ÚZEMNÍ PLÁN OŘECHOV

ČÁST I – NÁVRH

TEXTOVÁ ČÁST

Příloha č. 1

OBJEDNATEL: **Obec Ořechov**
Ořechov 105
687 37 Polešovice
IČ: 00542300
Statutární zástupce: Jarmila Jilgová, starostka
Určený zastupitel: Jarmila Jilgová

ZPRACOVATEL: **STEMIO a.s.,** Lazarská 1718/3, 110 00 Praha 1
Pracoviště Zlín:
J.Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice
IČ: 282 03 011
Statut. zástupce: Ing.arch. Vladimír Pokluda, předseda představenstva
www.stemio.eu

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo obce Ořechov	Ing. Martin Ševčík Digitálně podepsal Ing. Martin Ševčík Datum: 2026.06.03 10:42:17 +02'00' (otisk úřadního razítka)
Datum nabytí účinnosti: 02.06.2026	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: Ing. Martin Ševčík referent odboru stavebního úřadu a životního prostředí Městský úřad Uherské Hradiště	

I.A TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH:

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT
- B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE
- B.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ
- C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE
- C.2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
- C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- C.4 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY
- C.5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ
- D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
- D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ
- D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN
- E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ
- E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY
- E.3 PROSTUPNOST KRAJINY
- E.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI
- E.5 REKREACE
- E.6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU
- F.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VČ. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ VE SMYSLU USTANOVENÍ § 18 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA
- F.2 ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT
- G.1 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
- G.2 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ
- G.3 VYMEZENÍ STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU
- G.4 VYMEZENÍ PLOCH PRO ASANACI

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

J) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

K) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

L) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

I.B GRAFICKÁ ČÁST:

I.B1	**VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ**	**1:5 000**
I.B2	**HLAVNÍ VÝKRES**	**1:5 000**
I.B3	**VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ**	**1:5 000**

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu k datu 1. 6. 2023 a je znázorněno v grafické části dokumentace – Výkres základního členění území, Hlavní výkres.

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1 Základní koncepce rozvoje území obce

- **hlavní rozvojové předpoklady obce Ořechov vychází z polohy sídla ve struktuře osídlení, jeho charakteru a dosavadního vývoje**
- koncepce rozvoje území **je dána urbanistickým řešením** při zohlednění relevantních požadavků na změny v území
- navrhované řešení navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací (ÚP Ořechov, r. 2011) a současně zohledňuje nové požadavky na plošnou a prostorovou regulaci
- nerozvíjet hromadnou a rodinnou rekreaci, podporovat primárně funkci obytnou s vhodným doplněním ploch pro pracovní příležitosti
- nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, maximálně využít plochy v zastavěném území a v návaznosti na něj
- zajistit **pro nové zastavitelné plochy odpovídající veřejnou infrastrukturu jako podmínky realizace zástavby**
- respektovat **stávající typ osídlení a historický půdorys sídla**
- stabilizovat a u zastavitelných ploch respektovat požadavky na plochy zeleně zahrad
- chránit vysokobonitní zemědělský půdní fond, viniční tratě i stávající vinohrady
- stabilizovat plochy ÚSES, vodní plochy v krajině a zvýšit diverzitu krajiny v souladu s komplexními pozemkovými úpravami v podrobnosti územního plánu
- respektovat lesní pozemky a pásmo 30 m od lesa
- minimalizovat vznik erozního ohrožení a předcházet živelným škodám, zajistit protipovodňovou ochranu území
- **stanovit prostorovou a plošnou regulaci zástavby v zastavitelných plochách i v zastavěném území** – respektovat převažující a charakteristické znaky zástavby

Při rozhodování v území je požadováno:

