

Územní plán Ořechov

Textová část

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno změnou č. 2 ÚP Ořechov v srpnu 2019 .

Je vyznačeno v hlavním výkrese a ve výkrese základního členění území.

Hranici zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel a ve výjimečných případech ji může tvořit spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Hranice zastavěného území obce v zásadě kopíruje hranici intravilánu, rozšířenou o zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, dále o ostatní veřejná prostranství a o další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

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

2.1. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Koncepce rozvoje obce Ořechov (viz. výkres č. 2 Hlavní výkres) vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, a dále z požadavku vymezení rozvojových ploch obce s hlavním cílem zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Prioritou návrhu je vedle regenerace stávajících fondů i návrh ploch pro bydlení, navazující a rozvíjející stávající zástavbu obce, rozvoj ploch občanského vybavení, účelný návrh koridorů a ploch veřejných prostranství, koridory pro dopravní stavby, návrh ploch smíšených výrobních.

Doplněny jsou plochy a koridory pro technickou infrastrukturu.

Pro rozvoj krajiny je zpracován ÚSES, řešena průchodnost území a návrh vodní plochy.

V řešeném území se vyskytují přírodní hodnoty, které jsou dány především rozmanitostí ploch využívání území, krajinnými formacemi a vodními plochami a toky. Jejich ochrana je řešena vymezením ploch krajinné zeleně, pro které jsou určena podmínky využití (čl. 6.1.13.).

V řešeném území se dále vyskytují hodnoty kulturní, urbanistické a architektonické, které jsou dány kulturním dědictvím. Jejich respektování je nezbytnou podmínkou řešení.

Řešené území se nachází v geomorfologické provincii Bobravská vrchovina, blízko Střelického lesa a přírodního parku Bobrava.

Obec Ořechov se nachází 15 km jihozápadně od Brna. Katastr obce má 1969 hektarů zemědělské a lesní půdy. Dnešní Ořechov vznikl sloučením tří dříve samostatných obcí – Ořechova, Ořechoviček a Tikovic.

Ze severovýchodní, severní a severozápadní strany obec lemují smíšené lesy, kterými protéká řeka Bobrava. Podél Bobravy vede turistická stezka.

Za území zásadního významu pro charakter obce je možné považovat zejména plochy, které se podílí na utváření krajinného horizontu obce, s dominantou kostela Všech Svatých a kostelem svatého Jiří v Tikovicích. Horizont dosud nebyl narušen významnou negativní dominantou a je nezbytné tuto hodnotu nadále zachovat.

Pro toto území jsou stanoveny podmínky ochrany:

- a) veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí. Tato území považovat za urbanisticky exponované polohy

- b) v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístěny stavby, které by urbanistický, architektonický a přírodní charakter území a horizontu znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály
- c) V tomto zvláště exponovaném území je účelné případný záměr, který by mohl změnit nebo ovlivnit vnímání a charakter dálkových pohledů prověřit studií, případně posudkem zohledňujícím jeho vliv na prostředí, popř. krajinný ráz.
- d) v nezastavitelném území je nutno respektovat a podporovat rozmanitost ploch využívání území, krajinné formace a prostorovou diverzitou

Za území zásadního významu pro charakter krajiny je nutno považovat severní část řešeného území, fenomén toku řeky Bobravy s vymezeným přírodním parkem BOBRAVA. Jedná se o území s kvalitním přírodním prostředím, případně s potenciálem pro extenzivní rekreační využití, vyžadujícím maximální ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Území s negativním dopadem na charakter sídla a krajiny – stávající plochy výrobní. Jedná se především o bývalé areály zemědělské výroby. Veškeré činnosti, děje a zařízení musí přispívat k vytváření nového výrazu areálu výroby a skladování.

- činnosti, děje a zařízení v tomto území budou přispívat k vytváření identity prostoru při respektování prostorových vazeb s okolní zástavbou a budou vytvářet u nové výstavby soudobý výraz a přispívat k vytvoření nové identity prostoru; při vytváření nových nebo úpravě stávajících veřejných prostor je nutno v maximální míře respektovat morfologii terénu; nezbytné je jejich ozelenění

Dále jsou stanoveny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot pro celé řešené území:

- zástavba navrhovaná na vnějším okraji zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- nová zástavba bude respektovat výškové zónování stávající zástavby z důvodů ochrany obrazu obce
- není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého přístupu z veřejného prostranství
- všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny zelení, rozsah bude upřesněn podrobnější dokumentací
- respektovat a chránit drobné sakrální a lidové objekty v obci a krajině, včetně jejich okolí
- celé řešené území je hodnoceno jako území s archeologického zájmu s možnými archeologickými nálezy, při jakýchkoliv zásazích do terénu je nutno zajistit archeologický průzkum

OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- neměnit charakter přírodních horizontů
- respektovat stávající liniovou a solitérní zeleň v krajině, doplnit ji o navržené (neexistující) interakční prvky
- chránit význačné stávající solitérní stromy a stromořadí v krajině (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě)
- posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v zemědělské krajině, realizovat zalučnění a výsadbu krajinné zeleně v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES
- udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod.
- podporovat dosadbu dřevin podél cest
- realizovat územní systém ekologické stability
- při stavební činnosti ve stávajících a rozvojových plochách respektovat navržené zásady prostorového uspořádání a podmínky využití území (viz kap. 6.2.)

Další hodnotou území jsou zdravé životní podmínky a zdravé životní prostředí. Pro ochranu těchto hodnot jsou stanoveny tyto podmínky:

- v maximální míře eliminovat stávající zdroje hluku a vibrací
- není přípustné umístění nových zdrojů hluku
- chov hospodářských zvířat v zemědělských areálech je možný pouze v takové koncentraci, aby nedošlo k obtěžování obyvatel a návštěvníků obce vyššími koncentracemi emisí páchnoucích látek, rozhodující je

vzdálenost k nejbližší chráněné ploše; páchnoucí látky z chovu hospodářských zvířat nesmí být ve vystupující vzdušině obsaženy v koncentraci obtěžující obyvatelstvo

2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- pro rozvoj kvality života regenerovat kvalitu veřejných prostranství a významných ploch zeleně především v území s předpokladem sociálních kontaktů – zastávky, návsi, ulice
- vytvářet podmínky pro nemotorovou dopravu – cyklisty a pěší provoz, bezpečnou cestu dětí do škol
- vytvářet podmínky pro pohodu bydlení - především ochranu proti nadměrnému hluku a imisím z dopravy
- neumisťovat nové zdroje hluku (např. výroba, výrobní služby apod.) v blízkosti chráněných objektů a ploch
- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví

2.3. OCHRANA PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ, ZEMSKÉHO POVRCHU, PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD

V rámci územního plánu jsou navrženy zásady a opatření na ochranu krajiny. Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkrese č. 2 Hlavní výkres.

- ochrana melioračních zařízení – u meliorovaných ploch, které jsou částečně, nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy) před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch.
- ÚP respektuje současný stav čištění odpadních vod a důsledně je řeší v celém řešeném území
- ochrana přístupu k vodotečím – podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 - 8 m od břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby (např. oplocení), které by zamezily volnému přístupu k vodoteči

2.4. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI

Viz. kap. 5.5. Ochrana před povodněmi.

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

3.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce ÚP Ořechov vychází z přírodních podmínek (morfolgie terénu, vodotečí...), ze stávajícího členění ploch s rozdílným způsobem využití, respektování historického vývoje území a z respektování primárních podmínek ochrany krajiny a krajinného rázu.

Prioritou sídla je ochrana obrazu sídla vzniklého historickým vývojem.

Plochy pro bydlení v obci jsou stabilizovány. Navrženy jsou plochy změn v území.

