

Návrh zprávy

o uplatňování územního plánu Česká Bříza

zpracovaná dle ustanovení § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Úvod

- A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Česká Bříza
- B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)
- C) Vyhodnocení souladu Územního plánu Česká Bříza s Politikou územního rozvoje ČR, Územním rozvojovým plánem a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje
- D) Vyhodnocení vlivů uplatňování Územního plánu Česká Bříza na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci
- E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu
- F) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu
- G) Podnět na změnu Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

Závěr

Květen 2025

Úvod

Územní plán Česká Bříza (dále ÚP Česká Bříza) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon). ÚP Česká Bříza vydalo zastupitelstvo obce Česká Bříza formou opatření obecné povahy dne 7.6.2010 a územní plán nabyl účinnosti dne 23.6.2010. Dále byla provedena změna č. 1 ÚP Česká Bříza, která nabyla účinnosti dne 21.1.2020.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V § 106 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace za uplynulé období. V souladu s tímto ustanovením zpracoval Městský úřad Nýřany, odbor územního plánování zprávu o uplatňování ÚP Česká Bříza.

A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Česká Bříza

Zastavěné území

Zastavěné území obce Česká Bříza vymezil s účinností k datu 1.6.2009 úřad územního plánování MÚ Nýřany.

Zastavitelné plochy

Územním plánem Česká Bříza bylo vymezeno celkem 15 zastavitelných ploch. Jednotlivé zastavitelné plochy a jejich způsob využití je uveden v tabulce č. 1. Pro 3 zastavitelné plochy byla územním plánem stanovena podmínka pořízení územní studie. Pouze u jedné z těchto zastavitelných ploch byla územní studie pořízena. U zbývajících dvou zastavitelných ploch územní studie dosud pořízena nebyla. Dále je pořízena územní studie řešící prostorové uspořádání v centrální části obce.

V rámci zastavitelných ploch je územním plánem navrženo k celkovému záboru dohromady 21,47 ha ploch.

Plochy přestavby

Územní plán Česká Bříza nevymezuje žádné plochy přestavby.

Plochy územních rezerv

Územní plán vymezuje územní rezervu pro občanskou vybavenost mezi objektem obecního úřadu a přístupovou komunikací do lokality 1 od východu.

Tabulka č. 1: Zastavitelné plochy dle platného ÚP Česká Bříza a jejich způsob využití

Číslo	Způsob využití plochy	Podmínka pořízení územní studie
1	plochy bydlení - venkovské	Ne
2	plochy bydlení - venkovské	Ne
3	plochy bydlení - venkovské	Ano – dosud nepořízena
4	plochy bydlení - venkovské	Ano – dosud nepořízena
5	plochy bydlení - venkovské	Ano – pořízena v roce 2021
6	plochy bydlení - venkovské	Ne
7	plochy smíšené obytné	Ne
8	plochy výroby a skladování	Ne
9	plochy smíšené nezastavitelného území – ochranná zeleň	Ne
10	plochy smíšené nezastavitelného území – ochranná zeleň	Ne
11	plochy dopravní infrastruktury	Ne
12	plochy veřejných prostranství	Ne
13	plochy veřejných prostranství	Ne
14	plochy veřejných prostranství	Ne
15	plochy bydlení - venkovské	Ne

Zdroj: Územní Česká Bříza (2020)

Tabulka č. 2: Vývoj počtu obyvatel obce Česká Bříza

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet obyvatel	538	550	547	545	558	569	571	569	562	580	596	586	610	600
Přirozený přírůstek	2	9	-2	1	4	3	4	-4	-1	2	2	-10	5	-4
Migrační přírůstek	17	2	-1	-3	9	8	-2	2	-6	16	14	6	19	-6
Celkový přírůstek	19	11	-3	-2	13	11	2	-2	-7	18	16	-4	24	-10

Zdroj: Vlastní zpracování dle dat z ČSÚ (2025)

Tabulka č. 3: Dokončené byty v obci Česká Bříza

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Byty celkem	2	-	2	1	5	1	1	1	1	2	8	1	1	1
V rodinných domech	2	-	2	1	5	1	1	1	1	2	8	1	1	1
V bytových domech	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Zdroj: Vlastní zpracování dle dat z ČSÚ (2025)

Z demografického vývoje v obci uvedeného v tabulce č. 3 vyplývá, že za období od pořízení územního plánu (tj. od roku 2010) došlo nárůstu počtu obyvatel. Tento nárůst je ovlivněn zejména přírůstkem stěhování. V tabulce č. 4 je pak vidět, že od doby pořízení územního plánu bylo v obci dokončeno celkem 27 bytů. Je tedy zřejmé, že navržené zastavitelné plochy jsou postupně využívány, nicméně zástavba probíhala zejména na plošně menších zastavitelných plochách. Největší zastavitelné plochy v obci (lokality 3, 4 a 5) zatím nebyly využity vůbec. V současné době je tedy v obci stále vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch.