- **respektovat charakter a strukturu stávající zástavby** - nová výstavba či nástavby a dostavby v zastavěném území ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí respektovat převažující charakter a strukturu zástavby
- **zajistit koordinovaně a komplexně podmínky pro scelování a zaokruhování jednotlivých funkčních ploch** (neakceptovat dílčí požadavky na změny v území, které svým charakterem neodpovídají typickým urbanistickým a kompozičním znakům)
- **respektovat funkční zónování a podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání**
- chránit plochy občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně pro komunitní aktivity
- **respektovat komplexní pozemkové úpravy** pro realizaci dílčích záměrů v krajině, a to i v rámci požadavků na budoucí rozvoj zástavby

B.2 Ochrana a rozvoj hodnot

Ochrana a rozvoj hodnot urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních je zajištěna dle následujících zásad*:*

- **respektovat celkovou urbanistickou a plošnou strukturu sídla** vycházející z:
  - historického jádra a dalších prostorových celků obce a jejich vzájemných vztahů
  - rastru sítě komunikací určujícího prostor ulice a návsi
  - ploch s rozdílným způsobem využití
  - typů zástavby
  - struktury ploch zeleně
  - struktury ploch nezastavěného území

- **respektovat stávající charakter zástavby** – uliční linie, charakter střešní krajiny; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ stávající zástavby
- rozpoznat a pojmenovat hodnoty urbanistické struktury zástavby, pamatovat na možné negativní tendence a předcházet jim vhodnými regulativy
- **respektovat architektonický výraz zástavby** (typ domů, zastřešení atd.)
- respektovat výškovou hladinu zástavby a nové plochy na ni navázat (při zohlednění jednotlivých dominant)
- **stabilizovat a rozvíjet centrální část obce** se zámkem, kostelem Panny Marie a kaplí sv. Václava a veřejným prostorem s drobnými objekty sakrálního charakteru (křížová cesta) - neumisťovat novou zástavbu, která by negativně (tvarem, výškou, barevností) ovlivňovala panorama s dominantou zámku
- **zachovat charakter sídla s relativně vysokým podílem zeleně, zejména zahrad**
- zachovat stávající pěší propojení v území
- **neumísťovat v krajině stavby,** které svými prostorovými parametry a architektonickým řešením nerespektují charakter nezastavěného území a vytvářejí pohledové bariéry

Na základě výše definované koncepce rozvoje, zásad pro rozhodování v území a zásad ochrany a rozvoje hodnot jsou stanoveny dále v kap. F1. konkrétní podrobnější podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

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

C.1 Urbanistická koncepce a kompozice

Urbanistická koncepce územního plánu vychází ze základního rámce daného polohou sídla a jeho urbanistickou strukturou. Respektuje a rozvíjí stávající urbanistickou strukturu území a v návaznosti na ni určuje podmínky pro další rozvoj funkcí současně s podmínkami pro zachování a ochranu kulturních a přírodních hodnot v území a posílení ekostabilizačních funkcí krajiny.

Zásady urbanistické koncepce:

- vytvořit rámec pro povolování budoucích záměrů při respektování urbanistické struktury sídla; obytnou funkci navrhovat s cílem doplnění stávající urbanistické struktury při respektování urbanistické kompozice
- nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině; obytnou zástavbu přednostně umisťovat do proluk v zastavěném území při zachování dostatečného podílu obytné zeleně
- respektovat přirozené hranice rozvoje sídla (terénní konfigurace, horizonty, dopravní a technická infrastruktura atd.)
- urbanistickou koncepci ÚP navázat na koncepci danou stávající územně plánovací dokumentací (UP Ořechov - 2011), tu zhodnotit, dále rozvinout a vhodně doplnit v parametrech dle současného vývoje a poznání
- vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu, zejména odkanalizování
- zachovat stávající krajinný ráz a dále posílit ekostabilizační funkci krajiny
- v řešení zohlednit výsledky komplexních pozemkových úprav

Návrh urbanistické koncepce:

