

Ing.arch.Vlasta Šilhavá, Štompil 22, 624 00 Brno  
Atelier územního plánování a architektury

# I. ÚZEMNÍ PLÁN

## BŘEZEJC

### Textová část

Brno, červenec 2007

Zpracovala:  
Ing.arch.Vlasta Šilhavá

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>		
Územní plán vydal správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce Březejc</b>	Pořizovatel: <b>MěÚ Velké Meziříčí</b>  <b>odbor výstavby a regionálního rozvoje</b>	Razítko:
Číslo jednací:	Podpis:	
Datum vydání:	Jméno a příjmení: <b>Ing.Antonín Kozina</b> Funkce: vedoucí oddělení ÚP	
Datum nabytí účinnosti územního plánu:		

Zodpovědný projektant : Ing. arch. Vlasta Šilhavá

Spolupracovali

Dopravní řešení : Ing. Miloslava Škvarilová

Zásobování vodou a kanalizace : Ing. Jiří Vysoudil

Energetika, telekomunikace  
a spoje : Ing. Pavel Šilhavý

Zásobování plynem: Gasag Brno

Přírodní podmínky, : Ing. Dagmar Stejskalová  
Generel ÚSES :

## O B S A H

ZÁKLADNÍ ÚDAJE	
1.	Hlavní cíle řešení ..... 5
2.	Základní údaje o úkolu ..... 5
3.	Obsah dokumentace Územního plánu Březejc..... 6
I. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	
1.	Vymezení zastavěného území ..... 7
2.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot..... 7
2.1.	Koncepce rozvoje území ..... 7
2.2.	Obyvatelstvo a bytový fond ..... 7
2.3.	Hospodářská základna území ..... 8
2.4.	Ochrana přírody a krajiny ..... 9
2.5.	Ochrana kulturních hodnot ..... 10
3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně..... 10
3.1.	Urbanistická koncepce ..... 10
3.2.	Návrh členění území obce na funkční plochy ..... 12
3.3.	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby ..... 13
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování ..... 14
4.1.	Návrh koncepce občanského vybavení ..... 14
4.2.	Návrh koncepce dopravy ..... 15
4.3.	Návrh koncepce technické infrastruktury a nakládání s odpady ..... 17
	Vodní hospodářství ..... 17
	Zásobování elektrickou energií ..... 18
	Produktovody ..... 18
	Zásobování plynem ..... 19
	Zásobování teplem ..... 19
	Telekomunikační a spojová zařízení ..... 19
	Odpadové hospodářství ..... 19
5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability ..... 19
	Vymezení a stanovení podmínek pro změnu ve využití ploch ..... 20
	Územní systém ekologické stability ..... 20
	Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů ..... 20
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití a podmínek prostorového uspořádání ..... 21
6.1.	Plochy s rozdílným způsobem využití ..... 21
6.2.	Na řešeném území jsou rozlišovány plochy..... 21

6.3. Podmínky pro využití ploch stanovují.....	22
6.4. Podmínky pro využití ploch.....	22
7. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a veřejně prospěšných opatření .....	26
7.1. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb Plochy a koridory s možností vyvlastnění	
7.2. Vybraná veřejně prospěšná opatření	
7.3. Plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva	
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	27
9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování .....	27
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu	27
11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	27
12. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	27
11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	28

## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem územního plánu (ÚPn) je vytvořit zákonný podklad pro koordinovaný a koncepční rozvoj všech činností v území. Po schválení zastupitelstvem obce se ÚPn stane nástrojem regulace rozvoje území.

Návrh ÚPn má stanoveny tyto hlavní cíle řešení:

- vhodnými aktivitami zajistit trvale udržitelný rozvoj celého katastrálního území obce při zachování jeho charakteristických rysů
- vyřešit rozvoj území tak, aby byla zabezpečena co nejvhodnější urbanistická a organizační struktura a efektivnost jednotlivých funkčních ploch včetně podmínek jejich využití
- zajistit potřebné plochy pro bytovou výstavbu, zhodnotit možnosti přestavby a modernizace stávajícího bytového fondu
- posoudit kapacity, stav a uspořádání občanské vybavenosti, navrhnout možnost dalšího rozšíření
- zhodnotit stávající výrobní plochy a plochy pro podnikatel. aktivity a navrhnout způsob jejich dalšího využití a možnosti rozvoje
- prověřit kapacity dopravních a technických sítí, navrhnout řešení v případě potřeby
- vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů
- vytypovat v návrhu ÚPn plochy pro veřejně prospěšné stavby a plochy asanačních úprav
- navrhnout pořadí a vzájemnou vazbu nejdůležitějších investičních akcí a jejich posloupnost

### 2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚKOLU

Objednatelem územního plánu byla obec Březejc. Pořizovatelem územního plánu Březejc je Městský úřad Velké Meziříčí, a to ve smyslu zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Zpracování územního plánu Březejc bylo zadáno Ateliéru územního plánování a architektury, zastoupeného Ing.arch.Vlastou Šilhavou. Smlouva o dílo byla uzavřena mezi obcí a zhotovitelem dne 24.4.2006.

Zpracování územního plánu je ve dvou fázích:

1. fáze: Zadání
2. fáze: Návrh územního plánu

Poskytnuté podklady a jejich závaznost:

- Mapovým podkladem byly aktualizované mapy evidence nemovitostí 1:2880 a základní mapy 1:10 000, které poskytl Katastrální úřad pro kraj Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí
  - Urbanistická studie obce Březejc z r.2000, zpracovatel Ing. Marie Psotová – Studio P.  
Objednatelem Urbanistické studie byl Obecní úřad Březejc
  - údaje o pozemcích, BPEJ, poskytl Katastrální úřad Velké Meziříčí
  - Projektová dokumentace inženýrských sítí v obci, poskytl OÚ Březejc
  - Nadregionální a regionální ÚSES firma Low a spol., Nadregionální a regionální ÚSES Bínová a Culek z r.1996 – závazný
  - Generel ÚSES pro obec Březejc, zpracovatel Ing.Dagmar Stejskalová – Projekce, Brno
- Vzhledem k absenci VÚC byly respektovány platné územně technické podklady.

Zadání územního plánu Březejc bylo zpracováno na základě výše uvedených podkladů a průzkumů a rozborů. Pořizovatel územního plánu, Městský úřad Velké Meziříčí Zadání projednal. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému projednání od 7.6.2006 do 7.7.2006.

Zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce Březejc na základě doporučujícího stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, kterým je Krajský úřad kraje Vysočina, odbor územního plánování a stavebního řádu.

Návrh územního plánu (ÚP) byl zpracován na základě Vyhodnocení stanovisek, podnětů a připomínek z projednávání Návrhu zadání územního plánu Březejc a návrhů jejich řešení. Návrh územního plánu Březejc byl zpracován v červenci r.2007 a byl veřejně projednán.

### **3. OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘEZEJC**

Návrh územního plánu Březejc byl zpracován dle platné legislativy.

Seznam příloh:

#### **I. Územní plán Březejc**

textová část: I. Územní plán Březejc

Grafická část:	1. Výkres základního členění	1:10000
	2. Hlavní výkres	1: 5000
	3. Hlavní výkres-Koncepce technické infrastruktury - zásobování vodou, kanalizace	1: 2000
	4. Hlavní výkres-Koncepce technické infrastruktury - energetika a spoje	1: 2000
	5.,5a.Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1: 2000, 1:10000

#### **II. Odůvodnění územního plánu Březejc**

textová část: II.Odůvodnění územního plánu Březejc

Grafická část:	6. Výkres předpokládaného záboru půdního fondu	1: 2000
	7. Širší vztahy	1: 10000
	8. Koordinační výkres	1: 5000
	8a. Koordinační výkres – výřez	1: 2000

Textová i grafická část územního plánu Březejc je zpracována v digitální podobě tak, aby dílo bylo plnohodnotně využité v GIS.

Textová část je v programu Microsoft Word, grafická část je zpracována v grafickém programu Topol, ve formátu převoditelném do formátu ArcGIS.

# I. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

**1.1** Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 30.6.2007 a je zakresleno ve všech výkresech tohoto územního plánu.

**1.2.** Zastavěným územím je území vymezené územním plánem dle § 58 Zastavěné území zákona č.183/2006 Sb. stavební zákon.

