ÚZEMNÍ PLÁN
BŘEZÍ
okr. Břeclav, ORP Mikulov
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.3

I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí

Objednatel: Obec Březí, Hlavní č. 113, 691 81 Březí, IČ: 00283070

Projektant Změny č.3 ÚP Březí: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno
Tel. 774288223
E-mail: jednatel@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02 483)
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing.arch. Jana Kratochvílová (převod do jednotného standardu)

Číslo zakázky: 991

Datum zpracování Změny č.3 ÚP Březí: 04/2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:

Zastupitelstvo obce Březí

Pořadové číslo poslední změny ÚP: 3

Datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu:

Pořizovatel: **Městský úřad Mikulov** Odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 20 Mikulov		
Jméno a příjmení:	Prochásková Irena	
Funkce:	Odborný pracovník úřadu územního plánování	
Podpis:		
		Razítko

Zastupitelstvo obce Březí vydává

Změnu č. 3 ÚP Březí, který byl vydán Zastupitelstvem obce Březí 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 Březí, která byla vydána Zastupitelstvem obce Březí 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 Březí, která byla vydána Zastupitelstvem obce Březí a nabyla účinnosti dne 17.12.2021.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 3

I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT 3

I.B.1. Koncepce rozvoje území 3

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 TRANSFORMAČNÍCH a systému sídelní zeleně 4

I.C.1. Základní zónování obce 4

I.C.2. Urbanistická kompozice 4

I.C.3. Vymezení zastavitelných ploch, ploch TRANSFORMAČNÍCH a systému sídelní zeleně 5

I.C.4. Plochy smíšené obytné a plochy smíšené výrobní 5

I.C.5. Plochy bydlení 7

I.C.6. Plochy výroby a skladování 8

I.C.7. Plochy veřejných prostranství 8

I.C.8. Plochy zeleně 8

I.C.9. Plochy dopravní infrastruktury 9

I.C.10. Plochy technické infrastruktury 10

I.C.11. Plochy občanského vybavení 10

I.C.12. 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 15

I.E.1. Plochy s rozdílným způsobem využití 15

I.E.2. Krajinný ráz 15

I.E.3. Územní systém ekologické stability 16

I.E.4. Prostupnost krajiny 18

I.E.5. Proterozní opatření, ochrana před povodněmi 18

I.E.6. Vymezení ploch pro dobývání nerostů 18

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ 19

I.F.1. Základní pojmy 19

I.F.2. Podmínky pro využití ploch 22

I.F.3. Další podmínky prostorového uspořádání 33

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 36

I.H. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ 37

I.I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV 37

I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE 37

I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU 38

I.L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ 38

I.M. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB 38

I.N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 38

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území Březí bylo aktualizováno k datu 13.04.2025 a je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve Výkrese základního členění č. I.a.

I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, 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 TRANSFORMAČNÍCH 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.

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.

Březí 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.

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 výkrese I.f „Výkres urbanistické kompozice“ vymezuje:

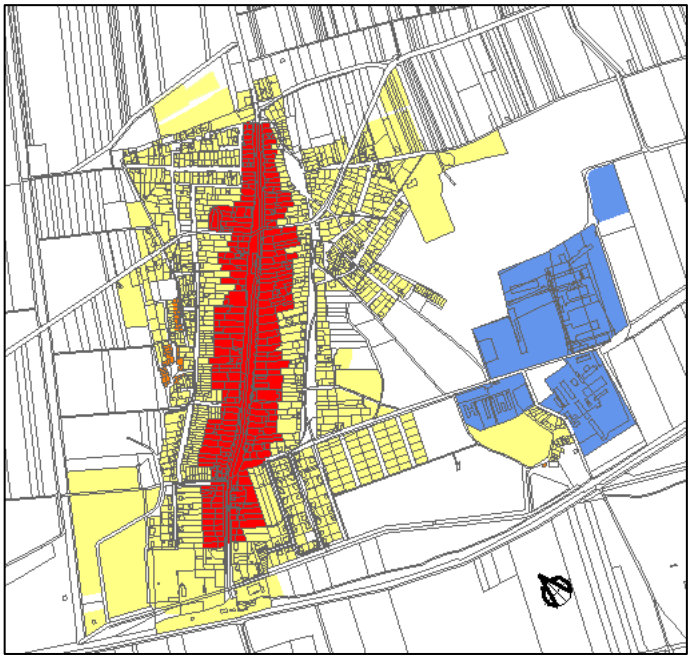
- architektonicky a urbanisticky významné lokality – k ochraně a obnově (centrální návesní ulice). Zde je nutné věnovat zvýšenou pozornost úpravě parteru (dlažba, zeleň, drobná architektura),
- parky a významnou veřejnou zeleň v obci – k ochraně a obnově,
- kompoziční osy a významné průhledy, které jsou 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.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH TRANSFORMAČNÍCH A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

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 technické infrastruktury, plochy pro rozšíření veřejné zeleně-zeleně hřbitovní a jiné.