- jsou stabilizovány jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a členěny dle převažujícího způsobu využití a je vymezeno zastavěné území
- rozvoj obytné zástavby je směřován v návaznosti na stávající zástavbu s cílem doplnit stávající urbanistickou strukturu – plochy individuálního bydlení BI č. **Z.1, Z.3, Z.5, P.26, Z.30** a plochy smíšené obytné všeobecné SU č. **Z.2**
- je navržena plocha veřejných prostranství všeobecných PU č. **Z.8** pro zpřístupnění navržené plochy BI č. **Z.3**
- v návaznosti na navrženou plochu BI č. **Z.1** je navržena plocha veřejného prostranství všeobecného PU č. **Z.27**

- plocha veřejného prostranství všeobecného PU č. **Z.4** slouží pro dopravní obsluhu obytných ploch v zastavěném území
- dále jsou navrženy plochy veřejných prostranství všeobecných PU č. **Z.9, Z.17** s cílem zajištění prostupnosti území
- v návaznosti na stávající na stávající výrobní areál jsou navrženy plochy výroby všeobecné VU č. **Z.6, Z.7** a **Z.32**
- navržena je plocha pro zemědělskou a lesnickou výrobu VZ č. **Z.31**
- plocha technické infrastruktury všeobecné TU č. **Z.11** slouží k doplnění kanalizace
- pro obecní kompostárnu bude sloužit plocha technické infrastruktury všeobecné TU č. **Z.33**
- jsou navrženy plochy zeleně krajinné ZK č. **K.18, K.19** s krajinotvornou a protierozní funkcí a plocha ZK č. **K.29** plnící izolační funkci mezi bydlením a výrobou
- pro sportovně rekreační funkci v návaznosti na navrhovanou vodní nádrž je vymezena plocha občanského vybavení všeobecného OU č. **Z.15**
- k zajištění funkce ÚSES jsou nově navrženy plochy přírodní všeobecné NU č. **K.16** (rozšíření biocentra) a plochy zeleně krajinné ZK č. **K.20, K.21, K.22, K.23** (biokoridory)

Zásady urbanistické kompozice:

- urbanistická kompozice vychází z charakteru sídla a jeho polohy v krajině a cílem územního plánu je zajistit ochranu vzájemných harmonických vztahů urbánních a krajinných prvků
- respektovat centrální veřejné prostory (náves) a dominantu zámku
- zachovat měřítko a proporce zástavby pomocí nastavené regulace zastavěného území a zastavitelných ploch - výškové hladiny zástavby, koeficientu zástavby a rozmezí výměry stavebních pozemků, charakteru a struktury zástavby apod.
- pozemky pro obytnou zástavbu musí být přístupné ze stávajícího nebo navrženého veřejného prostranství; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ stávající zástavby
- neumisťovat zástavbu, která svým objemem, strukturou, členěním, prostorovými parametry, charakterem střešní krajiny a podlažností, negativně ovlivňuje charakter okolní zástavby; nevyčleňovat novou zástavbu výškou a objemem ze stávající zástavby
- zachování jednotné uliční fronty při dostavbě v prolukách a stabilizovaných plochách
- další stavby na pozemcích se stavbou rodinného domu nesmí svým měřítkem, prostorovými parametry a výškovou hladinou negativně ovlivňovat a narušovat stávající obytnou zástavbu v bezprostředním okolí
- respektovat a zachovat cílové kvality krajiny zemědělské harmonické, krajinného celku Uherskohradišťsko, krajinného prostoru Stříbrnicko, a z nich vyplývajících omezení, zejména ve vztahu k vymezování zastavitelných ploch ve volné krajině

Na základě výše definovaných zásad urbanistické koncepce a zásad urbanistické kompozice jsou stanoveny dále v kap. F. konkrétní podrobnější podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

C.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územním plánem jsou vymezeny dle převládajícího způsobu využití plochy s rozdílným způsobem využití:

- **stabilizované plochy**
  - plochy zastavěného území
  - plochy nezastavěného území
- **zastavitelné plochy**
- **plochy přestavby**
- **plochy změn v krajině**

vše ve funkčním členění:

- bydlení individuální – BI
- smíšené obytné všeobecné - SU
- občanské vybavení všeobecné – OU
- občanské vybavení - sport – OS
- veřejná prostranství všeobecná – PU
- doprava silniční – DS

- technická infrastruktura všeobecná – TU
- výroba všeobecná – VU
- výroba zemědělská a lesnická – VZ
- vodní a vodních toků – WT
- zeleň sídelní ostatní – ZS
- zeleň krajinná – ZK
- přírodní všeobecné – NU
- zemědělské všeobecné – AU
- zemědělské jiné – AX
- lesní všeobecné – LU
- smíšené nezastavěného území všeobecné – MU

C.3 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Bydlení individuální (BI)	
Číslo plochy	**Výměra v ha**
Z.1	3
Z.3	2,28
Z.5	0,37
Z.30	0,13
Celkem	**5,78**

Smíšené obytné všeobecné (SU)	
Číslo plochy	**Výměra v ha**
Z.2	1,02
Celkem	**1,02**

Výroba všeobecná (VU)	
Číslo plochy	**Výměra v ha**
Z.6	2,06
Z.7	0,89
Z.32	0,68
Celkem	**3,73**

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)	
Číslo plochy	**Výměra v ha**
Z.31	1,35
Celkem	**1,35**

Veřejná prostranství všeobecná (PU)	
Číslo plochy	**Výměra v ha**
Z.4	0,07
Z.8	0,34
Z.9	0,27
Z.17	0,06
Z.27	0,28
Celkem	**0,92**

Technická infrastruktura všeobecná (TU)	
Číslo plochy	**Výměra v ha**
Z.11	0,06
Z.33	0,26
Celkem	**0,32**

Občanské vybavení všeobecné (OU)	
Číslo plochy	**Výměra v ha**
Z.15	0,50
Celkem	**0,50**

C.4 Vymezení ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující plochy přestaveb:

Bydlení individuální (BI)	
Číslo plochy	**Výměra v ha**
P.26	0,04
Celkem	**0,04**

C.5 Systém sídelní zeleně

Plochy sídelní zeleně jsou vymezeny pro stabilizovanou zeleň v sídle, kterou představuje především část zeleně v centrální části obce, u které je požadavek na její zachování.
Stávající zeleň je dále součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých plní funkci rekreační, estetickou, krajinotvornou a izolační.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

D.1 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava
Územní plán respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicí III. třídy (III/4276) a místními a účelovými komunikacemi, které celý systém propojují.
Nově navržené rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány místními příp. účelovými komunikacemi napojenými na stávající dopravní kostru. Tyto komunikace budou řešeny v rámci navrhovaných zastavitelných ploch bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu.
Je navržena plocha veřejných prostranství všeobecných PU č. **Z.8** pro dopravní obsluhu navrhované plochy individuálního bydlení BI č. **Z.3** a plocha PU č. **Z.4** pro obsluhu obytných ploch zastavěného území. Plochy PU č. **Z.9** a **Z.17** zajišťují prostupnost území.

Komunikace jako součást dopravní infrastruktury jsou přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, pokud jsou slučitelné s hlavním využitím.

Doprava v klidu
Ve stávajících plochách i v lokalitách nové výstavby budou požadavky na dopravu v klidu řešeny v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Cyklistická a pěší doprava
Jsou stabilizovány plochy pro pěší a cyklistickou dopravu vedenou po stávajících pozemních komunikacích.

Návrh respektuje stávající trasy pěší dopravy a prostupnost zastavěným územím, které lze dále doplnit a zlepšit v rámci ploch s rozdílným využitím. Současně doplňuje plochy veřejných prostranství všeobecných PU č**. Z.4, Z.8, Z.9** a **Z.17.**

Hromadná doprava
Návrh stabilizuje plochy pro stavby a zařízení hromadné dopravy v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch s označením PU.

Ostatní druhy dopravy nejsou v řešeném území zastoupeny.

