

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí  
Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování



## **Analýza územního plánování města Březová**

Bakalářská práce

Vedoucí práce: prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

Autor: Marek Pitner

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Marek Pitner

Územní technická a správní služba

Název práce

**Analýza územního plánování města Březová**

Název anglicky

**Analysis of local planning Březová**

---

### Cíle práce

Porovnat územně plánovací dokumentaci a další nástroje územního plánování města Březové s reálným vývojem obce. Analyzován bude územní plán z roku 2003, včetně změn, a územní studie pořízené v době platnosti tohoto plánu. Bude zkoumáno, které záměry se realizovaly a které ne, zda byla dodržena koncepce původního plánu a zda ji přejímá i současně pořizovaný nový územní plán. Bude prověřena pracovní hypotéza, že územní rozvoj města probíhal v souladu s územním plánem a jeho koncepcí a že se město rozvíjelo úměrně ve všech funkcích. Pořizovaný územní plán bude analyzován z hlediska provázání na problémy k řešení v ÚAP, na ZÚR a priority PÚR. V širším kontextu bude plánování města posouzeno z hlediska udržitelnosti rozvoje.

### Metodika

Rešerše a kritická analýza nástrojů územního plánování.

## Doporučený rozsah práce

textová část s event. grafickými přílohami

## Klíčová slova

town and country planning; sustainable development

---

## Doporučené zdroje informací

Karlovarský kraj: Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, Karlovy Vary, 2010.

KUČA, K. *Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku*. Praha: Libri, 1996. ISBN 80-85983-12-5.

Maier K. a kol., 2012: Udržitelný rozvoj území

Městský úřad Březová: Územní plán města Březová, Březová, 2006.

Městský úřad Březová: Změna č. 2 Územního plánu města Březová, Březová, 2012.

Městský úřad Sokolov: Změna č. 1 Územního plánu města Březová, Sokolov, 2012.

Ministerstvo pro místní rozvoj, Ústav územního rozvoje: Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1. Praha, Brno, 2015.

Správa CHKO Slavkovský les: Preventivní hodnocení krajinného rázu. Praha, 2011.

Územní studie města Březová – k.ú. Březová u Sokolova, rozvojová zóna I./A, lokalita 2

Územní studie města Březová – k.ú. Březová u Sokolova, rozvojová zóna I./A, lokalita 3

---

## Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – FŽP

## Vedoucí práce

prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

## Garantující pracoviště

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Elektronicky schváleno dne 17. 3. 2018

**doc. Ing. Petra Šímová, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 18. 3. 2018

**prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.**

Děkan

V Praze dne 24. 03. 2019

---

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Analýza územního plánování měst Březová" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce prof. Ing. arch. Karla Maiera, CSc. a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Prohlašuji, že tištěná verze se shoduje s verzí odevzdanou přes Univerzitní informační systém.

V Praze dne 25. 4. 2019

---

### **Poděkování**

Rád bych touto cestou poděkoval prof. Ing. arch. Karlu Maierovi, CSc. za cenné rady, náměty a vedení při vypracování mé bakalářské práce. Dále bych rád poděkoval Ing. Janě Doležalové z Městského úřadu Sokolov za poskytnutí podkladů úřadu územního plánování, do jehož působnosti město Březová spadá.

# **Analýza územního plánování města Březová**

## **Abstrakt**

Bakalářská práce se zabývá analýzou územního plánování ve městě Březová na Sokolovsku. Město Březová je zajímavé tím, že část území je průmyslová, část je převážně obytná a tato se z části nachází v Chráněné krajinné oblasti Slavkovský les stejně jako zbývající neurbanizované území. Územní plánování ve městě Březová je zkoumáno z toho pohledu, co se zrealizovalo z dosud platného Územního plánu města Březová z roku 2006 a co ne a jakým směrem se ubírá nový územní plán, který je ve fázi před veřejným projednáním. Práce vychází z hypotézy, že územní plánování ve městě Březová probíhalo v souladu s koncepcí stanovenou v platném územním plánu. Odpovědi práce poskytuje na základě prozkoumání všech dostupných podkladů z oblasti územně plánovací činnosti a jejích nástrojů jako je územně plánovací dokumentace, územně plánovací podklady a další nástroje. Výsledky porovnání plánovaného rozvoje vyjádřeného prostřednictvím koncepce v územně plánovací dokumentaci města s reálným stavem území jsou shrnuty v závěru práce.

**Klíčová slova:** územní plán, územní plánování, udržitelný rozvoj území

# **Analysis of local planning Březová**

## **Abstract**

The bachelor thesis deals with the analysis of spatial planning in the town Březová in the region called Sokolov. The town Březová is very interesting place because a part of the territory is industrial, another part is mostly residential and is partly located in the Protected Landscape Area of Slavkovský les as well as the remaining non-urbanized area. The area of planning in the town of Březová is examined from the perspective of what has been implemented from the current Town Plan of Březová in 2006 and what has not been and in which direction is going the new spatial planning, which will be discussed by public. The work is based on the hypothesis that spatial planning in the town of Březová has been proceeding in accordance with the concept set out by the valid zoning plan. The answers of this thesis are based on exploration of all available treasures in the area of land-use planning and their tools, such as their land-use planning documentation, land-use planning bases and other tools. The results of the comparison of the planned development expressed by the concept in the city planning documentation with the real state of the territory are summarized in the conclusion.

**Keywords:** territorial plan, spatial planning, sustainable development area

# Obsah

<b>1 Úvod</b> .....	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodika</b> .....	<b>12</b>
2.1 Cíl práce .....	12
2.2 Metodika.....	12
<b>3 Rešerše</b> .....	<b>13</b>
3.1 Pojem územního plánování a územního rozvoje.....	13
3.2 Orgány územního plánování a jeho nástroje .....	14
3.2.1 Orgány územního plánování .....	14
3.2.2 Nástroje územního plánování.....	15
a) Územně plánovací podklady.....	15
b) Politika územního rozvoje .....	16
c) Územně plánovací dokumentace .....	16
3.3 Udržitelný rozvoj území.....	18
3.4 Územní plánování ve městě Březová .....	20
3.4.1 Charakteristika území města Březová.....	20
3.4.2 Historie města Březová .....	21
3.5 Platný územní plán 2006 .....	22
3.5.1 Změna č. 1 ÚPm Březová .....	26
3.5.2 Změna č. 2 ÚPm Březová .....	27
3.6 Analýza územních studií pořizovaných v době platnosti územního plánu .....	27
3.6.1 Územní studie města Březová - k.ú. Březová u Sokolova, rozvojová zóna I./A .....	28
3.6.2 Územní studie - město Březová - k.ú. Březová u Sokolova rozvojová zóna I./A., lokalita 3 .....	29
3.6.3 Územní studie města Březová, k.ú. Březová u Sokolova, rozvojová zóna I./B, lokalita 26 - část.....	30
3.6.4 Realizované záměry z platného ÚPm Březová 2006.....	30
3.6.5 Vyhodnocení vývoje .....	33
3.7 Podklady a vstupy pro pořízení nového územního plánu.....	34
3.7.1 Politika územního rozvoje ČR .....	34
3.7.2 Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje.....	36
3.7.3 ÚAP a problémy k řešení v návrhu územního plánu 2016 .....	37
3.7.4 Preventivní hodnocení krajinného rázu.....	39
3.8 Návrh územního plánu 2016 .....	40
3.8.1 Pořizování návrhu Územního plánu Březová 2016 .....	41
3.8.2 Koncepce v územním plánu .....	42
3.8.3 Nová řešení v územním plánu 2016.....	45



3.8.4 Výsledky vyhodnocení návrhu územního plánu 2016 na životní prostředí,  
tzv. SEA53

<b>4 Diskuze .....</b>	<b>54</b>
<b>5 Závěr.....</b>	<b>56</b>
<b>6 Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>58</b>

### **Seznam obrázků**

Obrázek 1: Mapa ORP Sokolov s vyznačením města Březová .....	21
Obrázek 2: Mapa - Územní plán 2006 - lokalita Drahotín 2.....	28
Obrázek 3: Mapa - Územní plán 2006 - lokalita Drahotín 3.....	29
Obrázek 4: Mapa - Územní plán 2006 - lokalita Výsluní 26 .....	30
Obrázek 5: Porovnání ÚPm 2006 a nového ÚP 2016 – výřez z hlavních výkresů – Kostelní Bříza.....	45
Obrázek 6: Porovnání ÚPm 2006 a nového ÚP 2016 – výřez z hlavních výkresů - Rudolec .....	46
Obrázek 7: Porovnání ÚPm 2006 a nového ÚP 2016 – výřez z hlavních výkresů - Arnoltov .....	47
Obrázek 8: Nový ÚP 2016 – výřez z hlavního výkresu - Březová .....	48
Obrázek 9: Porovnání ÚPm 2006 a nového ÚP 2016 – výřez z hlavních výkresů - Kamenice.....	49
Obrázek 10: ÚPm 2006 – výřez z hlavního výkresu - Tisová .....	50
Obrázek 11: Nový ÚP 2016 – výřez z hlavního výkresu - Tisová.....	51
Obrázek 12: Nový ÚP 2016 – výřez z hlavního výkresu - Smrkovec .....	52
Obrázek 13: Nový ÚP 2016 – výřez z hlavního výkresu - Bystřina.....	53

### **Seznam tabulek**

Tabulka 1: Realizované záměry .....	33
-------------------------------------	----

### **Seznam příloh**

Příloha 1: Mapa území města Březová s vyznačením plochy v CHKO Slavkovský les	60
---	----

## Seznam použitých zkratk

CO	- civilní ochrana
CHKO	- Chráněná krajinná oblast
CHOPAV	- chráněná oblast přirozené akumulace vod
NRBC	- Nadregionální biocentrum
NRBK	- Nadregionální biokoridor
ORP	- Obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	- Politika územního rozvoje České republiky
RBC	- Regionální biocentrum
RBK	- Regionální biokoridor
SEA	- Strategic Environmental Assessment – Posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí
ÚAP	- Územně analytické podklady
ÚP	- Územní plán (dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon))
ÚPm	- Územní plán města (dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon))
ÚS	- Územní studie
ÚSES	- Územní systém ekologické stability
ZPF	- Zemědělský půdní fond
ZÚR KK	- Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje

# 1 Úvod

Územní plánování je jedním z nástrojů, který řeší koncepci využití území a jeho uspořádání. Chrání a rozvíjí hodnoty v území s ohledem na krajinu a na soulad veřejných a soukromých zájmů. Významnou součástí je jeho zaměření na udržitelný rozvoj území.

Předmětem této práce je analýza územní plánování ve městě Březová a jeho porovnání s reálným vývojem. Do analýzy jsou zahrnuty platný územní plán města z roku 2003, kdy bylo zahájeno pořizování a schválen byl v roce 2006 (dále jen územní plán nebo ÚPm 2006), jeho změny z roku 2012 a dále územně plánovací podklady. Součástí posouzení je také nový rozpracovaný územní plán (návrh z roku 2016), který je zkoumán z pohledu provázání na nadřazené dokumentace a územně analytické podklady, vše s ohledem na udržitelný rozvoj území.

První dvě kapitoly zahrnují úvod a cíle práce a metodiku.

Třetí kapitola seznamuje čtenáře se základními pojmy a nástroji územního plánování včetně institucionálního uspořádání v oblasti územního plánování v České republice tak, aby se čtenář v praktické části orientoval při výkladu územně plánovacích nástrojů uplatněných ve městě Březová.

Další kapitola obsahuje stěžejní část práce, a to samotné územní plánování ve městě Březová. Popsán je proces pořizování platného územního plánu z roku 2006, jeho východiska, plán rozvoje v jednotlivých sídlech. Zkoumány jsou všechny územně plánovací nástroje aplikované v dokumentaci města Březová. Kapitola obsahuje rovněž poznatky z reálného vývoje na území města, které jsou podkladem pro závěrečné vyhodnocení uplatňování územního plánu.

Následující kapitola se zabývá návrhem nového územního plánu podle současné legislativy. Zahrnuje rozbor všech dostupných podkladů pro pořízení územního plánu. Práce se v této části zaměřuje na to, jak nový územní plán navazuje na dosud platný územní plán města z roku 2006 a jak reaguje na nové potřeby rozvoje města.

Závěr obsahuje vyhodnocení shromážděných dříve uvedených informací, odpovídá na otázky v zadání, obsahuje závěry z pracovní hypotézy a vyhodnocuje splnění cílů práce.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Práce si klade za cíl provést analýzu územního plánování ve městě Březová porovnáním uplatněných nástrojů územního plánování s reálným vývojem města. Bude prověřena pracovní hypotéza, že územní rozvoj města probíhal v souladu s územním plánem a jeho koncepcí, a že se město rozvíjelo úměrně ve všech funkcích.

Do analýzy je zahrnuta územně plánovací dokumentace, která byla pro území města Březová pořízena a je platná, nový rozpracovaný územní plán a je porovnáno, jestli se rozvoj města vyvíjel v souladu s těmito dokumenty. Rozpracovaný územní plán je zkoumán z hlediska provázanosti na Politiku územního rozvoje, Zásady územního rozvoje a územně analytické podklady. V potaz se bere dosavadní dynamika rozvoje města a předpokládaný vývoj v budoucnosti.

### **2.2 Metodika**

Hlavním podkladem pro zpracování práce byla územně plánovací dokumentace Města Březová, vydaná v letech 2006 až 2012, která je stále platná. Dále byly prověřeny územně plánovací podklady, kterými jsou tři územní studie a územně analytické podklady ty byly zkoumány především z pohledu zohlednění problémů k řešení v rozpracovaném územním plánu.

V práci jsou použity metody deskriptivní, které popisují jevy a procesy a dále metody komparativní, které porovnávají zjištěné skutečnosti.

V praktické části práce jsou obsaženy informace o platné územně plánovací dokumentaci, kterou jsem získal k prostudování na úřadu územního plánování, kterým je Městský úřad Sokolov. Zdrojem informací pro analytickou část tak byly Územní plán města Březová z roku 2006 a následné dvě změny z roku 2012. Územní plán z roku 2006 je zkoumán z pohledu plánovaného rozvoje jednotlivých sídel města Březová. Dále jsou popsány důvody pořízení změn se zaměřením na jejich obsah. Součástí jsou grafické přílohy, které dokreslují představu o řešeném území. Další část práce se zabývá tím, co z představené územně plánovací dokumentace bylo zrealizováno a co nikoliv. Vše je přehledně shrnuto v tabulkách.

Při vyhodnocení předpokládaného budoucího vývoje ve městě byly podkladem údaje o demografickém vývoji ve městě Březová z dat statistického úřadu, dále údaje o povolených a umístěných stavbách z příslušného stavebního úřadu a využity byly znalosti místních poměrů získané od starosty města. Další cenné informace byly získány u pořizovatele rozpracovaného územního plánu - úřadu územního plánování na Městském úřadu Sokolov.

Nedílnou součástí analytické části jsou územně plánovací podklady, kterými jsou tři územní studie a úřadem územního plánování pořizované územně analytické podklady.

Grafické přílohy vycházejí z platné i rozpracované územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů. Při porovnání plánovaného a reálného vývoje byly využity ortofoto mapy na webových zdrojích jako Google a Seznam a dále místní šetření v terénu jednotlivých sídel.

Další část analýzy spočívala v posouzení respektování Politiky územního rozvoje a Zásad územního rozvoje v rozpracovaném územním plánu. Soustředění bylo zaměřeno především na priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území poplatné pro území města Březová.

### **3 Rešerše**

Rešerše se v úvodní části věnuje seznámení čtenáře se základními pojmy a nástroji z oblasti územního plánování včetně jeho institucionálního uspořádání.

Vyložen je pojem udržitelného rozvoje území dle zdroje v přiložené bibliografii. Nedílnou součástí rešerše je charakteristika řešeného území, kterým je město Březová a nástroje územního plánování zde uplatňované.