I.C.4. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Územní plán vymezuje:

- plochy smíšené obytné venkovské (SV)
- plochy smíšené výrobní, které jsou podrobněji členěny na:
  - HX.z smíšené výrobní jiné – zemědělské
  - HX.v smíšené výrobní jiné - vinařství kapacitní

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.1a .Z.1c Z.1d	**SV Smíšené obytné venkovské**	Požaduje se respektování zaevidované územní studie. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:: - Bude respektován vodovodní přivaděč, - Bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení.
Z.2	**SV Smíšené obytné venkovské**	Žádné požadavky.
Z.3	**SV Smíšené obytné venkovské**	Žádné požadavky.
Z.5	**SV Smíšené obytné venkovské**	Žádné požadavky.
Z.6	**SV Smíšené obytné venkovské**	Žádné požadavky.
Z.7	**SV Smíšené obytné venkovské**	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 Z.8. Studie dále vymezí polohy veřejných prostranství o výměře min. 3300 m^2. Do této výměry se nepočítají plochy komunikací, ale lze do ní zahrnout plochu Z.22. Umístění obytných objektů zohlední OP ČOV (100 m od středu ČOV).
Z.9a	**SV Smíšené obytné venkovské**	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.
Z.10	**SV Smíšené obytné venkovské**	Žádné požadavky.
Z.11	**SV Smíšené obytné venkovské**	Žádné požadavky.
Z.37	**SV Smíšené obytné venkovské**	Umístění objektů v ploše Z.37 bude respektovat silniční ochranné pásmo. Nepřipouští se přímá dopravní obsluha ze silnice II/414.
T.1	**SV Smíšené obytné venkovské**	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.
T.3	**SV** **Smíšené obytné venkovské**	Žádné požadavky.
Z.40a **Z.40b** **Z.40c**	**SV** **Smíšené obytné venkovské**	Žádné požadavky.
Z.41	**SV** **Smíšené obytné venkovské**	Žádné požadavky
Z.43	**SV** **Smíšené obytné venkovské**	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: - bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení, - bude zohledněno silniční ochranné pásmo, - bude respektován vodovodní přiváděcí řad a jeho ochranné pásmo.
Z.45	**HX.v** **smíšené výrobní jiné - vinařství kapacitní**	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: - bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení, - bude zohledněno bezpečnostní pásmo plynovodu a regulační stanice plynu. - bude zohledněno silniční ochranné pásmo.
Z.47	**SV** **Smíšené obytné venkovské**	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: - ochrana proti hluku ze železniční dopravy bude řešena investorem stavby, - bude respektováno ochranné pásmo železnice, výstavba se předpokládá mimo OP železnice, případná výstavba v OP železnice je možná pouze se souhlasem dotčeného orgánu. - bude respektováno užívání pozemků sousedících s koryty vodních toků - 6 m od břehové čáry.
Z.50	**SV** **Smíšené obytné venkovské**	Žádné požadavky.

I.C.5. PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- BV bydlení venkovské

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.12	**BV** **Bydlení venkovské**	Žádné.
Z.13	**BV** **Bydlení venkovské**	Žádné.

I.C.6. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VU výroba všeobecná
- VD výroba drobná a služby

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.14	**VD** **výroba drobná a služby**	Žádné požadavky.
Z.16	**VU** **Výroba všeobecná**	Žádné požadavky.
T.2	**VD** **Výroba drobná a služby**	Žádné požadavky.

I.C.7. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství jsou podrobněji členěny na:

- PU veřejná prostranství všeobecná

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.1e	**PU** **veřejná prostranství všeobecná**	Žádné požadavky.
Z.18	**PU** **veřejná prostranství všeobecná**	Žádné požadavky.
Z.23 **Z.27**	**PU** **veřejná prostranství všeobecná**	Žádné požadavky.
Z.28 **Z.36**	**PU** **veřejná prostranství všeobecná**	Žádné požadavky.
Z.51	**PU** **veřejná prostranství všeobecná**	Žádné požadavky.