Plochy pro rekreaci jsou stabilizovány a nejsou navrhovány plochy změn v území.

Stabilizována jsou všechna stávající zařízení občanského vybavení. Pro rozvoj občanského vybavení je navržena plocha změn v území (1-O) u kostela Všech Svatých v Ořechově pro dům s pečovatelskou službou pro seniory.

Občanské vybavení je také možno umisťovat (rozvíjet) v rámci ploch smíšených obytných.

Navržené koridory veřejných prostranství (2-U, 3-U, 4-U, 5-U, 6-U) zajišťují obslužnost návrhových lokalit a zvyšují kvalitu ploch pro bydlení.

Návrhová plocha sídelní zeleně (43-Z) kolem stávajícího hřbitova v Tikovicích plní ochrannou a izolační funkci mezi hřbitovem a plochou změny v území smíšenou obytnou (28-SO).

Rozvoj sídla o plochy vhodné pro bydlení je navržen v návaznosti na zastavěné území. Jedná se o návrhové plochy změn v území smíšené obytné (8-SO - 29-SO, 52-SO, 53-SO), které navazují na stávající výstavbu, nebo ji ve vhodných místech doplňují.

Řešeno je vymezení ploch silniční dopravy (30-DS, 31-DS, 32-DS, 33-DS) pro navrhovanou úpravu silničního průtahu obcí. Pro realizaci záměrů nadřazené silniční sítě do severní části řešeného území zasahuje navržený koridor silnice.

Pro rozvoj podnikání a pracovních příležitostí v obci jsou navrženy tři plochy změn v území smíšené výrobní. Jedna plocha je vymezena v jižní části obce v lokalitě Husarky pod farou u zemědělského družstva v ulici Syrovická (37-SV). V lokalitě Army parku východně od zastavěného území je navržena plocha přestavby areálu na plochy změn v území smíšené výrobní (36-SV). Lokalita (38-SV) je navržena v návaznosti na stávající Army park.

V řešeném území je nově navrženo celkem 5 změn v území pro plochy přírodní, z toho lokality 39-E – 41-E pro optimalizaci parametrů ÚSES. Dále je navrženo rozšíření biocentra LBC 10 o plochy 45-E a 46-E pro mokřadní a vodní společenstva v souladu s podrobnější projektovou dokumentací, kterou návrh územního plánu respektuje.

Pro koncepční rozvoj obce v delším časovém horizontu jsou vymezeny územní rezervy.

Jednotlivé stabilizované a zastavitelné plochy jsou označeny indexy uvedenými také v grafické části ÚP Ořechov (viz. výkres č. 2 Hlavní výkres).

3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
O - plochy občanského vybavení			
1-O	Ořechov Syrovická ulice	-	<p>plocha pro dům s pečovatelskou službou pro seniory u kostela Všech Svatých <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - z navrženého koridoru veřejného prostranství 4-U - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - respektovat podmínky OP vodovodu <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 3 NP - respektovat stávající urbanistický horizont obce - respektovat výškovou dominantu kostela Všech Svatých
50-OH	Ořechov Syrovická ulice	-	<p>plocha rozšíření hřbitova <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, silnice III/512 66 - bez napojení na inženýrské sítě <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – jsou navrženy koridory pro přeložku TK2 a TK3 <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - objekty max. 1 NP
U - plochy a koridory veřejných prostranství			

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
2-U	Ořechov lokality Husarky	-	koridor na východním okraji obce, vedoucí paralelně s ulicí Sokolskou a Brněnskou v trase stávající cesty <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP vodovodu - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
3-U	Ořechov „průmyslová zóna“	-	koridor k obsluze plochy 37-SV <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice III/152 66 - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP telekomunikačního vedení - respektovat trasu navrženého koridoru TK2 <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
4-U	Ořechov Tikovice	-	koridor propojující Ořechov s Tikovicemi <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství - bez napojení na inženýrské sítě <u>Prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn - respektovat trasu a podmínky OP telekomunikačního vedení <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
5-U	Ořechov, Tikovice u mateřské a základní školy	-	koridor propojující ulici Komenského s ulicí Pláně <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice II/152 - bez napojení na inženýrské sítě <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
6-U	Ořechov Tikovice, Ořechovičky	-	koridor propojující ulici Jeřábkovu s Divadelní ulicí k obsluze plochy 28-SO na západním okraji obce <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice II/152 - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn - respektovat trasu navrženého koridoru TK1 <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
7-U	Ořechov Tikovice,	-	koridor prodloužení ulice Nové do Družstevní k obsluze ploch 24-SO, 25-SO, 26-SO na západním okraji obce <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn - respektovat trasu navrženého koridoru TK1 <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek

Z - plochy sídelní (veřejné) zeleně			
43-Z	Ořechov Tikovice Jeřábková ulice	-	<p>plochy sídelní zeleně kolem stávajícího hřbitova</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice II/152 - bez napojení na inženýrské sítě <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn včetně trafostanice <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nebude zastavěno
SO - plochy smíšené obytné			
8-SO	Ořechov Polní ulice	-	<p>plocha stávající zahrady</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
9-SO	Ořechov Polní ulice	-	<p>plocha stávající zahrady</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
10-SO	Ořechov Ořechovičky Divadelní ulice	-	<p>plocha stávající zahrady</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
11-SO	Ořechov Ořechovičky Divadelní ulice	-	<p>plocha stávající zahrady</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
12-SO	Ořechov Ořechovičky ulice Na Kopci	-	<p>plocha stávající zahrady</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
13-SO	Ořechov Ořechovičky u křížku	-	<p>plocha stávajících zahrad u styku ulic Brněnské a Kerendov</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury v ulici Brněnské a z navrženého koridoru veřejného prostranství 2-U - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP

14-SO	Ořechov Ořechovičky u křížku	-	<p>plocha stávající zahrady u křížku v ulici Brněnské</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat trasu a podmínky OP vodovodu <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
15-SO	Ořechov Ořechovičky ulice Sokolská	ÚS	<p>plocha ve východní části Ořechova</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice III/152 67 v ulici Sokolské a z navrženého koridoru veřejného prostranství 2-U - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - plocha bude prověřena územní studií, která prověří umístění plochy veřejných prostranství - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn - je navržen koridor TK4 <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
16-SO	Ořechov v ulici Svadilov	-	<p>plocha stávající zahrady</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajícího veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
18-SO	Ořechov u parkoviště v Kyselkově ulici	-	<p>plocha ve východní části obce</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice II/152 - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
21-SO	Ořechov Tikovice v ulici Bašty	-	<p>Plocha na jižní straně ulice</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
23-SO	Ořechov, Tikovice Křiby	-	<p>plocha orné půdy v proluce v jižní části obce</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky OP ropovodu - respektovat podmínky OP produktovodu

