

# ÚZEMNÍ PLÁN

## BŘEZÍ

okr. Břeclav, ORP Mikulov

úplné znění po změně č.2 [srovnávací text](#)



### I.A TEXTOVÁ ČÁST ~~A TABULKOVÁ ČÁST~~

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí  
Objednatel: Obec Březí

Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno  
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004  
E-mail: [mail@arprojekt.cz](mailto:mail@arprojekt.cz)  
[www.arprojekt.cz](http://www.arprojekt.cz)

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (Autorizace 02 483)

Datum zpracování: .....  
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík  
Ing. Veronika Křížová  
Ing. arch. Jana Kratochvílová

Subdodavatel ÚSES: AGERIS, spol. s r.o., Brno  
(RNDr. Jiří Kocián, osvědčení č. 02 827)

ÚP Břeží, který byl vydán Zastupitelstvem obce Břeží dne 15.03.2012 formou opatření obecné povahy č. j. 2/14 a nabyl účinnosti dne 11.04.2012,  
ve znění Změny č. 1 územního plánu Břeží, která byla vydána Zastupitelstvem obce Břeží dne 09.08.2018 formou opatření obecné povahy č. j.06/3 a nabyla účinnosti dne 12.9.2018,  
ve znění Změny č. 2 územního plánu Břeží, která byla vydána Zastupitelstvem obce Břeží dne .....  
formou opatření obecné povahy č. j. .... a nabyla účinnosti dne .....

## TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	2
I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	2
I.B.1. Koncepce rozvoje území	2
I.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot v území	3
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, vymezení PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
I.C.1. Základní zónování obce	3
I.C.2. Urbanistická kompozice	4
I.C.3. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
I.C.4. Smíšená území	5
I.C.5. Plochy bydlení	8
I.C.6. Plochy výroby a skladování	8
I.C.7. Plochy veřejných prostranství a plochy dopravní infrastruktury	9
I.C.8. Plochy technické infrastruktury	10
I.C.9. Plochy občanského vybavení	10
I.C.10. Plochy těžby nerostů	11
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	11
I.D.1. Doprava	11
I.D.2. Technická infrastruktura	13
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	14
I.E.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	14
I.E.2. Krajinný ráz	14
I.E.3. Územní systém ekologické stability	14
I.E.4. Prostupnost krajiny	17
I.E.5. Proterozní opatření, ochrana před povodněmi	17
I.E.6. Vymezení ploch pro dobývání nerostů	17
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	17
I.F.1. Základní pojmy	18
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	20
I.F.3. Další podmínky prostorového uspořádání	32
I.F.4. Podmínky využití koridorů dopravní a technické infrastruktury	34
I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT	35

I.G.1. Veřejně prospěšné stavby a opatření - vyvlastnění	35
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	36
I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	38
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	38
I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	38
I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	39
I.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	39
I.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	39
I.O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	39

## I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### I.A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území Břeží bylo aktualizováno k datu 13.08.2017-2019 a je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve Výkrese základního členění č. I.01A. ~~Hranice zastavěného území byly upřesněny rovněž z důvodu změny mapového podkladu, digitalizací katastrální mapy.~~

### I.A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

~~Územní plán řeší celé katastrální území Břeží u Mikulova.~~

~~Vymezení řešeného území je znázorněno v grafické části územního plánu, ve výkrese č. I.01.~~

## I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### I.B.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Cílem územního plánu je vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce. Funkční změny obsažené v územním plánu navazují na urbanistickou koncepci založenou předchozím územním plánem a dále tuto koncepci rozvíjejí.

Koncepce územního plánu:

- Vytváří podmínky pro vyvážený územní rozvoj ploch pro bydlení a ploch poskytujících pracovní příležitosti (výroba, občanská vybavenost).
- Podporuje koncepci segregace bydlení od obtěžujících funkcí.
- Řeší ekologickou stabilitu krajiny návrhem ÚSES.

- Řeší koncepci nakládání s odpadními a dešťovými vodami a obsluhu území ostatní technickou a dopravní infrastrukturou.
- Řeší zklidnění dopravy v obci a zlepšení životního prostředí umístěním plochy výroby a skladování ve větší vzdálenosti od zastavěného území a návrhem místní komunikace připojené na silnici II/414, která bude sloužit k obsluze výrobních ploch, s omezením délky trasy procházejícím obytným územím.

Při stanovování funkčního využití území byla zvažována jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel. Byla hledána vyvážená řešení.

## I.B.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních a architektonických hodnot území.

Předmětem ochrany jsou v územním plánu zejména tyto hodnoty:

### Kulturní a architektonické hodnoty

- vyhlášené kulturní památky
- území s archeologickými nálezy
- významné dominanty, pohledové osy

### Přírodní hodnoty

- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)

Viz též kap. I.C.2.

## I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Vymezení zastavitelných ploch s rozdílným využitím je řešeno s ohledem na specifické podmínky a charakter území, se zřetelem k vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

### I.C.1. ZÁKLADNÍ ZÓNOVÁNÍ OBCE

V územním plánu jde o vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím a rozlišnými požadavky na kvalitu životního prostředí. Cílem bylo omezení prolínání funkcí, které by se mohly navzájem negativně ovlivňovat.

Území obce je poměrně zřetelně rozděleno na základní zóny. Centrální část obce tvoří tři souběžné ulice. Tato oblast je tvořena plochami smíšenými obytnými, ve kterých se prolínají rodinné domy a základní občanská vybavenost. To umožňuje přirozený rozvoj občanské vybavenosti a služeb v závislosti na poptávce. Tuto část územní plán akceptuje a dále rozvíjí.

Nové rozvojové lokality jsou vymezeny po obvodu současného zastavěného území převážně jako lokality smíšené obytné, aby byl umožněn současně i rozvoj doprovodných služeb a občanského vybavení.

~~Na jihu je obec ohraničena železnicí, podél níž se poměrně chaoticky rozvíjejí lokality výrobní a sportovně-rekreační. Tato oblast je velice stísněná, úkolem územního plánu je řešit množství požadavků na její využití se zachováním její průchodnosti pro dopravu, vodní tok, na nějž je vázán navrhovaný prvek ÚSES, se současným respektováním dalších limitů využití území.~~

~~Další rozsáhlá oblast výroby se nachází odděleně od obce na východě, obec je částečně chráněná lesem.~~

Plochy výroby a skladování jsou stabilizovány u železnice a východně od obce. Zde je navržen i rozvoj smíšené obytné lokality, zahrnující i stávající plochu vinných sklepů, v návaznosti na rybník. Podmínkou rozvoje je sanování staré skládky severně od rybníka.

V severovýchodní části obce se nachází lokalita pro sportovní vyžití s fotbalovým hřištěm a návrhovými plochami pro další rozvoj sportu. Tato plocha je stabilizována.

Břeží je vinařskou obcí, ve které se nacházejí kompaktní oblasti zastavěné vinnými sklepy. Jedná se o lokality podél západního okraje zastavěného území v okolí hřbitova, dále při ulici Na Štěrkách a dva celky v okolí ulice Lesní. Tyto lokality jsou zahrnuty do území smíšených obytných. ~~Poslední lokalita vinných sklepů leží v odděleném zastavěném území na východ od samotné obce mezi zemědělským družstvem a rybníkem.~~

## I.C.2. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Při územním rozvoji obce budou respektovány kulturní hodnoty krajiny, její vzhled a typické znaky, k nimž patří i urbanistická skladba sídla, architektura staveb, kompoziční osy (průhledy), urbanistické hodnoty a místní zástavba lidového rázu.