Na území obce Březejc je vymezeno více zastavěných území.

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### **2.1. Koncepce rozvoje území**

*Charakter řešeného území bude zachován a respektován při územním rozvoje obce.*

Bude respektován terénní reliéf a krajinný ráz z hlediska ochrany hodnot území:

zájmové území je v jižní a západní části členité a svažité se zalesněnými kopci, na jihovýchodě k.ú. jsou rozsáhlé lesní plochy Březejckého lesa. Severně od Březejckého lesa je ploché území se soustavou Chlostovských rybníků, enklávami polí a luk mezi lesy.

Severní část katastru tvoří zvlněná náhorní rovina, odlesněné plochy, které jsou převážně zemědělsky velkovýrobně obdělány.

Na řešeném území budou zachovány ekologicky významné segmenty krajiny.

Převažujícím funkčním využitím zůstane i nadále zemědělská výroba, která je regulována kvalitou půd a terénním reliéfem a lesní hospodaření, které je omezeno ochranou přírody a doplněno návrhem územního systému ekologické stability. Ostatní funkce jsou zastoupeny málo (obytná, dopravní, rekreace).

Podmínky rozvoje zástavby sídla jsou dány situováním sídla ve střední části zájmového území v mělkém údolí místní vodoteče směřujícím k jihovýchodu k rybníkům U studně a Sopoušek.

Katastrem obce prochází silnice III/03719 Velké Meziříčí - Březejc - Ořechov.

V katastru obce je zemědělská farma. Mimo souvislé hranice zastavěného území se nachází východně u rybníků Malý Chlostov a Holánek chatové rekreační lokality.

*Z příznivých podmínek pro bydlení, dobré dopravní obslužnosti a blízkosti města Velké Meziříčí, vyplývají požadavky na rozšíření ploch pro bydlení a podnikatelské aktivity.*

Mimo hranice zastavěného území je navržena výstavba rodinných domů v severovýchodní, jižní a západní okrajové části obce a východně podél cesty k Ronovu.

### **2.2. Obyvatelstvo a bytový fond**

#### **2.2.1. Obyvatelstvo**

Do výhledu se předpokládá vzhledem k zlepšujícímu se vybavení, technické infrastruktury a možnosti výstavby, počet obyvatel 150.

#### **2.2.2. Zaměstnanost**

Možnost vytvoření pracovních příležitostí v obci souvisí s případným rozvojem drobné výroby, obchodu, služeb a jiných podnikatelských aktivit.

#### **2.2.3. Domovní a bytový fond, bydlení a bytová zástavba**

**Bytová výstavba** bude realizována dostavbou proluk na severním okraji zastavěného území.

Územní plán navrhuje dostavbu ploch pro bydlení v severovýchodní, jižní a západní okrajové části obce a východně podél silnice, v návaznosti na stávající zástavbu.

Urbanistický návrh zajišťuje plochy pro výstavbu 27 rodinných domů. Časová realizace výstavby RD a její celkový rozsah bude závislý na pozitivním demografickém vývoji obce.

Při předpokládaném odpadu 10 bytů do r. 2025, při obydlivosti 2,4 obyv. na 1 byt (předpokládaný počet obyvatel 150) by bylo v roce 2025 62 trvale obydlených bytů. Počet navržených bytů je náhradou i za předpokládaný odpad bytového fondu.

#### Navržená zástavba – zastavitelné plochy Z1–Z7, Z12:

Dostavba proluk:

Z1, Z2 - dostavba proluk na severním okraji obce - 2 RD,

Dostavba v návaznosti na zastavěné území:

Z3 -dostavba na severovýchodním okraji podél navrhované komunikace - 8 RD,

Z4-dostavba na jižním okraji - 2 RD,

Z5-dostavba na západním okraji - 1 RD,

Z6 -dostavba na východním okraji obce podél severní strany silnice - 7 RD,

Z7 -dostavba na východním okraji obce podél jižní strany silnice – 6 RD.

Z12-dostavba na západním okraji – 1 RD,

R1 - rezervní plocha pro výhledovou zástavbu na východním okraji – 6 RD.

### **2.3. Hospodářská základna území**

#### **2.3.1. Průmysl, drobná výroba a skladové hospodářství**

Lisovna plastů HOD Březejc je situována v objektu bývalé školy ve východní části obce.

Lisovna nových hmot DD plast v.o.s. je situována na protilehlé straně silnice, západně zemědělského areálu.

Plocha hospodářského střediska HOD Březejc bude využita pro zemědělskou výrobu a rovněž i pro rozvoj podnikatelských aktivit.

Pro drobné podnikání a sklady budou využívány stodoly situované po obvodu ploch pro bydlení.

*Plochy drobné výroby a skladového hospodářství jsou v územním plánu ponechány na stávajících plochách.*

#### **2.3.2. Zemědělská výroba**

Z hlediska organizace zemědělské výroby hospodaří v katastru obce Hospodářské obchodní družstvo Březejc, které hospodaří v katastrech Březejc, Lhotky, Kúsky a Radslavice.

##### Rostlinná výroba

bude i nadále spočívat v obhospodařování orné půdy.

##### Živočišná výroba

zůstane i nadále soustředěna v hospodářském středisku situovaném na východním okraji obce.

*Výrobní plochy zemědělské farmy zůstanou na původních plochách, plocha bude využita rovněž pro podnikatelské aktivity, drobnou výrobu a služby.*

Je navrženo limitní pásmo OP farmy 70 m, které nezasahuje plochy pro bydlení, zakreslené ve výkresové části. Je navržena výsadba izolační zeleně kolem hospodářských objektů z hygienických důvodů a rovněž z důvodů začlenění objektů do krajiny.

Hospodářské objekty při obytných domech (jako součást obytného území) jsou využívány též k chovu drobného domácího zvířectva pro samozásobitelské účely.



### **2.3.3. Lesní hospodářství**

Plochy lesů zůstanou na stávajících plochách, a to lesní půdy v západní části katastru na kopcích a strmých svazích, v jihovýchodní části lesní komplex Březejcký les, severovýchodní hranici lemují Chlostovské lesy.

Lesy jsou evidovaným krajinným prvkem, který je součástí kostry ekologické stability v území.

Na regionální úrovni bylo určeno, že v lesích v k.ú. Březejc bude Regionální biocentrum Březejcký les a regionální biokoridor.

### **2.4. Ochrana přírody a krajiny**

#### Významné krajinné prvky

Budou chráněny významné krajinné prvky - ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability, a to: lesy, vodní toky a údolní niva.

Budou chráněny ekologicky významné segmenty krajiny, které tvoří kostru ekologické stability v území.

V území je rozsah ekologicky nadprůměrně a průměrně stabilních společenstev na větší části k.ú. dostatečný pro vymezení funkčních a podmíněně funkčních prvků ÚSES v nivách toků i na lesní půdě.

Vedle ekologicky dobrých podmínek na zalesněné a zatravněné části je v severní části k.ú. území scelených honů orné půdy s nestabilními agrocenózami s nedostatkem funkčních a podmíněně funkčních struktur začlenitelných do ÚSES.

V bezprostředním okolí sídla jsou určitým stabilizačním prvkem i plochy zahrad a drobné držby, které svou pestrostí dávají předpoklad vyšší stabilizace. Dále jsou v obci významné kvalitní stromy (lípy), které je nutno chránit.

Významné krajinné prvky budou chráněny před poškozováním a ničením. Využívat je lze pouze tak, aby nedošlo k ohrožení nebo narušení jejich ekostabilizující funkce.

V katastru obce je nutno věnovat maximální pozornost ochraně přírody a zeleně a opatření pro zajištění ekologické stability a to na základě návrhu místního ÚSES. K základu ÚSES je nutno v krajině doplnit další stabilizující prvky polyfunkčního charakteru jako jsou stromořadí kolem silnic, polních cest.

#### Ochrana krajinného rázu

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, bude chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Krajinný ráz je chráněn celoplošně, přičemž význam jeho ochrany stoupá souběžně s estetickou hodnotou jednotlivých partií krajiny.