D.2 Technická infrastruktura

Stávající technická infrastruktura je stabilizována a nově přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

Vodní hospodářství - zásobování vodou
Územní plán respektuje a rozvíjí stávající systém zásobování pitnou vodou pro území obce Ořechov z veřejného obecního vodovodu o dvou tlakových pásmech napojeného na SV Polešovice - Tučapy. Potřeba pitné vody bude zajištěna v lokalitách souvislé zástavby ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu a z nově navržených zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu napojených na stávající vodárenskou soustavu, jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez požadavku na vymezování samostatných ploch pro technickou infrastrukturu.
Vodovodní systém obce Ořechov bude současně využíván i k požárním účelům.

Vodní hospodářství - likvidace odpadních vod
Územní plán navrhuje odkanalizování obce Ořechov v souladu s dokumentací *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje*. Je navrženo doplnění stávající kanalizační sítě jednotné kanalizace zaústěné na nově realizovanou ČOV Ořechov**.** Odkanalizování navrhovaných ploch se bude provádět napojením na stávající, příp. navrhovaný kanalizační systém v rámci jednotlivých ploch (bez nároků na další samostatné plochy technické infrastruktury).
Dešťové vody budou přednostně zasakovány, a zadržovány v území a dále zaústěny do recipientu – zejména do vodního toku Ořechovského potoka, příp. do melioračního odpadu.

Energetika - zásobování el. energií
Nadzemní distribuční vedení VN je v řešeném území stabilizováno, přičemž územní plán respektuje stávající systém zásobování elektrickou energií. V navrhovaném řešení dochází k nárůstu spotřeby elektrické energie, jejíž dodávka bude zajištěna ze stávajících blízkých zdrojů bez nároků na nové samostatné plochy technické infrastruktury. Distribuční vedení lze umístit v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití jako slučitelnou technickou infrastrukturu bez požadavku na vymezování samostatných urbanistických ploch.

Energetika - zásobování plynem
Územní plán respektuje stávající koncepci zásobování plynem. V navrženém řešení dochází k nárůstu potřeby zemního plynu, která bude zajištěna kapacitou stávajícího plynárenského zařízení. Navrhované lokality budou zemním plynem zásobovány napojením na stávající, příp. nově budované STL plynovodní rozvody. Navrhované řešení nemá nárok na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury.

Elektronické komunikace
Nově navrhované lokality lze napojit na elektronické komunikace v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Nakládání s odpady
Likvidace komunálního odpadu je zajišťována stávajícím způsobem (prostřednictvím sběrných míst a sběrného dvora – plocha technické infrastruktury všeobecné TU). Navrhována je plocha TU č. **Z.33** pro kompostárnu.

D.3) Občanské vybavení

Územní plán vymezuje samostatné plochy občanského vybavení všeobecného, označené OU, se stavbami občanského vybavení charakteru veřejné vybavenosti (např. zámek, kostel, kaple, mateřská a základní škola, dětské hřiště a sportoviště, hasičská zbrojnice a další). Samostatně je vymezena plocha občanského vybavení – sportu (OS) zahrnující fotbalové hřiště a jeho zázemí. Další pozemky se stavbami občanského vybavení mohou být i součástí ploch s obytnou funkcí (BI, SU). Pro sportovně rekreační využití území v návaznosti na navrhovanou vodní plochu je navržena plochy občanského vybavení všeobecného OU č. **Z.15.**

D.4) Veřejná prostranství

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství všeobecných, z nichž většina plní základní komunikační funkci a v centrální části obce funkce veřejného prostoru (PU). Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Nově jsou navrženy plochy veřejných prostranství všeobecných PU č. **Z.4** a **Z.8,** které plní komunikační funkci a umožňuje realizaci veřejné technické infrastruktury, v návaznosti na stávající obytné plochy a navrhovanou plochu individuálního bydlení BI č. **Z.3.** Dále jsou navrženy plochy PU č. **Z.9** a **Z.17** s cílem zajištění prostupnosti území. Plocha PU č. **Z.27** plní funkci veřejného prostranství pro plochu BI č. **Z.3**.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

E.1 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a jsou stanoveny koncepční podmínky pro změny jejich využití včetně vymezení územního systému ekologické stability krajiny. Územním plánem jsou stabilizovány plochy zemědělské všeobecné, plochy zemědělské jiné, plochy lesní všeobecné, plochy zeleně krajinné, plochy vodní a vodních toků, plochy přírodní všeobecné a plochy smíšené nezastavěného území všeobecné.