			<ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky BP VTL plynovodu nad 40 barů <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
24-SO	Ořechov, Tikovice ul. Nová	ÚS	<p>plochy orné půdy a zahrad v západní části obce (III/Z1A zm. č. 3 ÚPN SÚ)</p> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení – ze stávajícího veřejného prostranství - ul. Nové, zaústěné do silnice II/152 - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky OP produktovodu - respektovat podmínky OP ropovodu - respektovat trasu a podmínky OP kanalizace - respektovat trasu a podmínky OP plynovodu - výstavba musí respektovat prostorové a objemové měřítko a charakter stávající zástavby obce a nesmí vytvářet dominanty - respektovat podmínky ochrany území s archeologickými nálezy <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
25-SO	Ořechov, Tikovice ul. Nová	-	<p>plochy orné půdy a zahrad v západní části obce (III/Z1B zm. č. 3 ÚPN SÚ)</p> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení – z navrženého veřejného prostranství - ul. Nové, prodloužené k ul. Družstevní - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>podmínky prostorového uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - výstavba musí respektovat prostorové a objemové měřítko a charakter stávající zástavby obce a nesmí vytvářet dominanty - respektovat podmínky ochrany území s archeologickými nálezy - respektovat podmínky OP produktovodu - respektovat podmínky OP ropovodu <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
26-SO	Ořechov, Tikovice ul. Nová	ÚS	<p>plochy orné půdy a zahrad v západní části obce (III/Z1C a III/Z1D zm. č. 3 ÚPN SÚ)</p> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení – z navrženého veřejného prostranství - ul. Nové, prodloužené k ul. Družstevní - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>podmínky prostorového uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - výstavba musí respektovat prostorové a objemové měřítko a charakter stávající zástavby obce a nesmí vytvářet dominanty - respektovat podmínky ochrany území s archeologickými nálezy <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
27-SO	Ořechov, Tikovice Jeřábkova ul.	-	<p>plocha na západním okraji obce</p> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - účelové komunikace - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u>

			<ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky OP produktovodu <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
28-SO	Ořechov Pláně	US-A, US-B	<p>plocha za školou a stadionem mezi ulicemi Jeřábkova a Tolarova</p> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení – ze stávajících i navržených ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržen koridor pro částečnou přeložku TK1 - veřejné prostranství dle § 7 odst. 2. vyhlášky č. 269/2009, kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb. je dle požadavku obce řešeno v rámci souvisejících ploch sídelní zeleně za stadionem <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
52-SO	Ořechov, lokalita u čerpací stanice	ÚS	<p>plocha na východním okraji obce</p> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury – prověřit způsob napojení - inženýrské sítě – prověřit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky stávající veřejné technické infrastruktury <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
53-SO	Ořechov, na jihozápadním okraji Tikovic	-	<p>plocha na západním okraji obce</p> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - inženýrské sítě - zajistit obsluhu ze stávajících veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky stávající veřejné technické infrastruktury - respektovat podmínky OP ropovodu - respektovat podmínky OP produktovodu - respektovat podmínky BP VTL plynovodu nad 40 barů <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
DS - plochy dopravní infrastruktury			
42-DS	Ořechov	-	<p>koridor D10-B čtyřpruhové silnice I. třídy tzv. „Jihozápadní tangenty Troubsko - Rajhrad-Syrovice, varianta B</p> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - z trasy D10-B na sousedních katastrálních územích - bez napojení na inženýrské sítě <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - bez podmínek

T - plochy technické infrastruktury			
34-T	vypuštěna v průběhu projednání		
51-T	Ořečov u ČOV	-	<p>plocha pro technická zařízení, plocha pro sběrný dvůr <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bez nadzemních staveb - respektovat podmínky stávající veřejné technické infrastruktury - respektovat podmínky OP ropovodu - respektovat podmínky OP produktovodu - respektovat podmínky BP VTL plynovodu nad 40 barů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bez podmínek
SV - plochy smíšené výrobní			
37-SV	Ořečov Husarky pod farou	-	<p>plocha v jižní části obce u bývalé farmy zemědělského družstva <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - z navrženého koridoru veřejného prostranství 3-U - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - nevytvářet negativní krajinné dominanty - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – jsou navrženy koridory pro přeložku TK2 a TK3 <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - provozní objekty max. 2 NP
38-SV	Ořečov u Army parku	-	<p>plocha jihovýchodně od obce <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávající účelové komunikace - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území lokálně <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nevytvářet negativní krajinné dominanty - 30% plochy bude ozeleněno <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - provozní objekty max. 2 NP - v případě halových objektů výška římsy max. 10m

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

3.2.2. PLOCHY PŘESTAVBY

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
SO - plochy smíšené obytné			
17-SO	Ořečov Za Orlovnou v Kyselkově ulici	-	<p>plocha na východním okraji obce <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajícího veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
22-SO	Ořečov, Tikovice	-	<p>plocha areálu bývalé základní umělecké školy <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<ul style="list-style-type: none"> - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
29-SO	Ořechov Tolarova ulice	-	<p>část plochy areálu stadionu <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení – ze stávajících i navržených ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržen koridor pro částečnou přeložku TK1 <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
DS - plochy dopravní infrastruktury			
30-DS	Ořechov, Tikovice u hřbitova	-	<p>spojovací komunikace mezi ulicemi Jeřábkova a Nová <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
31-DS	Ořechov, Tikovice	-	<p>plocha bloku mezi ulicemi Komenského, Tikovickou a Jeřábkovou <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP vodovodu - respektovat trasu a podmínky OP plynovodu <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
32 - DS	Ořechov	-	<p>plocha pro úpravu křižovatky silnice II/152 s ulicemi Ježkov a Tolarova <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP vodovodu - respektovat trasu a podmínky OP plynovodu - respektovat trasu a podmínky OP kanalizace <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
33-DS	Ořechov	-	<p>plocha pro úpravu křižovatky silnice II/152 s ulicemi Sokolská a Syrovická u kostela Všech Svatých <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
SV - plochy smíšené výrobní			
36-SV	Ořechov Army park	-	<p>plocha bývalého areálu armády ČR jihovýchodně od obce <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní napojení - ze stávajících ploch účelové komunikace - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území lokálně <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nevytvářet negativní krajinné dominanty <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - provozní objekty max. 1 NP - v případě halových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 10m

3.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Vzhledem k historickému vývoji území je stávající sídelní zeleň tvořena převážně vegetačními plochami bezprostředně navázanými na veřejná prostranství, komunikace a plochy občanského vybavení.

Stávající veřejná sídelní zeleň je doplněna o návrhovou plochu sídelní zeleně 43-Z kolem hřbitova v části obce Tikovice. Tato plocha má především izolační a separační funkci.

Sídelní zeleň je vymezena v ploše 47-Z a 48-Z na jihovýchodním okraji Tikovic - lokalita na východním okraji ulice UKostela, plocha ve východní části obce v lokalitě Nad loučkami.

Sídelní zeleň je vymezena v ploše 49-Z na východním okraji Ořechova – lokalita za památníkem.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ,

4.1. KONCEPCE DOPRAVY

Dopravní napojení a přístupnost do sídla je v daných podmínkách vyhovující.

Koncepce dopravy respektuje stávající plochy dopravní infrastruktury, návrh jejich úpravy dle záměrů obce, rekonstrukci stávajícího průtahu silnice II/152 obcí včetně dostatečných ploch pro úpravy křižovatek, plochy pro směrové úpravy a plošné nároky (30-DS, 31-DS, 32-DS, 33-DS).

Pro obchvat silnice II/152 je vymezen koridor územní rezervy 10-DS-ÚR, vymezen v šíři 200m s lokálním zúžením v místě stávající ČOV, veden jižně od stávající zástavby obce.

Do severovýchodní části řešeného území zasahuje okrajově koridor D10-B čtyřpruhové silnice I. třídy tzv. „Jihozápadní tangenty“ Troubsko - Rajhrad - Syrovice, varianta B dle návrhu Zásad územního rozvoje Jm. kraje.

Ostatní plochy dopravní infrastruktury zůstávají beze změn.

Silnice II/152 je v průjezdním úseku řešena ve funkční skupině B s omezením přímé obsluhy. Silnice III. tř. jsou navrženy ve skupině C. Budou stanoveny typy MK dle ČSN 736110 pro průjezdní úseky krajských silnic. Šířkové kategorie silnic II. a III. tř. jsou navrženy podle Návrhové kategorizace JMK:

- silnice II/152 je součástí tahu krajského významu a bude navrhována v šířkové kategorii S7.5
- silnice III. třídy v kategorii S6.5

V územním plánu jsou respektovány a zachovány koridory účelových komunikací a polních cest v zemědělské krajině dle generelu KPÚ.