Komunikace

Území obce Česká Bříza se nachází mimo hlavní dopravní komunikace. Východním okrajem území obce vede silnice č. II/231, nicméně pro samotnou obec nemá tato komunikace prakticky žádný význam. Samotné sídlo je tak obsluhováno pouze silnicemi III. třídy. Železniční trať nevede přes území obce žádná. Stejně tak veřejná doprava je v obci poměrně omezená.

Technická infrastruktura

V obci je vybudován vodovod, kterým je zásobována většina obyvatel. Dále je v obci vybudovaná jednotná kanalizační síť svedená na vlastní ČOV.

U ostatní technické infrastruktury vyhovuje současný stav a není počítáno s dalším rozvojem.

Výroba a služby

Na území obce se nachází zemědělský areál. V sousedství areálu je pak navržena zastavitelná plocha pro výrobu a skladování.

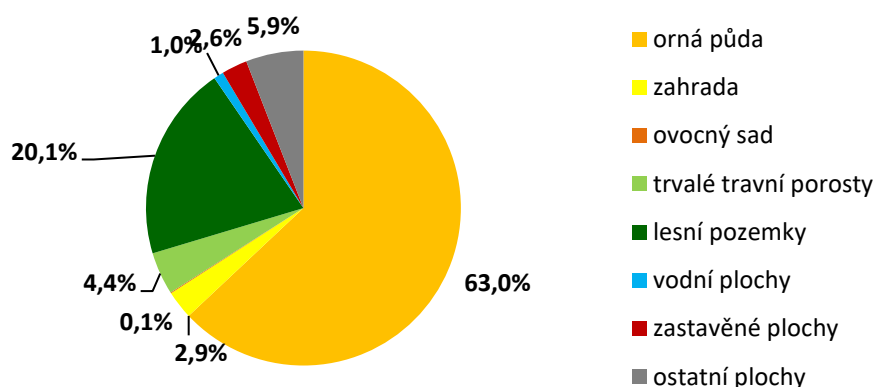
Uspořádání krajiny

V obci nebyl zaznamenán zásah do krajinného rázu, který by změnil či výrazně snížil jeho estetickou a přírodní hodnotu. Využívání obce je ve shodě s požadavky ÚP Česká Bříza.

Udržitelný rozvoj území

ÚP Česká Bříza vytváří předpoklady k zajištění souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na péči o životní prostředí. Zastavitelná území jsou vymezena tak, aby pohledově nenarušily stávající krajinný ráz okolí. Nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

Graf č. 1: Využití krajiny v obci Česká Bříza (k 31.12.2023)



Zdroj: Vlastní zpracování dle dat z ČSÚ (2025)

B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

ÚAP ORP Nýřany úplná aktualizace 2024

Záměry na provedení změn v území:

- BS002 – Plochy bydlení včetně smíšených ploch bydlení – Česká Bříza – Celková výměra obytných ploch nad 20 ha

Urbanistické závady:

- 100 – Brownfields – Koupaliště Česká Bříza

Problémy vyplývající z RURÚ:

- Opatření v krajině proti povodním, realizace ÚSES

V ÚAP je obec Česká Bříza zařazena dle svého rozvojového potenciálu mezi progresivní obce.

C) Vyhodnocení souladu Územního plánu Česká Bříza s Politikou územního rozvoje ČR, Územním rozvojovým plánem a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje

C1) Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR je dle § 70 odst. 1 stavebního zákona strategickým dokumentem, který určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v celostátních, přeshraničních a mezinárodních souvislostech a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.

Dle platné politiky územního rozvoje se území obce Česká Bříza nachází v **rozvojové oblasti Plzeň (OB5)**. Území je ovlivněno rozvojovou dynamikou krajského města Plzně. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má mezinárodní význam. Rozvoj podporuje poloha na dálnici D5 a na třetím tranzitním železničním koridoru. Obecné zásady stanovené v PÚR ČR jsou upřesněny v ZÚR Plzeňského kraje.

Dle platné politiky územního rozvoje je dále území obcí ORP Nýřany součástí následujících specifických oblastí:

SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

SOB10 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

SOB11 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

C2) Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán v souladu s § 74 odst. 1 stavebního zákona zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování. První územní rozvojový plán byl vydán dne 28.8.2024 usnesením č. 581 vlády České republiky. Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona se pro první územní rozvojový plán nepoužijí § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona, a proto není soulad územního plánu Česká Bříza s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací vyhodnocován.

C3) Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje jsou v souladu s § 77 odst. 1 stavebního zákona základním koncepčním dokumentem kraje k usměrňování jeho územního rozvoje a ochrany hodnot jeho území.