I.C.8. PLOCHY ZELENĚ

Plochy zeleně jsou podrobněji členěny na:

- ZP zeleň - parky a parkově upravené plochy
- ZZ zeleň - zahrady a sady
- ZK zeleň krajinná

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.22 **Z.38**	**ZP** **zeleň - parky a parkově upravené plochy**	Žádné požadavky.
Z.48	**ZP** **zeleň - parky a parkově upravené plochy**	V navazujícím řízení bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení VN.

I.C.9. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- DS doprava silniční
- DS.g doprava silniční – garáže
- DS.p doprava silniční – parking
- DX.u doprava jiná - hlavní účelové komunikace v krajině

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.17	**DS.p** **doprava silniční – parking**	Žádné požadavky.
Z.46	**DS.g** **doprava silniční – garáže**	Žádné požadavky.
Z.26 **Z.30**	**DX.u** **doprava jiná - hlavní účelové komunikace v krajině**	Žádné požadavky.
Z.49	**DS.p** **doprava silniční – parking**	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: - bude zohledněno silniční ochranné pásmo, výstavba v silničním ochranném pásmu bude dohodnuta s dotčeným orgánem, - využití ploch T.4/OK a Z.49/DS.p, vymezených mimo jádrové území obce, podél silnice III/4146 vedené ve volné krajině bude podmíněno jediným dopravním napojením obou ploch na silnici III/4146, - bude upřesněna kapacita parkovacích míst, odpovídající potřebě občanského vybavení v ploše T.4, - pamatováno bude i na parkování jednostopých motorových vozidel a jízdních kol, - nakládání s dešťovými vodami bude řešeno akumulací a vsakováním.

Územní plán Březí dále vymezuje koridor dopravní infrastruktury - železniční CPZ.DZ07. Blíže viz kapitola I.D.1. „Doprava“.

I.C.10. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy technické infrastruktury nejsou podrobněji členěny.

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.20	**TU** **technická infrastruktura všeobecná**	Žádné požadavky.
Z.44	**TU** **technická infrastruktura všeobecná**	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: - bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení, - bude zohledněno silniční ochranné pásmo.

Územní plán Březí dále vymezuje/zpřesňuje koridor technické infrastruktury z nadřazené dokumentace CNZ.TEE26. Blíže viz kapitola I.D.2. „Technická infrastruktura“.

I.C.11. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OU Občanské vybavení všeobecné
- OV občanské vybavení veřejné
- OK občanské vybavení komerční
- OS Občanské vybavení - sport
- OH Občanské vybavení - hřbitovy

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.21	**OH** **Občanské vybavení - hřbitovy**	Žádné požadavky.
Z.24	**OS** **Občanské vybavení - sport**	Žádné požadavky.
Z.25	**OS** **Občanské vybavení - sport**	V ploše se vzhledem k poloze v záplavovém území nepřipouštějí nadzemní stavby a oplocení bránící volnému průtoku vody (oplocení z drátěného pletiva je přípustné).
Z.42	**OS** **Občanské vybavení - sport**	Žádné požadavky.

T.4	**OK** **Občanské vybavení komerční**	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: - bude zohledněno silniční ochranné pásmo, výstavba v silničním ochranném pásmu bude dohodnuta s dotčeným orgánem, - nutno respektovat podmínky bezpečnostního pásma vrtů a sond, stanovené oprávněným investorem (provozovatelem sondy), - Využití plochy bude v případě situování nadzemních pevných objektů nebo prvků v ploše, tvořících z hlediska řešení silnice III. třídy pevnou překážku, podmíněno realizací záchytného bezpečnostního zařízení na silnici III/4146 pro eliminaci bezpečnostního rizika, - Využití ploch T.4/OK a Z.49/DS.p vymezených mimo jádrové území obce podél silnice III/4146 vedené ve volné krajině bude podmíněno jediným dopravním napojením obou ploch na silnici III/4146, - koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7, - výška staveb nepřesáhne 10,0 m od povrchu přilehlé silnice, - ve směru od silnice bude poslední podlaží odsazeno od líce budovy nejméně o ½ hloubky budovy (měřeno v její nadzemní části), - připouští se zastřešení stavby plochou střechou, - stavba bude připojena na vodovod pro veřejnou potřebu, dešťové vody budou akumulovány a vsakovány, splaškové vody shromažďovány v jímce na vyvážení, - bude dořešeno zásobování elektrickou energií, a to přípojkou z obce, nebo napojením na trafostanici sloužící pro závlahy.