Při současném stavu krajiny v katastru jsou navrženy dílčí opatření, které napomohou její ekologii a estetice. Jde o výsadby stromořadí podél komunikací (pouze z domácích listnatých dřevin, nebo z ovocných dřevin), výsadby soliterních stromů na rozcestích apod., výsadby břehových porostů (pouze z domácích dřevin), situování hospodářské zeleně, drobné držby v návaznosti na zastavěné území tak, aby sady, zahrady, obklopovaly sídlo.

## **2.5. Ochrana kulturních hodnot**

V obci se nemovité kulturní památky nenachází. V katastru jsou drobné stavby a objekty, které nejsou evidovány, ale mají pro území svůj význam, tzv. památky místního významu, (kaplička, kříže,..), které doporučujeme obci ve vlastním zájmu zahrnout pod svou ochranu.

*Zájmem památkové péče je kulturní a historické hodnoty a stávající architektonickou skladbu sídla zachovat a chránit.*

Do územně plánovací dokumentace je zahrnováno území archeologického zájmu, tj. území archeologických kulturních památek známých i předpokládaných, které má preventivně ochranný charakter. Celé katastrální území obce Březejc je územím archeologického zájmu.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Návrh územního plánu Březejc má záměr vytvořit vhodné prostředí pro bydlení a život obyvatelstva, zajištění potřebného vybavení a ploch pro rozvoj podnikatelských aktivit. Návrh respektuje historickou stavební strukturu, dotváří půdorysné uspořádání sídla a navrhuje odstranění závad stavebních, urbanistických, dopravních a hygienických.

Zastavěné území Březejc se rozvíjí jako jeden souvisle urbanizovaný celek. Mimo zastavěné území a zastavitelné území nebudou umístovány žádné stavby s výjimkou staveb liniových, t.j. staveb pro dopravu a technickou infrastrukturu.

Návrh respektuje historickou stavební strukturu, dotváří půdorysné uspořádání sídla v návaznosti na stávající zastavěné území. Navrhuje odstranění závad stavebních, urbanistických, dopravních a hygienických.

navržená koncepce:

- územní plán navrhuje rozvoj bydlení na plochách nezátížených dopravou a výrobou,
- navrhuje rozšíření občanského vybavení-ploch pro sport,
- ke zlepšení životního prostředí přispěje vybudování polních cest pro vyloučení zemědělské dopravy z centra obce, rozšíření ploch veřejné zeleně a vybudování izolační zeleně kolem zemědělských a výrobních areálů.

V územním plánu jsou stanoveny podmínky pro zachování obrazu obce, které tvoří především historické jádro obce - návěs s kapličkou a se zástavbou zemědělských usedlostí.

Ráz zástavby v obci bude zachován: historický urbanismus, drobné měřítko staveb a vzrostlé stromy místního druhu, nedílná součást obce.

V územním plánu jsou současné funkční plochy nadále zachovány.

Zastavěné území bude nadále tvořit obytná zóna a funkční plochy spojené s funkcí obytné zóny.

V územním plánu jsou zachovány výrobní plochy zemědělského areálu, který je navržen k využití rovněž pro rozvoj podnikatelských aktivit. V návaznosti na zemědělský areál jsou plochy pro drobnou výrobu a podnikatelské aktivity.

Územní plán stanovuje zásady pro zachování krajinných hodnot.

Ve volné krajině nebudou vytvářeny nová sídla nebo samoty, nebudou povolovány nové stavby ani zásadní rozšíření stávajících zařízení.

Mimo souvislé hranice zastavěného území obce zůstanou na stávajících plochách chatové rekreační lokality, situované u rybníků Malý Chlostov a Holánek.

## **Plochy bydlení - venkovské**

Plochy bydlení – venkovské, tvoří převažující část zastavěného území.

Zastavěné území obce je chápáno jako stabilizované. Připouští se zde další výstavba v prolukách při respektování stávajícího charakteru zástavby, rovněž se připouští stavební úpravy stávajících objektů a jejich údržba.

Bytová výstavba rodinných domů bude realizována dostavbou proluk na severním okraji zastavěného území a navrhovanou dostavbou v severovýchodní, jižní a západní okrajové části obce a východně podél silnice v návaznosti na zastavěné území.

Obytná zástavba bude realizovaná formou rodinných domků venkovského charakteru, přízemních, nejvýše však se dvěma nadzemními podlažími, s vestavěnou garáží. Doporučujeme sedlovou střechu, kterou je možno využít pro podkrovní byty.

*Nové plochy bytové výstavby jsou dostavbou obce, dostavují proluky a návrh rozšíření zastavěného území je dostavbou obce.*

Pro drobnou soukromou zemědělskou výrobu a sklady budou nadále využívány hospodářská příslušenství a stodoly, charakter obytné zóny - bydlení s důrazem na životní prostředí zůstane hlavní funkcí. Rozvoj služeb a drobné zemědělské výroby nesmí funkci bydlení narušovat.

## **Plochy občanského vybavení**

Vybavení obce v základních požadavcích svému účelu vyhovuje a proto zůstane zachováno.

Je navrženo rozšíření občanského vybavení – plochy pro sport na jižním okraji obce.

*Občanské vybavení bude nadále plnit funkci základního vybavení. Rozvoj občanské vybavenosti bude podporován i v soukromých domech a to zařízení pro obchod, služby a drobné provozovny, které nenaruší životní prostředí.*

## **Plochy pro rekreaci**

Březejc má předpoklady pro rozvoj turistiky a rekreace.

Rybník Holánek a rybník Malý Chlostov slouží jako lokalita rekreačního ubytování pro individuální rekreaci s celoroční, ale výraznou letní sezonou.

Chatové lokality zůstanou na stávajících plochách.

## **Plochy výroby a skladování**

Plochy pro drobnou výrobu zůstanou nadále ve stávajících areálech.

Plocha hospodářského střediska HOD Březejc zůstane ve stávajícím areálu, bude využita pro zemědělskou výrobu a rovněž i pro rozvoj podnikatelských aktivit.

Pro drobné podnikání a sklady budou využívány stodoly situované po obvodu ploch pro bydlení.

*Plochy pro zemědělskou výrobu budou nadále ve stávajících areálech. Je navrženo limitní pásmo OP střediska, které nezasahuje plochy pro bydlení, zakreslené ve výkresové části.*

*U rodinných farem je ochranné pásmo (OP) je vymezeno hranicemi vlastních pozemků.*

## **Plochy dopravní infrastruktury**

### *Silnice*

Katastrálním územím obce Březejc prochází **silnice:**

**III/03719** Velké Meziříčí - Březejc - Ořechov.

Silnice tvoří základní dopravní skelet v obci, zajišťuje spojení se sousedními obcemi. Trasa silnice je v katastrálním území stabilizována a její úpravy budou prováděny dle předepsané kategorie mimo průjezdní úsek a nebo funkční skupiny a typu v zastavěném území s cílem odstranění dopravních závad.

V návrhu je asanace dvou objektů na návsi v havarijním stavu, které zužují profil silnice.

### *Místní komunikace*

Pro návrhové lokality bydlení v severovýchodní a východní části obce jsou navrženy místní komunikace, s připojením na stávající trasu silnice III/03719. Pro lokalitu v jižní části, u hřiště je navržena místní komunikace zklidněná v trase záhumenní cesty.

### *Pěší trasy*

Navrhujeme vybudovat chodník podél silnice III/03719 v zastavěném území.

### *Parkování*

Navrhujeme parkovací plochu u plochy pro sport. Parkování pro výrobní areály si musí zajistit majitel firmy na vlastním pozemku.

### *Garážování*

Garážování aut si zajišťuje každý majitel auta na svém pozemku a nebo ve svém objektu.

### *Účelová doprava*

Síť účelových komunikací je stabilizovaná a nebude měněna.

Pro vyloučení zemědělské dopravy z centra obce je navržena trasa polní cesty situovaná při severním okraji zástavby, která navazuje na hlavní polní cestu do obce Sviny a obce Lhotky. Podél navrženého sportoviště ve směru na vedlejší výjezd z areálu HOD je navržena polní cesta k přímému napojení areálu na hlavní cestu do Jabloňova.

### *Autobusová doprava*

Obec je dopravně obsloužena autobusovými linkami dopravních společností.

Zastávku na návsi navrhujeme dobudovat v obou směrech.