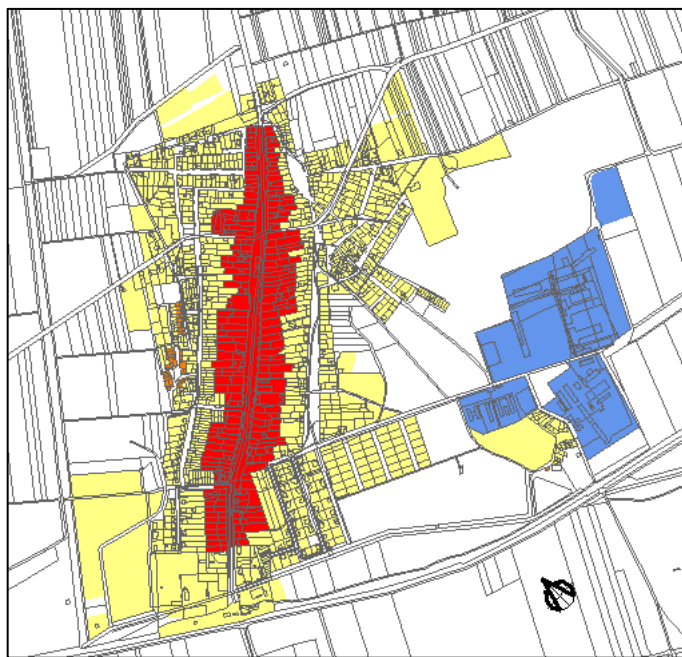
ÚP ve výkresu I.F „Výkres urbanistické kompozice“ vymezuje:

- architektonicky a urbanisticky významné lokality – k ochraně a obnově (centrální návěsí ulice). Zde je nutné věnovat zvýšenou pozornost úpravě parteru (dlažba, zeleň, drobná architektura).
- parky a významnou veřejnou zeleň v obci – k ochraně a obnově,
- kompoziční osy a významné průhledy, které jsou nezastavitelné a je doporučeno jejich zohlednění i při výsadbě dřevin (z důvodu zachování průhledů na kostel),
- architektonickou dominantu (budovu kostela),
- architektonicky cenné objekty – k ochraně a obnově,
- stanoviště významných pohledů: v případě pochybností o vlivu zamýšlené stavby na obraz obce bude v navazujícím řízení požadováno prověření kompozičních vztahů zákresem do fotografie pořízené z uvedených stanovišť, nebo jiným vhodným průkazným způsobem.
- významnou zeleň v krajině (utvářející obraz krajiny) - k ochraně a obnově.

Urbanistická skladba sídla: území obce rozděluje územní plán z hlediska jejich cennosti, vlivu na obraz obce a krajinný ráz, do těchto zón, které jsou znázorněny na vloženém schéma:

- A) Historické jádro obce (znázorněno červenou barvou)
- B) Území dotvářející obraz obce - sklepní lokality (oranžovou barvou)
- C) Území dotvářející obraz obce (žlutě)
- D) Území dotvářející obraz obce – výrobní lokality (modře)

Schéma: urbanistická skladba sídla



V kapitole I.F.3 jsou vymezeny podmínky prostorového uspořádání jednotlivých zón A-D.

### **I.C.2.I.C.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE**

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu. ÚP navrhuje především plochy smíšené obytné, dále plochy smíšené výrobní, plochy po sport, technickou technické infrastrukturu infrastruktury, plochy pro rozšíření veřejné zeleně-zeleně hřbitovní a jiné.

### **I.C.3.I.C.4. SMÍŠENÁ ÚZEMÍ**

Územní plán vymezuje:

- plochy smíšené obytné (SO)
- plochy smíšené výrobní, které jsou podrobněji členěny na:
  - o SVs plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace
  - o SVz plochy smíšené výrobní – zemědělské
  - o SVv plochy smíšené výrobní – vinařské provozovny.

Územní plán vymezil většinu obce jako plochy smíšené obytné (SO). Územní rozvoj těchto ploch je navržen za severním okrajem současně zastavěného území, dále na západě za hřbitovem a za koupalištěm, na východě při ulici Družstevní.

Plochy smíšené obytné zahrnují i několik ucelených lokalit vinných sklepů, k nejvýznamnějším s dochovalými sklípky charakteristickými pro danou oblast patří okolí ulice Sklepní, Lesní, Na Štěrkách a lokalita nad rybníkem. V regulativech je kladen důraz na ochranu a zachování hodnot stávajících dochovaných lokalit.

~~Vinařské lokality, vinařská tradice a místní folklór skýtají potenciál pro další rozvoj cestovního ruchu. Kolem obce procházejí významné vinařské cyklotrasy (Mikulovská, Moravská vinná) a také mezinárodní dálková cyklotrasa Greenway Praha – Vídeň a mezinárodní dálková cyklistická trasa EuroVelo 9.~~

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<del>Z1.1 Z1.2 Z1.3 Z1.4</del>	<del>SO Plochy smíšené obytné</del>	<del>Požaduje se <u>respektování zaevidované územní studie.</u> <u>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky::</u> - Bude respektován vodovodní přívaděč, - Bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení. — <u>prověření změn využití plochy územní studií.</u> <del>Studie mimo jiné dořeší přeložení nebo ponechání stávající elektrického vedení VN. Studie bude respektovat vodovodní řad z vodojemu Břeží do ČS Novosedly, včetně jeho ochranného pásma.</del> <del>Studie dále vymeží polohy veřejných prostranství o výměře min. 2500 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nepočítají plochy komunikací.</del></del>
<del>Z2</del>	<del>SO Plochy smíšené obytné</del>	<del>Žádné požadavky. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Studie mimo jiné dořeší umístění místní obslužné komunikace a její připojení na II/414 jedním dopravním napojením. Studie dále vymeží polohy veřejných prostranství o výměře min. 2500 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nepočítají plochy komunikací.</del>
<del>Z3</del>	<del>SO Plochy smíšené obytné</del>	<del>Žádné požadavky.</del>
<del>Z4</del>	<del>SO Plochy smíšené obytné</del>	<del>Žádné požadavky.</del>
<del>Z5</del>	<del>SO Plochy smíšené obytné</del>	<del>Žádné požadavky.</del>
<del>Z6</del>	<del>SO Plochy smíšené obytné</del>	<del>Žádné požadavky.</del>
<del>Z7</del>	<del>SO Plochy smíšené obytné</del>	<del>Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Studie mimo jiné dořeší umístění místní obslužné komunikace a prostorové rozmístění sítí technické infrastruktury, včetně návaznosti na sousední plochu Z8. Studie dále vymeží polohy veřejných prostranství o výměře min. 3300 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nepočítají plochy komunikací, ale lze do ní zahrnout plochu Z22. Umístění obytných objektů zohlední OP ČOV</del>



		(100 m od středu ČOV).
Z8	SO Plochy smíšené obytné	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Studie mimo jiné dořeší umístění místní obslužné komunikace a prostorové rozmístění sítí technické infrastruktury, včetně návaznosti na sousední plochu Z7.
Z9.1, Z9.2	SO Plochy smíšené obytné	<del>Požaduje se prověření změn</del> Při využití plochy <u>zohlednit zpracovanou</u> územní studii. <del>Studie mimo jiné dořeší umístění místní obslužné komunikace a prostorové rozmístění sítí technické infrastruktury.</del>
Z10	SO Plochy smíšené obytné	Žádné požadavky.
Z11	SO Plochy smíšené obytné	Žádné požadavky.
Z37	SO Plochy smíšené obytné	Umístění objektů v ploše Z37 bude respektovat silniční ochranné pásmo. Nepřipouští se přímá dopravní obsluha ze silnice II/414.
P1	SO Plochy smíšené obytné	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Studie dořeší umístění místní obslužné komunikace a prostorové rozmístění sítí technické infrastruktury. Studie dále vymezí polohy veřejných prostranství o výměře min. 2300 m <sup>2</sup> . Do této výměry se nepočítají plochy komunikací. V ploše bývalé skládky bude přednostně řešeno ozelenění (lesopark), popř. doplněný o sportovní plochy. V navazujícím řízení bude zohledněno riziko ztíženého zakládání v ploše bývalé skládky.
P3	SO Plochy smíšené obytné	Žádné požadavky.
Z40	SO Plochy smíšené obytné	Žádné požadavky.
Z41	<del>SO</del> <del>Plochy smíšené obytné</del>	<del>Žádné požadavky</del>
Z43	SO Plochy smíšené obytné	<u>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</u> - bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení, - bude zohledněno silniční ochranné pásmo, - bude respektován vodovodní příváděcí řad a jeho ochranné pásmo.
Z45	SVv Plochy smíšené výrobní - vinařské provozovny	<u>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</u> - bude zohledněno ochranné pásmo



		<u>elektrického vedení,</u> <u>- bude zohledněno bezpečnostní pásmo</u> <u>plynovodu a regulační stanice plynu,</u> <u>- bude zohledněno silniční ochranné pásmo.</u>
<u>Z47</u>	<u>SO</u> <u>Plochy smíšené obytné</u>	<u>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto</u> <u>podmínky:</u> <u>- ochrana proti hluku ze železniční dopravy</u> <u>bude řešena investorem stavby,</u> <u>- bude respektováno ochranné pásmo</u> <u>železnice, výstavba se předpokládá mimo OP</u> <u>železnice, případná výstavba v OP železnice</u> <u>je možná pouze se souhlasem dotčeného</u> <u>orgánu.</u> <u>- bude respektováno užívání pozemků</u> <u>sousedících s koryty vodních toků .- 6 m od</u> <u>břehové čáry.</u>

-

#### **I.C.4.I.C.5. PLOCHY BYDLENÍ**

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- Plochy bydlení v rodinných domech

~~V obci se nachází 3 bytové domy, jde o stabilizované plochy BD. Další rozvoj ploch BD není vhodný. Územní plán vymezuje dvě plochy bydlení v rodinných domech.~~

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>Z12</b>	<b>BR</b> <b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Žádné.
<b>Z13</b>	<b>BR</b> <b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Žádné.