Účelové komunikace umožňují vedení cyklotras, cyklistická doprava bude vymežována zejména mimo koridory silnic.

Odstavování a parkování vozidel u nové zástavby musí být řešeno výstavbou garáží či odstavných stání v rámci vlastních objektů či pozemků.

Pěší doprava je vedena po chodnicích podél většiny komunikací.

Napojení ploch změn v území je řešeno koridory veřejných prostranství (pro umístění veřejné infrastruktury včetně dopravní).

Koncepce dopravní infrastruktury je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkrese č. 3 Koncepce dopravní a technické infrastruktury a ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy a koridory a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech - Hlavní výkres a Koncepce dopravní a technické infrastruktury.

- inženýrské sítě v zastavěném území a zastavitelných plochách budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury; další průběh sítí v rozvojových plochách bude řešen následnou dokumentací
- dešťové vody v maximální míře uvádět do vsaku

4.2.1. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

- jsou vymezeny stabilizované plochy a plochy změn v území pro technickou infrastrukturu T, určené pro umístění zařízení technické infrastruktury
- jsou navrženy koridory pro technickou infrastrukturu TK, určené pro umístění vedení TI a jeho přeložek

4.2.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

4.2.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování vodou Ořechova je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování pitnou vodou odebírá pitnou vodu ze skupinového vodovodu Ořechov - Hajany.

- rozvody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu
- v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu budou stávající vodovodní řady v maximální možné míře zaokružovány

OCHRANNÁ PÁSMA

Viz. Odůvodnění územního plánu – kap. *Ochranná pásma*.

4.2.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Koncepce odkanalizování včetně likvidace odpadních vod je stabilizována. V obci je vybudovaná splašková kanalizace, která samostatně odvádí odpadní vody na stávající čistírnu odpadních vod.

- zastavitelné plochy řešit oddílnou kanalizací
- u zastavitelných ploch uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku
- kanalizační sběrače v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu

OCHRANNÁ PÁSMA

Viz. Odůvodnění územního plánu – kap. *Ochranná pásma*.

4.2.2.3. VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

VODNÍ TOKY

KONCEPCE ROZVOJE

Nejsou navrhovány úpravy vodních toků, předpokládá se pouze jejich běžná údržba.

VODNÍ NÁDRŽE, RYBNÍKY

Území je z hlediska vodních ploch stabilizováno. Nejsou navrhovány žádné další vodní plochy. Je vymezena plocha územní rezervy 9-N-ÚR pro akumulaci povrchových vod.

4.2.3. ENERGETIKA

4.2.3.1. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce zásobování el. energií je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování el. energií bude zachován. Ořechov bude i nadále zásobován ze stávající rozvodny Sokolnice.

KONCEPCE ROZVOJE

- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafa vyměnit za výkonnější, příp. doplnit v plochách, které technickou infrastrukturu připouštějí
- síť nízkého napětí bude rozšířena a dle potřeby zahuštěna novými vývody v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu
- v rámci zastavitelné plochy lze umístit novou trafostanicí
- je navržen koridor pro nadzemní vedení vvn, dle ZÚR JMK ozn. TEE16
- je navržena demontáž stávajícího vedení vn u lokalit 28-SO (západní okraj obce), 35-T, 37-SV (východní okraj obce) a 15-SO (severovýchodní okraj obce)
- vedení bude nahrazeno:
 - nadzemním vedením vn (koridory TK1, TK2, TK3, TK4)

OCHRANNÁ PÁSMA

Viz. Odůvodnění územního plánu – kap. *Ochranná pásma*.

4.2.3.2. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Koncepce zásobování Ořechova plynem je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování plynem bude zachován. Ořechov bude i nadále zásobován plynem ze stávající VTL regulační stanice.

KONCEPCE ROZVOJE

- STL plynovody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu
- zastavitelné plochy napojit na STL plynovody (dostupnost STL plynovodu)

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA

Viz. Odůvodnění územního plánu – kap. *Ochranná pásma*.

4.2.3.3. ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Koncepce zásobování teplem je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování teplem bude i nadále v převážné míře využívat zemní plyn.

KONCEPCE ROZVOJE

- lokálně lze využívat alternativních zdrojů

OCHRANNÁ PÁSMA

Viz. Odůvodnění územního plánu – kap. *Ochranná pásma*.

4.2.3.4. ZVLÁŠTNÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Koncepce vedení sítí produktvodů, ropovodu a VTL plynovodu na 40 barů je v řešeném území stabilizována.

4.2.4. TELEKOMUNIKACE, RADIOKOMUNIKACE

4.2.4.1. POŠTA A TELEKOMUNIKACE

KONCEPCE ROZVOJE

- území je stabilizováno, nejsou nároky na nové plochy
- telekomunikace jsou stabilizované

OCHRANNÁ PÁSMA

Viz. Odůvodnění územního plánu – kap. *Ochranná pásma*.

4.2.4.2. RADIOKOMUNIKACE

KONCEPCE ROZVOJE

- radiokomunikace jsou stabilizované

OCHRANNÁ PÁSMA

Viz. Odůvodnění územního plánu – kap. *Ochranná pásma*.

4.3. KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Občanské vybavení v obci je stabilizováno. Vzhledem k významu obce je na dobré úrovni. Stávající plochy jsou územním plánem respektovány.

Územní plán navrhuje plochu změny v území pro dům s pečovatelskou službou pro seniory u kostela Všech Svatých (1-O).

Územní plán vymezuje plochu změny pro plochy občanského vybavení – veřejné pohřebiště – plocha změny 50- O. Zařízení občanského vybavení je možno rozvíjet v rámci ploch smíšených obytných.

Plochy občanského vybavení jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

4.4. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚP Ořechov vymezuje plochy a koridory veřejných prostranství sloužící obecnému užívání, a to jak stávající tak i navržené. Stávající veřejná prostranství jsou vesměs vyhovující pro obsluhu ploch změn v území.

Dle rozhodnutí zastupitelstva obce bude jako plocha veřejných prostranství pro lokalitu 28-U využita stávající plocha sídelní zeleně v sousedství sportovního areálu.

Plocha veřejných prostranství pro lokalitu 15-SO plochy orné půdy a zahrad ve východní části Ořechova bude prověřena územní studií (viz kap. 10).

Koridory veřejných prostranství jsou navrženy pro obsluhu lokalit č. 2-U Husarky na východním okraji obce, 3-U k obsluze plochy 37-SV, 4-U koridor propojující Ořechov s Tikovicemi na západním okraji obce, 5-U koridor propojující ulici Komenského s ulicí Pláně a 6-U koridor propojující ulici Jeřábkovu s Divadelní ulicí k obsluze plochy 28-SO na západním okraji obce; jedná se o prostranství k umístění zejména místní komunikace a inženýrských sítí.

Koncepce rozvoje veřejných prostranství je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkresech č. 2 - Hlavní výkres.

5. 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

Řešené území má historicky výrazně zemědělský charakter. Krajina v návaznosti na zastavěné území obce je využívána monofunkčně, podřízená intenzivnímu zemědělství. Z hlediska krajinných struktur a jejich kompozic má vyšší hodnotu severní část k.ú., kde je ochrana krajinného rázu vázána na fenomén údolí Bobravy a řešena dle podmínek vyhlášeného přírodního parku.