#### **3.1 Pojem územního plánování a územního rozvoje**

Územní plánování je trvalá, soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů. Územní plánování řeší využití území a zásady jeho uspořádání. Chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na ochranu krajiny dbá na hospodárné využívání zastavěného území. Územní plánování usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů. Hlavním cílem územního plánování je vytvářet

předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, jehož podstatou je vyvážený rozvoj území, jehož podstatou je vyvážený vztah mezi životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel. (Portál ÚUR <https://portal.uur.cz/teorie-metodiky-publikace/vybrane-pojmy-uzemniho-planovani.asp#uzemnirozvoj>)

Územní rozvoj je komplexní rozvoj území, který zahrnuje rozvoj všech hmotných složek, aktivit a procesů vztahujících se k území a jejich vzájemné vztahy. Jedná se o stavební trvalý proces vývoje a změn využití ploch, pozemků, staveb (urbanistických struktur) a krajiny (přírodních struktur), včetně jejich údržby a ochrany hodnot. Cílem je udržitelný a vyvážený rozvoj všech těchto složek v území. Nástroji usměrňování územního rozvoje jsou zejména územní plánování, regionální politika, péče o životní prostředí a péče o kulturní a přírodní dědictví. (Portál ÚUR <https://portal.uur.cz/teorie-metodiky-publikace/vybrane-pojmy-uzemniho-planovani.asp#uzemnirozvoj>)

## **3.2 Orgány územního plánování a jeho nástroje**

### **3.2.1 Orgány územního plánování**

**Ministerstvo pro místní rozvoj** je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování:

- vykonává státní dozor ve věcech územního plánování,
- pořizuje politiku územního rozvoje a k tomu potřebné územně analytické podklady,
- vede evidenci územně plánovací činnosti,
- vykonává další činnosti podle zákona č. 183/2006 Sb.

**Orgány obce** zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) dále podrobněji stanovuje zvlášť působnost jednotlivých úrovní obecních úřadů a zvlášť pravomoci zastupitelstva obce, případně rady obce.

**Orgány kraje** zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území kraje. Stavební zákon dále podrobněji stanovuje zvlášť působnost krajského úřadu a zvlášť pravomoci zastupitelstva kraje a rady kraje.

Obce a kraje jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle stavebního zákona.

Zvláštní působnost má hlavní město Praha a Ministerstvo obrany vykonává působnost ve věcech územního plánování na území vojenských újezdů.

Orgány územního plánování při výkonu své působnosti zajišťují soulad s cíli a úkoly územního plánování definované ve stavebním zákoně v § 18 a 19. Důraz je kladen na udržitelný rozvoj území a na zachování hodnot v území.

### **3.2.2 Nástroje územního plánování**

Nástroje územního plánování jsou vymezeny ve stavebním zákoně a člení se takto:

- a) Územně plánovací podklady
- b) Politika územního rozvoje
- c) Územně plánovací dokumentace

#### **a) Územně plánovací podklady**

„Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zajišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území, slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.“ (stavební zákon § 25)

#### Územně analytické podklady

Územně analytické podklady dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. § 4 obsahují:

- podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území, které zahrnují:
  - „zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a limity využití území, záměrů na provedení změn v území“,
  - „zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území“.
- rozbor udržitelného rozvoje území, který zahrnuje:
  - „zjištění a vyhodnocení pozitiv a negativ v území“,
  - „vyhodnocení územních podmínek a potenciálů jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území, a to příznivé životní prostředí,

pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel, včetně jejich vzájemných vazeb a trendů vývoje území“,

- Určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích, případně územních studiích“.
- „údaje o území, zjištění vyplývající z průzkumů území, další důležité dostupné informace a případně data vzniklá analýzou shromážděných informací (dále jen „databáze územně analytických podkladů“).“ (stavební zákon § 26, vyhláška č. 500/2006 Sb. § 4)

### Územní studie

„Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů, například veřejné infrastruktury (dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství), územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.“(stavební zákon § 30)

### **b) Politika územního rozvoje**

Politika územního rozvoje je koncepčním dokumentem. Jde o celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie. Obsahuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a vymezuje rozvojové oblasti, rozvojové osy, oblasti se specifickými hodnotami a problémy, plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury. (ÚÚR, 2015 <http://www.uur.cz/?id=4758>)

### **c) Územně plánovací dokumentace**

#### **Územní plán**

Územní plán, který pořizuje příslušný úřad územního plánování (obec s rozšířenou působností) nebo obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon



územně plánovací činnosti podle stavebního zákona a vydává jej zastupitelstvo příslušné obce.

„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.“ (stavební zákon § 43 odst. 1)

V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. (stavební zákon § 43 odst. 2)

„Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje.“ (stavební zákon § 43 odst. 3)

Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu. (stavební zákon § 43 odst. 4)

„Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu.“ (stavební zákon § 43 odst. 4)

### **Regulační plán kraje nebo obce**

„Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.“ (stavební zákon § 61 odst. 1)

Regulační plán může nahradit územní rozhodnutí, v tom případě musí obsahovat informaci, která územní rozhodnutí nahrazuje. Nemůže nahradit pouze územní rozhodnutí pro záměr, který vyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí. Vydává jej zastupitelstvo příslušné obce nebo kraje. (stavební zákon § 61 odst. 2)

## **Zásady územního rozvoje**

Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.“ (stavební zákon § 36 odst. 1)

Stavební zákon v § 36 dále stanoví: ZÚR mohou vymezovat územní rezervy. Pořizuje je krajský úřad pro celé správní území kraje a vydává je formou opatření obecné povahy zastupitelstvo kraje. Při pořizování ZÚR se vždy zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. (stavební zákon § 36)

### **3.3 Udržitelný rozvoj území**

Abychom mohli v praktické části této práce vyhodnotit to, zda se územní rozvoj města Březová odvíjí udržitelným způsobem, je třeba si tento pojem vysvětlit.

Podle citace ze stavebního zákona § 18 „Udržitelný rozvoj spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

„Tak jako některé jiné definice udržitelného rozvoje území zahrnuje dva rozměry souvislostí, a to časový a prostorový. Časový rozměr vyjadřuje zodpovědnost a solidaritu mezi různými generacemi téhož lidského společenství. Prostorový rozměr vyjadřuje zodpovědnost a solidaritu mezi společenstvím sdílejícími prostor Země, kontinentů a regionů.“ (Maier a kol., 2012)

Jak je patrné z definice udržitelného rozvoje území dle stavebního zákona, do posuzování vstupují tři pilíře: pilíř životního prostředí, sociální pilíř a pilíř hospodářský.

Pro pilíř životního prostředí byla vyvinuta řada metodik, indikátorů a normativů, které dokáží úroveň dílčích ukazatelů tohoto pilíře kvantifikovat a určit hranici, kdy dochází k poškození jeho jednotlivých složek. Těžší je posouzení udržitelnosti ostatních dvou pilířů, které je vždy třeba posuzovat ve vztahu k místu, úrovni rozvoje dané země, regionu či obce. V tomto případě je prakticky téměř nemožné oddělit zkoumaný systém

či strukturu (např. komunitu občanů) od toho, kdo tuto strukturu zkoumá a analyzuje procesy, které v ní probíhají. Pilíř sociální i hospodářský spolu úzce souvisejí. Soudržnost společenství obyvatel území je podmíněna ekonomickou prosperitou a naopak dosáhnout trvalé prosperity může jen soudržná společnost. (Maier a kol., 2012)

Jsou-li jednotlivé složky – životní prostředí, lidské společenství i ekonomika mnohotvárné, vnitřně rozrůzněné a strukturované, dokáží se lépe přizpůsobit měnícím se podmínkám.

Při zkoumání udržitelnosti rozvoje území byly identifikovány změny, které na něj mají negativní vliv. Jsou to zejména:

- extenzivní zastavování území – suburbanizace
- nadměrná intenzita využívání zastavěného území
- úpadek využívání zastavěného území, specifickým případem je brownfields
- nadměrná funkční specializace a koncentrace
- fragmentace krajiny
- problematické umístění citlivých funkcí – např. bydlení do míst se zvýšenou hladinou hluku apod.

Nezastupitelnou úlohu v oblasti územního rozvoje má veřejný sektor. Veřejná správa hájící veřejné zájmy na základě zákonného zmocnění je garantem udržitelného rozvoje území.

Veřejná správa disponuje několika druhy nástrojů k dosažení cílů v oblasti udržitelného rozvoje území:

- regulace chování jednotlivých subjektů rozvoje prostřednictvím právních předpisů (včetně územního plánování), rozhodováním ve správních řízeních
- nepřímo pomocí finančních nástrojů – například daněmi, poplatky nebo dotacemi a příspěvky
- aktivně jako investor, provozovatel zařízení, poskytovatel služeb apod.

Pro plánování rozvoje území slouží prostorové plánování, které v České republice zahrnuje územní plánování a řízení regionálního rozvoje (nejčastěji formou strategických plánů rozvoje).

Udržitelný rozvoj území je zakotven v dokumentech a nástrojích Evropské unie. Z těchto předpokladů vychází také Česká republika, která má koncept udržitelného rozvoje obsažen v řadě právních předpisů, v souladu s nimiž fungují jednotlivé národní programy a agendy. Součástí tohoto konceptu je mimo jiné územní plánování, na které se tato práce zaměřuje. (Maier a kol., 2012)

„Cíl územního plánování je dvojaký: na jedné straně má územní plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu, na straně druhé ale musí dbát o udržitelný rozvoj území. Prostředkem k dosažení udržitelného rozvoje je koordinace veřejných i soukromých zájmů v území a dosažení jejich souladu.“ (Maier a kol., 2012)

### **3.4 Územní plánování ve městě Březová**

#### **3.4.1 Charakteristika území města Březová**

Město Březová se nachází v Karlovarském kraji, okres Sokolov a je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Sokolov.

Sídlo správního území Březová leží 3,5 km jihozápadně od města Sokolov. Sousedními obcemi v ORP Sokolov jsou Citice, Libavské Údolí, Šabina, Kynšperk nad Ohří, Sokolov, Dolní Rychnov, Rovná. Sousedními obcemi v ORP Cheb jsou to Milíkov a Dolní Žandov a v ORP Mariánské Lázně obec Lázně Kynžvart.

Území města je členěno do 14 katastrů – Březová u Sokolova, Kamenice u Březové, Rudolec u Březové, Lobzy u Březové, Tisová u Sokolova, Kostelní Bříza, Arnoltov, Bystřina, Krásná Lípa u Březové, Ostrov u Březové, Paseka u Březové, Smrkovec u Březové, Studánka u Březové a Žitná u Březové.

Město Březová má 7 částí obce – Arnoltov, Březová, Kamenice, Kostelní Bříza, Lobzy, Rudolec a Tisová.

Počet obyvatel města Březová: 2727

Rozloha správního území: 5985,9466 ha

Hustota obyvatel: 44,76 obyv./km<sup>2</sup>

Nadmořská výška: 487 m. n. m. (Zdroj: Územně identifikační registr ČR <http://www.uir.cz/obec/560294/Brezova>)

Území města Březová je velmi rozmanité – sídla se nacházejí v jeho severní části. Největším sídlem co do počtu obyvatel je Březová, která je centrem celého města. Nachází se zde veškerá veřejná správa a je centrem občanské vybavenosti. Sídla/části obcí Arnoltov, Kamenice, část Rudolce a Kostelní Bříza se nacházejí v Chráněné

krajinné oblasti Slavkovský les. Od toho se odvíjí možnosti jejich rozvoje. Další katastry položené jižněji jsou také součástí CHKO Slavkovský les - viz příloha č. 1. Na území města Březová se nachází elektrárna Tisová s velkým průmyslovým zázemím. Připravuje se zde průmyslová zóna Silvestr a svým rozsahem patří k těm nejvýznamnějším v rámci celého ORP Sokolov.



Obrázek 1: Mapa ORP Sokolov s vyznačením města Březová

Zdroj: Vlastní v GIS, Marek Pitner

### 3.4.2 Historie města Březová

Nejstarší známý tvar pojmenování osady se vztahuje k roku 1353. V prameni z 25. listopadu 1353 jsou uvedeni bratři z Březové jako “bruder die prezzerer”, zatím co na pečeti je použit tvar “presseuer”. V roce 1370 je zaznamenán tvar Preysa a o více než sto let později, v roce 1492, tvar Presa. V těchto a dalších tvarech pojmenování zemědělské osady se ozývá jako základ slovanský výraz pro břizu. Šlikovský údržbář z roku 1525 uchovává dvě podoby jména Březové-Presau a Bresau. (Město Březová, <https://www.mu-brezova.cz/historie>)

„Někdejší ves byla původně slovanská; okolní oblast byla poněmčena ve 12. století, takže nepochybně vznikla dávno před první písemnou zmínkou (1353). Na předkolonizační původ vsi může ukazovat i půdorys ve tvaru malé nepravidelně oválné návsi kolem potoka, jejíž zástavbu však, ve výsledné fázi (1841) tvořily typické německé uzavřené dvorce s převážně hrázděnou zástavbou, rozmístěné izolovaně v rámci jednotlivých parcel.“ V 16. století ves tvořilo 11 velkých usedlostí. Březová zůstala nepatrnou vsí až do roku 1947, kdy začala výstavba sídliště pro sokolovské horníky a další dělníky. Výstavba byla dokončena v roce 1960 a Březová získala statut města. Další růst města následoval až do počátku 80. let. Po rozšíření hnědouhelného dolu Silvestr i na severní část města se změnila tvářnost celé krajiny v této části. (Kuča K., 1996)

### **3.5 Platný územní plán 2006**

Územní plán města Březová (dále jen „ÚPm“) byl pořizován od roku 2003, kdy v evidenci územně plánovací činnosti je záznam o schválení pořízení územního plánu. Pořizovatelem byl Městský úřad Březová a zpracovatelem Ing. Arch. Oldřich Fára z Plzně. Tento územní plán nabyl účinnosti dne 15.12.2006. Od doby jeho účinnosti byly pořízeny 2 změny podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 14.7.2012 a změna č. 2 nabyla účinnosti dne 18.7.2012.

V té době byl v platnosti zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Platný ÚPm používá dnes již neplatnou terminologii. Byl vydán Zastupitelstvem města Březová formou obecně závazné vyhlášky. Neobsahoval návrh a odůvodnění ale závaznou část a směrnou část. Proto v následujícím textu uvádím dnes již neplatné uspořádání, termíny a členění ÚPD. Následné změny byly vydány podle novelizovaného zákona č. 183/2006 Sb. formou opatření obecné povahy. Dále byly pořízeny 3 územní studie, které byly v ÚPm podmínkou pro rozvoj bydlení v plochách typu zahrad a sadů s podmíněně přípustnou výstavbou ojedinělých rodinných domů.

## **Řešení územního plánu je podrobněji členěno takto:**

### **a) Vymezení řešeného území**

Řešeným územím je celé správní území města Březová zahrnující 14 katastrálních území.

### **b) Základní předpoklady a podmínky rozvoje města a ochrany hodnot území**

Základní rozvržení funkčních ploch, provozních a komunikačních vazeb je v mnoha aspektech předznamenáno umístěním na okraji Sokolovské hnědouhelné pánve s přímou vazbou na cenné krajinné území Slavkovského lesa.

