováno na k tomu určených plochách
- **zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb** = areály výroby a služeb, které nemají průmyslový charakter a zejména svojí činností a vyvolaným provozem negativně nad míru přípustnou neovlivňují sousední plochy a stavby
- **plochy a budovy provozní a správní** = plochy a objekty, sloužící jako technická a logistická podpora výrobních areálů, např. autodílny a autoparky, manipulační plochy, servisní a opravárenské dílny