#### **I.C.5.I.C.6. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

~~Stávající plochy výroby jsou územně stabilizovány, jejich využití je však v mnoha případech velmi omezeno možnými negativními vlivy na životní prostředí sousedních ploch. V těchto případech územní plán vymezuje plochy výroby drobné s přísnějšími regulativy oproti plochám výroby a skladování (P2).~~

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VS plochy výroby a skladování
- VD plochy výroby drobné.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>Z14</b>	<b>VD</b> <b>Plochy výroby drobné</b>	Žádné požadavky.

Z15	VD Plochy výroby drobné	Žádné požadavky.
Z16	VS Plochy výroby a skladování	Žádné požadavky.
P2	VD Plochy výroby drobné	Žádné požadavky.

### **I.C.6.I.C.7. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A PLOCHY KOMUNIKACÍ, PLOCHY VNITROSÍDELNÍ ZELEŇE A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

~~Veřejná prostranství jsou v obci stabilizována. Nová veřejná prostranství jsou navržena pouze na konci ulice Lesní.~~

~~Územní plán sleduje propojení vnitrosídelní a krajinné zeleně. K tomu budou sloužit především stávající a navržené interakční prvky a nezastavěné koridory krajinné zeleně podél vodních toků.~~

~~Plochy veřejných prostranství jsou podrobněji členěny na:~~

- ~~- UP plochy veřejných prostranství a plochy komunikací~~
- ~~- UZ plochy veřejné (parkové) zeleně~~

~~Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:~~

- ~~- DS plochy silniční dopravy~~
- ~~- DZ plochy drážní dopravy~~
- ~~- DG plochy garáží~~
- ~~- DP plochy záchytných parkovišť.~~

~~K optickému i hygienickému oddělení ČOV od ploch pro bydlení je navržena plocha izolační zeleně Z22.~~

~~Plochy silniční dopravy mimo zastavěné území (DS) jsou reprezentovány plochami silnic II. a III. třídy a plochami drážní dopravy (DZ), které jsou stabilizovány.~~

~~Veřejná parkoviště (DP) jsou navrženy v blízkosti koupaliště.~~

~~Plochy garáží (DG) jsou stabilizovány a nové se nenavrhují.~~

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>Z1.5</b>	<b>UP</b> <b>Plochy veřejných prostranství a plochy komunikací</b>	<del>Žádné požadavky.</del>
<b>Z17</b>	<b>DP</b> <b>Plochy záchytných parkovišť</b>	Žádné požadavky.
<b>Z18</b>	<b>UP</b> <b>Plochy veřejných prostranství a plochy komunikací</b>	Žádné požadavky.
<b>Z22</b> <b>Z38</b>	<b>UZ</b> <b>plochy veřejné (parkové) zeleně</b>	Žádné požadavky.

Z23	UP Plochy veřejných prostranství a plochy komunikací	Žádné požadavky.
Z26		
Z27		
Z28	UP Plochy veřejných prostranství a plochy komunikací	Žádné požadavky.
Z30		
Z36		
Z46	DG Plochy dopravní infrastruktury – plochy garáží	<u>Žádné požadavky.</u>
Z48	UZ plochy veřejné (parkové) zeleně	<u>V navazujícím řízení bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení VN.</u>

### **I.C.7.I.C.8. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

~~Technická infrastruktura pro zásobování vodou je umístěna na severním okraji obce. V současné době jde o vodojem.~~

~~Územní plán vymezuje rozvojovou plochu TI pro umístění čistírny odpadních vod. Plocha se nachází na jihozápadním okraji obce při železnici, recipientem bude vodní tok Mikulovka. Dále je navržena plocha TI pro umístění sběrného dvora odpadů.~~

~~Plochy technické infrastruktury nejsou podrobněji členěny.~~

~~Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:~~

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z19	TI Plochy technické infrastruktury	Žádné požadavky.
Z20	TI Plochy technické infrastruktury	Žádné požadavky.
Z44	TI Plochy technické infrastruktury	<u>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</u> - <u>bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení.</u> - <u>bude zohledněno silniční ochranné pásmo.</u>

~~Územní plán Březí dále vymezuje koridor technické infrastruktury KT1. Blíže viz kapitola I.F.4 „Podmínky využití koridorů dopravní a technické infrastruktury.“~~

### **I.C.8.I.C.9. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

~~Plochy občanské vybavenosti jsou stabilizovány. Navrhuje se plocha veřejné zeleně-zeleně hřbitovní (OZ Z21) a dvě plochy pro tělovýchovu a sport (OT Z25 a Z24).~~

~~Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:~~

- ~~• OV plochy občanského vybavení~~
- ~~• OE plochy pro vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu~~
- ~~• OT plochy pro tělovýchovu a sport~~

- [OZ veřejná zeleň - zeleň hřbitovní.](#)

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>Z21</b>	<b>OZ</b> <b>Veřejná zeleň - zeleň hřbitovní</b>	Žádné požadavky.
<b>Z24</b>	<b>OT</b> <b>Plochy pro tělovýchovu a sport</b>	Žádné požadavky.
<b>Z25</b>	<b>OT</b> <b>Plochy pro tělovýchovu a sport</b>	V ploše se vzhledem k poloze v záplavovém území nepřipouštějí nadzemní stavby a oplocení bránící volnému průtoku vody (oplocení z drátěného pletiva je přípustné).
<b><u>Z42</u></b>	<b><u>OT</u></b> <b><u>Plochy pro tělovýchovu a sport</u></b>	<u>Žádné požadavky.</u>

### **I.C.9.I.C.10. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ**

[Plochy těžby nerostů nejsou v územním plánu podrobněji členěny.](#)

V katastru Březí u Mikulova leží jedna plocha NT, plocha je stabilizována.

## **I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

(včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)

### **I.D.1. DOPRAVA**

Územím obce prochází silnice II. třídy č. 414 Lechovice – Hrušovany nad Jevišovkou – Mikulov, v současně době silnice prochází centrální částí zastavěného území [a její poloha je stabilizována.](#)

Od severovýchodu vede do Březí silnice III/4146, která prochází zastavěným územím obce a končí u železniční tratě. [I tato silnice je polohově stabilizována.](#)

#### **Silnice**

~~Přehled silnic procházejících řešeným územím a požadavky na úpravy silnic mimo zastavěné a zastavitelné území dle ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“:~~

Číslo silnice	Název silnice	Navrhované kategorie dle ČSN 73 6101
<del>II/414</del>	<del>Lechovice – Hrušovany nad Jevišovkou – Mikulov</del>	<del>S 9,5/80</del>
<del>III/4146</del>	<del>Dolní Dunajovice – Březí</del>	<del>S6,5/60 (50)</del>

~~Trasy silnic jsou v řešeném území stabilizovány. Jejich úpravy v zastavěném a zastavitelném území budou prováděny v dnešních trasách dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“.~~

### **Místní komunikace, účelové komunikace**

Dopravní osu místních komunikací tvoří stávající silnice II. a III. třídy. Zařazujeme je dle ČSN 73 6110 do funkční skupiny C, tj. obslužné komunikace, s funkcí obslužnou.

Poloha místních a účelových komunikací je v převážné míře stabilizovaná a územní plán doplňuje tyto komunikace pouze v územích navrhované výstavby.

Navržené místní komunikace jsou zařazeny do funkčních skupin C – obslužné komunikace, a D1 – komunikace se smíšeným provozem (pěší zóny, obytné zóny).