### *Vlaková doprava*

Nejbližší železniční stanice je v Ořechově vzdáleném 3,5 km od obce Březejc.

Územní rezerva výhledové trasy vysokorychlostní tratě (VRT), je v sousedních katastrech, v k.ú. Sviny – koridor VRT severní a v k.ú. Jabloňov – koridor VRT jižní, do katastrálního území Březejc koridory VRT nezasahují.

## **3.2. NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY**

Urbanistický návrh dělí území z hlediska funkčního na území (zóny) urbanizované (zastavěné) a území (zóny) neurbanizované (krajinné, přírodní). Dále člení území na funkční plochy se stávající zástavbou - stabilizované, na nichž se uplatňují shodné prvky prostorové regulace, vycházející z charakteru okolní zástavby nebo území s plánovanými urbanistickými změnami v období působnosti plánu. Některá území (zóny) jsou chráněny před nežádoucí či před veškerou výstavbou (např. krajinná zeleň).

Dále plán vyjímá územní části sídla v těch případech, kdy je nutno zpracovat podrobnější dokumentaci, toto území reguluje pouze rámcově.

Podmínky využití funkčních ploch (funkční regulace) jsou stanoveny v kap.6.

V hlavním výkrese č.2 jsou vyznačeny tyto funkční plochy:

### A. URBANIZOVANÉ ÚZEMÍ

#### **Plochy bydlení - venkovské – B**

- obytné území se stávající zástavbou - stabilizované
- dostavba proluk v zastavěném území obce
- dostavba lokalit nové zástavby v severovýchodní, jižní a západní okrajové části obce a východně podél silnice

#### **Plochy občanského vybavení – O**

## **Plochy občanského vybavení – sport – Os**

## **Plochy rekreace - R**

### **Plochy výroby a skladování - V**

Vp - plochy výroby a skladování - průmyslová výroba, sklady

Vz - plochy výroby - zemědělská výroba

### **Plochy systému sídelní zeleně**

Zp - zeleň na veřejných prostranstvích - veřejná zeleň

Zi - zeleň - izolační

## **B. NEURBANIZOVANÉ ÚZEMÍ**

Zl - **plochy lesní**

Zk - **plochy přírodní** - krajinná zeleň

- **plochy zemědělské**

Pl - trvalé porosty

Po - orná půda

Pd - drobná parcelace

Pz - sady, zahrady

### **3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY**

Návrh územního plánu určil plochy, které budou potřebné pro přirozený rozvoj obce. Tyto plochy jsou jednoznačně využitelné a to pro rozvoj obytné výstavby, občanského vybavení, výroby a technické infrastruktury. Tento návrh využití ploch určuje zásady dalšího vývoje obce. Navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou vyznačeny a očíslovány v grafické části.

#### **Plochy zastavitelného území (bydlení – venkovské – pro obytnou výstavbu RD)**

##### **Z – plochy změn, situované mimo zastavěné území**

**Plocha Z1, Z2** - jsou proluky na severním okraji obce rodinnými domy, cca 2 RD. Domy budou obsluhovány ze stávající místní komunikace.

**Plocha Z3** - navržená zástavba rodinnými domy na severovýchodním okraji, cca 8 RD. Domy budou obsluhovány z navrhované místní komunikace napojené na silnici III/03719.

*Umístění jednotlivých RD bude takové, aby směrem ke stávajícímu areálu ZD byly situovány užitkové zahrady.*

Lokalitou prochází vedení VN a přívodní řad vodovodu do obce, v ochranném pásmu VN a vodovodu bude plocha využita pro zahradu (v OP nesmí být objekty).

**Plocha Z4** - navržená zástavba rodinnými domy na jižním okraji, cca 2 RD. Pro obsluhu rodinných domů bude vybudována místní komunikace zklidněná, vybudovaná v trase polní cesty.

**Plocha Z5** - navržená zástavba rodinnými domy na západním okraji, cca 1 RD. Dům bude obsluhován přímo ze silnice jedním vjezdem.

**Plocha Z6** - navržená zástavba rodinnými domy na východním okraji, podél severní strany silnice, cca 7 RD. Domy budou obsluhovány z navržené místní komunikace zklidněné.

**Plocha Z7** - navržená zástavba rodinnými domy na východním okraji, podél jižní strany silnice, cca 6 RD. Domy budou obsluhovány přímo ze silnice.

**Plocha Z11** - navržená plocha pro rozšíření zastavitelného území na západním okraji.

**Plocha Z12** navržená zástavba rodinnými domy na západním okraji, cca 1 RD, dům bude obsluhován z místní komunikace vedené v trase polní cesty  
Lokalitou prochází vedení VN v ochranném pásmu VN bude plocha využita pro zahradu (v OP nesmí být objekty).

**Plocha R1** - rezervní plocha pro výhledovou zástavbu, cca 6 RD, podél navrhované komunikace zklidněné.

#### **Plochy zastavitelného území (občanské vybavení - sport)**

**Plocha Z8** je určena pro sport a rekreaci, je situovaná na jižním okraji zástavby.

#### **Plochy zastavitelného území (pro technické vybavení)**

**Plocha Z9** je určena pro vybudování čistírny odpadních vod nad rybníkem Studně na jižním okraji obce, bude obsluhována ze stávající účelové komunikace.

#### **Plochy zastavitelného území (pro dopravu)**

**Plocha Z 10** je navrhovaná místní komunikace pro výstavbu rodinných domů.

#### **Zastavitelné plochy (větší než 0,5 ha)**

pořadové číslo plochy	označení (název lokality)	výměra	druh funkčního využití
1	2	3	4
Z 3	Rodinné domy	1,588 ha	A
Z 6	Rodinné domy	0,750 ha	A
Z 7	Rodinné domy	0,450 ha	A
Z 8	Plocha pro sport – občanské vybavení	0,856 ha	B

### **3.4. NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Plochy veřejné zeleně jsou v návrhu rozšířeny. V zájmu zlepšení životního prostředí obce je nutné rozšířit a upravit veřejná prostranství v celé obci, kolem občanského vybavení a doplnit uliční zeleň.

K příznivému obrazu obce přispívá vysokokmenná zeleň, kterou je třeba chránit. Charakteristický obraz obce dotváří rybníky pod obcí, břehové porosty a rámeček luk a lesních porostů nad sídlem.

Je navržena izolační zeleň kolem zemědělské farmy, ploch pro drobnou výrobu, navrhovaných ploch pro sport a čistírny odpadních vod. Dále je navržena veřejná zeleň v hlukovém pásmu silnice, a to mezi silnicí plochou a pro výstavbu rodinných domů ve východní části obce.

Součástí obnovy kulturní krajiny je obnovení alejí kolem silnic a polních cest.

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

### **4.1. NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Březejc má neúplnou základní vybavenost, obec využívá občanské vybavení obce Lhotky a města Velké Meziříčí.

Základní **občanské vybavení** je soustředěno v centru obce - na návsi (budova OÚ, kaple, prodejna, požární nádrž) a východně od návsi (hasičská zbrojnice, dětské hřiště).

*Funkční plochy občanského vybavení jsou v územním plánu respektovány a zůstanou zachovány. Je navrženo rozšíření občanského vybavení- plochy pro sport a rekreaci.*

### Zařízení tělovýchovné a sportovní – Návrh dostavby

Plocha pro sport je situovaná na jižním okraji obce. V záměru je vybudování hřiště na kopanou, víceúčelového hřiště, dobudování zázemí, šaten, soc.zařízení.

Dětské hřiště je situované východně od návsi.

## 4.2. NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY

### Silniční síť

Silnice **III/03719** Velké Meziříčí – Březejc - Ořechov je v katastrálním území obce stabilizována a bude v průjezdním úseku upravována ve funkční skupině B a typu MS2 14/9/50. Mimo průjezdní úsek bude upravována silnice v kategorii S 7,5/60.

V prostoru návsi je obytný objekt ve špatném stavebním stavu p.č. 37, navrhujeme jeho odstranění a uvolnění dopravního prostoru v tomto místě stísněné návsi.

### Letiště

Nenavrhuje se žádná územní rezerva. Část zájmového území se nachází v ochranném pásmu Letištního dálničního úseku Křižanov, v ochranném pásmu je požadována matovost střech a povrchu konstrukcí.