S ohledem na ochranu hodnot je území pracovním rozděleno do třech dílčích oblastí:

- oblast severní (Tisová u Sokolova) - s převažujícími plochami průmyslu a energetiky,
- oblast střední (Březová u Sokolova, Arnoltov, Kamenice u Březové, Lobzy u Březové, Kostelní Bříza, Paseka u Březové, Rudolec u Březové) - s převahou zachovaných trvalých sídel městského a venkovského typu,
- oblast jižní (Bystřina, Krásná Lípa u Březové, Ostrov u Březové, Smrkovec u Březové, Studánka u Březové, Žitná u Březové) - vyznačující se převahou zaniklých sídel venkovského typu v rámci CHKO Slavkovský les a CHOPAV. (Fára, 2006)

### **c) Návrh urbanistické koncepce**

Urbanistická koncepce respektuje a zpracovává následující východiska řešení:

- rychlostní silnice R6 - budoucí koncentrace aktivit, a to zejména pro další rozvoj průmyslové zóny v oblasti Černý Mlýn a Mýtina v k.ú. Tisová u Sokolova,
- ochrana hodnot území a regulace jeho dalšího využívání pro zajištění udržitelného rozvoje území - nové plochy budou situovány mimo chráněná území,
- respektování hierarchie sídlení struktury - střediskem je sídlo městského typu Březová, ostatní sídla budou nadále venkovská s podílem trvalého bydlení a rekreace,
- zachování krajinného rázu a vymezení střední části řešeného území s obydlými sídly,

- rekreace a cestovní ruch jako významná rozvojová složka a oblast pro rozvoj podnikatelských aktivit je směřována do sídel Březová, Kostelní Bříza a Arnoltov,
- pro intenzifikaci využitá stávajících průmyslových ploch je vymezeno pouze sídlo Tisová,
- urbanistickým řešením se dává předpoklad pro zemědělskou činnost,
- urbanistická koncepce dále rozvíjí síť cyklotras, respektuje záplavová území, podporuje vznik a údržbu malých vodních nádrží, respektuje ochranná pásma vodních zdrojů, podporuje rozvoj technické infrastruktury, sleduje zásadu nesnižování úrovně ekologické stability vymezených segmentů ÚSES a respektuje zájmy památkové péče.

V této části dokumentace vychází z demografického a sociokulturního potenciálu území, ekonomického potenciálu území, kulturně historických podmínek, stavebně historického vývoje sídelní struktury, seznamu kulturních památek a ochrany archeologických lokalit. V návaznosti na tato východiska stanoví urbanistickou kompozici a „výtvarný obraz řešeného území“, urbanisticky a architektonicky významné zóny a objekty, regeneraci a přestavbu řešeného území, nutné asanační zásahy, nároky na plochy mimo současné zastavěné území obce.

**d) Návrh členění území na funkční plochy (podle SZ platného od 2007 jsou to plochy s rozdílným způsobem využití) a podmínky využití území**

Stanoví funkční využití území, které je členěno na monofunkční a polyfunkční zóny a uvádí členění na jednotlivé funkční složky: zemědělství a lesnictví, těžba nerostných surovin, průmysl a stavebnictví, skladové hospodářství a velkoobchodní sklady, doprava, technická infrastruktura, bydlení, vybavenost, zeleň, rekreace a cestovní ruch.

**e) Limity využití území**

Obsahuje tabulkový a grafický přehled limitů v členění na památkovou péči, ochranu přírody a krajiny, životního prostředí vč. vodních zdrojů, ZPF a PUPFL, dopravu a technickou infrastrukturu, energetiku a ochranu a těžbu nerostů.



#### **f) Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území**

Obsahuje tabulkový a grafický přehled rozvojových ploch s regulativy funkčního využití, které zahrnují funkční využití a intenzitu využití území, případně další podmínky.

#### **g) Návrh koncepce dopravy a technického vybavení území**

Řeší koncepci silniční dopravy, komunikací pro pěší a cyklisty a dále navrhuje koncepci technické infrastruktury v členění dle jednotlivých katastrálních území. Nejvýznamnějšími záměry jsou: vybudování rychlostní silnice a rozvoj vodovodu a kanalizace ve všech sídlech. Zahrnut je také záměr velmi vysokého napětí VVN republikového významu.

#### **h) Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostů, území poddolovaná a sesuvná**

V kapitole jsou vypsány plochy s výskytem ložiska hnědého uhlí a plochy poddolovaného území a sesuvů, které ovlivňují další rozvoj města.

#### **i) Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

Tato kapitola popisuje, jak je systém zpracován v územním plánu. Dokumentace v rámci vymezení ÚSES přebírá regionální prvky ÚSES z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje a dále zahrnuje prvky lokální (biocentra, biokoridory) ve vzájemně propojených vazbách.

#### **j) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb (VPS) a asanačních úprav**

Obsahuje tabulkový a grafický přehled veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav na území města Březová v členění na dopravu, vodní hospodářství, energetiku a ostatní. Nejvýznamnějšími jsou rychlostní silnice R6, vedení velmi vysokého napětí VVN a záměr vlastního hřbitova.

#### **k) Návrh řešení civilní ochrany**

Zahrnuje řešení v případě průchodu průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, zóny havarijního plánování, ukrytí obyvatelstva, evakuaci osob, plochy pro umístění objektů CO a pro skladování materiálu CO, protipožární ochranu.

#### **l) Vyhodnocení důsledků návrhu na životní prostředí, ZPF a PUPFL**

Obsahuje tabulkový a grafický přehled předpokládaných záborů zemědělského a lesního půdního fondu.

## **Zajímavosti platného územního plánu 2006**

ÚPm Březová je specifický jeho pojetím v tom smyslu, že limity prostorového využití jsou stanoveny v absolutních hodnotách. Pro představu to znamená, že každá rozvojová plocha má v kapitole ÚPm Březová „Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území a ostatních rozvojových území“ uvedenu celkovou plochu v hektarech a plochu zastavitelnou v metrech čtverečních (tzv. koeficient zastavění pozemku – KZP). Dále tato kapitola uvádí maximální počet podlaží, plochu podlažní, maximální počet rodinných domů, bytových jednotek a případně maximální počet bytových domů. Přepočtením na relativní hodnoty u maximální zastavěnosti se leckdy dostaneme k hodnotám cca 15 %, v některých případech i nižším. V následných změnách územního plánu č. 1 a č. 2 jsou regulativy prostorového využití u měněných ploch již vyjádřeny v relativních hodnotách (v %).

Rozvoj ploch pro bydlení v některých sídlech byl dosti nadhodnocen, což se ukázalo po 12 letech jeho uplatňování a nový územní plán tyto plochy redukuje.

Z pohledu rozvržení jednotlivých funkcí na území města Březová ÚP vymezuje největší podíl ploch pro průmyslovou výrobu a skladování v sídle Tisová (k.ú. Tisová u Sokolova), kde se nachází Elektrárna Tisová a další rozvojové plochy pro průmysl.

Plochy bydlení jsou navrženy v sídlech Březová, Rudolec, Kamenice, Kostelní Bříza, v menším měřítku dále v sídlech Arnoltov a Lobzy. Ostatní katastrální území v jižní části správního území se nacházejí v neurbanizovaných částech CHKO Slavkovský les.

### **3.5.1 Změna č. 1 ÚPm Březová**

Změna č. 1 ÚPm Březová navrhla nové zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení a podnikání a změnila funkční využití některých ploch podle aktuálních potřeb. Mezi nejvýznamnější změny lze počítat vymezení nové zastavitelné plochy v k.ú. Rudolec u Březové o velikosti téměř 8,5 ha. Potřeba této plochy byla zdůvodněna tím, že samotné sídlo Březová (k.ú. Březová u Sokolova) nacházející se v její blízkosti východním směrem již vyčerpala své prostorové rozvojové možnosti. Problémem při vymezování této plochy na Rudolci se v průběhu pořizování ukázalo to, že se nachází v blízkosti dálnice D6 a konfigurace terénu napovídá tomu, že může dojít ke kolizi s hygienickými požadavky na kvalitu bydlení. Z tohoto důvodu probíhala v průběhu pořizování jednání s Krajskou hygienickou stanicí a s Ministerstvem dopravy, aby se vymezení navržené plochy optimalizovalo. Z uvedených důvodů

s ohledem na izofony je plocha navržena ve třech úrovních - nejbliže dálnici je navržený pás clonící ochranné a doprovodné zeleně, následuje plocha vybavenosti komerčního typu a teprve za těmito plochami je navržena plocha bydlení venkovského typu.

Další nová zastavitelná plocha byla vymezena na Kamenici, a to pro účely rozvoje malého podnikání se zemědělským zaměřením. Pro tyto účely byla vymezena plocha smíšené výroby. V k.ú. Tisová u Sokolova byla touto změnou vymezena plochy výroby pro účely rozšíření skládky nadmístního charakteru. Ostatní změny měly charakter změny funkčního využití a nacházely se v k.ú. Březová u Sokolova, Arnoltov, Kamenice u Březové, Kostelní Bříza, Lobzy u Březové a Tisová u Sokolova.

### **Zdůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch**

Přestože se rozsáhlé zastavitelné plochy z původního ÚPm nerealizovaly, změnou č. 1 došlo k vymezení nových zastavitelných ploch. K tomu došlo proto, že za prvé nerealizovány byly zejména plochy pro bydlení a změna č. 1 vyznačila větší plochu pro bydlení pouze v samotném sídle Březová a za druhé proto, že se díky velikosti a rozložitosti města Březová přihlíželo k potřebám rozvoje jednotlivých sídel odděleně a nikoliv v sumě celého správního území města Březová. Proto mohla být zastavitelná plocha na Rudolci zdůvodněna tím, že díky své poloze poblíž sídla Březová, která má již svůj potenciál ploch bydlení využitý, bude sloužit pro potřeby sídla Březová.

#### **3.5.2 Změna č. 2 ÚPm Březová**

Změna č. 2 ÚPm Březová řešila pouze jednu plochu v k.ú. Tisová u Sokolova a jednalo se o územní rezervu, která byla v souladu s jejím vymezením v ÚPm změněna na plochu výroby a je součástí významné průmyslové zóny s názvem „Silvestr“. Jde o plochu o velikosti 23 ha.

### **3.6 Analýza územních studií pořízených v době platnosti územního plánu**

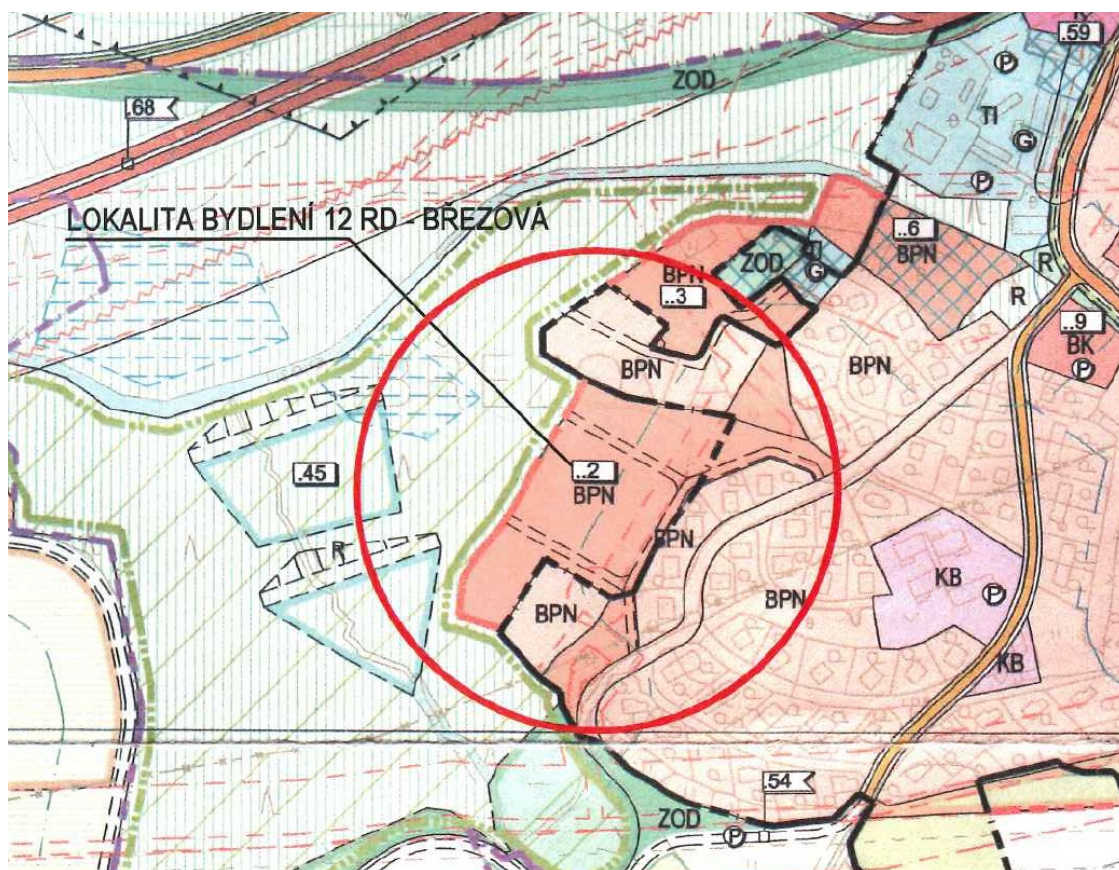
Platný územní plán stanovuje u vybraných rozvojových ploch podmínku vypracovat na územní plán navazující urbanistickou studii nebo regulační plán, které mají za úkol podrobněji řešit jejich rozvoj. Z těchto ploch byly územní studií řešeny tři lokality: Drahotín č. 2, Drahotín č. 3 a Výsluní č. 26.

Všechny územní studie se týkají ploch pro bydlení v rodinných domech.

Do současné doby nebyla řešena ani jedna lokalita na území města Březová regulačním plánem.

### 3.6.1 Územní studie města Březová - k.ú. Březová u Sokolova, rozvojová zóna I./A

První územní studie s názvem „ÚS města Březová - k.ú. Březová u Sokolova, rozvojová zóna I./A“ z roku 2010 v souladu s jejím zadání, které vypracoval úřad územního plánování - Městský úřad Sokolov, navrhla v části 2 této zóny parcelaci, dopravní řešení a řešení technické infrastruktury. Územní studie byla vypracována ve dvou variantách a zvolena byla varianta, která navrhla umístění 12 rodinných domů. Tato lokalita je v současné době již zrealizována a stojí zde 9 rodinných domů.



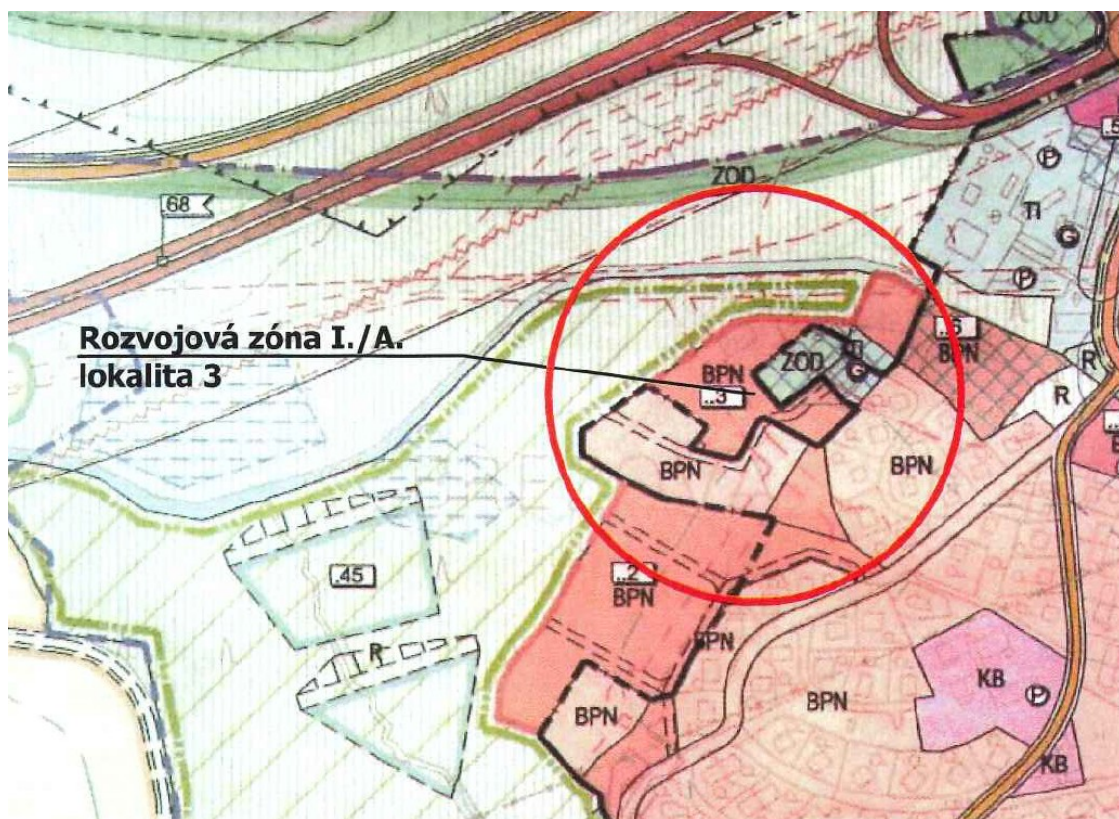
Obrázek 2: Mapa - Územní plán 2006 - lokalita Drahotín 2

Zdroj: ÚPm Březová, 2006



### 3.6.2 Územní studie - město Březová - k.ú. Březová u Sokolova rozvojová zóna I./A., lokalita 3

Druhá územní studie s názvem "ÚS - město Březová - k.ú. Březová u Sokolova rozvojová zóna I./A., lokalita 3" z roku 2013 řeší obdobně jako první studie parcelaci, dopravní řešení a řešení technické infrastruktury. Územní studie navrhla v této lokalitě parcelaci pro 7 rodinných domů. Zrealizován je zatím pouze jeden.