PODMÍNKY PRO ZMĚNY VE VYUŽITÍ PLOCH V KRAJINĚ

- změny využití ploch jsou přípustné v rámci vymezení ploch využití území a navržených podmínek využití
- pro udržení a posílení ekologické stability území je vyznačen územní systém ekologické stability (ÚSES)

5.1. VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
E - plochy přírodní			
39-E	Ořechov	-	<p>plochy pro místní biocentrum východně od obce <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě
40-E	Ořechov	-	<p>plochy pro místní biocentrum v lokalitě „Za Žleby“ jihovýchodně od obce <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě
41-E	Ořechov	-	<p>plochy pro místní biocentrum jihozápadně od obce u toku Lejtny <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě
45-E	Ořechov	-	<p>plochy pro rozšíření místního biocentra LBC 10 jihozápadně od obce u toku Lejtny <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - plocha bude řešena jako mokřad - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě – a výsadba autochtonních druhů - respektovat podmínky OP SKAO
46-E	Ořechov	-	<p>plochy pro rozšíření místního biocentra LBC 10 jihozápadně od obce u toku Lejtny <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - plocha bude řešena jako mokřad - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě – výsadba autochtonních druhů - respektovat podmínky OP SKAO

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

5.1.1. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (N)

V řešeném území jsou respektovány veškeré stávající vodní plochy, toky i svodnice.

Je vymezena územní rezerva pro nádrž Želešice. Uvedená lokalita vymezuje plochu územní rezervy s předpokládanou realizací v dlouhodobém horizontu jako území RLAPV10 Lokalita Želešice, jejíž využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil požadované budoucí využití.

5.1.2. PLOCHY PŘÍRODNÍ (E)

Řešené území je převážně stabilizováno. Navrhováno je rozšíření o celkově 5 ploch přírodních v místech s prokázaným výskytem chráněných druhů rostlin a živočichů.

Je navržena přírodní plocha 39-E v lokalitě u silnice II/152 do Hajan a Želešic ve východní části k.ú.

Přírodní plocha 40-E je navržena v jihovýchodní části řešeného území v lokalitě „Za žleby“.

V jihozápadní části řešeného území u vodního toku Lejtna, je navržena plocha 41-E.

Pro rozšíření místního biocentra LBC 10 jsou navrženy plochy 45-E a 46-E.

Jsou určeny pro založení biocentra, případně pro optimalizaci parametrů stávajících funkčních.

5.1.3. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (P)

Rozsah zemědělských ploch je dlouhodobě stabilizován. Územní plán navrhuje rozvoj zastavitelných ploch na úkor ploch zemědělských v západní části obce v ulici Sokolská 15-SO, a v jižní části obce Tikovice v lokalitě Kříby 23-SO.

5.1.4. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELENĚ (K)

Plochy extenzivně využívané již částečně zarostly náletovou vegetací, případně byly v nedávné minulosti hospodářsky obhospodařované, v současné době vykazují stav druhově pestrých remízů a dřevin rostoucích mimo les.

Územní plán navrhuje rozšíření těchto ploch pro realizaci územního systému ekologické stability v severní části řešeného území.

5.1.5. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (SM)

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území. Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován.

Územní rozsah ploch je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

KONCEPCE ROZVOJE

Územní systém ekologické stability zahrnuje biocentra a větve biokoridorů reprezentujících základní typy ekosystémů v krajině. Navazuje na místní systém ekologické stability vymezený v katastrech okolních obcí. Vymezen byl v oborové dokumentaci. Na regionální úrovni byl koordinován v rámci územně technického podkladu Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí v r. 1996 – Regionální a nadregionální ÚSES ČR. Respektován je i v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje.

NADREGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Není v řešeném území obce vymezen.

REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Regionální územní systém ekologické stability je v řešeném území zastoupen regionálním biokoridorem vymezeným v údolí Bobravy. Na území obce je biokoridor vymezen na dva úseky, a to RBK 1488 a RBK 1489 které odděluje regionální biocentrum RBC 213, které je vymezeno severně a do katastru Ořechova nezasahuje.

Vymezení respektuje Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje. Oba regionální biokoridory jsou existující, funkční.

MÍSTNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

VYMEZENÁ BIOCENTRA MÍSTNÍHO VÝZNAMU		
NÁZEV	POPIS	NÁVRH
LBC 1	Existující funkční biocentrum vložené do regionálního biokoridoru v severní části k.ú. obce. Vymezeno v údolí Bobravy.	Zachovat stávající využívání
LBC 2	Existující funkční biocentrum vložené do regionálního biokoridoru v severní části k.ú. obce. Vymezeno v údolí Bobravy.	Zachovat stávající využívání
LBC 3	Existující funkční biocentrum vložené do regionálního biokoridoru v severní části k.ú. obce. Vymezeno v údolí Bobravy.	Zachovat stávající využívání
LBC 4	Existující funkční biocentrum vložené do regionálního biokoridoru v severní části k.ú. obce. Vymezeno v údolí Bobravy, včetně přilehlých svahů.	Zachovat stávající využívání
LBC 5	Existující funkční biocentrum vložené do regionálního biokoridoru v severní části k.ú. obce. Vymezeno v údolí Bobravy.	Zachovat stávající využívání
LBC 6	Existující, částečně funkční biocentrum místního významu. Vymezené ve východní části k.ú. na lesní půdě. Západní část biocentra vymezena na zemědělské půdě.	Zachovat stávající využívání, v severní části založit na orné půdě
LBC 7	Existující funkční biocentrum místního významu. Vymezené ve svazích v údolí Bobravy na lesní půdě.	Zachovat stávající využívání
LBC 8	Existující funkční biocentrum místního významu. Vymezené ve svazích v údolí Bobravy Na lesní půdě.	Zachovat stávající využívání
LBC 9	Existující funkční biocentrum místního významu. Vymezené v jihozápadní části k.ú. obce v návaznosti na vodní tok.	Zachovat stávající využívání
LBC 10	Existující funkční biocentrum místního významu. Vymezené v jihozápadní části k.ú. obce v návaznosti na vodní tok.	V severní části biocentra zachovat stávající využívání, v jižní části vytvořit podmínky pro realizaci mokřadů a vznik hydrofilních společenstev
LBC 11	Neexistující nefunkční biocentrum místního významu. Vymezené ve svahu v jihovýchodní části k.ú. obce v návaznosti na zalesněnou stráň.	Založit na orné půdě
LBC 12	Existující, částečně funkční biocentrum místního významu. Vymezené v jižní části k.ú. obce v návaznosti na vodní tok.	Zachovat stávající využívání, v severní části založit na orné půdě
LBC 13	Existující funkční biocentrum vložené do regionálního biokoridoru v severní části k.ú. obce. Vymezeno v údolí Bobravy, včetně přilehlých svahů.	Zachovat stávající využívání

VYMEZENÉ BIOKORIDORY MÍSTNÍHO VÝZNAMU		
NÁZEV	POPIS	NÁVRH
LBK 1	Existující funkční biokoridor místního významu vymezen na lesní půdě v údolí Bobravy v severní části k.ú. obce.	Zachovat stávající využívání
LBK 2	Existující, částečně funkční biokoridor místního významu vymezen na lesní i zemědělské půdě v severozápadní k.ú. obce.	Zachovat stávající využívání, na zemědělské půdě realizovat výsadbu v souladu s vymezenými KPÚ
LBK 3	Existující funkční biokoridor místního významu vymezen podél vodního toku v jihozápadní části k.ú. obce.	Zachovat stávající využívání
LBK 4	Existující funkční biokoridor místního významu vymezen podél vodního toku v jihozápadní části k.ú. obce.	Zachovat stávající využívání
LBK 5	Existující, částečně funkční biokoridor místního významu vymezen na lesní i zemědělské půdě ve východní části k.ú. obce.	Zachovat stávající využívání, na zemědělské půdě realizovat výsadbu v souladu s vymezenými KPÚ

VYMEZENÉ BIKORIDORY MÍSTNÍHO VÝZNAMU		
NÁZEV	POPIS	NÁVRH
LBK 6	Existující, částečně funkční biokoridor místního významu vymezen na lesní i zemědělské půdě v severovýchodní části k.ú. obce	Zachovat stávající využívání, na zemědělské půdě realizovat výsadbu v souladu s vymezenými KPÚ
LBK 7	Existující funkční biokoridor místního významu vymezen na lesní půdě v severní části k.ú. obce	Zachovat stávající využívání

5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Respektováno dle KPÚ.