### Železnice

Nejbližší vlaková zastávka je na trati Břeclav - Brno - Havlíčkův Brod v Ořechově cca 3,5 km. Na trati Křižanov - Studenec je nejbližší stanice ve Velkém Meziříčí cca 6 km a je na ni navázána autobusová doprava.

Jihozápadně od řešené obce je vedena varianta Vysokorychlostní tratě Berlín - Praha - Brno – Vídeň - koridor VRT jižní a severovýchodně od obce varianta - koridor VRT severní, do katastrálního území obce Březejc nezasahují.

### Místní komunikace

Místní komunikace v historické části Březejce jsou navázány na stávající silnici III. třídy. Funkční skupina a typ místních komunikací jsou zřejmé z výkresové části dokumentace, v historické části je to **MO2k 6/6/30**.

Cílem je vytvářet, pokud to je možné, zklidněné obytné ulice podskupiny **D1**, se smíšeným provozem motoristů a pěších, a to pouze v čistě obytných lokalitách. I některé původní trasy místních komunikací lze takto upravit, pokud nepokračují jako účelové komunikace mimo zastavěnou část obce.

Pro lokalitu Z3 bude navržena místní komunikace ve funkční skupině **C** a typu **MO2 9/7/30**. Navazuje na ni navržena veřejně přístupná účelová komunikace.

Pro návrhovou lokalitu Z6 bude vybudována komunikace funkční podskupiny **D1**, se smíšeným provozem motoristů a pěších, tato komunikace bude obsluhovat i výhledovou rezervu pro bydlení R. Lokalita Z7 bude dopravně obsloužena ze stávající silnice III. třídy.

### Pěší trasy

Navrhujeme vybudování jednostranného chodníku podél silnice na severní straně ve směru na Velké Meziříčí. Pro realizaci je nezbytná asanace hospodářského objektu na pozemku vedle obecního úřadu. Chodník je nutno zbudovat v délce od návsi až po navržanou výstavbu.

### Turistické trasy

Značené turistické trasy jsou vedeny mimo obec. Nejblíže prochází severně dálková modrá značka v trase Třebíč - Budišov - Tasov - Jabloňov - Ořechov - Velká Bíteš - údolí Bílého potoka - Veverská Bítýška. Na tuto turistickou trasu se může Březejc napojit v Jabloňově po stávající zpevněné účelové komunikaci vedené mezi Březejcem a Jabloňovem.

### Cyklotrasy

Obcí je nově značená cyklotrasa č.5242, která prochází směrem na Ořechov po silnici, směrem na Kúsky a Lhotku po zpevněné účelové komunikaci. Rovněž je provedeno značení cyklotrasy mezi obcí Ruda a městem Křižanov oblastí rybníků (Chlostov, Osavec, Loučský).

### Doprava v klidu

#### Parkování

Navrhujeme nutné doplnění parkovacích míst pro občanské vybavení.

#### *Bilance stávajících a navržených parkovacích ploch:*

<b>objekt</b>	<b>stav</b>	<b>Návrh, míst/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkem míst</b>
Obecní úřad	5		5
Obchod	5		5
Sportovní areál		10/150	10
Výroba - lisovna plastů	15		15
<b>CELKEM</b>	<b>25</b>	<b>10/150</b>	<b>35</b>

Parkování a odstavování aut podnikatelů a firem si musí zajistit sami na svém pozemku a nebo ve svém areálu na vlastní náklady. Pro zaměstnance lisovny plastů je zřízeno veřejně přístupné parkoviště.

#### Garážování

Garážování aut si zajišťuje každý majitel auta na svém pozemku a nebo ve svém objektu. V případě domů, kde není možnost parkování řešit tímto způsobem je nutno použít volné plochy před objekty. Pro novou výstavbu se jednoznačně počítá s garáží ve vlastním domě, nebo na vlastním pozemku.

### Účelová doprava

Je navrženo převedení účelových komunikací v lokalitách navržených pro obytnou výstavbu do kategorie místních komunikací, viz kapitola Místní komunikace.

Je navržena nová trasa účelové komunikace podél severní hranice zastavěného území obce. Účelovou komunikaci navrhujeme vybudovat v kategorii polních cest **P 4/30**.

Další návrh účelové veřejně přístupné komunikace je z farmy z její jižní brány, podél navržené plochy sportoviště a obytné výstavby Z4. Zemědělská doprava bude tak vyvedena zcela mimo zástavbu na jižní pozemky. Účelová komunikace bude vybudována v kategorii **P 4/30**.

Krátký úsek účelové komunikace je navržen v souvislosti s obytnou výstavbou Z6, rovněž v kategorii P 4/30 a naváže na místní komunikaci.



#### Autobusová doprava

Autobusová zastávka na návsi, s názvem **Březejc**; ve směru do Velkého Meziříčí není vybudován zastávkový záliv ani nástupiště. Navrhujeme provést rekonstrukci této zastávky a vybudovat nástupiště s návazností chodníku pro chodce a zastávkový pruh mimo vozovku.

#### Dopravní zařízení

Nenavrhujeme žádné dopravní zařízení.

#### Podmínky umístování:

Poloha navržených ploch dopravní infrastruktury je jednoznačně vymezena pozemkem stavby. Na pozemcích tras a ploch vymezených pro dopravní infrastrukturu nesmí být umístovány a povolovány novostavby a přístavby stávajících staveb, s výjimkou liniových staveb technického vybavení.

Jejich stávající funkční skupina a typ vyplývá z jejich stávajícího stavu. Navržené místní komunikace jsou jednoznačně vymezeny pozemkem stavby a určeny navrženou funkční skupinou a typem komunikace.

### **4.3. NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

#### **Vodní hospodářství**

##### **Zásobování pitnou vodou**

Obec Březejc má vybudovaný veřejný vodovod. Obec je napojena na zásobovací řad pro areál Kociánka, který je západně od rybníka Malý Chlostov a který přivádí vodu z přivaděče Mostiště – Třebíč.

Zemědělské středisko má vlastní vodovod.

Podle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací kraje Vysočina se pro výhledové období uvažuje se zachováním stávající koncepce zásobení pitnou vodou, včetně rozvodné sítě. Pro navrhovanou výstavbu je navrženo prodloužení vodovodní sítě. Stávající systém zásobení pitnou vodou je vyhovující, vodovodní síť je zcela funkční a kromě doplnění větví budoucí zástavby není třeba žádných změn.

##### **Odvedení a zneškodnění odpadních vod**

V obci Březejc byla vybudována jednotná kanalizační síť. Zachycené odpadní vody jsou sváděny dvěma hlavními svody do rybníka Studně jihovýchodně pod obcí. Stoka A odvádí odpadní vody z jižní části obce, stoka B odvodňuje zbylou část obce a je vyústěna na okraji zástavby do otevřeného příkopu, který ústí do rybníka Studně.

Provozovatelem kanalizace je obec.

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací kraje Vysočina pro výhledové období uvažuje s koncepcí:

Současný technický stav kanalizace je nevyhovující. Proto je uvažováno v obci s výstavbou nové kanalizace, odvádějící pouze splaškové vody. Stávající stoky budou plnit funkci dešťové kanalizace.

V obci bude vybudována nová malá čistírna odpadních vod.

Jsou vymezeny:

- studny, které mají kvalitu pitné vody, jako alternativní zdroj pitné vody,
- koridory navrhovaných vodovodních řadů,

- koridory splaškové kanalizace v celé obci
- koridory dešťové kanalizace

#### Podmínky umístování:

Vodovodní řady a řady splaškové kanalizace budou umístěny v plochách dopravní infrastruktury a v plochách veřejné zeleně.

#### **Odtokové poměry, vodní plochy a meliorace**

Řešené území je odvodňováno místní vodotečí, která pramení nad obcí, celou obcí prochází a napájí rybník „U studně“. Odtud odtéká voda do rybníka „Sopoušek“, který leží v pramenní části potoka Podhoří. Potok Podhoří je ve správě ZVHS pracoviště Třebíč, a vlévá se do říčky Polomina, která je přítokem vodohospodářsky významné řeky Oslavy.

Z hlediska návrhového stavu správce toků neuvažuje s investičními akcemi, pouze s běžnou údržbou vodních toků.