Koncepčním záměrem je zachovat v nejvyšší možné míře stávající krajinný ráz a uspořádání krajiny.
Uspořádání krajiny vychází z následujících pravidel:

- maximálně chránit půdní fond – zejména vysokobonitní zemědělskou půdu včetně vinic
- chránit ekologicky stabilní segmenty krajiny - prvky zeleně v otevřené krajině a vhodně jej doplňovat
- zachovat harmonický vztah sídla a krajiny
- zachovat a doplnit přechodové prvky zeleně do otevřené zemědělské krajiny
- vymezit a stabilizovat územní systém ekologické stability
- zvýšit diverzitu krajiny a členit velkovýrobně obhospodařované zemědělské plochy pomocí krajinné zeleně, navrhnout protierozní a protipovodňová opatření
- zohlednit výsledky komplexních pozemkových úprav v podrobnosti územního plánu
- umožnit realizaci drobných kompozičních prvků v krajině např. drobná architektura, odpočívky, apod.
- zajistit ochranu lesa a pozemků ve vzdálenosti do 30 m od lesa

Plochy zeleně krajinné plnící funkci krajinotvornou a protierozní (interakční liniové prvky) jsou doplněny o plochy ZK č. **Z.18, Z.19** a nově je navržena plocha izolační zeleně mezi obytnou zástavbou a výrobou – ZK č. **Z.29**.

Zeleně krajinná (ZK)		
Číslo plochy /charakteristika		**Výměra v ha**
K.18	Zeleň – krajinotvorná a protierozní funkce	3,45
K.19	Zeleň – krajinotvorná a protierozní funkce	4,33
K.29	Zeleň - izolační	0,22
Celkem		**8**

E.2 Územní systém ekologické stability

V návrhu územního plánu jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability na funkčních společenstvech (nivních, lučních a lesních). Ty reprezentují ÚSES na lokální úrovni a jsou koordinovány s výstupy komplexních pozemkových úprav.

ÚSES je dále doplněn o plochy zeleně krajinné a plochy přírodní všeobecné:

Přírodní všeobecné (NU)		
Číslo plochy /charakteristika		**Výměra v ha**
K.16	Lokální biocentrum LBC - rozšíření	1,32
Celkem		**1,32**

Zeleň krajinná (ZK)		
Číslo plochy /charakteristika		Výměra v ha
K.20	LBK	0,15
K.21	LBK	0,2
K.22	LBK	0,53
K.23	LBK	0,19
Celkem		**1,07**

E.3 Prostupnost krajiny

Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky jak pro zachování prostupnosti zastavěného území a zastavitelných ploch do volné krajiny, tak i pro zachování prostupnosti do volné krajiny – navrhovaná PU č. **Z.9** a **Z.17**. Byl především sledován a respektován stávající a historický systém cest v krajině, včetně pěších tras, a tento zohledňován při vymezování funkčních ploch a podmínek jejich využití – viz kap. F. Návrhu.
Navrženým řešením je zohledněno:
- je zachována dopravní prostupnost území – jsou respektovány stávající pěší trasy v území a nepřipouští se jejich oplocování,
- je zachována biologická prostupnost krajiny v rámci stávající liniové zeleně – ÚSES a další interakční prvky.

E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Funkce protierozní a protipovodňové ochrany je zajištěna uspořádáním jednotlivých funkčních ploch neurbanizovaného území a návrhem podmínek jejich využití, především stabilizací stávajících ploch zeleně krajinné. **Realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení a protipovodňovou ochranu umožňují všechny plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.**
K eliminaci půdní eroze jsou navrženy plochy zeleně krajinné ZK č. **K.18, K.19,** jejichž vymezení vyplývá z komplexních pozemkových úprav.