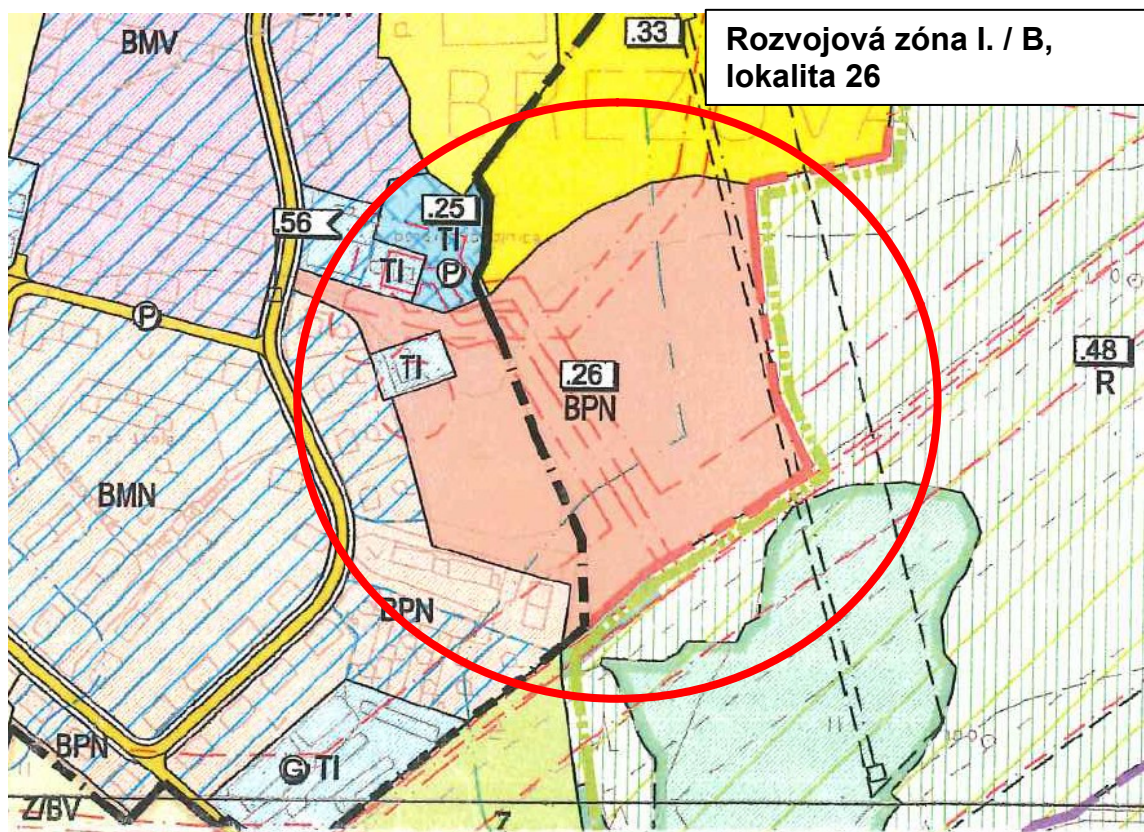


Obrázek 3: Mapa - Územní plán 2006 - lokalita Drahotín 3

Zdroj: ÚPm Březová, 2006

### 3.6.3 Územní studie města Březová, k.ú. Březová u Sokolova, rozvojová zóna I./B, lokalita 26 - část

Poslední pořizená studie s názvem "Územní studie města Březová, k.ú. Březová u Sokolova, rozvojová zóna I./B, lokalita 26 - část" z roku 2015 řeší parcelaci a inženýrské sítě pro umístění 18 rodinných domů. Do současné doby bylo zrealizováno 5 rodinných domů a další jsou v řízení o umístění na stavebním úřadě. O výstavbu v této lokalitě je velký zájem.



Obrázek 4: Mapa - Územní plán 2006 - lokalita Výsluní 26

Zdroj: ÚPm Březová, 2006

### 3.6.4 Realizované záměry z platného ÚPm Březová 2006

V k.ú. Březová u Sokolova se zrealizovaly záměry pro bydlení v lokalitách Drahotín č. 2 a 3, kde postupně vznikly na základě požadavku stanoveném v platném ÚPm dvě územní studie. Zcela zastavěná je již lokalita Drahotín č. 2 a v přípravě se nachází lokalita Drahotín č. 3, obě v západní části sídla. Z ploch bydlení dle ÚPm, která byla řešena také změnou č. 1 a následně územní studií, byla zrealizována západní část lokality „Na Výsluní“ v ÚPm označená č. 26. V přípravě je další lokalita pro bydlení pod názvem Štambach. Další zrealizovanou zastavitelnou plochou je lokalita č. 33 -

veřejná sportovně rekreační plocha a zařízení tělovýchovy, kde se nachází sportovní hřiště včetně zázemí. A občany velmi vítanou zrealizovanou věcí je nový místní hřbitov, který byl v ÚPm navržen jako veřejně prospěšná stavba pod č. 35. V severozápadní části sídla byl zrealizován záměr rozšíření sběrného dvora města Březová.

Mezi nezrealizované záměry patří plochy označené č. 31, 32 a 61, které jsou určeny pro zahrádkářské a chovatelské kolonie, které byly navrženy na přestavbu do ploch pro výstavbu rodinných domů za podmínky vypracování územní studie nebo regulačního plánu. Záměr přestavby na výstavbu rodinných domů nebyl realizován a charakter ploch zůstal zachován dle dosavadního stavu, tj. zahrádkové kolonie.

**V k.ú. Rudolec u Březové** došlo k realizaci zemědělské výroby v jihovýchodní části sídla. Bylo zde vybudováno hřiště a stodola, kde se konají kulturní akce. Dále byla revitalizována rokle a potok a vzniklo krásné veřejné prostranství se zelení. V přípravě jsou inženýrské sítě a komunikace pro novou lokalitu na bydlení. K žádným dalším významnějším změnám v sídle nedošlo. Z ÚPm Březová nebyly zrealizovány navržené rozsáhlé plochy pro bydlení venkovského typu, konkrétně lokality č. 4, 5, 10, 24, 52 a 54. Jde o nadhodnocené plochy, jejichž vymezení nevycházelo z reálných potřeb a předpokládaného demografického vývoje. Na to reaguje nový rozpracovaný územní plán, který zastavitelné plochy v tomto sídle redukuje.

**V k.ú. Kamenice u Březové** došlo k dostavbě několika rodinných domů v prolukách nebo ke změně rekreačních objektů na rodinné domy. Vznikla plocha pro zemědělství / agroturistiku a vede tudy běžecká trasa. Z významnějších ploch, co se velikostí týká, se dosud nezastavěly lokality č. 5 a 23. Jedná se o přírodně i urbanisticky hodnotné sídlo v CHKO Slavkovský les a z tohoto pohledu je žádoucí tyto hodnoty chránit a k rozvojovým záměrům včetně územního plánu přistupovat citlivě. Mezi nové záměry, které se promítají i do nového územního plánu je vytvoření zázemí u hojně navštěvované kapličky sv. Maří Magdalény, která je zároveň nádherným vyhlídkovým místem s širokým výhledem do krajiny.

**V k.ú. Arnoltov**, kde jsou dle ÚPm vymezeny rozsáhlé zastavitelné plochy pro zahrady s podmíněně přípustným bydlením č. 10, 15 a 16, nedošlo k předpokládanému rozvoji a tyto plochy zůstávají nevyužity. Některé plochy pro bydlení byly vymezeny ve strmých svazích s nálety a z tohoto pohledu se jeví nereálnými. Na to reaguje rozpracovaný územní plán redukcí těchto ploch.

**V k.ú. Kostelní Bříza**, kde platný ÚPm navrhuje zejména plochy č. 10 - rekonstrukce památkově chráněného areálu a statku se zámkem a plochu č. 26 pro sport a tělovýchovu, nebyly tyto záměry dosud zrealizovány. V současné době je v přípravě rekonstrukce historického památkově chráněného areálu. Proběhla již obnova zámeckého parku a bylo vybudováno parkoviště. Plocha č. 26 byla změnou č. 1 z větší části vymezena do plochy pro bydlení venkovského typu. v rámci této plochy bydlení o velikosti 2 ha je připraven pouze jeden projekt na výstavbu rodinného domu. Kostelní Bříza byla studií Preventivní hodnocení krajinného rázu vypracovanou na základě zadání Správy CHKO Slavkovský les v Mariánských lázních vytipována jako nejhodnotnější sídlo v rámci Březové a CHKO a jsou na ni z tohoto pohledu kladeny největší nároky z pohledu zachování všech hodnot. Umístění záměrů podléhá podrobnému posuzování ze strany Správy CHKO Slavkovský les.

**V k.ú.Lobzy u Březové**, které je dalším urbanizovaným sídlem je v provozu zemědělský statek a několik málo rodinných domů téměř beze změny. Jedinou změnou č. 1 vzniklou plochou je plocha pro umístění jednoho rodinného domu a to nebylo zrealizováno.

**K.ú. Tisová u Sokolova** představuje průmyslovou část Březové a tímto se zcela vymyká rázu obce - jak urbanizovaným sídlům s převahou bydlení, tak přírodnímu území v CHKO. Nachází se zde elektrárna Tisová dodávající elektřinu a teplo a rozsáhlý průmyslový areál s funkčními provozy výrobních i nevýrobních služeb, včetně areálu pro nakládání s odpady nadmístního významu. Nejvýznamnější rozvojovou plochou v tomto území je plocha výroba z platného ÚPm č. 24a a rezerva č. 24b, která byla změnou č. 2 zařazena do plochy výroby. Pod názvem průmyslová zóna Silvestr je již několik let projektově připravována na umístění výrobních provozů a je již otázkou nedaleké budoucnosti, kdy se zde umístí první záměr. Jedná se o plochy o velikosti cca 44 ha. Nový rozpracovaný územní plán tuto plochu ještě rozšiřuje, neboť je zde zájem ze strany vlastníka a nejvýznamnějšího zaměstnavatele v území (Sokolovské uhelné, právního nástupce, a.s.) rozvinout průmyslově výrobní činnost.



### Přehled hlavních zrealizovaných záměrů

<b>Technická infrastruktura</b>	<b>Dopravní infrastruktura</b>	<b>Občanské vybavení</b>	<b>Bydlení / zeleň</b>	<b>Podnikání / průmysl</b>
Přeložky vedení 22 kV	Dálnice D6	Nový hřbitov + kaple Březová	Lokality Drahotín 2 a 3 Březová	Jatka Rudolec
Inž. sítě pro průmyslovou zónu Silvestr	Cyklostezky	Multifunkční centrum-kultura, sport (hřiště, minigolf) Březová	Lokalita Výsluní Březová	Příprava průmyslové zóny Silvestr
Inž. sítě pro bydlení Rudolec (příprava)	Stezky pro pěší	Hostinec Kamenice-kulturní akce	Dostavba proluk na Březové, Kamenici, K. Bříze a Rudolci	Kamenice - plocha pro zemědělství
Sběrný dvůr Březová	Komunikace Březová-Rudolec (příprava)	Kaplička Kamenice, vyhlídka	Příprava lokality Štambach Březová	
Kanalizace Tisová	Parkoviště K. Bříza	Hřiště Rudolec	Příprava lokality Rudolec /	
	Běžecké trasy Kamenice-Lobzy-Rovná	Rudolec stodola-kultura a sport	Obnova parku K. Bříza	
			Revitalizace rokle s vodním tokem-Rudolec	

Tabulka 1: Realizované záměry

Zdroj: Vlastní průzkum, Marek Pitner

### 3.6.5 Vyhodnocení vývoje

V dosavadním průběhu uplatňování platného územního plánu města z roku 2006 byl zrealizován významný rozvojový záměr z koncepce dopravy vymezený jako veřejně prospěšná stavba, a to záměr výstavby rychlostní silnice R6, která má dnes kategorii dálnice II. třídy D6. Jde o významné dopravní napojení Německo - Praha. Dále byly zrealizovány úpravy stávajících komunikací nižších tříd, cyklistické trasy, pěší trasy a běžecké trasy.

Z technické infrastruktury byly zrealizovány dílčí cíle v jednotlivých sídlech - kanalizace na Tisové (Černý mlýn) a příprava inženýrských sítí pro průmyslovou zónu

a pro lokality bydlení na Rudolci a na Březové. Dále je v realizaci výstavba nového sběrného dvora. Republikové záměry propojení VVN 400 kV zůstávají ve fázi záměru. Na jejich přípravě se intenzivně pracuje.

Vybudován byl dále vlastní hřbitov, který byl také vymezen jako veřejně prospěšná stavba. V ÚPm vymezené veřejně prospěšné stavby nemají uvedenu možnost vyvlastnění ani možnost předkupního práva. ÚPm ani nerozlišuje veřejně prospěšnou stavbu a veřejně prospěšné opatření. Podle současně platného stavebního zákona je hřbitov veřejně prospěšným opatřením. V základních pojmech stavebního zákona v § 2 písm. m) je definován tento pojem takto: „Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, **kulturního** a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci“. Pro toto veřejně prospěšné opatření nelze uplatnit ani předkupní právo ani vyvlastnění (viz § 101 a 170 stavebního zákona). Dále došlo k výstavbě sportovních a kulturních objektů a ploch a revitalizovány byly plochy veřejné zeleně. Realizovány byly také plochy pro zemědělství a agroturistiku a v přípravě je průmyslový areál na Tisové.

Nadhodnoceny byly představy o rozvoji bydlení, a to zejména v sídlech Arnoltov a Rudolec. V ostatních částech území Březové se rozvoj odehrával přiměřeně podle koncepce ve všech naplánovaných funkcích.

Při realizaci rozvojových záměrů byl respektován systém ÚSES místní i regionální úrovně a respektováno bylo také území CHKO Slavkovský les a požadavky s ochranou tohoto území související.

Při realizaci dílčích záměrů byly respektovány limity využití území a chráněny hodnoty území.

Z posouzení všech dostupných podkladů vyplývá, že se vývoj území města Březová odehrává v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

### **3.7 Podklady a vstupy pro pořízení nového územního plánu**

#### **3.7.1 Politika územního rozvoje ČR**

Politika územního rozvoje ČR 2008 byla schválena vládou České republiky dne 20.07.2009 usnesením č. 929. Následně byla projednána a schválena vládou České

republiky Aktualizace č. 1, a to dne 15.04.2015. Do té doby platná Politika územního rozvoje ČR 2008 přestala v měněných částech platit a v současné době platí Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“).