Na katastrálním území obce se nachází poměrně velké množství rybníků, a to v soukromém vlastnictví, největší rybníky jsou ve východní části, Velký Chlostov a Malý Chlostov a přilehlý rybník Holánek. Jižně pod obcí jsou rybníky U studně a větší Sopoušek.

V obci je požární nádrž u obecního úřadu.

Rybník Malý Chlostov je biocentrem v navrhovaném systému L.ÚSES, podél západního břehu rybníka Velký Chlostov je veden lokální biokorodor.

#### **Zásobování elektrickou energií**

Řešené katastrální území Březejc bude i ve výhledu zásobováno ze severního směru stávajícím vedením VN 22 č.92, z kterého vedou přípojky volného vedení k jednotlivým trafostanicím v obci. TS 1 slouží pro zajištění distribučního odběru v zastavěném území obce, TS 2 sloužila pro lisovnu DD plast v západní části, která byla již přemístěna do novostavby a T3 slouží pro ozdravovnu areálu Kociánka, je při severní hranici katastru, mimo k.ú..

Transformační stanice umožňují zvýšení transformačního výkonu.

Umístění stávajících trafostanic (DTS) je z hlediska pokrytí transformačním výkonem vyhovující i pro výhledovou spotřebu.

#### **Rozvodná síť NN**

Pro současnou potřebu obce je její stav vyhovující.

Rozšiřování do nově navrhovaných lokalit výstavby bude navázáním na stávající stav, případně provedením samostatných kabelových vývodů z jednotlivých trafostanic – podle požadovaných příkonů a rozsahu vlastní výstavby.

#### **Veřejné osvětlení**

V nových lokalitách výstavby bude provedeno jeho rozšíření navázáním na současný stav

#### **Produktovody**

V katastru obce bude respektován koridor potrubí, který prochází jihozápadní částí katastru obce Březejc ve směru jihovýchod - severozápad, ve kterém jsou umístěny ropovody, produktovody a vysokotlaký plynovod.

MERO ČR, a.s. spravuje ropovod DN 500, ropovod IRČ DN 500 a dálkový optický kabel.

ČEPRO, a.s. Praha spravuje produktovody DN 500.

RWE TRANSGAS, a.s. Praha spravuje VVTL plynovod DN 500.

### **Zásobování plynem**

Obec Březejc je gazifikována v celém rozsahu zástavby. Obec je zásobena plynem STL přivaděčem z VTL/STL regulační stanice v Ořechově, bude respektováno stávající plynárenské zařízení.

Podle zpracovaného generelu je odběr plynu pro zásobování velkoodběratelů, maloodběratelů a obyvatel s předpokladem plynofikace celé obce i pro výhledové období.

Rozšíření STL sítě do nových lokalit naváže na stávající rozvody.

Jsou vymezeny: koridory STL plynovodu v návrhových lokalitách

Podmínky umístování:

Trasy STL plynovodu budou umístěny v plochách dopravní infrastruktury a v plochách veřejné zeleně.

### **Zásobování teplem**

Palivoenergetická bilance tepelných zdrojů preferuje zemní plyn s minimální doplňkovou funkcí elektrické energie.

### **Telekomunikační a spojová zařízení**

#### **Dálkové kabely**

V souběhu VVTL plynovodů (DN 900 a DN 1000) je veden metalický DK a DOK TG.

K protikorozní ochraně vedou příslušné kabelové rozvody.

Net4 net, a.s. – DOK je veden jihozápadním okrajem obce.

#### Telefonní zařízení - sítě

V katastru se nachází sdělovací vedení ve správě Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

Bude provedeno dobudování v místě navrhované výstavby RD.

#### Místní rozhlas

Rozvodná síť místního rozhlasu bude rozšířena do lokalit nové výstavby.

#### Radiokomunikace

Nad řešeným územím paprsky radioreléové (rr.) trasy veřejné komunikační sítě ve správě Českých radiokomunikací a.s. neprochází.

### **Odpadové hospodářství**

Odstraňování komunálních a stavebních odpadů z obce je zajištěno TS Velké Meziříčí. Bude prováděno i nadále třídění odpadů v kontejnerech na plasty, sklo a papír. Kovový šrot a nebezpečný odpad bude odvážen. Odpady biologického charakteru budou vyváženy na pole jako hnojivo. Situování samostatného sběrového dvora se vzhledem k velikosti obce nenavrhuje, obec využívá sběrný dvůr ve Velkém Meziříčí.

## **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Zájmové území budou i nadále tvořit z větší části plochy lesa a zemědělské - orné půdy. Jedná se o funkční plochy, které pokud to není navrženo v územním plánu, **nelze zastavět**.

Z hlediska ochrany krajinného rázu budou respektovány tyto zásady:

Bude respektován krajinný ráz území a v částech tvořících obraz obce

(lesy a břehové porosty vodních toků, louky v údolích toků), včetně zapojení zastavěných území do krajiny (obnova stromořadí podél silnic a polních cest).

Případné zásahy do území (komunikace, nadzemní inženýrské sítě, vodohospodářské úpravy) musí být citlivě situovány a začleněny do krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny zajišťuje ekologickou stabilitu krajiny. Vychází z předpokladu, že je třeba od sebe vzájemně oddělit labilní části krajiny soustavou stabilních a stabilizujících ekosystémů a současně je nutné pro uchování genofondu krajiny vzájemně propojit často izolovaná přirozená stanoviště společenstev, pro dané území charakteristických.

Na řešeném území budou chráněny ekologicky významné segmenty krajiny:

V území jsou vymezeny ekologicky významné segmenty v lese:

L 3 Pod Holánkem: bohatý porost olší kolem vodního toku

EVSK 13 smíšený lesní porost

### **Vymezení a stanovení podmínek pro změnu ve využití ploch**

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v krajině:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní – biocentra, biokoridory
- plochy smíšené nezastavitelného území – krajinná zeleň

Podmínky realizace jiného způsobu využití ploch mohou být upřesněny na základě Komplexních pozemkových úprav.

### **Územní systém ekologické stability**

Jsou vymezeny skladebné prvky ÚSES – biocentra, biokoridory a interakční prvky.

### **Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů**

Síť účelových komunikací je stabilizovaná a nebude měněna. Je navržena nová trasa účelové komunikace podél severní hranice zastavěného území obce. Další návrh účelové veřejně přístupné komunikace je z farmy, z její jižní brány, podél navržené plochy sportoviště a obytné výstavby Z4.

Doplnění protierozních opatření, ke kterým náleží i zřizování a obnova účelových komunikací, bude řešeno komplexními pozemkovými úpravami.

### Protierozní opatření a opatření k zachycení přívalových vod

Zastavěné území obce je odvodňováno místní vodotečí, která pramení nad obcí, celou obcí prochází a napájí rybník „U studně“. Odtud odtéká voda do rybníka „Sopoušek“, který leží v pramenní části potoka Podhoří.

V obci jsou dešťové vody odváděny dešťovou kanalizací. Při zaústění otevřených příkopů na okrajích obce do kanalizace je třeba vybudovat lapače splavenin, po dešti je čistit od nánosů. Nutná je stálá údržba svodnic a příkopů od nánosů a zarůstání travou poněvadž zajišťují odvod vody z území. Je třeba usilovat o maximální akumulaci vody v povodí a snížení množství unášených sedimentů do toku. Podle §27 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) jsou vlastníci pozemků povinni zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu pudy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny.

### Záplavové území:

Kolem vodních toků není stanoveno záplavové území, obec není přímo ohrožována vyběžením vodních toků. Pro zamezení eroze a splachů by mělo být dodržováno hospodaření na zemědělských pozemcích v rámci ochrany a organizace ZPF.

### Povrchová eroze v krajině

Bylo provedeno posouzení erozního smyvu na vybraných drahách povrchového odtoku na zemědělsky využívaných plochách. V mapových přílohách je vyznačen stav erozního ohrožení, lze konstatovat že erozní ohrožení v katastru je malé za dodržení předepsaných osevních postupů.

Plochy rekreace a to v chatových lokalitách u rybníku Holánek a Malý Chlostov zůstanou na stávajících plochách.

Územní plán nenavrhuje plochy pro dobývání nerostů.

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ZPŮSOBU VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

6.1. Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území.