K vymezené rozvojové oblasti Plzeň OB5 ze Zásad územního rozvoje vyplývá zejména potřeba vytvářet podmínky pro územní rozvoj a zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury a v územních plánech vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí, usměrňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje dále vymezují cílové kvality krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Dle tohoto vymezení patří území obce Česká Bříza do krajiny **KR 16 – Radnická vrchovina** a z části také do krajiny **KR 17 – Kaznějovská pahorkatina**.

Pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny stanovují ZÚR PK tyto územní podmínky, kterými se rozumí základní požadavky na uspořádání a využití území při územně plánovací činnosti obcí:

- respektovat, chránit a zachovat plochy prvky s převažujícím přírodním charakterem v území, zejména zachovat nebo obnovovat přírodě blízké a přírodní biotopy a jejich vztahy, zachovávat migrační prostupnost území;
- chránit obraz krajiny, zejména u krajín s četnými prvky historického uspořádání krajiny s mezemi, nerušené výhledy do krajiny, nerušené horizonty a vrchy;
- chránit obraz sídel v krajině s typickými objekty a dominantami, respektovat pohledové osy na charakteristické objekty krajiny a navrhnout jejich ochranu;
- sídla rozvíjet citlivě s důrazem na zachování jejich tradičních hodnot a prostorového uspořádání, obraz v krajině a soulad s přírodním prostředím; předcházet zastavování volné krajiny vyjma veřejně prospěšných staveb;
- chránit a zlepšovat vodní režim krajiny;
- podporovat renaturaci koryt vodních toků, revitalizaci koryt vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu;
- chránit a zachovávat bez zastavění pramenné oblasti a prostory potočních a říčních niv, zachovávat nebo obnovovat jejich přirozené přírodní prostředí;
- chránit břehové partie rybníků s typickými biotopy, případně navrhnout plochy vhodné pro obnovu rybníků;
- chránit a doplňovat stromořadí podél komunikací a cest a další vzrostlé dřeviny rostoucí mimo les doprovázející liniové stavby v krajině a okraje sídel;
- podporovat obnovu sadů v okrajích sídel a krajině.

Územní plán obce respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Územní plán obce je v souladu se stanovenými prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

D) Vyhodnocení vlivů uplatňování Územního plánu Česká Bříza na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Ve vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, opatření není nutno stanovovat.

E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Nový územní plán není potřeba zpracovávat. Z vyhodnocení uplatňování Územního plánu Česká Bříza ve sledovaném období nevyplývá žádná skutečnost, která by podstatně ovlivnila jeho koncepci a vyvolala potřebu pořídit nový územní plán.

Z vyhodnocení Územního plánu Česká Bříza vyplývají následující skutečnosti, které bude nutné zpracovat a prověřit nejbližší změnou územního plánu:

- V souladu s § 59 stavebního zákona a s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu převést standardizované jevy územního plánu do jednotného standardu.
- Provéřit vymezení zastavěného území a případné změny aktualizovat dle současného stavu.
- Provéřit a případně aktualizovat navržené koncepce.
- Vypustit z územního plánu požadavky na předkupní právo dle § 327 odst. 2 stavebního zákona.
- Provéřit a případně z územního plánu vypustit podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí v souladu s § 72 odst. 1 stavebního zákona.
- Provéřit potřebu pořízení územní studie pro stávající lokality 3 a 4 a v případě zachování podmínky pořízení územní studie pro tyto lokality stanovit v souladu s § 81 odst. 4 lhůtu

pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování, která nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu.

- V rámci pořízení změny územního plánu je třeba mimo výše uvedené provést aktualizaci textové i grafické části tak, aby byly uvedeny do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a s příslušnými prováděcími právními předpisy s tímto zákonem souvisejícími. Zejména je-li někde odkazováno na paragrafy původního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a na související vyhlášky, je třeba tyto části nahradit odkazem na odpovídající paragrafy nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a na související vyhlášky.

Nemá-li obec žádné další podněty, na základě kterých by bylo nutné pořídit změnu územního plánu, není v současné době potřeba změnu územního plánu pořizovat. Nicméně při pořízení nejbližší změny územního plánu je třeba výše uvedené body prověřit a dále s nimi pracovat. Zároveň doplňujeme informaci, že v současné době si je možné při transformaci územního plánu do jednotného standardu podat žádost o dotaci v rámci dotačního programu Ministerstva pro místní rozvoj.

F) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Nejsou evidovány žádné podněty na změnu územního plánu.

G) Podnět na změnu Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci.

Závěr

Návrh této zprávy bude projednán dle § 88 až 90 ve spojení s § 107 odst. 3 stavebního zákona. Na základě výsledků projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraví návrh zprávy o uplatňování a předloží jej ke schválení zastupitelstvu obce. Schválenou zprávu o uplatňování pořizovatel do 7 dnů od jeho obdržení od schvalujícího orgánu zveřejní způsobem umožňující dálkový přístup.