Územní plán řeší odklon průjezdu nákladní dopravy centrem obce navržením místní komunikace na jihovýchodním okraji obce, s napojením na stávající trasu II/414.

Při řešení připojení jednotlivých lokalit na silnice nutno postupovat dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Hlavní účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části a jsou stabilizované.

### **Doprava v klidu (odstavná stání)**

Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny, musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 „Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel“ a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešené území se přitom stanovuje stupeň automobilizace 1:2,5, který vyjadřuje poměr mezi počtem automobilů a počtem obyvatel.

Stávající parkoviště v obci, naproti obecního úřadu, u nádraží a u objektů občanské vybavenosti jsou součástí veřejných prostranství a jsou stabilizována. Parkoviště u koupaliště neodpovídá velikostí plochy ani využitím právnímu stavu, územní plán zde proto vymezuje plochu DP – plochu záchytného parkoviště (Z17).

Tato parkoviště i všechny změny komunikační sítě byly zařazeny do návrhu veřejně prospěšných staveb.

Je navrženo rozšíření plochy stávajících garáží – Z46.

### **Železniční doprava**

Územní plán Březí vymezuje koridor dopravní infrastruktury KD1 pro optimalizaci železniční tratě č. 246 Břeclav Mikulov, včetně souvisejících staveb, dopravních zařízení, dopravního vybavení. Blíže viz kapitola I.F.4 [Podmínky využití koridorů dopravní a technické infrastruktury](#).

### **Cyklistická a pěší doprava**

Cyklotrasa – Greenways Praha-Wien: Hevlín – Nový Přerov – Březí – Mikulov – Sedlec – Úvaly – Schratzenberg – Herrnbaumgarten – Poysdorf je stabilizovaná.

Kolem obce prochází také mezinárodní dálková cyklistická trasa EuroVelo 9, která vede v k.ú. Březí ve stejné trase jako Greenways Praha-Wien a je stabilizována.

Nové cykloturistické trasy jsou přípustné na všech místních a účelových komunikacích a na silnicích III. třídy.

Podél silnice III/4146, z části i silnice II/414 a podél některých místních komunikací jsou vybudované oboustranné chodníky. Podél silnice II. třídy je navrženo doplnění komunikací pro pěší.

## I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### ZÁSBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování vodou se nemění. Územní plán řešil napojení rozvojových lokalit na vodovodní síť, navrhované vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásmu příp. pod chodníkem a podle možností zaokružovány. Územně odloučená zastavitelná plocha Z16 bude zásobována individuálně z vlastního zdroje (studny).

### ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

~~Navrhuje se částečné využití stávající kanalizace jako dešťové.~~ V celé obci byla vybudována nová splašková kanalizace, kterou jsou odpadní vody svedeny na mechanicko-biologickou ČOV. Recipientem je místní tok Mikulovka. Územně odloučená zastavitelná plocha Z16 bude odkanalizována individuálně (do jímky na vyvážení).

### ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V řešeném území je zpřesněn koridor technické infrastruktury KT1, určený pro rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV. Podmínky jeho využití jsou stanoveny v kapitole I.F.4. „Podmínky využití koridorů dopravní a technické infrastruktury“.

Územní plán umísťuje ~~2-1~~ novou distribuční ~~trafostanice~~trafostanici, a to ~~v blízkosti silnice II/414 do plochy Z2 a~~ do plochy P1 jihovýchodně od obce a dále novou privátní trafostanici v ploše Z16.

Nová rozvodná energetická vedení NN jsou uvažována v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

### ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM

Obec je plynofikována, územní plán řeší prodloužení plynovodů i do nových zastavitelných ploch.

### ZÁSBOVÁNÍ TEPLEM

Koncepce zásobování teplem založená na lokálních zdrojích se nemění.

### VYUŽITÍ OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

Přehled možností využití netradičních a obnovitelných zdrojů energie:

- Tepelná čerpadla
- Využití energie biomasy spalováním a zplynováním: pouze jako lokální zdroj tepla.

### PŘENOS INFORMACÍ

Obsluhu rozvojových lokalit telekomunikačními sítěmi uvažujeme v zemních kabelech, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

## NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

System nakládání s odpady je stabilizovaný. Územní plán navrhuje plochu technické infrastruktury určenou pro umístění odpadového dvora, ve východní odloučené části obce.

## I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

### I.E.1. PLOCHY ~~NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ~~ ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Nezastavěné a nezastavitelné plochy jsou členěny na plochy zemědělské:

- ZZ Zahrady a sady v zastavěném území
- ZT Trvalé travní porosty
- ZV Vinice, viniční tratě
- ZO Ornou půdu

A dále na:

- NL Plochy lesní
- NP Plochy přírodní
- NS Plochy smíšené nezastavěného území
- NK Plochy zeleně krajinné
- NV Plochy vodní a vodohospodářské
- NT Plochy těžby nerostů
- NU Plochy lesů zvláštního určení.

### I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ

Základní koncepce uspořádání krajiny se územním plánem Březí nemění. Vymezené zastavitelné plochy navazují na již zastavěné území, nová sídla či samoty nejsou navrhovány. Územní plán proto nemá významný vliv na krajinný ráz.

### I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

#### Koncepce vymezení územního systému ekologické stability

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelených větví ÚSES, sestávajících z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných



a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů, a zahrnuje vzájemně provázané řešení obou zastoupených úrovní ÚSES – nadregionální a místní (lokální). Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

- dílčí části nadregionálního biokoridoru NRBK 28 v prostoru jeho teplomilné doubravní osy: vložené regionální biocentrum NRBK 28/RBC RBC 31 Dunajovické vrchy, vložené lokální biocentrum NRBK 28/LBC 1 a úseky mezi vloženými biocentry NRBK 28\_1 a NRBK 28\_2 (vložené RBC a úsek NRBK 28\_2 zasahují na území obce jen částí své celkové plochy);
- lokální biocentra LBC 1 - LBC 7 (LBC 3 a LBC 5 zasahují na území obce jen částí své celkové plochy);
- lokální biokoridory LBK 1 - LBK 1011 (LBK 3 a LBK 4 zasahují na území obce jen částí své celkové plochy).

Míra přesnosti vymezení ÚSES a jeho jednotlivých skladebných částí souvisí s novým vymezením pozemků v rámci dokončené (zapsané) komplexní pozemkové úpravy. Tam, kde vymezení skladebných částí ÚSES kopíruje hranice parcel, jde o vymezení jednoznačné. V ostatních případech je možné provádět drobné korekce vymezení s ohledem na vlastnické vztahy k pozemkům, na skutečný stav využití území a dále na zájmy ochrany přírody a krajiny, vodního a lesního hospodářství a zemědělství, a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

Připustnost upřesnění průběhu a vymezení ÚSES je třeba vždy posuzovat ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

#### Přehled vymezených skladebných částí ÚSES

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
NRBK 28/RBC 31 Dunajovické vrchy	Nadregionální biokoridor - regionální biocentrum vložené v jeho trase	Lesní a nelesní mezofilní
NRBK 28_1	Nadregionální biokoridor - dílčí úsek v prostoru jeho teplomilné doubravní osy	Lesní a nelesní mezofilní
NRBK 28_2	Nadregionální biokoridor - dílčí úsek v prostoru jeho teplomilné doubravní osy	Lesní mezofilní
NRBK 28/LBC 1	Nadregionální biokoridor - lokální biocentrum vložené v jeho trase	Lesní mezofilní
LBK 1	Lokální biokoridor	Lesní mezofilní
LBC 1	Lokální biocentrum	Lesní mezofilní
LBK 2	Lokální biokoridor	Lesní mezofilní
LBC 2	Lokální biocentrum	Lesní mezofilní
LBK 3	Lokální biokoridor	Lesní mezofilní
LBK 4	Lokální biokoridor	Mokřadní + vodní
LBK 5	Lokální biokoridor	Mokřadní + vodní
LBC 3	Lokální biocentrum	Mokřadní + vodní
LBK 6	Lokální biokoridor	Mokřadní + vodní
LBC 4	Lokální biocentrum	Mokřadní + vodní

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
LBK 7	Lokální biokoridor	Mokřadní + vodní
LBC 5	Lokální biocentrum	Mokřadní + vodní
LBK 8	Lokální biokoridor	Lesní mezofilní
LBC 6	Lokální biocentrum	Lesní mezofilní
LBK 9	Lokální biokoridor	Lesní mezofilní
LBC 7	Lokální biocentrum	Lesní mezofilní
LBK 10	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
<u>LBK 11</u>	<u>Lokální biokoridor</u>	<u>Lesní mezofilní</u>

### Vysvětlivky k cílovým společenstvům

Lesními mezofilními společenstvy jsou myšleny lesní porosty, souvislé nelesní porosty dřevin, příp. až společenstva lesostepního charakteru na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Nelesními mezofilními společenstvy jsou myšleny různé typy nelesních (stepních) společenstev na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Mokřadními společenstvy jsou myšleny různé typy společenstev na podmáčených stanovištích (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů).

Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod.

### Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vytváření ÚSES je veřejně prospěšným opatřením (v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné typy ploch s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.

Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených ploch ÚSES nelze umisťovat budovy. Z jiných typů staveb lze do vymezených ploch ÚSES umisťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

#### I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny: územní plán respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině.

Východně od obce je navržena nová místní komunikace, která bude sloužit k dopravní obsluze ploch výroby. Tato komunikace je připojena na silnici II/414.

#### I.E.5. PROTEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

**Vodní eroze** znehodnocuje především vinohrady severně od obce (Dunajovické kopce), jež jsou založené s řádkováním po spádnici. Do jisté míry je možné erozi omezit pomocí zatravnění meziřadí (v závislosti na potřebách a možnostech jednotlivých odrůd, expozici a půdních podmínkách).

Eroze nemá negativní vliv na zastavěné území.

Doporučená protierozní opatření: Doporučuje se pouze užití vhodných netechnických opatření, jako např. výběr osevních postupů, orba po vrstevnici, zatravnění meziřadí.

**Větrnou erozí** jsou nejvíce ohroženy plochy západně od obce a jižně od obce (za železnicí)

V erozně ohrožených územích vymezených v územním plánu budou jako protierozní opatření sloužit navrhované biokoridory a biocentra místního ÚSES. Jihovýchodně od obce je v územním plánu navržen větrolam (Z29).

#### I.E.6. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Plochy pro dobývání nerostů nejsou vymezeny.

### I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

K naplnění cílů územního plánu bylo řešeno území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Územní plán dále stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- **Hlavní využití:** jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Hlavní využití je důležité pro navazující rozhodování v případech, kdy nebude záměr obsažen ve výčtu přípustného ani nepřípustného využití a přípustnost záměru bude posuzována na základě správního uvážení.
- **Přípustné využití:** jedná se o výčet využití, které jsou v dané ploše přípustné.
- **Nepřípustné využití:** výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné.

- **Podmínečně přípustné využití:** výčet funkcí, které jsou v dané ploše přípustné pouze při splnění určených podmínek. Například u území, které je zasaženo hlukem, bude přípustnost bydlení vázána na prokázání dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení.
- **Podmínky prostorového uspořádání:** u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území (§ 18 odst. 4 zák.č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů), aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku, maximální výšku staveb anebo převažující způsob zastřešení.

### I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Hygienické limity:** jsou nepřekročitelné hygienické limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limity vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, zápachem, prachem apod.
2. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
  - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m<sup>2</sup>,
  - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, nevýrobní služby).
3. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m<sup>2</sup>, velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m<sup>2</sup>). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
4. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní služby a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí sousedícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
5. **Vinné sklepy:** jsou objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Vinné sklepy mohou mít rekreační nástavbu, [pokud tím nepřekročí maximálně přípustnou výšku staveb uvedenou ve výkrese I.F Výkres urbanistické kompozice.](#)
6. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
7. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění městských odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m<sup>2</sup> včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
8. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m<sup>2</sup>, skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
9. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (nadzemní stavby, zpevněné plochy) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění

dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. Poznámka: do zastavěných ploch se [se pro účely výpočtu KZP](#) započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací). [Nezapočítávají se podzemní části staveb, pokud je terén nad nimi zahradně upraven \(ozeleněn\) – například u podzemních částí vinných sklepů.](#)

10. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
11. **Nadzemním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
12. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
13. **Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
14. **Zastavitelné území** je územním plánem vymezený návrh rozšíření zastavěného území. Jedná se o množinu zastavitelných ploch a souvisejících ploch dopravy a veřejných prostranství.

## I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
<b>BR</b>	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> <del>připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v uliční zástavbě musí výška objektů (římky) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotna ulice jako celku. Výšky objektů</del> <u>Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F Výkres urbanistické kompozice.</u> Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>OV</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu i vyššího významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> <del>Výšky objektů</del> <u>Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F Výkres urbanistické kompozice, v plochách OV se připouští objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží. Rovněž celková výška halových staveb musí odpovídat běžné výšce dvoupodlažních objektů. U objektů v uliční zástavbě musí podlažnost objektů</u></p>

		<p><del>zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</del>          Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
OE	PLOCHY PRO VZDĚLÁVÁNÍ, SOCIÁLNÍ SLUŽBY, ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURU, VEŘEJNOU SPRÁVU	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum, lázeňství.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. Pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky staveb pro prodej, služby, ubytování, stravování. Nutno posoudit splnění těchto podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zda poloha plochy umožní bezproblémové zásobování a vyřešení dopravy v klidu (umístění parkovacích míst při výhledovém stupni automobilizace 1:2,5),</li> <li>- zda stavby svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například zda svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</li> </ul> <p>Dále jsou podmíněně přípustné rodinné domy a byty, za podmínky jejich funkčního propojení s hlavním využitím (například bydlení správců, majitelů, zaměstnanců).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> <del>Výšky objektů Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F Výkres urbanistické kompozice, v plochách OE se připouští objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</del></p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.</p>
OT	PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré</p>



		<p>stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> <del>Výšky objektů-Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F Výkres urbanistické kompozice.v plochách OT se připouští objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží. Rovněž celková výška halových staveb musí odpovídat běžné výšce dvoupodlažních objektů. U objektů v uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</del></p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.</p>
<b>OZ</b>	VEŘEJNÁ ZELENĚ – ZELENĚ HŘBITOVNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> <del>Výšky objektů-Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F Výkres urbanistické kompozice.připouští se objekty jednopodlažní.</del></p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>SO</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení místního významu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, vinné sklepy rodinného charakteru (nikoliv vinařské závody).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> <del>Výšky objektů-Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F Výkres urbanistické kompozice.připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby</del></p>

		<p><del>nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.</del> Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<u>SVs</u>	<u>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE</u>	<p><u>Hlavní využití: rodinné vinné sklepy</u> <u>Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily.</u> <u>Nepřípustné využití: nadlimitní stavby, zařízení a činnosti. Dále veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</u> <u>Podmíněně přípustné využití:</u> <u>Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.)</u></li> <li>• <u>ke každé stavbě rodinného domu, stavbě pro rodinnou rekreaci a objektu občanského vybavení musí vést zpevněná pozemní komunikace se šířkou vozovky nejméně 3,0 m, jejíž umístění a technické řešení umožní bezpečnou dostupnost zástavby technikou jednotek požární ochrany,</u></li> <li>• <u>V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5</u></li> <li>• <u>Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní síť technické infrastruktury (vodovod, el.energie)</u></li> <li>• <u>V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy</u></li> </ul> <p><u>Stavby pro bydlení musí splňovat dále následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám. Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.</u></p> <p><u>Prostorové regulativy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F Výkres urbanistické kompozice.</u></li> </ul>
<u>SVv</u>	<u>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINAŘSKÉ PROVOZOVNY</u>	<p><u>Hlavní využití: vinařské provozovny</u> <u>Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště</u></p>

		<p><u>pro osobní i nákladní automobily a zemědělské stroje.</u></p> <p><u>Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro zdravotnictví, školství, stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou živočišnou výrobu (ustájení zvířat), občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</u></p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u></p> <p><u>Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.)</u></li> <li>• <u>V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5</u></li> <li>• <u>Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie)</u></li> <li>• <u>V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy</u></li> <li>• <u>Občanská vybavenost bude funkčně souviset s hlavním využitím (kupř. prodejna vína, vinárna).</u></li> </ul> <p><u>Stavby pro bydlení musí dále splňovat následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám.</u></p> <p><u>Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.</u></p> <p><u>Prostorové regulativy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F Výkres urbanistické kompozice.</u></li> <li>• <u>Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)</u></li> <li>• <u>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7.</u></li> </ul>
<p><b>SVz</b></p>	<p><b><u>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ</u></b></p>	<p><u>Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení pro zemědělství, například včelíny, stavby pro dosoušení sena, slámy, skladování mrvy, hnoje, skladování produktů rostlinné výroby apod.</u></p> <p><u>Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje.</u></p> <p><u>Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako například stavby pro</u></p>