I.C.12. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

V katastru Březí u Mikulova leží jedna plocha GZ těžba nerostů - stavby a zařízení, plocha je stabilizována.

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umísťování, 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.

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 aktuálních předpisů.

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

Územní plán vymezuje plochy změn (zastavitelné plochy), uvedené v kap. I.C.9. „Plochy dopravní infrastruktury“.

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. Požadavky na počet parkovacích stání stanoví § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Pro řešené území se přitom stanovuje procentuální korekce pro minimální požadovaný počet stání, a to:

- pro obytné stavby +100%
- pro ostatní stavby +50%.

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 DS.p – plochu záchytného parkoviště (Z.17).

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

Je navrženo rozšíření plochy stávajících garáží – Z.46.

Železniční doprava

Územní plán Březí zpřesňuje koridor z nadřazené dokumentace, koridor dopravní infrastruktury - železniční CPZ.DZ07, pro optimalizaci železniční tratě č. 246 Břeclav Mikulov, včetně souvisejících staveb, dopravních zařízení, dopravního vybavení.

Podmínky využití koridoru:

Označení	Název koridoru	Podmínky využití koridoru
CPZ.DZ07	KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ŽELEZNIČNÍ, PLOŠNĚ VYMEZENÝ Z NADŘAZENÉ DOKUMENTACE	Šířka koridoru: 120 m, v místě kolize se zastavěným územím zúžení na 86 m. Hlavní využití: koridor je vymezen pro optimalizaci železniční tratě včetně souvisejících staveb, dopravních zařízení, dopravního vybavení. Přípustné využití: 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). Nepřípustné využití: umístění jakýchkoliv staveb a změn v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily či ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci dopravní stavby. Specifické koncepční podmínky pro řešení v koridoru: Vedle umístění železnice, včetně souboru souvisejících staveb,

		bude v koridoru upřesněno i umístění cyklistických tras nadmístního významu Euro Velo 9 a Greenways Praha-Vídeň, a dále lokálního ÚSES, při zohlednění koncepce obsažené v hlavním výkrese.

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.

Cyklistická a pěší doprava

Cyklotrasa – Greenways Praha-Wien: Hevlín – Nový Přerov – Březí – Mikulov – Sedlec – Úvaly – Schrattenberg – Herrnbaumgarten – Poysdorf jevedena v koridoru CPZ.DZ07. Její poloha v rámci tohoto koridoru bude upřesněna v navazujícím řízení.

Kolem obce prochází také mezinárodní dálková cyklistická trasa EuroVelo 9, která vede v k.ú. Březí ve stejné trase jako Greenways Praha-Wien je vedena v koridoru CPZ.DZ07. Její poloha v rámci tohoto koridoru bude upřesněna v navazujícím řízení.

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

ZÁSOBOVÁNÍ 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 zaokruhovány. Územně odloučená zastavitelná plocha Z.16 bude zásobována individuálně z vlastního zdroje (studny).

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

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 Z.16 bude odkanalizována individuálně (do nepropustné jímky na vyvážení), obdobně bude odkanalizována i plocha T.4.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V řešeném území je zpřesněn koridor z nadřazené dokumentace, koridor technické infrastruktury CNZ.TEE26, určený pro rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV. Podmínky jeho využití:

Označení	Název koridoru	Podmínky využití koridoru
CNZ.TEE26	KORIDOR TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	Šířka koridoru: 200 m, v místě kolize se zastavitelnými plochami zúžení na 117 m. Hlavní využití: koridor je vymezen pro rekonstrukce a

	VYMEZENÝ NAD PLOCHAMI S RZV, Z NADŘAZENÉ DOKUMENTACE	zdvojení VVN 110 kV Přípustné využití: umístění související dopravní a technické infrastruktury, cyklostezek, komunikací pro pěší, pozemků veřejných prostranství a ploch okrasné zeleně. Podmíněně přípustné využití: umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury za podmínky prokázání, že neznemožní, neztíží ani ekonomicky neznevýhodní rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV. Nepřípustné využití: umístění jakýchkoliv staveb a změn v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily či ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV.

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.

Územní plán umísťuje 1 novou distribuční trafostanici, a to do plochy T.1jihovýchodně od obce a dále novou privátní trafostanici v ploše Z16.

Nová rozvodná energetická vedení NN jsou uvažována v kabelovém zemním provedení.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

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

ZÁSOBOVÁNÍ 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
- Solární a fotovoltaické panely (umístění je přípustné v zastavěném území a zastavitelných plochách na střechách objektů, nad parkovišti a na pozemcích vedených jako ostatní plocha, v nezastavěném území je přípustné umístění pouze na nezemědělské půdě, na nelesní půdě a na nekvalitní zemědělské půdě IV. a V. třídy ochrany).