Na plochách s rozdílným způsobem využití je sledováno:

- typ plochy, specifikovaný kódem, v grafické části barvou a kódem
- rozlišení ploch stabilizovaných a ploch změn
- podmínky pro využití ploch

6.2. Na řešeném území jsou rozlišovány plochy:

- a) zastavěné a zastavitelné (současně zastavěné území a plochy změn)
- b) nezastavěné a nezastavitelné

Plochy zastavěné a zastavitelné tvoří:

- a) plochy bydlení - venkovské **B**
- b) plochy občanského vybavení **O**
- c) plochy občanského vybavení - sport **Os**
- d) plochy rekreace - **R**
- e) plochy výroby a skladování - průmyslová výroba, sklady **Vd**
- f) plochy výroby - zemědělská výroba **Vz**
- g) Plochy systému sídelní zeleně -
  - plochy zeleně - veřejné **Zp**
  - plochy zeleně - izolační **Zi**
- h) plochy pro dopravní infrastrukturu
- i) plochy pro technickou infrastrukturu

Plochy nezastavěné a nezastavitelné tvoří:

- a) ostatní plochy mimo současně zastavěné a zastavitelné území
- b) vodní plochy a toky
- c) plochy ZPF a PUPFL

### 6.3. Podmínky pro využití ploch stanovují:

- podmínky prostorového uspořádání území, kterými se stanoví základní prostorové charakteristiky jednotlivých částí území
  - limity funkčního využití území, kterými se stanoví stručný popis a výčet činností pro jednotlivé zóny:
  - hlavní využití - převažující účel využití plochy
  - přípustná - funkce, pro kterou je území zóny určeno
  - podmíněně přípustná - funkce, které nenarušují základní funkci území zóny
  - nepřípustná - funkce v území, které vedou k narušení základní funkce území
- Neuvádí se funkce, které jsou v zásadním rozporu se základní funkcí území zóny.

Organizace území Březejc ve vztahu k prostorovému uspořádání odpovídá funkčnímu vymezení území obsaženému ve výkrese č.2 "Hlavní výkres".

## 6.4. Podmínky pro využití ploch

### A. URBANIZOVANÉ ÚZEMÍ

#### A.1. Plochy bydlení

##### **Plochy bydlení – venkovské B**

- B - plochy bydlení se stávající zástavbou - stabilizované
- dostavba proluk Z1, Z2
  - dostavba v návaznosti na zastavěné území:

na severovýchodním okraji zastavěného území Z3, na jižním okraji Z4, na západním okraji Z5, Z12 a na východním okraji podél severní strany silnice Z6 a na východním okraji podél jižní strany silnice Z7.

##### **Podmínky pro využití plochy**

Hlavní využití: Trvalé i dočasné bydlení venkovského charakteru se zázemím užitkových zahrad a hospodářských traktů pro samozásobitelské hospodářství.

Přípustné využití: Úměrná zemědělská a řemeslná výroba bez negativních vlivů na životní prostředí. Občanské vybavení pro obsluhu území, drobné provozovny služeb a řemesel.

Podmíněně přípustné využití: není stanoveno

Nepřípustné využití: Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou velkovýrobu, skladování a velkoobchod, stavby náročné na dopravní obsluhu. Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují přípustnou mez.

##### **Podmínky prostorového uspořádání**

- respektovat tradiční charakter zástavby, hmotovou strukturu
- max.výška dvě nadzemní podlaží, střechy šikmé, koeficient zastavěné plochy max.40%
- nové stavby a nástavby, přístavby, přestavby a stavební úpravy stávajících staveb nesplňující tyto regulativy nejsou doporučeny.

#### A.2. Plochy občanského vybavení – O

Rozvojové monofunkční území zahrnující plochy stávající občanské vybavenosti, jednoznačně vymezené prostory v zástavbě a plochy pro novou občanskou vybavenost v obci.

### **Podmínky pro využití plochy**

Hlavní využití: Občanská vybavenost, stavby pro služby, obchod a veřejné stravování, ubytování a sport, stavby pro školství a kulturu, stavby pro zdravotnictví a sociální péči, stavby církevní.

Přípustné využití: Stavby pro individuální bydlení.

Podmíněně přípustně využití: není stanoveno

Nepřípustné druhy funkčního využití území: Provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, prach, znečištění, bezpečnost apod.), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělskou výrobu.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- max.výška dvě nadzemní podlaží

### **Plochy občanského vybavení - sport – Os**

Rozvojové polyfunkční plochy pro sport a trávení volného času.

Plocha Z8 je určena pro vybudování ploch pro sport, v jižní části sídla.

### **Podmínky pro využití plochy**

Hlavní využití: Plochy sportovních hřišť a jiné plochy vhodné pro sport a trávení volného času.

Přípustné využití: Občanská vybavenost, stavby pro služby, stravování, ubytování, které souvisí s hlavní funkcí.

Podmíněně přípustně využití: není stanoveno

Nepřípustné využití: Obytná zástavba, průmyslová výroba, živočišná výroba, řemeslná výroba.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Objekty doprovodných služeb pro sportovní zařízení – max.1 nadzemní podlaží, tvar střechy bez omezení

### **A.3 Plochy zeleně**

V zastavěném území obce do těchto ploch patří:

- plochy zahrad u rodinných domů, na kterých je možno připustit stavby garáží a doprovodných staveb bydlení a drobné hospodářské činnosti (jedná se o překryvnou funkci s funkcí obyč. území)
- plochy vyhrazené zeleně v areálech občanského vybavení (jsou součástí jejich plochy)
- plochy veřejné zeleně.

**Zp – plochy zeleně veřejné** - (vymezené odstínem zelené barvy na hlavním výkresu územního plánu). Stabilizované polyfunkční území uvnitř obce.

### **Podmínky pro využití plochy**

Hlavní využití: Veřejná zeleně.

Přípustné využití: Veřejné prostory, občanská vybavenost, rekreace, zařízení, která svým charakterem odpovídají způsobu využití ploch zeleně:

- drobná veřejně přístupná sportoviště
- odpočinkové plochy a dětská veřejná hřiště
- pěší komunikace

Nepřípustné využití: výstavba objektů na těchto plochách

## **Zi – plochy zeleně izolační**

Plochy izolační zeleně po obvodu ploch výroby a skladování a ploch pro sport

### **Podmínky pro využití plochy**

Hlavní využití: izolační zeleň.

Přípustné využití: izolační zeleň.

Nepřípustné využití: výstavba objektů na těchto plochách

## **A.4. Plochy výroby a skladování – průmyslová výroba - Vp**

Plochy pro výrobu a skladování – průmyslová výroba, zařízení výrobních služeb a rozvoj podnikatelských aktivit.

Plochy pro drobnou výrobu zůstanou nadále ve stávajících areálech.

Plocha hospodářského střediska bude využita pro zemědělskou výrobu a rovněž i pro rozvoj podnikatelských aktivit.

### **Podmínky pro využití plochy**

Hlavní využití: průmyslová výroba, zařízení výrobních služeb a rozvoj podnikatelských aktivit.

Přípustné využití: Bydlení majitelů (provozovatelů) provozoven nebo jejich zaměstnanců při splnění všech příslušných hygienických předpisů.

Nepřípustné využití: Obytná zástavba, občanská vybavenost, živočišná výroba.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Výška nových objektů nesmí přesahovat okolní zástavbu

## **A.5. Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba - Vz**

Rozvojové monofunkční plochy zemědělské velkovýroby a skladování zemědělských produktů, soustředěné do stávajícího zemědělského areálu, zůstanou na původních plochách.

### **Podmínky pro využití plochy**

Hlavní využití: Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba.

Přípustné využití: Zemědělská výroba, skladování.

Drobná průmyslová výroba a řemeslná výroba.

Nepřípustné využití: Obytná zástavba, občanská vybavenost.

## **A6. Plochy rekreace**

Plochy rekreace v chatových lokalitách u rybníku Holánek a Malý Chlostov pro pobytovou rekreaci.

Hlavní využití: Plochy rekreace – chatové lokality

Přípustné využití: Stavby a plochy pro pobytovou rekreaci

Nepřípustné je: Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, prach, znečištění, bezpečnost apod.), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělskou výrobu.