Prostupnost krajiny je řešena vymezením ploch dopravní infrastruktury – účelových komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL.

5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Řešeny jsou organizací ploch zemědělské půdy. Nejsou vymezeny plochy nutností realizace protierozních opatření plošného charakteru.

5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V grafické příloze řešeného území je zakresleno záplavové území - KÚ Jihomoravského kraje, č.j. JMK 38746/2005 OŽP – Fr, ze dne 14. 12. 2005. Záplavové území je mimo zastavěné území a ani zastavěné území neohrožuje.

KONCEPCE ROZVOJE

- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem
- pro minimalizaci extravilánových vod je nutno provést změnu organizace povodí - navrhnout organizační (osevní postupy, velikost a tvar pozemků), agrotechnická (vrstevnicová orba) a stavebně-technická (průlehy, zelené pásy) opatření

PODMÍNKY PRO OCHRANU PROTI ZÁPLAVÁM A PŘÍVALOVÝM VODÁM

- správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to:
 - u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry
 - u významných vodních toků nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry
- nesmí docházet ke zmenšování průtočného profilu

5.6. REKREACE

Koncepce rozvoje rekreace je založena na využití stávajícího rekreačního potenciálu řešeného území. Na severním okraji řešeného území se nachází přírodní park Bobrava. Ostatní část řešeného území tvoří převážně zemědělsky obdělávaná krajina.

Turisticky atraktivní je rovněž území Army parku východně od Ořechova.

Pro pohybovou rekreaci – pěší turistiku a cykloturistiku bude využita stávající síť účelových komunikací a cest.

Pro krátkodobou rekreaci obyvatel slouží plochy tělovýchovy a sportu, plochy veřejných prostranství a přírodní zázemí obce.

Pro rozvoj rekreace v řešeném území nejsou navrženy plochy změn v území.

Smíšeným využitím ploch (plochy smíšené obytné) je umožněno podnikání v oblasti rekreace a turistického ruchu – plochy umožňují situování zařízení pro stravování, ubytování, agroturistiku apod.

5.7. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území obce se nenachází ložisko nerostných surovin.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ),

6.1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stab) a plochy změn (návrh).

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ JSOU VYMEZENY TYTO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy bydlení - B

plochy rekreace - R

plochy občanského vybavení - O

 plochy tělovýchovy a sport - OS*

 plochy hřbitova - OH*

plochy veřejných prostranství - U

plochy sídelní zeleně - Z**

plochy smíšené obytné - SO

plochy dopravní infrastruktury - D

 plochy silniční dopravy - DS*

 plochy dopravního vybavení DV*

 plochy účelových komunikací - DU*

plochy technické infrastruktury - T

plochy výroby a skladování - V

plochy smíšené výrobní - SV

plochy vodní a vodohospodářské - N

plochy zemědělské - P

plochy lesní - L

plochy přírodní - E

plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň - K*

plochy smíšené nezastavěného území - SM

plochy specifické - F

POZNÁMKA:

* - plochy jsou podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území

** - plocha vymezena nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

VYMEZENÍ HRANIC PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat. Za přiměřené zpřesnění hranice plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, tras inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a sítí apod.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch.

6.1.1. PLOCHY BYDLENÍ - B

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Bydlení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bytové domy, rodinné domy a související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství
- sídelní zeleň (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- do těchto ploch nebudou navrhovány služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby – respektování stávajícího stavu

6.1.2. PLOCHY REKREACE - R

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování potřeb občanů.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zahrady sloužící pro zahrádkaření, pozemky veřejných prostranství
- činnosti, zařízení a stavby které souvisejí a jsou slučitelné s aktivitami rekreace a zahrádkaření (např. stavby sloužící aktivitám zahrádkaření, altány, přístřešky, společný sklad náčiní, hřiště, rekreační louky)
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství
- zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- do těchto ploch nebudou navrhovány služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, např. odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, obslužné komunikace, plochy pro pěší a cyklostezky za podmínky, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

výšková regulace zástavby:

- stabilizované území – max. 1 nadzemní podlaží
- maximální plošná výměra stavby pro rekreaci 25m²

6.1.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - O

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy jsou určeny k uskutečňování činností, dějů a zařízení poskytující služby obyvatelstvu, zejména v oblasti veřejné správy, školství, zdravotnictví a sociální péče, pro společenské a kulturní aktivity a k poskytování duchovních služeb obyvatelům, obchodní a komerční zařízení, plochy pro tělovýchovu a sport a hřbitovy.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství (komunikace pro pěší a cyklisty)
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- plochy umístěné v blízkosti zdroje hluku a vibrací za podmínky dodržení hygienických limitů
- bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby - stabilizované území – max. 3 nadzemní podlaží, případně respektovat stávající stav
plochy změn – dle podmínek využití viz. kap C)2. Vymezení zastavitelných ploch

PLOCHY TĚLOVÝCHOVY A SPORTU OS

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení, které mají víceúčelové využití nebo tvoří doplňkovou funkci (např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej, veřejné občanské vybavení) za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití
- bydlení za podmínky, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby - stabilizované území – max. 2 nadzemní podlaží

PLOCHY HRBITOVA OH

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící k provozování veřejného pohřebiště
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci a souvisejí s provozem veřejného pohřebiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby - stabilizované území – max. 1 nadzemní podlaží

6.1.4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- návsi, chodníky, ulice s úpravami pro intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- veřejná zeleň

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby – maximálně 1 nadzemní podlaží pro podmíněně přípustné objekty

6.1.5. PLOCHY SÍDELNÍ ZELEŇ – Z

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel, případně izolační zeleň.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky veřejně přístupné zeleně
- pozemky izolační zeleně
- plochy veřejných prostranství, pozemky pro pěší pohyb a cyklostezky
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská a rekreační hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby – doplňkové objekty max. 1 nadzemní podlaží

6.1.6. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- do těchto ploch nebudou navrhovány služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby
ve stabilizovaných plochách : maximálně 2 plná nadzemní podlaží a využití podkrovní

- v rozvojových plochách : maximálně 2 plná nadzemní podlaží
- minimální výměra pozemku v rozvojových plochách 650m²
- maximální zastavěnost pozemku v rozvojových plochách 35% výměry pozemku

6.1.7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D

PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY DS

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- plochy pro pěší a cyklisty, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže
- zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla, protihluková opatření

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ DV

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží zpravidla k zajištění služeb pro dopravu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí
- služby pro motoristy
- silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- plochy pro pěší a cyklisty, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- parkovací stání, hromadné garáže
- zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla, protihluková opatření

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

PLOCHY ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ DU

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou (například průchod cyklistických, pěších tras).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- účelové komunikace, doprovodná a izolační zeleň, manipulační plochy, cyklistické a pěší trasy, odpočívadla

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- činnosti, které narušují přírodní hodnoty území, například rušení mezí
- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

6.1.8. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – T

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související se zajištěním obsluhy území technickým vybavením.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody

- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- pozemky související dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby – maximálně 2 nadzemní podlaží