PŘENOS INFORMACÍ

Obsluhu rozvojových lokalit telekomunikačními sítěmi uvažujeme v zemních kabelech.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Systém 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 S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Nezastavěné a nezastavitelné plochy jsou členěny na plochy zemědělské:
- AP orná půda
- AL trvalé travní porosty
- AT trvalé kultury.

A dále na:
- LU lesní všeobecné
- LU.z lesní - zvláštního určení
- NU přírodní všeobecné
- MU.z smíšené nezastavěného území - zemědělské extenzivní
- WT vodní a vodních toků
- ZZ zeleň - zahrady a sady
- ZK zeleň krajinná
- GZ těžba nerostů - stavby a zařízení
- XX specifické jiné

Pro tyto plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Územní plán vymezuje tyto plochy změn v krajině:
- NU přírodní všeobecné K.31, K.32, K.33, K.34, K.35a, K.35b, K.35c, K.39
- ZK zeleň krajinná K.29.

Pro stávající i návrhové plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

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.

Ve volné krajině je vymezena transformační plocha T.4 (OK občanské vybavení komerční). Její vliv na krajinný ráz bude při splnění podmínek využití plochy nevýznamný.

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.JM04T v prostoru jeho teplomilné doubravní osy: vložené regionální biocentrum RBC.31_NRBK_JM04T_Dunajovické vrchy, vložené lokální biocentrum LBC.1_NRBK_JM04T a úseky mezi vloženými biocentry NRBK_JM04T_1 a NRBK_JM04T_2 (vložené RBC a úsek NRBK 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.11 (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.

Přípustnost 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
RBC.31 NRBK.JM04T_Dunajovické_vrchy	Nadregionální biokoridor - regionální biocentrum vložené v jeho trase	Lesní a nelesní mezofilní
NRBK.JM04T_1	Nadregionální biokoridor - dílčí úsek v prostoru jeho teplomilné doubravní osy	Lesní a nelesní mezofilní
NRBK.JM04T_2	Nadregionální biokoridor - dílčí úsek v prostoru jeho teplomilné doubravní osy	Lesní mezofilní
LBC.1_NRBK_JM04T	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

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
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_1 LBC.4_2	Lokální biocentrum	Mokřadní + vodní
LBK.7_1 LBK.7_2	Lokální biokoridor	Mokřadní + vodní
LBC.5	Lokální biocentrum	Mokřadní + vodní
LBK.8	Lokální biokoridor	Lesní mezofilní
LBC.6	Lokální biocentrum	Lesní mezofilní
LBK.9_1 LBK.9_2 LBK.9_3	Lokální biokoridor	Lesní mezofilní
LBC.7	Lokální biocentrum	Lesní mezofilní
LBK.10_1 LBK.10_2 LBK.10_3	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK.11	Lokální biokoridor	Lesní mezofilní

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 vymezena plocha pro větrolam (Z.29).

I.E.6. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Plochy pro dobývání nerostů nejsou vymezeny.

I.F.STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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 řešené 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, 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. **Nadlimitní stavby, zařízení a činnosti:** jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezenou plochu, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo hranice vymezené plochy, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).
3. **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^2,
   - 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).
4. **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^2, velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m^2). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.

5. **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 souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
6. **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.
7. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
8. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění městských odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m^2 včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
9. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m^2, skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
10. **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.
    U stávajících (již zastavěných) ploch, jejichž intenzita zastavění nevyhovuje stanovenému koeficientu KZP, lze tento stav chápat jako přípustný a stabilizovaný, není ale přípustné jej dále zhoršovat.
11. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
12. **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.
13. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
14. **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.
15. **Nejvyšší přípustná výška staveb (maximální výška zástavby)** je definovaná jako nepřekročitelná maximální přípustná výška stavby a je zobrazena ve výkrese označeném I.f. „Výkres prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu“. Výška stavby se zjišťuje v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství. Maximální výška stavby udávaná v metrech je měřena od upraveného terénu po projektovanou římsu střechy.
    Přitom u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.
16. **Zastavitelné území** je územním plánem vymezený návrh rozšíření zastavěného území. Jedná se o množinu zastavitelných ploch a souvisejících ploch dopravy a veřejných prostranství.
17. **Cyklostezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.

18. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
19. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
20. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).
21. **Související dopravní a technická infrastruktura** jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení dopravního a technického vybavení, např. účelové komunikace, vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, atd., související s funkčním využitím dané plochy, anebo ploch navazujících.

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
PLOCHY BYDLENÍ		
BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ	Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech Přípustné využití: 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. Podmínečně přípustné využití: 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. Nepřípustné využití: 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. Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f „Výkres urbanistické kompozice“. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
OU	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ	Hlavní využití: 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). Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. Nepřípustné využití: 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. Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f „Výkres urbanistické kompozice“. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru (ploch pro maloobchodní i velkoobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, kulturu), staveb pro ochranu obyvatelstva. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, centra dopravních služeb, stavby pro skladování, parkoviště pro osobní automobily, nákladní automobily a stavební stroje. Nepřípustné využití: pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména velké stavby odpadového hospodářství. Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f Výkres urbanistické kompozice, u ploch více vzdálených od centra obce pak v kapitole I.C.9. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7, pokud není v kap. I.C.9 uvedeno jinak.
OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	Hlavní využití: 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. Přípustné využití: 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. Nepřípustné využití: 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. Podmínečně přípustné využití: pozemky staveb pro prodej, služby, ubytování, stravování. Nutno posoudit splnění těchto podmínek: - zda poloha plochy umožní bezproblémové zásobování a vyřešení dopravy v klidu (umístění parkovacích míst při splnění požadavků uvedených v kap. I.D.1), - 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. Dále jsou podmínečně přípustné rodinné domy a byty, za podmínky jejich funkčního propojení s hlavním využitím (například bydlení správců, majitelů, zaměstnanců). Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f „Výkres urbanistické kompozice“. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.

OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT	Hlavní využití: pozemky pro tělovýchovu a sport. Přípustné využití: 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. Nepřípustné využití: 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. Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f Výkres urbanistické kompozice. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.
OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY	Hlavní využití: pozemky pro hřbitovy. Přípustné využití: pozemky související občanské vybavenosti, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. Nepřípustné využití: 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. Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f Výkres urbanistické kompozice. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení místního významu. Přípustné využití: 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). Podmíněně přípustné využití: 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. Nepřípustné využití: 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. Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f „Výkres urbanistické kompozice“. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ		
HX.v	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ - VINAŘSTVÍ KAPACITNÍ	Hlavní využití: vinařské provozovny Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní i nákladní automobily a zemědělské stroje, objekty pro skladování a posklizňovou úpravu zemědělské produkce. 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. Podmíněně přípustné využití: Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že: • 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 • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při splnění požadavků uvedených v kap. I.D.1 • Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie) • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy • Občanská vybavenost bude funkčně souviset s hlavním využitím (kupř. prodejna vína, vinárna). 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. Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí. Prostorové regulativy: • Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f „Výkres urbanistické kompozice“ • Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice) • Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7.
HX.z	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ – ZEMĚDĚLSKÉ	Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení pro zemědělství, například včelíny, stavby pro dosoušení sena, slámy, skladování mrvy, hnoje, skladování produktů rostlinné výroby apod. 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. Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako například stavby pro rodinnou rekreaci, pozemky pro občanské vybavení místního významu vyjma staveb uvedených v podmíněně přípustném využití, velké stavby odpadového hospodářství. Podmíněně přípustné využití: solární a fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti. 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. Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f „Výkres urbanistické kompozice“. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		
VU	VÝROBA VŠEOBECNÁ	Hlavní využití: stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby. 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. 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. 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 BV, SV, OV, OU. V ploše VU ležící východně od transformační plochy T.1 jsou pozemky staveb pro zpracování odpadů podmínečně přípustné při zachování dostatečného odstupu od plochy T.1 a dodržení příslušných hygienických limitů (tj. při umístění ve východní polovině plochy). Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f Výkres urbanistické kompozice. Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.
VD	VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY	Hlavní využití: nerušící výroba 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.