### **Z PÚR ČR pro území města Březová vyplývá:**

- respektování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, a to:
  - Územní plán se ve velké míře zaměřuje na vytváření podmínek pro zachování hodnot vyjmenovaných v prioritě č. 14 PÚR ČR výslovným požadavkem na zachování architektonických a urbanistických kvalit sídel a krajiny. Zachování urbanistické struktury je podporováno zachováním hospodářských dvorů a domkářských stavení v rámci urbanisticky hodnotného území, zachováním kulturních hodnot.
  - Ve městě Březová je v územním plánu brán zřetel na zemědělské provozy a ve většině případů jsou tyto plochy stabilizovány převzetím z platného ÚPm. Ke změně formou rozvoje a vymezením nových ploch pro zemědělskou výrobu dochází pouze v sídle Kostelní Bříza, kde bude nově vymezena plocha pro ustájení dobytka v návaznosti na zemědělský areál a v sídle Kamenice. Kvalitní zemědělská půda je přitom chráněna a je vymezena v plochách zemědělských nezastavitelných v souladu s požadavkem dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF. (priorita č. 14a PÚR ČR)
  - Návrh územního plánu navrhuje v souvislosti s končící těžbou a na to navazujícího průmyslu rozšíření plochy výroby v k.ú. Tisová u Sokolova – průmyslová zóna Silvestr.
  - Zastavitelné plochy jsou v návrhu územního plánu vymezovány mimo záplavové území. Dále bude v souladu s požadavkem ve vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí vymezena retenční nádrž na zadržování vody ze zastavěných a zpevněných ploch rozsáhlé průmyslové plochy (Silvestr) v k.ú. Tisová u Sokolova. (priorita č. 25 PÚR ČR)
- respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území ve vymezené rozvojové ose OS7 Ústí nad Labem - Chomutov - Karlovy Vary - Cheb - hranice ČR/Německo (- Bayreuth), a to:

- Kritéria a podmínky jsou podrobněji a konkrétněji uvedeny v ZÚR KK – viz dále.
- respektování vymezených koridorů pro dvojité vedení E2 400 kV Vítkov - Přeštice.
  - Nový územní plán zapracoval koridor pro vedení 400 kV Vítkov – Přeštice.

### **3.7.2 Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje**

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“) byly vydány zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 16.09.2010 a nabyly účinnosti dne 16.10.2010, Aktualizace č. 1 nabyly účinnosti dne 13.07.2018.

#### **Ze ZÚR KK pro území města Březová vyplývá:**

- respektování stanovených priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, tzn. priority v oblasti sociální soudržnosti společnosti obyvatel, priority v oblasti hospodářského rozvoje a priority v oblasti ochrany životního prostředí,
- zpřesněním rozvojové osy OS7 z PÚR ČR – byla vymezena nadregionální rozvojová osa OS7, do níž je zahrnuto i správní území města Březová; ZÚR KK zadává úkoly, z nichž konkrétně pro ÚP Březová vyplývá zejména:
  - vytvoření předpokladů pro posílení dopravní, technické a občanské infrastruktury ve všech sídlech,
  - území rekultivované výsypky Silvestr včetně jejího rozšíření na druhou stranu elektrárny Tisová a osy silnice II/606 jsou navrženy k soustředění ploch komerční a výrobní činnosti s vysokou nabídkou pracovních příležitostí, pro nadmístní vybavenosti a související rozvoj obytné sféry,
  - minimalizace negativních dopadů změn rozvojových záměrů v rozvojové ose kraje na životní prostředí je částečně zajištěna polohou rozvojových záměrů v již narušeném krajinném prostředí po těžbě hnědého uhlí, u stávajících ploch těžkého průmyslu a dopravních staveb.
- vymezení plochy nadmístního významu [ 5 ] – pro komerční, hospodářské a výrobní aktivity “Průmyslová zóna Dolní Rychnov – Silvestr”
  - Tento požadavek je v návrhu ÚP plně zohledněn a plocha pro tyto výrobní aktivity se ještě navyšuje proti dosud platnému ÚPm.

- doplnění a zpřesnění umístění veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury ze ZÚR KK, které dosud nebyly realizovány:
  - E06: vedení VVN 400kV – propojení TR Vítkov – TR Přeštice (zpřesnění koridoru technické infrastruktury mezinárodního významu E2 dle PÚR ČR)
  - V návrhu ÚP je zohledněno vymezením koridoru pro vedení 400 kV Vítkov – Přeštice.
- doplnění a zpřesnění veřejně prospěšných opatření (dále jen „VPO“) územního systému ekologické stability ze ZÚR KK:
  - U06: NRBC 72 Kladská
  - U58: RBC 1679 Studánka
  - U104: RBC 11012 Pod Bystřinou
  - U105: RBC 10114 Pod pasekou
  - U112: NRBC 40 Amerika-Svatošské skály
  - U555: RBK 20113 K40 – RBK 20116
  - U559: RBK 20117 Kladská – Pod Bystřinou
  - U560: RBK 20118 Pod Bystřinou – RBK 992
  - U562: RBK 20120 RBC 10114 – K40
  - U571: RBK 992 Libavský vrch – Studánka
  - U589: RBK 993 Studánka – Kladská
  - V návrhu ÚP je zohledněno vymezením všech uvedených veřejně prospěšných opatření, které umožní případné vyvlastnění.

### **3.7.3 ÚAP a problémy k řešení v návrhu územního plánu 2016**

Poslední aktualizace územně analytických podkladů pro správní území obce s rozšířenou působností Sokolov, jejíž součástí je město Březová, byly pořízeny k 31.12.2016 (dále jen "ÚAP ORP Sokolov 2016").

ÚAP ORP Sokolov 2016 v jejich příloze č. 9 obsahují problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci.

### **Záměry v ÚAP:**

1. Bikecentrum - na východní části sídla Březová
2. Multifunkční koridor cestovního ruchu: koridor pro provozování letních i zimních sportů (cyklo, lyžování)
3. Centrální sběrný dvůr: sběrný dvůr i pro okolní sídla (separace odpadu)
4. Regenerace prostoru bývalé obce Paseka: Oživení bývalého sídla - služby, revitalizace historického prostoru (kulturně-rekreační zařízení).

### **Zohlednění záměrů z ÚAP v novém územním plánu:**

- 1., 2. a 3. Územní plán řeší návrhem multifunkčního koridoru pro celoroční volnočasové aktivity a plochou pro odpovídající zázemí na Pasece.
4. Územní plán navrhuje plochu pro technickou infrastrukturu pro umožnění realizace záměru centrálního sběrného dvora.

### **Problémy z ÚAP k řešení v ÚP:**

1. Negativní dominanta v sídle: bývalý zámek v Arnoltově
2. Negativní dominanta v sídle: bývalý zámek v Kostelní Bříze
3. Nevhodné funkce v území: nevyužívané garáže ve špatném stavu (v blízkosti hřbitova) na Březové
4. Opuštěná území: brownfield - bývalá kasárna pohraniční stráže Mýtina
5. Opuštěná území: brownfield – bývalá posádka ČSLA Smrkovec

### **Řešení problémů z ÚAP v novém územním plánu:**

1. Bývalý zámek v Arnoltově leží u silnice I/6 a nový územní plán zde navrhuje zvětšení plochy pro bydlení. Součástí definice plochy s rozdílným způsobem využití v tomto místě je také možnost umístění domů se sociálními službami, účel, k jakému by byl zámek vhodný a jakých je v regionu nedostatek. Zámek je zatím ve stavebně

technickém stavu, který umožňuje jeho přebudování se zachováním stávajících konstrukcí.

2. Bývalý zámek v Kostelní Bříze – zde je řešení s velkou pravděpodobností v blízké době zrealizovatelné, neboť vlastníkem se v nedávné době stalo město Březová a již připravuje obnovu zámku i přilehlého parku a v sousedství navrhuje další plochy pro bydlení. Cílem města je ze zámku vybudovat prostor expozice výstavy zaniklých obcí. Nový územní plán tento záměr města umožňuje.

3. Nevyužívané garáže ve východní části Březové poblíž nového hřbitova jsou navrženy do plochy občanského vybavení.

4. Bývalá kasárna na Mýtině – zde je navržena plocha pro výrobu a je znám záměr investora využít tuto plochu pro potřeby společnosti, která pozemky vlastní. V návaznosti na tuto plochu byl ze strany vlastníka vznesen požadavek na rozšíření plochy pro výrobu v sousední Šabině, která na plochu na Mýtině plynule navazuje. Nový územní plán plochu pro výrobu přebírá a tak tento účel umožňuje.

5. Bývalá kasárna – raketová základna na Smrkovci – byly v návrhu územního plánu pro společné jednání navrženy pro rozvoj ve smíšené podobě, z části do plochy pro zemědělskou výrobu (agroturistika) a z části do plochy pro smíšené bydlení. Projednáním s dotčenými orgány byl tento záměr vypuštěn. Budoucnost této lokality závisí na participaci současného nového vlastníka v další fázi projednání.

#### **3.7.4 Preventivní hodnocení krajinného rázu**

Velký vliv při stanovování koncepce rozvoje sídel v CHKO Slavkovský les měl požadavek Správy CHKO Slavkovský les držet se dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu v CHKO. Za stěžejní oblast ochrany přírody a krajiny bylo vymezeno sídlo Kostelní Bříza.

Z preventivního hodnocení krajinného rázu budou dle Kloudy (2011) zapracovány podmínky ochrany v CHKO pro jednotlivé obce a katastrální území takto:

Smrkovec, Krásná Lípa, Ostrov (Zadní Domky, Týmov), Žitná (Lazy) – bude zachován stávající ráz území se zastavěnými stavebními pozemky (intravilán) bez vzniku nových zastavitelných ploch, změn využití půdy, ale s podporou extenzivního využití území a obnovou tradičních krajinných prvků (doprovodná zeleň, členité lesní okraje).

Studánka, Bystřina, Kostelní Bříza, okolí Rudolce a Lobzů – bude zachován stávající ráz území včetně pozice a charakter sídel (zástavba obdobného charakteru a architektonického výrazu, zachování důležité vnitřní i okrajové zeleně, vazba zástavby na uliční síť, uchování dominanty kostela v Kostelní Bříze a vyloučení výstavby bytových domů) se vznikem nových zastavitelných ploch pouze v historicky konstituovaném plošném rozsahu sídel, s novou výstavbou venkovské zástavby, která uchová nebo obnoví jejich urbanistický výraz (včetně přechodu do nezastavěného území, bez možnosti narušujících přístaveb), s podporou extenzivního využití území a vznikem tradičních krajinotvorných prvků (doprovodné zeleně a menších vodních ploch).

Ostatní výše neuvedené (Arnoltov, Rudolec, Kamenice) – bude zachován stávající ráz území bez významných zásahů do prostorových vztahů (zástavba obdobného charakteru a architektonického výrazu, zachování důležité vnitřní i okrajové zeleně), se vznikem nových zastavitelných ploch pouze v historicky konstituovaném plošném rozsahu sídel, s novou výstavbou venkovské zástavby, která bude kultivovat nebo obnoví jejich urbanistický výraz (včetně přechodu do nezastavěného území), s podporou opatření ke snížení stávajících negativních znaků (ozelenění přechodů, likvidace zchátralých staveb a ploch, neumožnit narušující přístavby) a vznikem tradičních krajinotvorných prvků (mezí, cest, doprovodné zeleně, mokřadů, apod.).

Všechny obecně – budou chráněny exponované partie území, především terénní hrany údolí – lesnaté horizonty či prostorové dominanty a bude zabráněno vzniku nových (umělých) krajinných dominant a nesnižována stávající pozice dominant (Klouda, 2011).

### **3.8 Návrh územního plánu 2016**

V současné době je v procesu pořízení nový územní plán, který vychází ze současně platného Územního plánu města Březová z prosince 2006. Motivem pro jeho pořízení byly nové potřeby rozvoje města, aktualizace územně analytických podkladů, nová forma vydávání územních plánů (opatření obecné povahy) a legislativně zakotvená lhůta ukončení platnosti dosavadního územního plánu (v současné době v roce 2022). Dále bylo třeba uvést dokumentaci do souladu s Politikou územního rozvoje ČR



a Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje. Pořizování bylo zahájeno v roce 2012 příslušným úřadem územního plánování, kterým je Městský úřad Sokolov. Zpracovatelem je autorizovaný architekt Ing. arch. Pavel Krolák z Prahy. Spolu s určeným zastupitelem bylo v úvodní fázi pořizování zhodnoceno dosavadní využití rozvojových ploch a s ohledem na soukromé a veřejné zájmy byly navrženy úpravy rozvojových ploch. Zohledněny byly zrealizované rozvojové plochy - například ty, které byly řešeny územními studii. Všechny rozvojové plochy z dosud platného územního plánu byly podrobeny zkoumání, v jakém terénu se nacházejí a s jakou pravděpodobností budou v budoucnu naplněny, a to jak na základě místních znalostí, tak na základě předpokládaného demografického rozvoje.

Nový územní plán v reakci na novou legislativu a metodiku přehodnocuje a nově vymezuje plochy ÚSES, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje je největším zásahem do území města Březová nová již zrealizovaná trasa dálnice D6, záměr republikového významu vedení velmi vysokého napětí 400 kV Vítkov – Přeštice, záměr nadmístního významu vedení VVN 110 kV Vítkov – Jindřichovice.

V souvislosti se změnou kategorie původní silnice I. Třída č. 6 město reaguje vymezením komerční zóny podél této silnice, která dále slouží pro dopravní propojení směr Březová – Sokolov a Březová – Kynšperk nad Ohří – Cheb. Město reaguje umístěním ploch v blízkosti této silnice pro realizaci záměrů komerčního typu obslužného charakteru typu drobných řemesel, služeb apod. K velké změně dochází v rozsahu ploch vymezených pro účely bydlení, u kterých došlo k redukci v návaznosti na dosavadní demografický vývoj i v souvislosti se zvýšením důrazu na ochranu veřejného zájmu, zejména v oblasti ochrany ZPF.

### **3.8.1 Pořizování návrhu Územního plánu Březová 2016**

Nový územní plán transformuje ten původní z pohledu jeho formy i obsahu v souvislosti s nabytím zákona č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V průběhu jeho pořizování bylo uplatněno stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny, ze kterého vyplynul požadavek na vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území. Nový územní plán reaguje na nové potřeby rozvoje města s ohledem

na veřejné zájmy, které jsou hájeny jednotlivými dotčenými orgány. Úbytek rozvojových ploch proti původnímu ÚPm nastal z důvodu zvýšeného důrazu na ochranu zemědělského půdního fondu, vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch a v těch případech, kde se rozvoj v průběhu uplatňování ÚPm ukázal z různých důvodů nereálným.

Původním záměrem města bylo alespoň v minimální míře obnovit některé části zaniklých obcí na Březovsku. V průběhu projednání územního plánu však město od tohoto záměru ustoupilo z důvodu negativních stanovisek dotčených orgánů na úseku ochrany ZPF a ochrany přírody a krajiny Chráněné krajinné oblasti Slavkovský les. Obnova zaniklých obcí proto nastane jen v podobě připomínky v podobě zastávek a odpočívadel pro turisty, kde bude umístěna informační tabule se základními údaji a dobovými fotografiemi.