6.1.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – V

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží pro umístění ploch výroby a skladování, zemědělských areálů.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro zemědělskou, průmyslovou a lesnickou výrobu a skladování
- související veřejná infrastruktura
- stavby pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- sběrná místa komunálního odpadu
- izolační zeleň, vyhrazená zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení občanského vybavení pro stravování, ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice) v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- stavby pro bydlení v případě, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, majitele provozovny

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby
 - maximálně 3 nadzemní podlaží
 - v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 8m
 - objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině

6.1.10. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SV

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží k umístění pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- maloobchodní a obchodní provozy
- pozemky související veřejné infrastruktury
- sběrná místa komunálního odpadu
- ochranná a izolační zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- výzkumná zařízení v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- občanské vybavení a sport (vybavenost pro zaměstnance)
- bydlení pro osoby zajišťující dohled nebo majitele provozovny, služební byt

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

výšková regulace zástavby

- o maximálně 2 nadzemní podlaží
- o v případě halových objektů výška římsy max. 8 m, v případě plochy změny 38-SV a 36 SV max. 10m

6.1.11. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – N

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých s přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě
- výstavba vodních ploch
- revitalizace toků a protipovodňová opatření

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení související s rybářstvím nebo rekreací v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu - čistoty vod

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu
- nepřipustná je výstavba objektů v těsné blízkosti břehů
- činnosti, děje a zařízení, které narušují krajinný ráz

6.1.12. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - P

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převážně zemědělské využití.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních
- opatření pro posilování ekologické rovnováhy území, realizace interakčních prvků ÚSES
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pouze stavby nezbytně nutné pro myslivost, ochranu přírody, dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní
- zalesnění mimo zemědělské půdy v I. až III. třídě ochrany ZPF

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů rodinné rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci)

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- zemědělské objekty o maximální výměře 40m²

6.1.13. PLOCHY LESNÍ – L

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Slouží k plnění funkcí lesa a činnostem souvisejícím s touto hlavní funkcí.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- hospodaření na PUPFL, nezbytné stavby a zařízení lesního hospodářství

- účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny

Nepřípustné využití

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů rodinné rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci...)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pouze nezbytně nutné stavby pro myslivost a ochranu přírody
- pouze nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury
- výstavba malých vodních nádrží

6.1.14. PLOCHY PŘÍRODNÍ – E

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Zahrnuje plochy s účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. V řešeném území se jedná o plochy biocenter.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- změnou využití území nesmí dojít k narušení nebo omezení přírodní funkce současných ploch ÚSES

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- změny využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability ploch
- jakékoli změny využití území, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných

6.1.15. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ - K

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot, tvoří je plochy rozptýlené zeleně v krajině, liniová zeleň.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení, které souvisí s extenzivní zemědělskou výrobou, se zachováním ekologické rovnováhy území
- realizace ÚSES
- realizace vodních ploch, opatření pro zadržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenci krajiny
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, výstavba objektů pro ochranu přírody, včelíny, seníky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- výstavba vodních nádrží, pokud jejich využití bude extenzivní a nedojde ke změně krajinného rázu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, zařízení a výstavba zmenšují jejich plochu, nová výstavba, používání zemědělských technologií které mohou narušit strukturu a charakter ploch

6.1.16. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem a na koních
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy území
- pozemky staveb pro ochranu přírody
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nezbytně nutné pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, myslivost (např. včelíny, seníky)
- dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- využití ploch, které se neslučuje s využitím hlavním, zejména výstavba objektů rodinné rekreace a objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci
- činnosti narušující ekologickou rovnováhu území

6.1.17. PLOCHY SPECIFICKÉ - F

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy specifické se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění zvláštních podmínek, které vyžadují zejména pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, vězeňství, sklady nebezpečných látek, útulek pro zvířata apod.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy výroby a skladování, plochy smíšené výroby, liniové stavby technické infrastruktury, manipulační plochy
- izolační zeleň, vyhrazená zeleň
- pozemky ZPF a PUPFL, vodní plochy
- realizace ÚSES

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

6.2. NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

OBEČNÉ PODMÍNKY PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

- respektovat charakter, měřítko a urbanistickou skladbu okolní zástavby
- v zastavěném území obce při doplnění a přestavbě lokalit (dostavba území, nástavby, přístavby nebo stavební úpravy objektů) respektovat stabilizované linie a výšky zástavby uličního prostoru (odchytky jsou podmíněné na základě posouzení konkrétní situace), při úpravě staveb nerespektujících historickou zástavbu zohlednit původní strukturu a návrh přizpůsobit, nepřipustit chaotickou výstavbu rodinných domů za přední uliční frontou při hlubších parcelách
- v území nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotností souborů nebo jeho částí

- možnost zástavby ve stabilizovaných i rozvojových plochách zejména na pozemcích smíšeného bydlení je podmíněna vybudováním odpovídající veřejné dopravní a technické infrastruktury – přístupové komunikace, inženýrských sítí na hranici pozemku

PROSTOROVÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ, NAVRŽENÉ V URBANISTICKÉ KONCEPCI PRO VYMEZENÉ PLOCHY

- výšková hladina zástavby pro bydlení je stanovena na max. 3 nadzemní podlaží v případě bydlení hromadného (mimo střešních prostor), u zástavby smíšené obytné v rozvojových plochách na max. 2 nadzemní podlaží (mimo střešních prostor) ve stabilizovaných plochách na max. 2 nadzemní podlaží a využití podkroví
- při doplnění proluk a stavebních úpravách ve stabilizovaném území výšku zástavby přizpůsobit okolní zástavbě, nepřipustná je zástavba nevhodná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby)
- v případě výrobních a skladových objektů je maximální výška římsy v rozvojové ploše max. 8 m
- v případě objektů smíšených výrobních je maximální výška římsy v rozvojové ploše 36-SV a 38-SV max. 10m, ostatní plochy max. 8 m
- maximální plošná výměra staveb pro rekreaci je 25m² ve všech plochách, které umísťování těchto staveb umožňuje
- nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce

6.3. PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- Územní plán vymezuje prvky regulačního plánu:
- Výstavba v plochách, kde jsou vymezeny stavební čáry, musí tyto stavební čáry respektovat - hlavní stavba musí být umístěna průčelím na stavební čáře (dle vyznačení v grafické části) v toleranci do 10m před nebo za touto čarou.
- Dostavby proluk musí respektovat polohu navazujících objektů v uliční čáře, výstavba ve stavebních pozemcích navazující na stávající řadovou zástavbu musí navazovat na tuto zástavbu.

7. 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 A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb a opatření je vymezen ve výkrese č. 5 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření níže uvedených nevylučuje možnost vymežit další veřejně prospěšné stavby, opatření příp. asanace v navazující územně plánovací dokumentaci.