E.5 Rekreace

V územním plánu nejsou vymezovány plochy hromadné ani individuální rekreace.

E.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

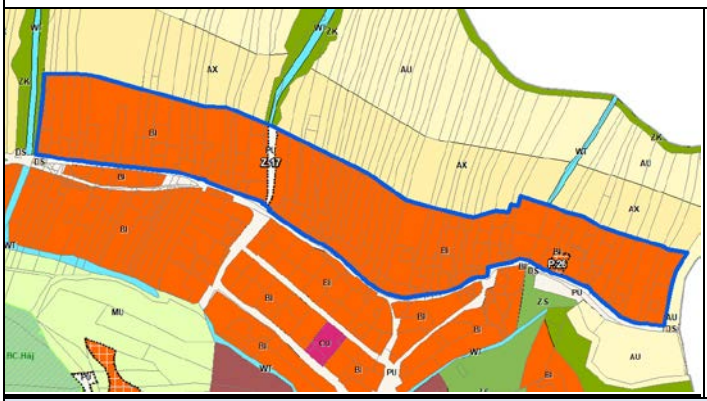
Územní plán nenavrhuje plochy pro dobývání nerostů.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

F.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání a vyloučení umisťování staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona

V územním plánu Ořechov jsou v „Hlavním výkrese“ vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V uvedených plochách platí stanovené přípustné a nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Současně jsou vyloučeny stavby, zařízení a jiná opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území.

BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
Plochy zastavěného území, zastavitelné plochy č. **Z.1, Z.3, Z.5, P.26, Z.30**

Hlavní využití	***Bydlení v rodinných domech***
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Občanské vybavení a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím Stavby pro drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru Veřejná prostranství Zeleň
Podmíněně přípustné využití	Využití plochy č. **Z.5** je podmíněno zajištěním funkčnosti navržených opatření dle Plánu společných zařízení KPÚ
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné, je nepřípustné.
Podmínky prostorového uspořádání	**Zastavěné území**
	výšková hladina
	- max. 2 NP a podkroví
	 – v modře ohraničené ploše max. 1NP a podkroví
	charakter a struktura zástavby
	- volná nebo těsná řadová zástavba izolovanými rodinnými domy zastřešenými sedlovou střechou s okapovou orientací, příp. valbou nebo polovalbou; - pro výše graficky vyznačenou lokalitu - volná nebo těsná řadová zástavba izolovanými rodinnými domy zastřešenými šikmou střechou - Nepřipouští se zástavba architektonicky výrazně vybočující z okolní zástavby - např. mobilheimy, maringotky, sruby, apod.

	umístění zástavby
	- jednotná uliční fronta ve vztahu k veřejnému prostranství a komunikacím (pokud lze na ni navázat) - Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, připustit pouze stavby související a podmiňující hlavní využití.
	Zastavitelná plocha č. Z.1
	výšková hladina
	- 1 NP a podkroví, max. 8 m nad úrovní terénu
	charakter a struktura zástavby
	– volná řadová zástavba izolovanými rodinnými domy (nepřípustné jsou řadové RD a dvojdomky) zastřešené šikmou sklonitou střechou (sedlová, valbová, polovalbová). Nepřípustná je rovná a pultová střecha. - Nepřipouští se zástavba architektonicky výrazně vybočující z okolní zástavby - např. mobilheimy, maringotky, sruby, apod.
	umístění zástavby
	– jednotná uliční fronta daná první stavbou. - Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, připustit pouze stavby související a podmiňující hlavní využití.
	koeficient zastavění *(vč. zpevněných ploch)* ***a rozmezí výměry stavebních pozemků***
	– max. 50% pro rozmezí výměry stavebních pozemků od 700 do 1150 m^2
	Zastavitelná plocha č. Z.3
	výšková hladina
	- 1 NP a podkroví, max. 8 m nad úrovní terénu
	charakter a struktura zástavby
	- volná řadová zástavba izolovanými rodinnými domy, zastřešenými šikmou sklonitou střechou (sedlová, valbová, polovalbová). Nepřípustná je rovná a pultová střecha. - Nepřipouští se zástavba architektonicky výrazně vybočující z okolní zástavby - např. mobilheimy, maringotky, sruby, apod.
	umístění zástavby
	- jednotná uliční fronta podél navrženého veřejného prostranství daná první stavbou. - nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, připustit pouze stavby související a podmiňující hlavní využití
	Zastavitelná plocha č. Z.5
	výšková hladina
	- 1 NP a podkroví, max. 8 m nad úrovní terénu
	charakter a struktura zástavby
	– samostatně stojící izolovaný rodinný dům zastřešený šikmou sklonitou střechou (sedlová, valbová, polovalbová). Nepřípustná je rovná a pultová střecha.