### **3.8.2 Koncepce v územním plánu**

#### **a) Koncepce rozvoje území**

Územní plán v této koncepci stanovuje základní cíle rozvoje a uvádí rozvojové potenciály. Definiuje ochranu a rozvoj civilizačních a kulturních hodnot území, které člení na rozvoj kvalitního podnikatelského prostředí, rozvoj cestovního ruchu a lázeňství a rozvoj kvalitního životního prostředí. V rámci této koncepce dále stanovuje způsoby zachování urbanistické struktury obce, dokomponování veřejných prostranství, ochrany významných součástí obrazu krajiny a ochrany před nekoncepčním rozvojem obce. (Krolák, 2016)

#### **b) Urbanistická koncepce**

V této koncepci územní plán stanovuje zásady rozvoje prostorového uspořádání a funkčního využití sídel, upřesňuje cíle urbanistické kompozice, vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje pravidla rozvoje v nich. Mezi cíle urbanistické kompozice patří ochrana dochované cílevědomé skladby vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem rozvoje jejich vzájemných harmonických vztahů. Mezi ně se řadí pohledové horizonty, panoramata, urbanistické a pohledové osy, průhledy, dominanty, přiměřené měřítko a proporce zástavby.

Dále tato koncepce stanovuje zásady pro zastavitelné plochy, plochy přestavby a pro plochy zeleně v sídlech. „Urbanistická struktura sídla bude citlivě dokomponována v rámci stávajícího zastavěného území a pomocí nové zástavby naokrajích rozšířena do ucelených kompaktních sídelních jednotek v lesozemědělské krajině.“ Osídlení se bude rozvíjet s ohledem na nutnost přednostního využití proluk a úprav stávající zástavby. Urbanisticky hodnotné území Kostelní Břízy bude zachováno a další rozvoj bude směřovat k estetickému, funkčnímu, technickému zhodnocení a zachování kulturních hodnot. V rámci zásad pro plochy zeleně v sídle územní plán připouští využití těchto ploch jako zahrady k přiléhajícím domům, pokud tím nedojde k porušení kontinuity veřejného prostranství. (Krolák, 2016)

### **c) Koncepce veřejné infrastruktury v novém územním plánu**

V rámci zpracování návrhu nového územního plánu byla prověřena stávající veřejná infrastruktura, zda odpovídá současným požadavkům města. Zkoumání byla podrobena dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství dle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona. (Krolák, 2016)

#### **▪ Dopravní infrastruktura**

Návrh územního plánu zachovává stávající koncepci dopravní infrastruktury. Územím města prochází významná komunikace - dálnice II. třídy D6, která představuje komunikační propojení směr Cheb a SRN západním směrem a K. Vary - Praha východním směrem. Nadále bude využívána stávající komunikace I. třídy I/6. Na území sídla Březová je naplánováno nové napojení rozvojové lokality pro bydlení v k.ú. Rudolec u Březové. Doprava v klidu/parkoviště jsou umožněna v rámci ploch veřejných prostranství. Jednotlivá sídla jsou propojena komunikacemi a jejich skelet bude zachován. Dále územní plán zahrnuje síť cyklostezek do Slavkovského lesa. (Krolák, 2016)

#### **▪ Technická infrastruktura**

Návrh územního plánu zachovává stávající koncepci technické infrastruktury. Nový návrh přebírá jednotlivé funkční systémy - vodárenský, kanalizační, energetický a spoje a navrhuje potřebná rozšíření do nových zastavitelných ploch. Nejvýznamnějším je koridor technické infrastruktury zpřesněný ze ZÚR KK - vedení VVN 110 kV TR

Vítkov - Jindřichov a vedení ZVN 400 kV Vítkov - Přeštice. Nově je navržena plocha technické infrastruktury pro sběrný dvůr v sídle Březová. (Krolák, 2016)

#### ▪ **Občanské vybavení**

Rozmístění zařízení veřejného občanského vybavení se považuje za stabilizované. Občanské vybavení pro občany města Březová je soustředěno v sídle Březová a zajišťuje jejich základní potřeby. Mateřská škola, základní škola, administrativa, instituce veřejné správy (obecní úřad), sportoviště, obchody a služby jsou zachovány a jsou vymezeny v příslušných plochách. Novinkou, která je zanesena do návrhu územního plánu, je vybudovaný hřbitov.

Pro umístování komerčního vybavení jsou vhodné plochy ve smíšeném městském či venkovském území podél osy tvořené náměstím či návsi a přílehlými částmi hlavních ulic. Pro sportovní vybavení jsou vyhrazeny plochy v sídlech v rámci veřejných parků. Další občanská vybavenost je pro občany dostupná ve 3,5 km vzdáleném Sokolově, tj. ve spádové obci s rozšířenou působností. (Krolák, 2016)

#### ▪ **Veřejné prostranství**

Návrh územního plánu obsahuje koncepci veřejného prostranství v dostatečném množství, a to formou veřejné zeleně a veřejných prostranství typu veřejně přístupných komunikací. Další veřejné prostory územní plán požaduje v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tj. na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšené obytné veřejné prostranství o výměře minimálně 1000 m<sup>2</sup>. (Krolák, 2016)

#### **d) Koncepce uspořádání krajiny**

Cílem koncepce uspořádání krajiny je zachování charakteru lesozemědělské krajiny při současném posílení funkce krajinné zeleně navazující na obec, mezi jednotlivými lány zemědělské půdy, v blízkosti zástavby, cest, komunikací a vodních ploch.

Tato koncepce zahrnuje:

- návrh uspořádání krajiny
- návrh ÚSES
- prostupnost krajiny
- protierozní opatření

- opatření proti povodním
- koncepce rekreačního využívání krajiny
- vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostných surovin

(Krolák, 2016)

### 3.8.3 Nová řešení v územním plánu 2016

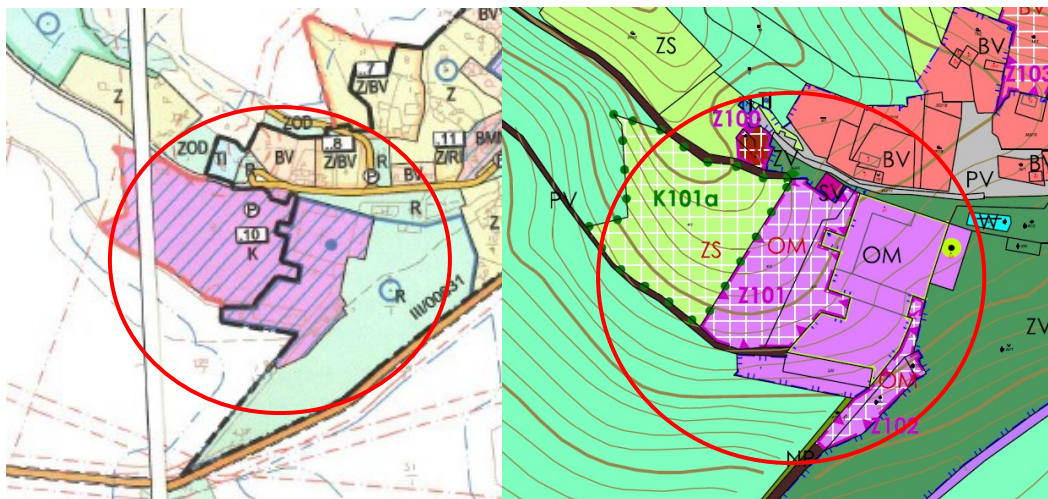
Návrh nového územního plánu redukuje zastavitelné plochy v některých sídlech, neboť se jejich rozsah ukázal nadhodnocený.

#### Kostelní Bříza

V Kostelní Bříze dochází ke zmenšení plochy č. 10 pro infrastrukturu komerčního typu. Toto zmenšení vzešlo přímo od zpracovatele návrhu územního plánu, který tak optimalizoval velikost plochy podle reálných potřeb obnovy areálu bývalého zámku a statku.

Platný ÚPm 2006

Nový ÚP 2016



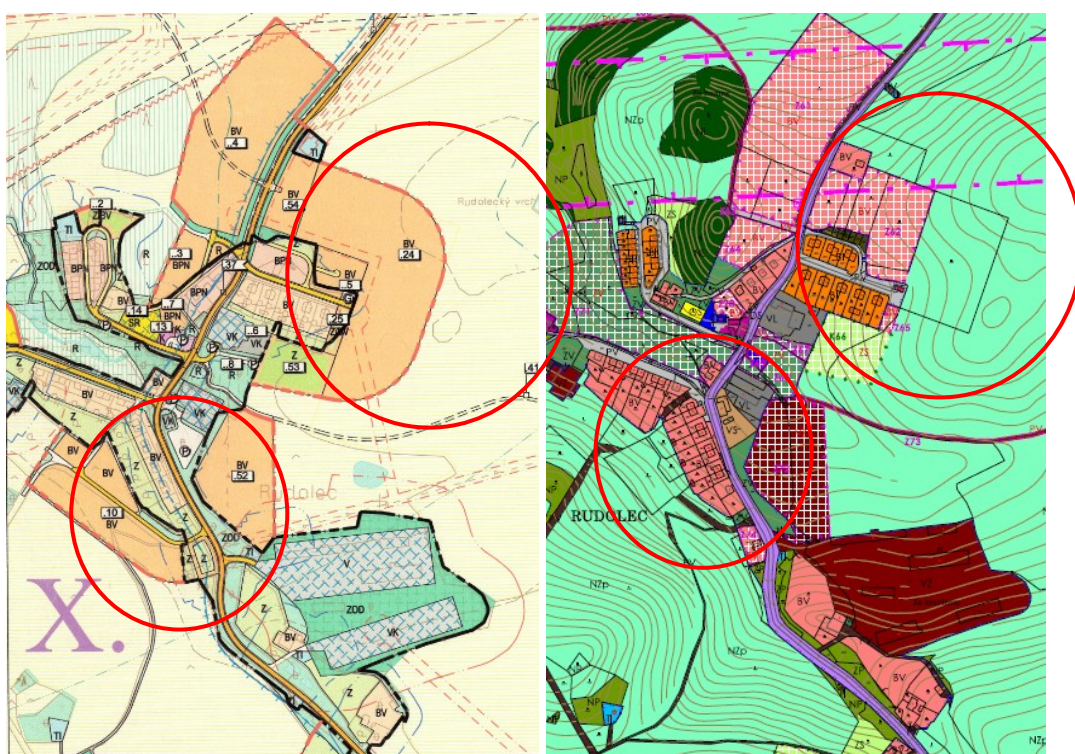
Obrázek 5: Porovnání ÚPm 2006 a nového ÚP 2016 – výřez z hlavních výkresů – Kostelní Bříza

## Rudolec

K dalšímu zmenšení zastavitelných ploch pro bydlení dojde v sídle Rudolec, kde je v platném ÚPm na severovýchodě rozsáhlá plocha č. 24 pro bydlení venkovského typu a po celou dobu platnosti ÚPm nebyla využita. Stejně je tomu tak u plochy č. 10 pro bydlení venkovského typu na jihozápadě sídla, která se do nového návrhu nepřebírá. V Rudolci se vypouští také plocha č. 48 pro veřejné sportovní a rekreační plochy a zařízení tělovýchovy.

Platný ÚPm 2006

Nový ÚP 2016



Obrázek 6: Porovnání ÚPm 2006 a nového ÚP 2016 – výřez z hlavních výkresů - Rudolec

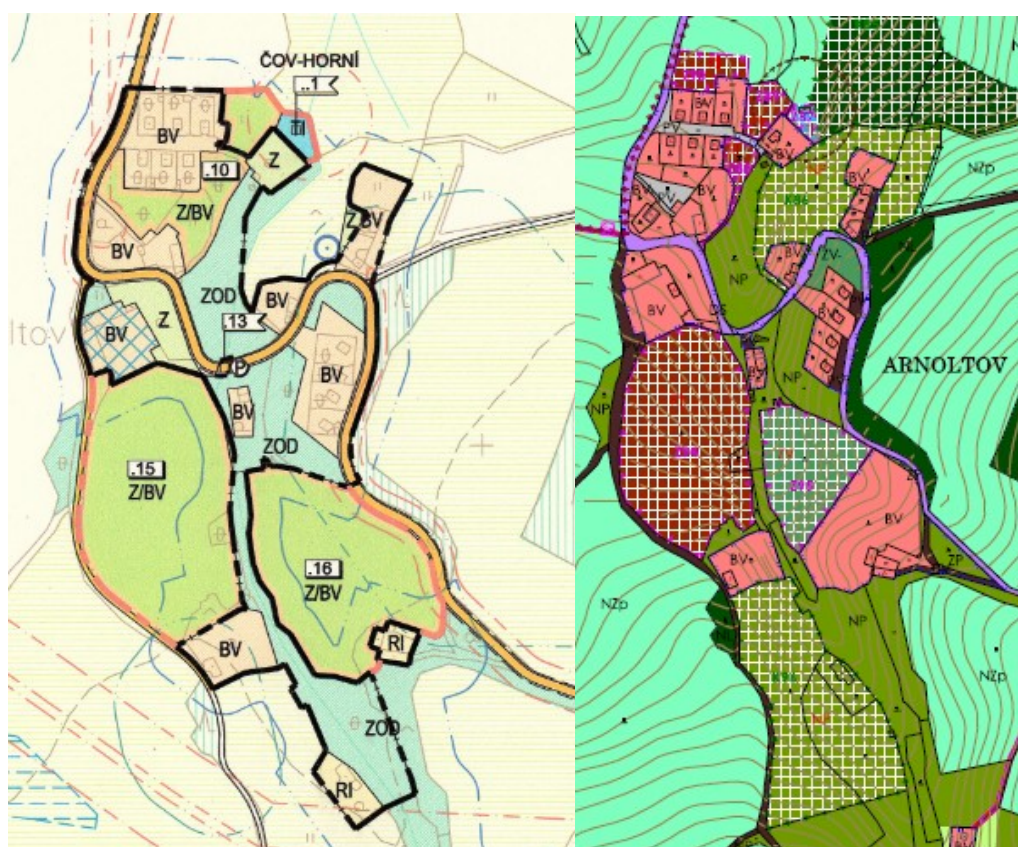


## Arnoltov

V Arnoltově je v návrhu navrženo zvětšení plochy u bývalého zámku u silnice I/6, nově vymezena pro bydlení, do dalšího projednání však půjde zmenšená na základě požadavku Správy CHKO Slavkovský les a ochrany ZPF. Dále dochází ke zmenšení plochy č. 16 z platného ÚPm, která umožňuje umístění zahrad s podmíněně přípustnou výstavbou rodinných domů a plocha č. 15 se ze zahrad s podmíněně přípustnou výstavbou rodinných domů mění na plochu pro rodinnou rekreaci.