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I PLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY			
VPS	charakteristika VPS	k.ú., parcelní čísla	identifikace - využití plochy
dopravní a technická infrastruktura (komunikace a inženýrské sítě)			
WD1	plocha bloku mezi ulicemi Komenského, Tikovickou a Jeřábkovou	Ořechov, p.č. 1837, 1838, 1839, 1840	31-DS
WD2	plocha pro úpravu křižovatky silnice II/152 s ulicemi Sokolská a Syrovická u kostela Všech Svatých	Ořechov, p.č. 883/1, 884/1	33-DS
WD3	koridor D10-B čtyřpruhové silnice I. třídy tzv. „Jihozápadní tangenty Troubsko - Rajhrad-Syrovice, varianta B	Ořechov, p.č. 2402/1, 2402/2, 2416	42-DS

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY			
VPS	charakteristika VPS	k.ú., parcelní čísla	identifikace - využití plochy
WT1	stavba vedení elektrizační soustavy Měličany + napojení novým vedením na síť 110 kV (ZÚR TEE16)		

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ			
VPO	charakteristika VPO	k.ú., parcelní čísla	identifikace - využití plochy
založení prvků územního systému ekologické stability			
VU1	plochy pro rozšíření biocentra LBC 10 - VPO pro obec	Ořechov, p.č. 6417, 6418, 6419, 6425	45-E
VU2	plochy pro rozšíření biocentra LBC 10 - VPO pro obec	Ořechov, p.č. 6426	46-E

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA,

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY			
VPS	charakteristika VPS	k.ú., parcelní čísla	identifikace - využití plochy
pro veřejnou infrastrukturu			
PO1	plocha pro dům s pečovatelskou službou pro seniory u kostela Všech Svatých	Ořechov, p.č. 5783, 5784	1-O
koridory (komunikace a inženýrské sítě) a plochy veřejných prostranství			
PP1	koridor na východním okraji obce, vedoucí paralelně s ulicí Sokolskou a Brněnskou v trase stávající cesty - VPS pro obec	Ořechov p.č. 5075, 5076, 5077, 5078, 5079, 5080, 5081, 5082, 5083, 5084, 5085, 5086, 5087, 5090, 5094, 5095, 5096, 5097, 5098, 5099, 5100, 5101, 5103, 5104, 5105, 5106, 5107, 5108, 5109, 5110, 5111, 5125, 5126, 5127, 5128, 5129, 5130, 5131, 5132, 5133, 5134, 5135, 5136, 5138, 5139, 5140, 5141, 5142, 5143, 5144, 5145, 5148, 5149, 5151, 5152, 5153, 7712	2-U
PP2	koridor k obsluze plochy 37-SV - VPS pro obec	Ořechov p.č. 5796, 5797, 5798, 5799	3-U
PP3	koridor propojující Ořechov s Tikovicemi - VPS pro obec	Ořechov p.č. 1511/1, 5112/1, 5112/2, 5112/3, 5793, 5794, 5814, 5816, 5845	4-U
PP4	koridor propojující ulici Jeřábkovu s Divadelní ulicí k obsluze plochy 28-SO na západním okraji obce - VPS pro obec	Ořechov p.č. 1936/1, 1965/2, 1965/3, 7048, 7049, 7050, 7051, 7052, 7054, 7086, 7087, 7088, 7089, 7090, 7091, 7092, 7093, 7094, 7095, 7096, 7097, 7098, 7099, 7100, 7101, 7102	6-U
PP5	plocha veřejného prostranství v Družstevní ulici v Tikovicích	Ořechov p.č. 1728	44-U
Z - plochy sídelní (veřejné) zeleně			
PSZ1	plochy sídelní zeleně kolem stávajícího hřbitova v Tikovicích - VPS pro obec	Ořechov, p.č. 7060, 7062	43-Z

8.1 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nejsou stanovena.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV PRO PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

2-SO-ÚR LOKALITA ZA ORLOVNOU

- prověřit výškové členění zástavby
- prověřit podmínky obsluhy technickou infrastrukturou

3-SO-ÚR LOKALITA ZA ORLOVNOU

- prověřit výškové členění zástavby

- prověřit podmínky obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou

6-SO-ÚR LOKALITA HUSARKY POD FAROU

- prověřit podmínky obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou
- prověřit výškové členění zástavby

7-SO-ÚR LOKALITA HUSARKY POD FAROU

- prověřit podmínky obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou
- prověřit výškové členění zástavby

8-SO-ÚR LOKALITA AKRLIKY

- prověřit podmínky obsluhy technickou infrastrukturou
- prověřit výškové členění zástavby

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV PRO PLOCHY VODNÍ A AVODOHOSPODÁŘSKÉ

9-N-ÚR LOKALITA NÁDRŽ ŽELEŠICE

- prověřit střet s ochranou přírodního parku Bobrava
- prověřit umístění vodohospodářské stavby

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV PRO PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

10-DS-ÚR KORIDOR SILNIČNÍHO OBCHVATU

- prověřit umístění komunikace silničního obchvatu
- respektovat podmínky OP ropovodu
- respektovat podmínky OP produktovodu
- respektovat podmínky BP VTL plynovodu nad 40 barů

10. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

15-SO plocha ve východní části Ořechova, vzhledem k rozsahu plochy 2,28 ha a parcelaci plochy je třeba územní studií prověřit umístění plochy veřejných prostranství o rozloze 1000 m² s ohledem na realizovanou zástavbu Na Kopci a územní rezervu 1-SO-ÚR, prověřit možnosti pěší přístupnosti lokalitou.

Při zpracování územní studie budou respektována vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let ode dne účinnosti tohoto opatření obecné povahy. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění všech uvedených povinností zakončených vložním dat do evidence.

Územní studie bude pořízena z podnětu obce.

24-SO plocha v jihozápadní části Ořechova, o výměře plochy 1,67 ha územní studií je třeba prověřit:

- parcelaci území při respektování využitých stavebních pozemků
- umístění ploch veřejných prostranství a řešení dopravní obsluhy pozemků
- přístupnost území
- podrobné podmínky prostorového uspořádání území

- řešení možného střetu s využitím sousedících ploch smíšených výrobních

Při zpracování územní studie budou respektována vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let ode dne účinnosti tohoto opatření obecné povahy. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění všech uvedených povinností zakončených vložением dat do evidence.

Územní studie bude pořízena z podnětu obce.

26-SO plocha v západní části Ořechova, o výměře plochy 2,16 ha

územní studií je třeba prověřit:

- parcelaci území
- umístění ploch veřejných prostranství dle vyhl. 501/2006Sb., §7 - minimálně o výměře 2100m²
- umístění veřejných prostranství pro obsluhu území, řešení dopravní obsluhy pozemků
- prostupnost území
- podrobné podmínky prostorového uspořádání území
- řešení možného střetu s využitím sousedících ploch smíšených výrobních

Při zpracování územní studie budou respektována vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let ode dne účinnosti tohoto opatření obecné povahy. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění všech uvedených povinností zakončených vložением dat do evidence.

Územní studie bude pořízena z podnětu obce.

28-SO plocha v západní části Ořechova, o výměře plochy 6,94 ha

územními studiemi US-A (pro část plochy o výměře 1,76 ha) a US-B (pro část plochy o výměře 5,18 ha) je třeba prověřit:

- parcelaci území při respektování využitých stavebních pozemků
- umístění ploch veřejných prostranství dle vyhl. 501/2006Sb., §7
- umístění veřejných prostranství pro obsluhu území, řešení dopravní obsluhy pozemků
- prostupnost území
- podrobné podmínky prostorového uspořádání území

Při zpracování územních studií budou respektována vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Lhůta pro pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let ode dne účinnosti tohoto opatření obecné povahy. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění všech uvedených povinností zakončených vložением dat do evidence.

Územní studie budou pořízeny z podnětu obce.

52-SO plocha v lokalitě u čerpací stanice, o výměře plochy 0,38 ha

územní studií je třeba prověřit:

- parcelaci území
- řešení dopravní obsluhy pozemků, umístění veřejných prostranství pro obsluhu území
- podrobné podmínky prostorového uspořádání území

Při zpracování územní studie budou respektována vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let ode dne účinnosti tohoto opatření obecné povahy. Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění všech uvedených povinností zakončených vložением dat do evidence.

Územní studie bude pořízena z podnětu obce.

ÚZEMNÍ PLÁN NEOBSAHUJE:

- vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání,
- stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

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

Dokumentace územního plánu obsahuje 34 listů textové části

Dokumentace územního plánu obsahuje 5 listů grafické části:

1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
5.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000