## **B. NEURBANIZOVANÉ ÚZEMÍ**

### **B.1. Plochy zeleně v krajině**

jsou plochy pokryté vegetačním krytem sloužící pro zachování a reprodukci přírodních a krajinných hodnot a pro vytváření náhrady za ztracené původní přírodní prostředí.



Funkční typy:

**ZI** – plochy lesní

jsou lesní a jiné pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkcí lesů. Jejich využití je možné pouze v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb.

**Zk** – plochy přírodní – krajinná zeleň

**Funkční regulace ploch krajinné zeleně:**

Hlavní využití: Krajinná zeleň.

Přípustné jsou:

- stavby sloužící k zadržení vody v krajině a protierozní opatření
- cyklistické a pěší stezky – jako doprovod biokoridorů navazujících na krajinnou zeleň
- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství. Z těchto staveb jsou vyloučeny ty, které mohou sloužit individuální rekreaci

Nepřípustné je:

- zastavení a zmenšování ploch krajinné zeleně, pokud není navrženo územním plánem

**B.2. Plochy zemědělské**

Funkční typy:

**Pl** - louky, pastviny- trvalé travní porosty mají funkci jak produkční, tak protierozní ochrany.

**Po** - orná půda

**Pd** - drobná parcelace

**Pz** - sady, zahrady

**Funkční regulace ploch zemědělských:**

Hlavní využití: Zemědělské plochy.

Přípustné jsou:

- stavby sloužící k zadržení vody v krajině a protierozní opatření
- změny kultur, pokud nedojde ke změně krajinného rázu (dle zák. č. 114/1992 Sb.)
- jednotlivé účelové stavby a zařízení sloužící zemědělské rostlinné výrobě, z nichž vyloučeny jsou ty, které mohou sloužit individuální rekreaci (např. zahrádkářské chaty a domky)
- účelové komunikace

Nepřípustné je:

- zastavování a zmenšování těchto ploch, pokud není navrženo tímto územním plánem
- rušení nebo zmenšování stávajících ploch trvalých travních porostů – zejména kolem vodních toků a v místech erozního ohrožení.

**C. Zásady uspořádání dopravní infrastruktury**

Plochy pro dopravu jsou řešeny ve výkresech č.2 – Hlavní výkres a č.8a – Koordinační výkres - výřez a v kapitole č.4.2. textové části územního plánu.

Plochy pro dopravu jsou přehledně graficky vyznačeny ve výše uvedených výkresech.

Funkční plocha **doprava** – monofunkční plochy pozemních komunikací, ploch pro parkování a odstavování motorových vozidel, ploch dopravních zařízení.

Hlavní využití: Dopravní infrastruktura.

Přípustné je:

umístění zařízení sloužící obsluze a provozu těchto zařízení.

Nepřípustné je:

umístění jiných funkcí.

## **D. Zásady uspořádání sítě technické infrastruktury a likvidace odpadů - T**

Plošné nároky na umístění nových staveb technické infrastruktury jsou znázorněny ve výkrese č.3 - Hlavní výkres - Koncepce technické infrastruktury - zásobení vodou, kanalizace a č.4 - Hlavní výkres - Koncepce technické infrastruktury - energetika a spoje a popsány v kapitole č.4.3. textové části územního plánu.

Plochy pro síť technické infrastruktury jsou přehledně graficky vyznačeny ve výše uvedených výkresech.

Hlavní využití: Technická infrastruktura.

Přípustné je:

umístění zařízení sloužící obsluze a provozu těchto zařízení.

Nepřípustné je:

umístění jiných funkcí.

## **E. Časový horizont**

V územním plánu se rozdělují plochy z hlediska časového horizontu:

STAV (STABILIZOVANÉ) plochy, jejichž funkční a prostorové uspořádání je bez větších plánovaných změn (prvky shodné se současným stavem)

PLOCHY ZMĚN plochy, zahrnující území s plánovanými urbanistickými změnami v návrhovém období

## **7. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ**

(na výkrese č.5 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace)

### **7.1. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb**

**Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 st.zák.)**

na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo podle § 101 st.zákona

### **7.1. Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 st.zák.)**

na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo podle § 101 st.zákona

#### **VT – technická infrastruktura**

VT1 Vodovod pro novou výstavbu,

VT2 Dešťová kanalizace,

VT3 Splašková kanalizace,

VT4 Čistírna odpadních vod,

VT5 Plynovod pro novou výstavbu.

#### **VD – dopravní infrastruktura**

VD1 Místní komunikace pro výstavbu RD,

VD2 Dobudování autobusové zastávky,

VD3 Chodníky pro pěší,

VD4 Účelové komunikace.

#### **VA - asanace**

VA1 Asanace objektů na návsi v havarijním stavu p.č.37 a p.č.8.

## 7.2. Vybraná veřejně prospěšná opatření:

na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo podle § 101 st.zákona

VU1. Založení prvků ÚSES

VU2. Obnovení a vybudování alejí kolem silnic a polních cest

## Veřejně prospěšná opatření převzatá ze Zásad územního rozvoje

E02 - zdvojení vedení ZVN 400 kV Mírovka-Velká Bíteš, 400 m

U060 - regionální biocentrum – Březejcký les

U296 – regionální biokoridor – RK 1402 – Březejcký les

## 7.3. Plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 st.zák.)

PO1. Sportovní areál

## 8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS) A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

druh VPS:	<u>Náležitosti z hlediska zápisu na listy vlastnictví</u> V či prospěch má být vloženo: Katastrální území: Březejc, č.parc.
VT1 Vodovod pro novou výstavbu	obec Březejc 100/1, 100/10, 8/2, 861/1, 352/2, 519/4
VT2 Dešťová kanalizace	obec Březejc 100/1, 100/10, 8/2, 263/8, 857
VT3 Splašková kanalizace	obec Březejc 100/1, 100/10, 8/2, 195/1, 263/8, 265/1, 362/6, 857, 861/1
VT4 Čistírna odpadních vod	obec Březejc 195/1
VT5 Plynovod pro novou výstavbu	obec Březejc 100/1, 100/10, 861/1, 519/4
VD1 Místní komunikace pro výstavbu RD	obec Březejc 100/1
VD2 Dobudování autobusové zastávky	obec Březejc 861/1
VD3 Chodníky pro pěší	obec Březejc 861/1
VD4 Účelové komunikace	obec Březejc 100/1, 769, 759

## 9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Plochy Z3, Z6, Z7.

## 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu

Nebyly vymezeny.

## 11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Nebyly vymezeny.

## 12. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Nebyly vymezeny.

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

Návrh územního plánu Březejc byl zpracován podle zákona č.183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v souladu §13 a přílohou č.7–  
Obsah územního plánu dle vyhlášky č.500/2006 Sb.

Seznam příloh:

textová část: I.Územní plán Březejc.....počet listů ..... 28

Grafická část: Územní plán Březejc.....počet výkresů ..... 6

1. Výkres základního členění	1:10000
2. Hlavní výkres	1: 5000
3. Hlavní výkres-Koncepce technické infrastruktury - zásobování vodou, kanalizace	1: 2000
4. Hlavní výkres-Koncepce technické infrastruktury - energetika a spoje	1: 2000
5.,5a.Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1: 2000, 1:10000

Územní plán Březejc

Zak.č. 7 - 2006

## Seznam příloh

### I. Územní plán Březejc

textová část:

I. Územní plán Březejc

Grafická část:

- |                                                                                      |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. Výkres základního členění                                                         | 1:10000          |
| 2. Hlavní výkres                                                                     | 1: 5000          |
| 3. Hlavní výkres-Koncepce technické infrastruktury<br>- zásobování vodou, kanalizace | 1: 2000          |
| 4. Hlavní výkres-Koncepce technické infrastruktury<br>- energetika a spoje           | 1: 2000          |
| 5.,5a Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace                                   | 1: 2000, 1:10000 |

### II. Odůvodnění územního plánu Březejc

textová část:

II.Odůvodnění územního plánu Březejc

Grafická část:

- |                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| 6. Výkres předpokládaného záboru půdního fondu | 1: 2000  |
| 7. Širší vztahy                                | 1: 10000 |
| 8. Koordinační výkres                          | 1: 5000  |
| 8a. Koordinační výkres - výřez                 | 1: 2000  |