Platný ÚPm 2006

Nový ÚP 2016

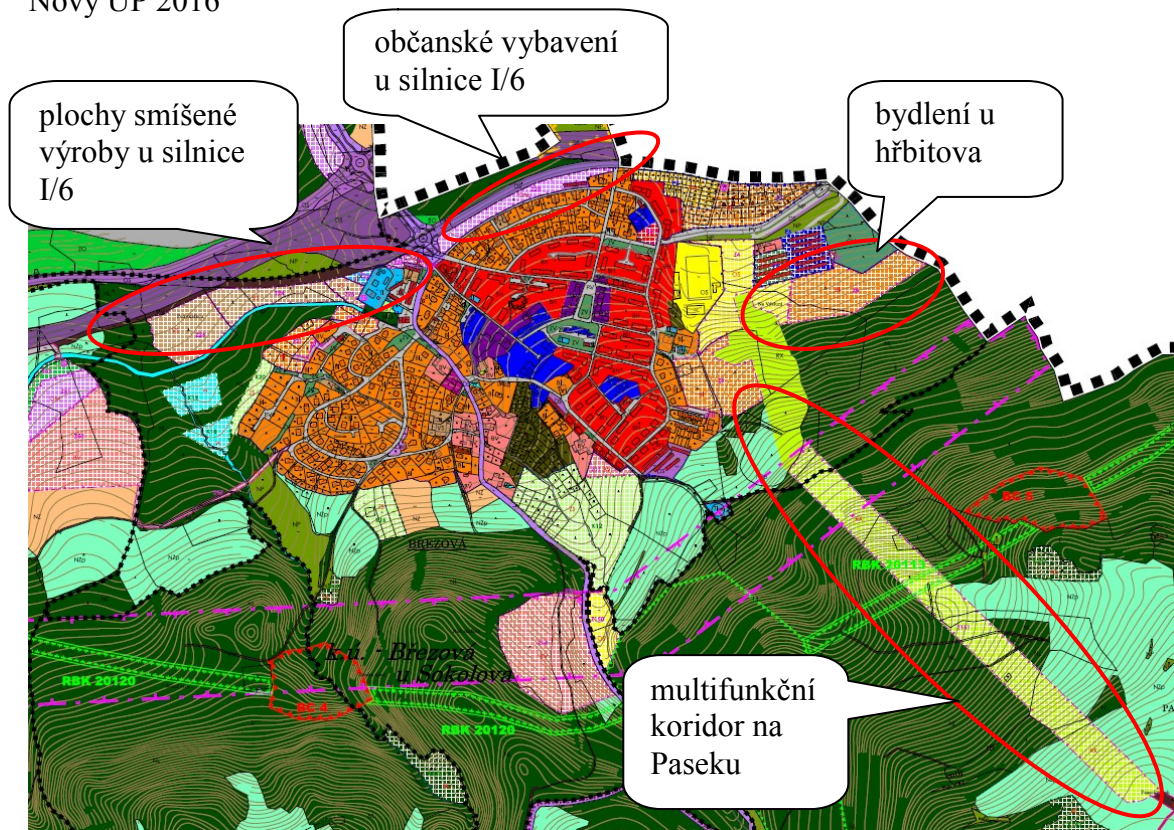


Obrázek 7: Porovnání ÚPm 2006 a nového ÚP 2016 – výřez z hlavních výkresů - Arnoltov

## Březová

V sídle Březová návrh územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení u hřbitova a dále plochy podél komunikace I/6 pro občanské vybavení a pro smíšenou výrobu. K dalším rozvojovým záměrům zaneseným do návrhu je multifunkční koridor pro sport a volný čas, který je vymezen z Březové na Paseku.

Nový ÚP 2016



Obrázek 8: Nový ÚP 2016 – výřez z hlavního výkresu - Březová

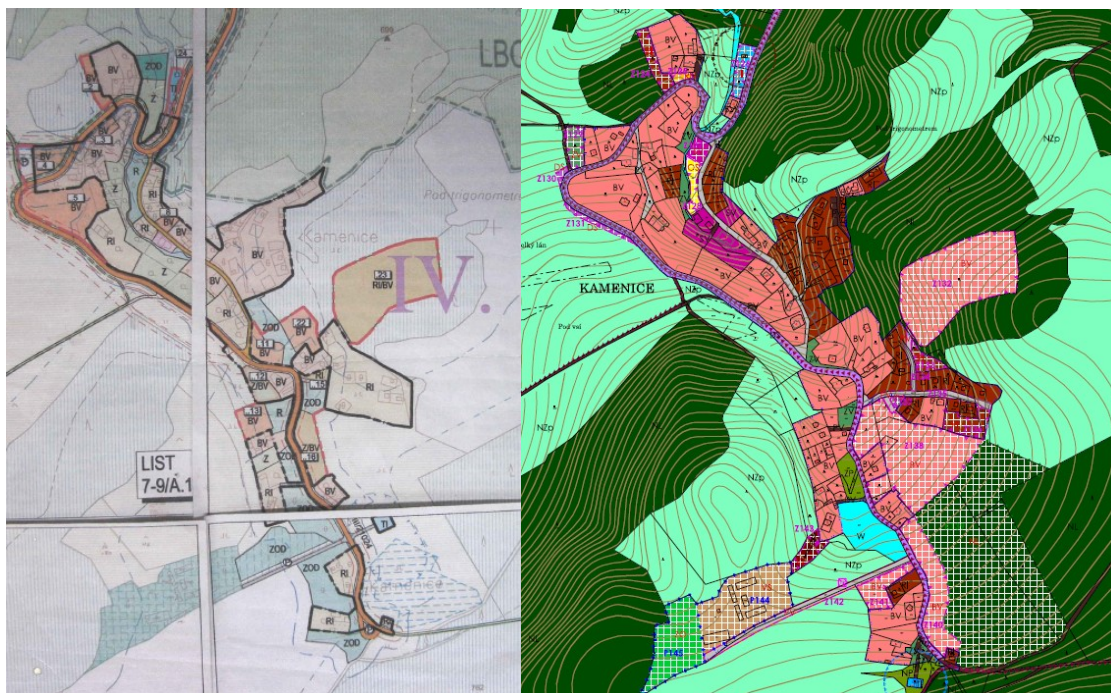


## Kamenice

V sídle Kamenice se přebírá stav z platného ÚPm, dochází k překategorizování ploch pro rekreaci na plochy pro bydlení a naopak dle skutečného stavu v území a nově se navrhuje pouze pás podél komunikace pro bydlení pro cca 7 rodinných domů.

Platný ÚPm 2006

Nový ÚP 2016



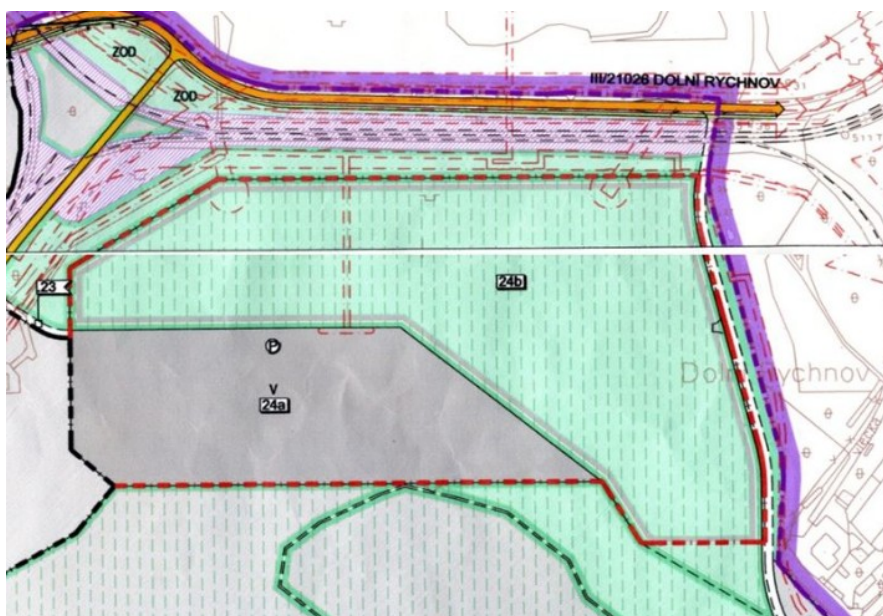
**Obrázek 9: Porovnání ÚPm 2006 a nového ÚP 2016 – výřez z hlavních výkresů - Kamenice**

Sídlo Lobzy zůstává beze změny proti dosud platnému ÚPm.

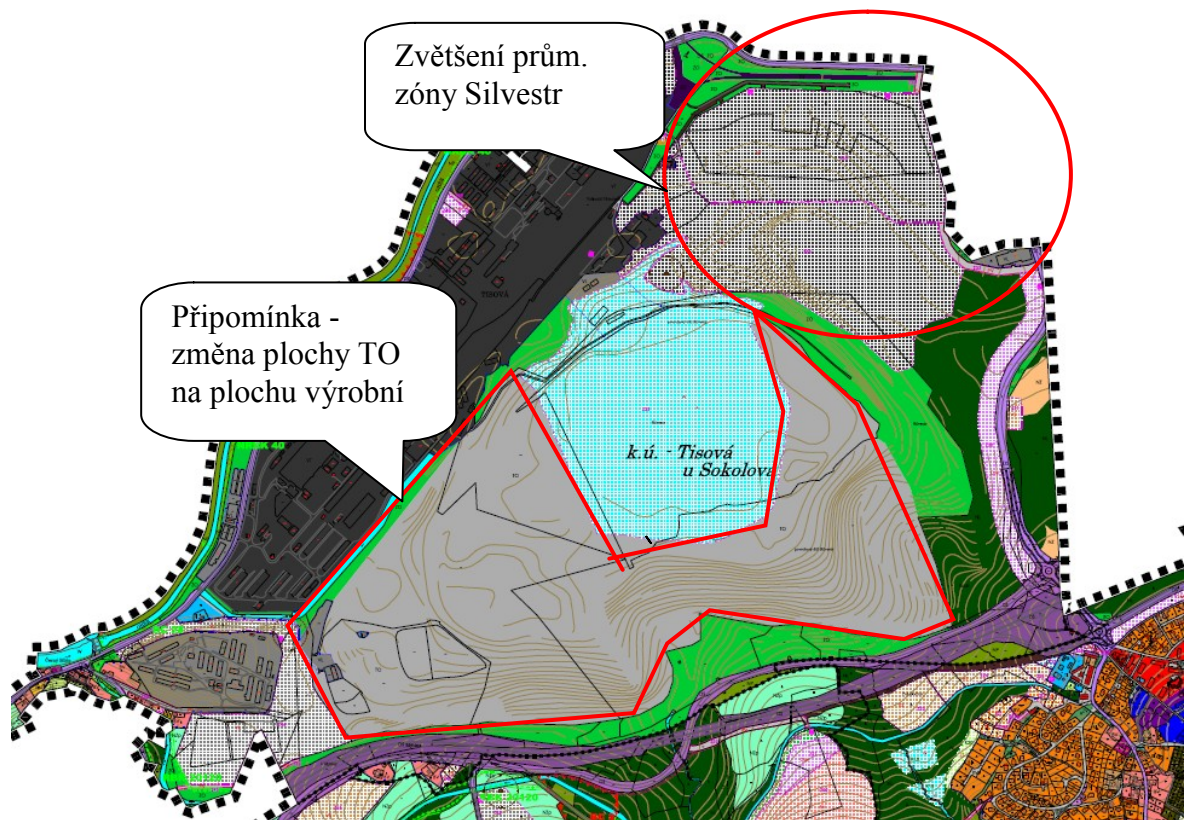
## Tisová

V sídle Tisová se v návrhu zvětšuje plocha průmyslové zóny Silvestr v dosud platném ÚPm pod číslem 24a a 24b. Připomínkou investor navrhuje do ploch výrobních zahrnout také rozsáhlou plochu TO – plochy technické infrastruktury - stavby pro nakládání s odpady, díky čemuž se předpokládá nové posouzení vlivu koncepce na životní prostředí.

Platný ÚPm 2006 - prům. zóna Silvestr lokality č. 24a a 24b (severní byla do výroby začleněna změnou č. 2 v roce 2012)



Obrázek 10: ÚPm 2006 – výřez z hlavního výkresu - Tisová



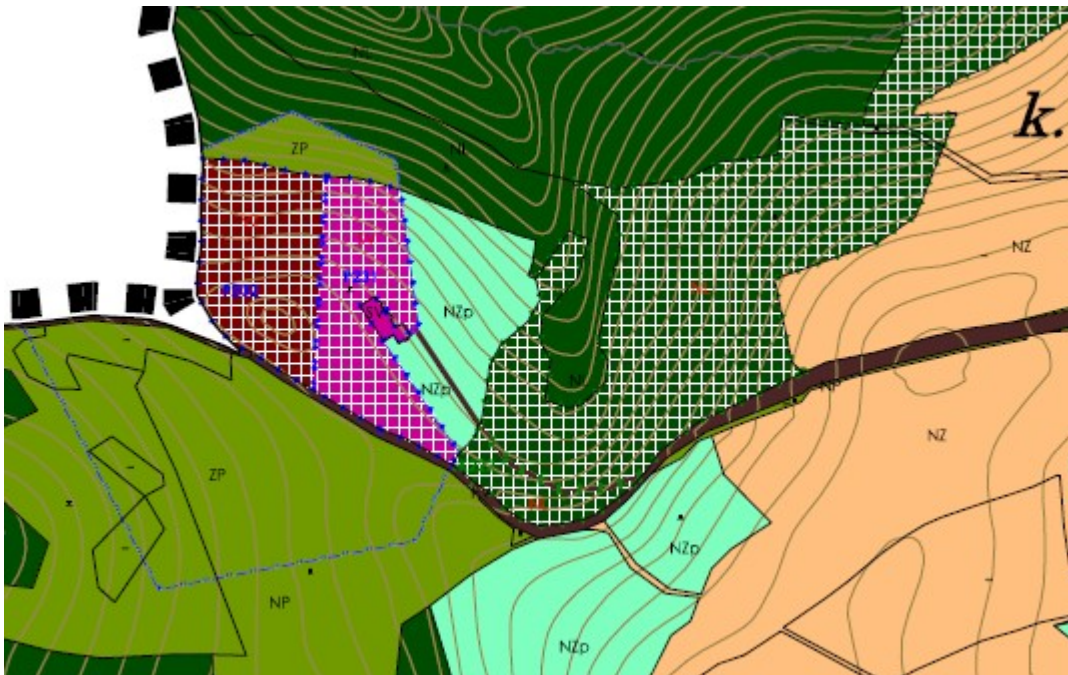
Obrázek 11: Nový ÚP 2016 – výřez z hlavního výkresu - Tisová



## Smrkovec

Na Smrkovci bylo v návrhu územního plánu navrženo využití areálu bývalé raketové základny, neprošlo však přes zájmy ochrany přírody a krajiny stanoviskem Správy CHKO.

Nový ÚP 2016

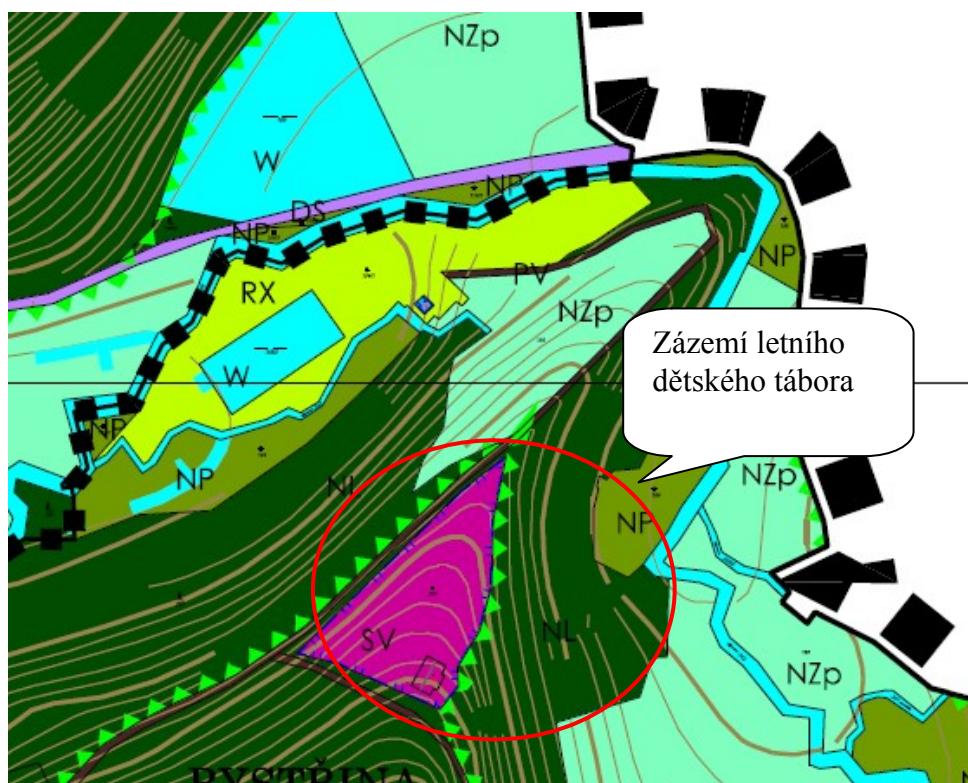


**Obrázek 12: Nový ÚP 2016 – výřez z hlavního výkresu - Smrkovec**

## Bystřina

Další negativní stanovisko Správy CHKO bylo v případě letního dětského tábora na Bystřině v místě ÚSES a vodní nádrže.