		Nepřípustné využití: pozemky staveb pro bydlení, 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 průmyslovou výrobu, energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Podmíněně přípustné využití: pozemky pro občanské vybavení vyššího významu - za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v území. Fotovoltaické elektrárny – za podmínky, že se buď • jedná o plochu T.2 • nebo u ostatních ploch v zastavěném území, že budou fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střechách objektů). Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f „Výkres urbanistické kompozice“. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A PLOCHY ZELENĚ		
PU	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ	Hlavní využití: veřejná prostranství, místní a účelové komunikace Přípustné využití: 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). Nepřípustné využití: 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. Podmíněně přípustné využití: 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.
ZP	ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY	Hlavní využití: parky, plochy okrasné a rekreační zeleně Přípustné využití: dětská hřiště, související technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace. Nepřípustné využití: 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.
ZK	ZELEŇ KRAJINNÁ	Hlavní využití: pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažité) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami. Přípustné využití: 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. Podmíněně přípustné využití: 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). Nepřípustné využití: 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.
ZZ	ZELEŇ – ZAHRADY A SADY	Hlavní využití: užitkové zahrady s ovocnými stromy a keři. Přípustné využití: související technická infrastruktura. Podmíněně přípustné využití: oplocení pozemků za podmínky, že nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav). Nepřípustné využití: Nepřípustné je jakékoliv využití, které by mohlo výrazněji snížit hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci užitkové vegetace nebo nepříznivě ovlivnit vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Nepřípustné je oplocení plné, neprůhledné, například z prefabrikovaných betonových prvků, zídek.
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		
TU	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ	Hlavní využití: pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod), malé stavby odpadového hospodářství . Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod. Nepřípustné využití: 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. Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f Výkres urbanistické kompozice. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
PLOCHY SPECIFICKÉ		
XX	SPECIFICKÉ JINÉ	Hlavní využití: sklady, občanské vybavení Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Podmínky prostorového uspořádání: v plochách XX 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 umisťování prostorově potenciálně významných krajinných dominant nutno podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
DS	DOPRAVA SILNIČNÍ	Hlavní využití: pozemky[3)] dálnic, rychlostních silnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy. Přípustné využití: 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). Podmínečně přípustné využití: komunikace pro cyklisty a pěší za podmínky že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu. Technická vybavenost a zařízení, která nemohou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu. Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábory doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území. Nepřípustné využití: 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.
DD	DOPRAVA DRÁŽNÍ	Hlavní využití: pozemky dráhy[4)], včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť. Přípustné využití: 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, související občanské vybavení. Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod. Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f „Výkres urbanistické kompozice“. U plochDD, v nichž není výška objektů stanovena, se postupuje dle kap. I.F.3., odstavce „Maximální výška zástavby ve volné krajině“.
DS.g	DOPRAVA SILNIČNÍ - GARÁŽE	Hlavní využití: garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné halové). Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura. Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení,

3) Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
4) Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

		rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f Výkres urbanistické kompozice. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
DS.p	DOPRAVA SILNIČNÍ - PARKING	Hlavní využití: parkoviště pro osobní i nákladní automobily, bez omezení velikosti. Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky). Nepřípustné využití: 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. Podmínky prostorového uspořádání: Maximální výšky objektů jsou stanoveny ve výkrese I.f Výkres urbanistické kompozice. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
DX.u	DOPRAVA JINÁ - HLAVNÍ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE V KRAJINĚ	Hlavní využití: účelové komunikace Přípustné využití: místní komunikace, komunikace cyklistické a pro pěší dopravu, plochy zeleně, technická infrastruktura. Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím. Podmíněně přípustné využití: pozemky parkovišť pro osobní automobily za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ		
AP	ORNÁ PŮDA	Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu7). Přípustné využití: 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 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 umisťovat 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 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. Podmíněně přípustné využití: 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
AL	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	
AT	TRVALÉ KULTURY	

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

		ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace. 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 nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav). Nepřípustné využití: 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.
PLOCHY PŘÍRODNÍ		
NU	PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ	Hlavní využití: 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[11)]. Přípustné využití: pozemky lesů a trvalých travních porostů. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny. Nepřípustné využití: 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. Podmíněně přípustné využití: 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. 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.
PLOCHY LESNÍ		
LU	LESNÍ VŠEOBECNÉ	Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa[9)] Přípustné využití: pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umisťovat 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. Podmíněně přípustné využití: oplocení pozemků za podmínky, že

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

9) § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		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). Nepřípustné využití: 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.
LU.z	LESNÍ - ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ	Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa[9)] 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.). Přípustné využití: pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umisťovat 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 umisťovat rozhledny, dětská hřiště, sportovní plochy robinzonádního typu, lanová centra apod. Podmíněně přípustné využití: 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). Nepřípustné využití: 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.
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		
MU.z	SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ EXTENZIVNÍ	Hlavní využití: pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské (zpravidla o malé výměře) Přípustné využití: pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, vinic a ostatních ploch, lesů, vodních toků. Podmíněně přípustné využití: na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky odsouhlasení záměru 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. Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků za podmínky, že

9) § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		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). Nepřípustné využití: 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.
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		
WT	VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ	Hlavní využití: vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Přípustné využití: pozemky vodních ploch, koryt vodních toků[6)] 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). Nepřípustné využití: 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.
PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ		
GZ	TĚŽBA NEROSTŮ – STAVBY A ZAŘÍZENÍ	Hlavní využití: pozemky sloužící k těžbě ropy a zemního plynu. Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže, oplocení apod. Nepřípustné využití: 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.