		<p><u>rodinnou rekreaci, pozemky pro občanské vybavení místního významu vyjma staveb uvedených v podmíněně přípustném využití, velké stavby odpadového hospodářství.</u></p> <p><u>Podmíněně přípustné využití: solární a fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti.</u></p> <p><u>Byty a pozemky staveb pro bydlení určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</u></p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F Výkres urbanistické kompozice.</u></p> <p><u>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</u></p>
VS	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	<p><u>Hlavní využití: stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby.</u></p> <p><u>Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž fotovoltaické elektrárny o součtové výměře do 0,3 ha v každé ploše, a malé stavby odpadového hospodářství.</u></p> <p><u>Nepřípustné využití: veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací služby, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.</u></p> <p><u>Podmíněně přípustné využití: velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) – toto využití je přípustné pouze na plochách, které nesousedí s plochami BR, SO, OV a OE. V ploše VS ležící východně od přestavbové plochy P1 jsou pozemky staveb pro zpracování odpadů podmíněně přípustné při zachování dostatečného odstupu od plochy P1 a dodržení příslušných hygienických limitů (tj. při umístění ve východní polovině plochy).</u></p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F Výkres urbanistické kompozice. v plochách VS, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty o výšce do 3 nadzemních podlaží. Rovněž celková výška halových staveb musí odpovídat běžné výšce třípodlažních objektů. Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.</u></p> <p><u>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.</u></p>
VD	PLOCHY VÝROBY DROBNÉ	<p><u>Hlavní využití: nerušící výroba</u></p> <p><u>Přípustné využití: maloobchod a služby, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</u></p> <p><u>Nepřípustné využití: pozemky staveb pro bydlení, pozemky</u></p>

		<p>staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu - za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v území.</p> <p>Fotovoltaické elektrárny – za podmínky, že se buď</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jedná o plochu P2</li> <li>• nebo u ostatních ploch v zastavěném území, že budou fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střeších objektů).</li> </ul> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> <del>Výšky objektů Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F Výkres urbanistické kompozice.připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží. Rovněž celková výška halových staveb musí odpovídat běžné výšce dvoupodlažních objektů.</del></p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>UP</b>	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A PLOCHY KOMUNIKACÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky pro garáže – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</p>
<b>UZ</b>	PLOCHY VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELENĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně</p> <p><u>Přípustné využití:</u> dětská hřiště, související technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p>
<b>TI</b>	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod), malé stavby odpadového hospodářství .</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura,</p>

		<p>související hospodářské budovy, garáže apod.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> <u>Výšky objektů Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F. Výkres urbanistické kompozice. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</u></p>
<b>FS</b>	PLOCHY SPECIFICKÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> sklady, občanské vybavení</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> <u>v plochách FS je stanovena maximální výška od upraveného terénu po římsu střechy do 4 m. Stavby vyšší jsou podmíněně přípustné, budou ale považovány za stavby architektonicky a urbanisticky významné a v navazujícím řízení u nich musí být jednoznačně prokázáno, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz. Rovněž umístování prostorově potenciálně významných krajinných dominant nutno podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.</u></p>
<b>DS</b>	PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky<sup>3)</sup> dálnic, rychlostních silnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot).</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> komunikace pro cyklisty a pěší za podmínky že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu.</p> <p>Technická vybavenost a zařízení, která nemohou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu.</p> <p>Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábery doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, malé i velké stavby odpad. hospodářství.</p>
<b>DZ</b>	PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky dráhy<sup>4)</sup>, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov,</p>

<sup>3)</sup> Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>4)</sup> Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.



		<p>související občanské vybavení.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> <del>Výšky objektů</del> <u>Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F. Výkres urbanistické kompozice. U ploch DZ, v nichž není výška objektů stanovena, se postupuje dle kap. I.F.3., odstavce „Maximální výška zástavby ve volné krajině“.</u></p>
<b>DG</b>	PLOCHY GARÁŽÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné halové).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> <del>Výšky objektů</del> <u>Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F. Výkres urbanistické kompozice. Koefficient zastavění plochy se nestanovuje.</u></p>
<b>DP</b>	PLOCHY ZÁCHYTNÝCH PARKOVIŠŤ	<p><u>Hlavní využití:</u> parkoviště pro osobní i nákladní automobily, bez omezení velikosti.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> <del>Výšky objektů</del> <u>Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.F. Výkres urbanistické kompozice. Koefficient zastavění plochy se nestanovuje.</u></p>
<b>ZO</b>	ORNÁ PŮDA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu<sup>7)</sup>.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (kromě staveb uvedených níže v „nepřípustném využití“) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby. Dále lze v těchto plochách umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro</p>
<b>ZZ</b>	ZAHRADY A SADY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	

<sup>7)</sup> § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.



<b>ZT</b>	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
<b>ZV</b>	VINICE, VINIČNÍ TRATĚ	<p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> umístění ploch pro ukládání inertních odpadů, za podmínky že se bude jednat o půdu V. nebo IV. třídy ochrany a že bude v navazujícím řízení posouzen vliv záměru na krajinný ráz a na jednotlivé složky životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace.</p> <p>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků zahrad, sadů a vinic v nezastavěném území, za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřerušuje účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p>
<b>NP</b>	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter<sup>11)</sup>.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky lesů a trvalých travních porostů. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že nebudou mít nepřiměřený nežádoucí vliv na hlavní využití.</p> <p>Podmínečně přípustné je i dočasné oplocení pozemků, za účelem ochrany založené vegetace, a to za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability.</p>
<b>NL</b>	PLOCHY LESNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa<sup>9)</sup></p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umístit stavby,</p>

<sup>11)</sup> § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

<sup>9)</sup> § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		<p>zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklotrasy a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NU	PLOCHY LESŮ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa<sup>9)</sup> u kterých veřejný zájem na zlepšení a ochraně životního prostředí nebo jiný oprávněný zájem na plnění mimoprodukčních funkcí lesa je nadřazen funkcím produkčním (např. lesy s funkcí protierozní, ochrannou, lesy lázeňské, příměstské a rekreační, lesy v uznaných oborách a bažantnicích apod.).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Dále je v těchto plochách přípustné umísťovat rozhledny, dětská hřiště, sportovní plochy robinzonádního typu, lanová centra apod.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské (zpravidla o malé výměře)</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, vinic a ostatních ploch, lesů, vodních toků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky odsouhlasení záměru</p>

<sup>9)</sup> § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		<p>příslušným orgánem ochrany ZPF popř. orgánem ochrany PUPFL umisťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby. Dále lze v těchto plochách za stejných podmínek umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NK	PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízku, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažitě) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy. Dále lze v těchto plochách umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, <b>ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem</b>, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a</p>

		<p>krajiny.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků<sup>6)</sup> a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné je rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření, včetně výstavby související občanské a technické vybavenosti (šatny, občerstvení, hygienické vybavení).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NT	PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky sloužící k těžbě ropy a zemního plynu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže, oplocení apod.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>

### I.F.3. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Prostorové uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru stávající zástavby, bude respektovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Při nové výstavbě i přestavbě v zastavěném území bude zachován tradiční charakter zástavby. Podrobné podmínky pro objemovou a architektonickou regulaci jsou stanoveny ve výkrese I.F. „Výkres urbanistické kompozice“.

V ÚP Březí se stanovují pro celé území obce tyto prvky, které mají podrobnost regulačního plánu:

- Ve výkrese I.F jsou stanoveny nejvyšší přípustné výšky říms objektů, v metrech, měřeno na uliční straně od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy. Ojedinelé stávající stavby, které jsou vyšší, lze považovat za stabilizované.
- Stavby budou výškově osazeny tak, aby před budovami nebyla umístěna předsunutá schodiště o více než 5 stupních, delší schodiště jsou podmíněčně přípustná jen po stranách objektů. Preferováno bude zapuštění schodiště do terénu. Při umístění stavby ve svažitém terénu a nutnosti překonání většího terénního převýšení budou terénní schodiště řešena tak, aby nepůsobila v ulici rušivě.
- V případě umístění garáží v podzemním podlaží není přípustný vjezd do garáže z ulice.
- Budovy ani oplocení (pokud je oplocení v dané zóně přípustné) nebudou obsahovat nadměrně zdobné prvky (balustrády, nadměrně zdobné kovové ploty, zdobné plotové tvarovky, apod.).
- V nezastavěných částech stavebních pozemků směřujících do krajiny jsou nepřipustná plná neprůhledná oplocení.