Nový ÚP 2016



Obrázek 13: Nový ÚP 2016 – výřez z hlavního výkresu - Bystřina

V ostatních katastrálních územích v rámci CHKO nebyly navrženy rozvojové plochy, neboť se jedná o přírodě blízká území, kde v minulosti obce zanikly a v zájmu ochrany přírody a krajiny je tato území nadále chránit a žádný nový rozvoj výstavby zde neplánovat. Toto směřování nový návrh územního plánu respektuje.

### **3.8.4 Výsledky vyhodnocení návrhu územního plánu 2016 na životní prostředí, tzv. SEA**

V rámci fáze zadání nového územního plánu byl vznesen požadavek na vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí.

Výsledkem tohoto posouzení jsou návrhy ve formě doporučení. Příslušný dotčený orgán na úseku ochrany a přírody tato doporučení převzal do svého stanoviska k návrhu

územního plánu po společném jednání. Jde o tato doporučení dle Štýse a Řezníčkové (2016):

- Plochu pro bydlení v jižní části sídla Březová (Z14) navrhnout až po případném přesunutí koridoru VVN 400 kV Vítkov - Pomezí - SRN. K tomuto požadavku je nutno uvést, že tento koridor byl vypuštěn z Politiky územního rozvoje a byl vypuštěn také v rámci aktualizace Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje. Nově bude v užší trase veden koridor 110 kV Vítkov - Jindřichov a plocha bude moci zůstat v návrhu ÚP.
- Nepodpořit plochu bydlení mezi Březovou a Rudolcem (Z50, Z51). V tomto případě se jedná o plochy v k.ú. Rudolec u Březové, které se do platného ÚPm dostaly změnou č. 1 v roce 2012 po dlouhých jednáních s Ministerstvem dopravy kvůli vlivu z dopravy po dálnici D6.
- Nepodpořit rozvoj plochy pro výrobu a skladování - lehký průmysl (Z55) severně od sídla Rudolec v blízkosti silnice I/6.
- Plochu pro smíšenou výrobu v Rudolci (Z56) povolit až po naplnění ploch na Březové (Z23 - 25) - všechny podél silnice I/6, ale plochy Z23 - 25 více přiléhají k sídlu.
- Výstavbu nové průmyslové zóny Dolní Rychnov - Silvestr důsledně podřídit procesu EIA se zřetelem na minimalizaci znečišťování ovzduší a vod a podmínit ji vybudováním vodní nádrže se systémem zachytávání dešťových srážek.

## **4 Diskuze**

Práce analyzuje územní plánování ve městě Březová od roku 2003, kdy bylo zahájeno pořízení dosud platného ÚPm Březová, schváleného v roce 2006.

V rámci obce s rozšířenou působností Sokolov, do které náleží správní území města Březová, bylo na území Březové uplatněno nejvíce nástrojů územního plánování. Město v tomto porovnání vyčnívá jako velmi aktivní. Patří tak mezi dynamicky se rozvíjející města v regionu, využívající své strategické pozice v blízkosti města Sokolov, na trase dálnice D6, která směřuje do nedaleké Spolkové republiky Německo na jedné straně a do Karlových Varů a dále do Prahy na straně druhé.

Dynamika rozvoje si vyžádala jak pořízení změn dosud platného územního plánu, tak pořízení územních studií. Při porovnání s reálným vývojem z dat stavebního úřadu i fyzického stavu území je patrné, že řešení ve změnách i územních studiích byla potřebná a zrealizovala se.

Mohlo by se zdát, že se územní rozvoj neodvíjel úměrně ve všech funkcích, ale není tomu tak. Podíváme-li se na charakter jednotlivých sídel, vidíme, že jejich charakter byl v průběhu uplatňování územního plánu zachován a respektován v souladu s koncepcí stanovenou v územním plánu. Nebyl předpoklad, že by například občanské vybavení mělo být úměrně rozmístěno napříč celým správním územím města Březová. Naopak koncepce plánovala zajištění občanského vybavení především v centru, tj. přímo v sídle Březová. Průmyslový rozvoj se v souladu s koncepcí odehrával v sídle Tisová. Ostatní sídla, většinou v CHKO Slavkovský les, si zachovala svůj charakter vesnických sídel v kombinaci se zemědělstvím. Jižněji položená katastrální území – zaniklé obce Březové - si nadále v souladu s koncepcí zachovávají svůj přírodní charakter.

Nový rozpracovaný územní plán – návrh z roku 2016, který dosud není dokončený a je stále ve fázi před veřejným projednáním – přebírá původní koncepci z dosud platného ÚPm. Díky nové legislativě je však jeho proces náročný a zdoluhavý. Zvýšil se důraz na ochranu zemědělské a lesní půdy a rovněž na ochranu přírody. Velký vliv na odsouhlasení koncepce v novém ÚP má fakt, že se značná část území města Březová nachází v CHKO Slavkovský les. Myšlenka města Březová, na byť minimální obnovu zaniklých obcí, tak vzala za své. Rovněž zajištění zázemí letního tábora na Bystřině, který má dlouholetou tradici sahající až do minulého režimu, se nesešlo s úspěchem při samotném projednání se Správou CHKO Slavkovský les. A takto bychom mohli jmenovat další neúspěšné záměry, které se střetly s požadavky ochrany přírody. Otázkou je, zda je tato ochrana přiměřená vzhledem k charakteru záměrů a přírodě blízkým ekosystémům v místě záměru. Tato kompetence je ale v rukou orgánů hájících veřejné zájmy a prokázat, který veřejný zájem převažuje, když tento pojem není nikde pevně zakotven, je obtížné. Dohady někdy také vznikají o otázce, jde-li o veřejný nebo soukromý záměr, když investorem není subjekt veřejného sektoru.

Díky posouzení SEA (posouzení vlivů koncepce na životní prostředí) a následnému vyhodnocení vlivů koncepce na udržitelný rozvoj území tak vyplynuly z projednání nového ÚP další limity rozvoje území a výsledkem je většinu rozvojových záměrů

na území města řešit územní studii. Tato snaha však přináší další odklad realizace záměrů a administrativní a finanční náročnost.

Diskuze v průběhu projednání také byla o tom, jak stanovit intenzitu využití území, aby rozvoj nebyl tak pevně svázán. Snahou nového ÚP bylo toto stanovovat velmi přísně bez respektování stávajícího charakteru území, kdy například v sídle Tisová, kde se v současné době nachází elektrárna Tisová a další technologická zařízení do výšky až 80 metrů, nový ÚP stanovoval maximálně pouze 15 metrů výšky staveb. To znemožňuje řadu již plánovaných záměrů. Další požadavek nového územního plánu je stanovit minimální velikost pozemků. To však v praxi stavebního úřadu přináší řadu problémů a stává se tak, že jsou záměry nerealizovatelné nebo vznikají nevyužitelné plochy.

Ač je nový územní plán při respektování všech veřejných zájmů citlivější ke všem veřejným zájmům, naráží v procesu pořízení na požadavky dotčených orgánů, které zamýšlený rozvoj území města neumožňují. S touto situací se již devátým rokem vypořádává město Březová, pořizovatel územního plánu a jeho zpracovatel. Veřejné projednání nového územního plánu je však již na dohled.

## **5 Závěr**

Cílem bakalářské práce bylo porovnat územně plánovací dokumentaci a další nástroje územního plánování s reálným vývojem.

V analytické části byly vzaty v úvahu všechny nástroje územního plánování aplikované na území města Březová. Zkoumán byl především platný Územní plán města Březová z roku 2006, jeho následné dvě změny, obě z roku 2012 i pořízené tři územní studie.

Prostudováním všech dostupných podkladů, včetně průzkumu území, lze konstatovat, že se územní rozvoj města Březová odehrával v souladu s koncepcí stanovenou v Územním plánu Březová z roku 2006. V územním plánu byl pouze územně nadhodnocen rozvoj bydlení. To ale nemá zásadní vliv na vyhodnocení pracovní hypotézy, která zněla: Územní rozvoj města probíhal v souladu s územním plánem a jeho koncepcí a město se rozvíjelo úměrně ve všech funkcích. Práce tuto hypotézu potvrdila. Územní rozvoj se odehrával v souladu s koncepcí stanovenou v územním plánu a dalších nástrojích územního plánování při respektování a zachování odlišného charakteru jednotlivých částí území města.



Na stávající územní plán města navazuje nový návrh územního plánu z roku 2016, který přebírá koncepci dosud platného územního plánu a dále ji rozpracovává. Nový územní plán aktualizuje potřeby a rozvojové záměry města s ohledem na novou právní úpravu i nové požadavky na ochranu veřejných zájmů. Nový návrh ÚP optimalizuje velikost dílčích rozvojových ploch a zapracovává nové nástroje, které vznikly až po schválení dosud platného ÚPm. Jsou to územně analytické podklady a především problémy k řešení v územním plánu, dále Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, jakožto územně plánovací dokumentace kraje a dále Politika územního rozvoje ČR.

Lze konstatovat, že nový územní plán byl zpracován v souladu s výše uvedenými nástroji územního plánování, které podrobněji rozvádí a zohledňuje všechny požadavky a priority v nich obsažených. Protože nedílnou součástí územně analytických podkladů, zásad územního rozvoje i politiky územního rozvoje je důraz na udržitelnost rozvoje území a s ohledem na to, že pořizovaný územní plán respektuje všechny požadavky dotčených orgánů, lze závěrem konstatovat, že územní plánování města Březová je realizováno v duchu udržitelného rozvoje území.

## 6 Seznam použitých zdrojů

### Literatura

- Atelier T-plan, s.r.o., (2010): Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje
- Fára O., (2006): Územní plán města Březová, A.F.I. Atelier Plzeň
- Fára O., (2012a): Změna č. 1 Územního plánu města Březová, A.F.I. Atelier Plzeň
- Fára O., (2012b): Změna č. 2 Územního plánu města Březová, A.F.I. Atelier Plzeň
- Jaša L., (2010): Zaniklé obce na Březovsku, FORNICA GRAPHICS s.r.o., Sokolov
- Klouda L., (2011): Studie Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Slavkovský les, Praha
- Krolák P., (2018): Územní plán Březová - rozpracovaný, Architektonický a urbanistický ateliér
- Krolák P., (2014): Průzkumy a rozborů pro Územní plán Březová, Architektonický a urbanistický ateliér
- Kuča K., (2002): Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku, LIBRI s.r.o. NAKLADATELSTVÍ
- Maier K., Vorel J., Vozáb J., Bečka M., Cach J., Čtyroký J., Dodoková A., Klápště P., Klápšťová E., Peltan T., Svobodová K., Valeš M., (2012): Udržitelný rozvoj území. Grada publishing Praha.
- Městský úřad Sokolov, (2016): Územně analytické podklady ORP Sokolov
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje (2015): Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, Praha, Brno
- Szakos O., (2010): Územní studie města Březová - k.ú. Březová u Sokolova, rozvojová zóna I./A
- Szakos O., (2013): Územní studie - město Březová - k.ú. Březová u Sokolova, rozvojová zóna I./A, lokalita 3
- Szakos O., (2015): Územní studie města Březová, k.ú. Březová u Sokolova, rozvojová zóna I./B, lokalita 26 - část
- Štýs S., Řezníčková E., (2016): Vyhodnocení vlivů Územního plánu města Březová na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona

- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 183/2016 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

### **Internetové zdroje**

Územně identifikační registr ČR (online), dostupné z  
<<http://www.uir.cz/obec/560294/Brezova>>.

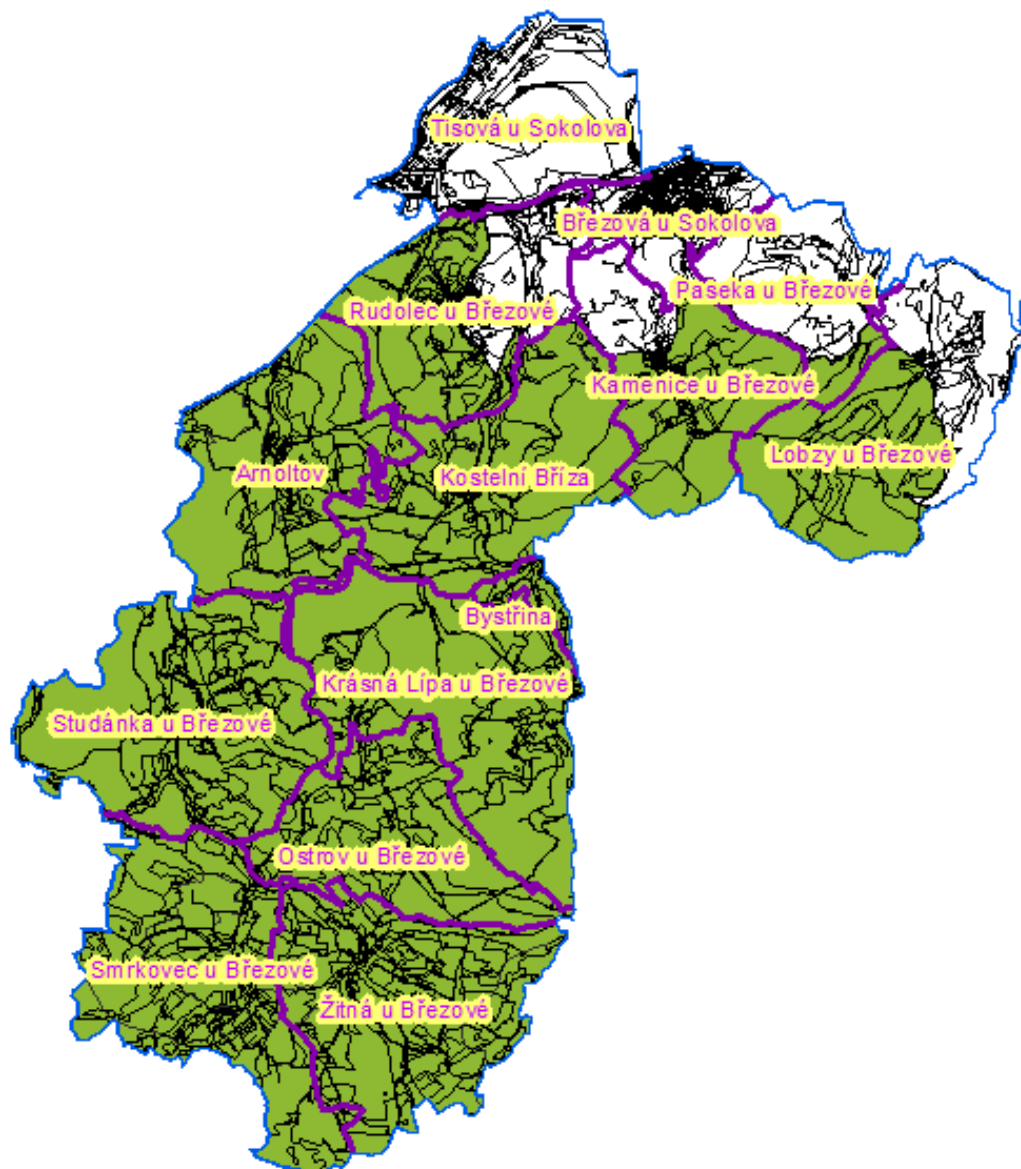
Ústav územního rozvoje, Portál územního plánování (online), dostupné z  
<<http://portal.uur.cz/>>.


Ministerstvo pro místní rozvoj (online), dostupné z  
<<https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Stanoviska-a-metodiky/Stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-MMR>>.

Český statistický úřad (online), dostupné z  
<[https://www.czso.cz/csu/czso/csu\\_a\\_uzemne\\_analyticke\\_podklady](https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady)>.

Město Brezová, dostupné z: <<https://www.mu-brezova.cz/historie>>.

Příloha 1: Mapa území města Březová s vyznačením plochy v CHKO Slavkovský les



 CHKO Slavkovský les

Zdroj: Vlastní v GIS, Marek Pitner