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 transformační výstavbě (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“.

Část územního plánu Březí je vymezena s prvky regulačního plánu – viz výkr. č. 1.a, Výkres základního členění území, plochy označené U.1, U.2, U.3, U.4, U.5 a U.6. V ÚP Březí se stanovují **pro zastavěné území a zastavitelné území obce** tyto prvky, které mají podrobnost regulačního plánu:

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

- 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. Ojedinělé 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 podmínečně 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 nepřípustná plná neprůhledná oplocení.

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

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 podmínečně 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 předzahrádek 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 zohlední stávající poměry v té které lokalitě. 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, případné 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 umisťování 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.

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

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

Jako veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“) a veřejně prospěšná opatření (dále jen „VPO“), pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, byly vymezeny (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c):

VD	VPS dopravní infrastruktury v ploše/koridoru (plochy komunikací pro motorovou dopravu, cyklodopravu a pěší dopravu a plochy pro veřejnou technickou infrastrukturu a s nimi provozně související zařízení)
VT	VPS technické infrastruktury (vedení a stavby veřejného technického vybavení a s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).
VU	VPO pro založení prvků územního systému ekologické stability
VZ	VPS zelené infrastruktury
VP	VPS veřejného prostranství
VO	VPS občanského vybavení

Přehled vymezených veřejně prospěšných staveb na vyvlastnění:

Označení VPS a VPO	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření
VD.1, VD.2, VD.5, VD.6, VD.7, VD.8, VD.9, VD.10, VD.11	VPS dopravní infrastruktury v ploše
VT.1, VT.2	VPS technické infrastruktury v ploše (odpadový dvůr, čistírna odpadních vod)
VT.9, VT.33, VT.39, VT.47, VT.48, VT.51, VT.57,	VPS technické infrastruktury vyjádřené liniově (vodovody pro veřejnou potřebu, kanalizace, elektrická vedení VN, apod.)
VU.1, VU.2, VU.3 až VU.6, VU.8, VU.9, VU.10, VU.11, VU.12	VPO pro založení prvků územního systému ekologické stability
VZ.1, VZ.2, VZ.3	VPS zelené infrastruktury (parky)
VP.1	VPS veřejného prostranství
VO.1	VPS občanského vybavení (hřbitov)

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):

VD.12	VPS dopravní infrastruktury v koridoru dopravní infrastruktury Jedná se o koridor pro umístění veřejné dopravní infrastruktury (optimalizaci železniční tratě včetně souvisejících staveb).

	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 uživatelnost 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.. Některé z vedlejších (souvisejících) staveb (především stavby liniové technické infrastruktury) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.
VT.3	VPS technické infrastruktury v koridoru technické infrastruktury Jedná se o koridor pro rekonstrukci a zdvojení VVN 110 kV. 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 uživatelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní, jako např. vyvolané přeložky jiné technické infrastruktury, přeložky účelových komunikací, polních cest apod..

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

I.H. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření, k eliminaci negativních vlivů koncepce na soustavu Natura 2000.

I.I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní rezervy nejsou vymezeny.

I.J. 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:

- **Z.9a SV - plocha smíšená obytná – územní studie US.1**

Tato 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^2. Do této výměry se nepočítají plochy komunikací.
- ověření dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu,
- koordinaci polohy inženýrských sítí, řešení nakládání s dešťovými vodami (v US.1 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 zaokruhování,
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech.

Lhůta pro pořízení územní studie US.1, včetně jejího schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od vydání Změny č. 3 územního plánu Březí.

I.K. 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.L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Etapizace se nestanovuje.

I.M. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Nejsou vymezeny.

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

I. ÚZEMNÍ PLÁN BŘEZÍ

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 38 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.a Výkres základního členění území	1 : 5.000	1x
I.b Hlavní výkres	1 : 5.000	1x
I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5.000	1x
I.d Výkres technické infrastruktury - vodní hospodářství	1 : 5.000	1x
I.e Výkres technické infrastruktury - energetika a spoje	1 : 5.000	1x
I.f Výkres urbanistické kompozice	1 : 5.000	1x