Podmínky prostorového uspořádání v zónách vymezených v kapitole C.2 „Urbanistická kompozice“:

<sup>6)</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

### **A) Historické jádro obce (ve schéma zakresleny červeně)**

- V zóně „A“ se stanovuje pro zastavěné plochy koeficient zastavění plochy KZP=0,7 s tím, že podmíněně přípustné je i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- Případné střešní vikýře k prosvětlení podkroví nesmí tvořit ustupující podlaží. Nevhodné jsou široké vikýře, velikost vikýřů musí být v architektonickém souladu s objemem stavby, střešní lodžie nejsou na uliční straně domů přípustné.
- Při zástavbě proluk a volných pozemků bude zohledněna historická stopa sídla, tj. umístění stavebních čar zohlední polohu okolních staveb (jejich vzdálenost od komunikace).
- Novou výstavbou nebude narušována kompaktní struktura (řadové) zástavby.
- Bude respektováno měřítko zástavby v ulici, zvláštní důraz bude kladen na architektonický soulad staveb se starou zástavbou.
- Na uliční straně nejsou přípustné balkony a lodžie.
- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová a plochá. Sklon střešních rovin bude 35-45°, orientace střešních rovin okapem do ulice. Sklon střech na dvorních křídlech a vedlejších stavbách se nestanovuje.
- Střecha staveb lemujících ulici bude souměrná (oboustranně stejný sklon a délka střešních rovin). Přesahy střešních rovin na uliční straně se budou pohybovat v rozmezí 25-50 cm.
- Jako krytina střech bude použita pálená taška, popřípadě její napodobeniny, v barvách červené, hnědé, okrové.
- V exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl). Obklady fasád dřevem, sklem a jakékoliv lesklé obklady (kupř. glazovanou keramikou) nejsou v průčelí přípustné.
- Vrata garáží a vjezdů do dvorů budou optimálně dřevěná, připouští se i vrata z plastových nebo plechových lamel.
- Velikost okenních otvorů zohlední tradiční architektonický výraz návsi, otvory budou pravoúhlé.
- Oplocení před domy (oplocení předzahradek v ulici) není přípustné, výjimkou je historické oplocení fary.

### **B) Území významné pro obraz obce - sklepní lokality (zakresleny oranžově)**

- Budou chráněny architektonicky cenné objekty vyznačené ve výkrese I.F.
- Nejsou přípustné balkony a lodžie.
- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou o sklonu 35-45°, orientace střešních rovin štítem do ulice. Přesahy střešních rovin na uliční straně a po stranách se budou pohybovat v rozmezí 30-100 cm.
- V exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl).

### **C) Území dotvářející obraz obce (žlutě).**

- V zóně „C“ se stanovuje koeficient zastavění plochy KZP=0,7. Podmíněně přípustné je intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- Rodinné domy na okrajích sídla musí být umístěny tak, aby nezastavěná část jejich pozemku směřovala do krajiny. U staveb pro výrobu a skladování bude pamatováno na výsadbu izolační zeleně, tj. ozelenění areálů po jejich obvodu.
- Při zástavbě proluk umístění nových objektů zohlední polohu okolních staveb (jejich vzdálenost od komunikace).
- Stavby pro bydlení budou opatřeny sedlovou střechou o sklonu střešních rovin bude 25-40°, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová nebo plochá.

- U staveb pro výrobu a skladování se připouští sklon střechy nižší (od 15°) a u staveb občanského vybavení a staveb pro výrobu a skladování popřípadě i obloukový tvar zastřešení.
- Oplocení směřující do volné krajiny musí být průhledné, případně zneprůhlednění je přípustné vegetací.

#### D) Území dotvářející obraz obce – výrobní lokality (zakresleny modře)

- V zóně „D“ se stanovuje koeficient zastavění plochy KZP=0,6.
- sklon střech nejméně 15°, připouští se i obloukový tvar zastřešení.

#### Společné ustanovení pro celé území obce:

stávající stavby, které nevyhovují výše uvedeným podmínkám pro celé území obce a/nebo pro zóny A-D, pokud byly tyto stavby realizovány na základě pravomocného rozhodnutí vydaného do doby nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Březí, resp. v souladu se stavebními předpisy platnými v době jejich stavby, lze považovat za stabilizované a územním plánem akceptovatelné.

#### Maximální výška zástavby ve volné krajině

U pozemních staveb přípustných nebo podmíněně přípustných v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských a popřípadě dalších plochách ve volné krajině se stanovuje maximální výška od upraveného terénu po římsu střechy do 4 m. Stavby vyšší jsou podmíněně přípustné, budou ale považovány za stavby architektonicky a urbanisticky významné a v navazujícím řízení u nich musí být jednoznačně prokázáno, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz. Rovněž umístování prostorově potenciálně významných krajinných dominant nutno podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Výše uvedená ustanovení se netýkají staveb technické infrastruktury, například stožárů nadzemních vedení elektrizační soustavy.

### **IF.3,IF.4. PODMÍNKY VYUŽITÍ KORIDORŮ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Územní plán vymezil následující koridory pro umístění dopravní a technické infrastruktury:

Označení	Název koridoru	Podmínky využití koridoru
<b>KD1</b>	<b>KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>	<p><u>Šířka koridoru:</u> 120 m, v místě kolize se zastavěným územím zúžení na 86 m.</p> <p><u>Hlavní využití:</u> koridor je vymezen pro optimalizaci železniční tratě včetně souvisejících staveb, dopravních zařízení, dopravního vybavení.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky) drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> umístění jakýchkoliv staveb a změn v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily či ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci dopravní stavby.</p>
<b>KT1</b>	<b>KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>	<p><u>Šířka koridoru:</u> 200 m, v místě kolize se zastavitelnými plochami zúžení na 117 m.</p>

		<p><u>Hlavní využití:</u> koridor je vymezen pro rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV</p> <p><u>Přípustné využití:</u> umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury, související dopravní a technické infrastruktury, cyklostezek, komunikací pro pěší, pozemků veřejných prostranství a ploch okrasné zeleně.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> umístění jakýchkoliv staveb a změn v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily či ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci dopravní stavby.</p>
--	--	---

Vztah regulace uvedené pro koridor a pro části ploch s rozdílným způsobem využití, nad kterými je koridor vymezen: do doby započetí užívání dokončené stavby dopravní nebo technické infrastruktury, pro které jsou koridory vymezeny, se ve vymezeném koridoru použijí pouze podmínky využití stanovené pro koridor dopravní nebo technické infrastruktury, zatímco podmínky využití překrytých ploch se použijí až po započetí užívání dokončené stavby.

## **I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT**

### **I.G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ – VYVLASTNĚNÍ**

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje územní plán ve výkrese č. I.05 veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, byly vymezeny (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.C):

<b>DT</b>	plochy veřejné dopravní a technické infrastruktury (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro inženýrské sítě a stavby technického vybavení a s nimi provozně související zařízení, stavby a zařízení pro nakládání s odpady)
<b>T</b>	veřejná technická infrastruktura (vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).
<b>D</b>	veřejná dopravní infrastruktura (pěší komunikace a místní komunikace)
<b>V</b>	plochy pro <del>snižování ohrožení území povodněmi (protipovodňová opatření) a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností krajiny, založení územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví</del>

Přehled vymezených veřejně prospěšných staveb na vyvlastnění:

<u>Označení VPS a VPO</u>	<u>Druh veřejně prospěšné stavby či opatření</u>
<u>DT1, DT2, DT4 až DT10</u>	<u>veřejná dopravní a technická infrastruktura</u>
<u>DT3</u>	<u>veřejná dopravní a technická infrastruktura</u>



	(odpadový dvůr)
<u>D1 až D3, D5, D6</u>	<u>veřejná dopravní infrastruktura (pěší komunikace)</u>
<u>D7</u>	<u>veřejná dopravní infrastruktura (místní komunikace)</u>
<u>T3, T9, T12 až T15, T18, T28, T33, T37, T39, T45, T47 až T49, T51 až T55, T57, T58</u>	<u>veřejná technická infrastruktura</u>
<u>V1, V3 až V6, V8 až V12</u>	<u>plochy pro založení územního systému ekologické stability</u>

Koridory pro veřejně prospěšné stavby, ve kterých je možné u konkrétních staveb vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.C):

<u>KD1</u>	<p><u>KD - Koridor dopravní infrastruktury</u>  <u>Jedná se o koridor pro umístění veřejné dopravní infrastruktury (optimalizaci železniční tratě včetně souvisejících staveb).</u>  <u>Do veřejně prospěšných staveb se zařazuje celý soubor staveb, v nichž stavbou hlavní je optimalizace železniční tratě a vedlejšími stavbami takové stavby, které se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a které zabezpečují užitelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní, jako např. opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny, přeložky silnic nižší třídy, místních a účelových komunikací, polních cest, dešťové usazovací nádrže, přeložky TI, přechody pro zvěř apod..</u>  <u>Některé z vedlejších (souvisejících) staveb (především stavby liniové technické infrastruktury) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.</u></p>
<u>KT1</u>	<p><u>KT - Koridor technické infrastruktury</u>  <u>Jedná se o koridor pro rekonstrukci a zdvojení VVN 110 kV.</u>  <u>Do veřejně prospěšných staveb se zařazuje celý soubor staveb, v nichž stavbou hlavní je elektrické vedení 110 kV a vedlejšími stavbami takové stavby, které se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a které zabezpečují užitelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní, jako např. vyvolané přeložky jiné technické infrastruktury, přeložky účelových komunikací, polních cest apod..</u></p>

Koridory vymezují stavbu natolik obecně, aby mohlo být umístění předmětem řešení v navazujícím řízení.

## I.G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ – PŘEDKUPNÍ PRÁVO

### I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva:

<b><del>DT</del></b>	<del>plochy veřejné dopravní a technické infrastruktury (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro inženýrské sítě a stavby technického vybavení a s nimi provozně související zařízení, stavby a zařízení pro nakládání s odpady)</del>
<b>P</b>	plochy pro veřejná prostranství, parky, větrolamy, občanská vybavenost

Všechna VPS a VPO-veřejně prospěšná opatření jsou umístěna v k.ú. Březí u Mikulova.

Označení VPS a VPO	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	V čí prospěch bude předkupní právo vloženo	Čísla dotčených pozemků
DT1	veřejná dopravní a technická infrastruktura	Obec Březí	<del>315/18, 315/14, 315/15, 315/16, 315/12</del>
DT2	veřejná dopravní a technická infrastruktura	Obec Březí	<del>6650, 6651, 6652, 6655, 6653, 6661, 6663, 6664, 6649,</del>
DT3	<del>veřejná dopravní a technická infrastruktura (odpadový dvůr)</del>	Obec Březí	5533/1, 5533/2
DT5	veřejná dopravní a technická infrastruktura	Obec Březí	6008
DT6	veřejná dopravní a technická infrastruktura	Obec Březí	<del>6003, 5499/3, 4105/1, 4105/2, 4106/1</del>
DT7	veřejná dopravní a technická infrastruktura	Obec Březí	<del>6634, 6627, 6628, 6623, 6633</del>
DT8	veřejná dopravní a technická infrastruktura	Obec Březí	6544, 6625, 6547, 6548
DT9	veřejná dopravní a technická infrastruktura	Obec Březí	<del>6509, 6508, 6510, 6945, 6511, 6512, 6513, 6515, 6514</del>
P1	Veřejná prostranství (izolační zeleň kolem ČOV)	Obec Březí	<u>6011</u> , 6012
P2	Veřejná zeleň – zeleň hřbitovní	Obec Březí	315/1
P3	Veřejná prostranství	Obec Březí	<u>3034/1, 3034/14, 3034/16</u>
<del>P3P5</del>	Veřejná prostranství	Obec Březí	<del>6846, 6843, 6841, 6839, 6836, 6833, 6508/2, 6509/1</del>
<u>P6</u>	<u>Veřejná prostranství</u>	<u>Obec Březí</u>	<u>6145/1</u>

Pozn.: VPS DT4 (čistírna odpadních vod leží na pozemku v majetku obce)

*Koridory pro veřejně prospěšné stavby, ve kterých je možné u konkrétních staveb vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám (označení odpovídá popisu ve výkresu č. I.05):*

<del>KD1</del>	<del>KD – Koridor dopravní infrastruktury Jedná se o koridor pro umístění veřejné dopravní infrastruktury (optimalizaci železniční tratě včetně souvisejících staveb):</del>
KT1	KT – Koridor technické infrastruktury Jedná se o koridor pro rekonstrukci a zdvojení VVN 110 kV.

*Koridory vymezují stavbu natolik obecně, aby mohlo být umístění předmětem řešení v navazujícím řízení.*

Žádné.

## I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona, k eliminaci negativních vlivů koncepce na soustavu Natura 2000.

### I.H.I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní rezervy nejsou vymezeny.

### I.I.I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V ÚP Březí jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií jako podmínka pro rozhodování.

Jedná se o tyto zastavitelné plochy:

- ~~Z1.1, Z1.2, T1.3, Z1.4, Z41 SO – plocha smíšená obytná a související plochy Z1.5, Z48 UP, UZ – plochy veřejných prostranství~~
- ~~Z2.1, Z2.2m Z2.4 SO – plocha smíšená obytná a související plochy Z2.3, Z2.4 UP, UZ – plochy veřejných prostranství~~
- Z7 SO - plocha smíšená obytná
- Z8 SO - plocha smíšená obytná
- Z9.1, Z9.2 SO - plocha smíšená obytná

Tyto územní studie se zaměří na:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- vymezení polohy veřejných prostranství u ploch o výměře nad 2 ha, s tím, že na každé 2 ha bude vymezena plocha o výměře min. 1000 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nepočítají plochy komunikací (§22 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů). Tento požadavek se neuplatňuje u ploch Z9 a Z40,
- ověření dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu,
- koordinaci polohy inženýrských sítí, řešení nakládání s dešťovými vodami (v ÚS plochy Z9 bude zohledněna kapacita zatrubněné části vodního toku Mikulovka)
- Vodovodní řady je nutno situovat do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací) a hledat možnosti jejich zaokrouhování.
- v ploše Z1 územní studie mimo jiné přeložení nebo ponechání stávající elektrického vedení VN. Studie bude respektovat vodovodní řad z vodojemu Březí do ČS Novosedly, včetně jeho ochranného pásma,
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech.

Dále je k prověření územní studií vymezena plocha přestavby:

- P1 SO - plocha smíšená obytná

V současné době je plocha využívána částečně pro výrobu, nachází se zde také lokalita vinných sklepů a nevyužitá území staré skládky. Územní studie bude řešit komplexní řešení funkčního využití plochy včetně rekultivace skládky – předpokládá se její ozelenění příp. využití pro sportovní účely.

Lhůta pro pořízení územních studií, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na ~~10 let~~ 4 roky od vydání Změny č. 2 územního plánu Březí.

## I.J.I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

V ÚP Březí nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

## I.K.I.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Etapizace se nestanovuje.

## I.L.I.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Nejsou vymezeny.

## I.M.I.O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

### I. ÚZEMNÍ PLÁN BŘEZÍ

I.A. TEXTOVÁ ~~A~~ TABULKOVÁ ČÁST - 39 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

<del>I.01</del> <u>A</u> Výkres základního členění území	1 : 5.000	1x
<del>I.02</del> <u>B</u> Hlavní výkres	1 : 5.000	1x
<u>I.C</u> Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	<u>1 : 5.000</u>	<u>1x</u>
<del>I.03</del> <u>D</u> <del>Hlavní výkres</del> <u>technická infrastruktura</u> <u>Výkres technické infrastruktury</u> - vodní hospodářství	1 : 5.000	1x
<del>I.04</del> <u>E</u> <del>Hlavní výkres</del> <u>technická infrastruktura</u> <u>Výkres technické infrastruktury</u> - energetika a spoje	1 : 5.000	1x
<del>I.05</del> <u>Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace</u>	<del>1 : 5.000</del>	<del>1x</del>
<u>I.F</u> Výkres urbanistické kompozice	<u>1 : 5.000</u>	<u>1x</u>