	Nepřipouští se zástavba architektonicky výrazně vybočující z okolní zástavby - např. mobilheimy, maringotky, sruby, apod.
	umístění zástavby
	- v jednotné uliční frontě se stávající zástavbou, na kterou navazuje. - nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, připustit pouze stavby související a podmiňující hlavní využití.
	Zastavitelná plocha č. P.26
	výšková hladina
	- max. 1 NP a podkroví
	charakter a struktura zástavby
	– samostatně stojící izolovaný rodinný dům zastřešený šikmou sklonitou střechou (sedlová, valbová, polovalbová). Nepřípustná je rovná a pultová střecha. Nepřipouští se zástavba architektonicky výrazně vybočující z okolní zástavby - např. mobilheimy, maringotky, sruby, apod.
	umístění zástavby
	– v jednotné uliční frontě se stávající zástavbou situovanou západně. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů, připustit pouze stavby související a podmiňující hlavní využití.
	Zastavitelná plocha č. Z.30
	výšková hladina
	- max. 2 NP a podkroví
	charakter a struktura zástavby
	– těsná i volná řadová zástavba zastřešená šikmou sklonitou střechou (sedlová, valbová, polovalbová). Nepřípustná je rovná a pultová střecha.

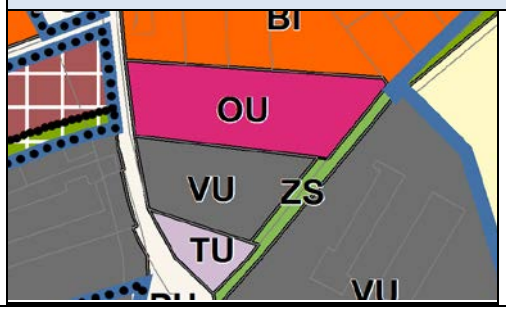
SU – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ

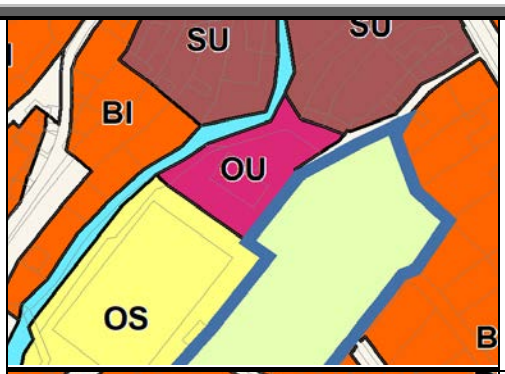
Zastavěné území, Zastavitelná plocha č. **Z.2**

Hlavní využití	***Bydlení a občanské vybavení***
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zeleň
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné, je nepřípustné.
Podmínky prostorového uspořádání	**Zastavěné území**
	výšková hladina
	Výšková hladina nové zástavby nepřesáhne hladinu stávající zástavby a negativně neovlivní stávající vedutu obce; max. 2 NP a podkroví

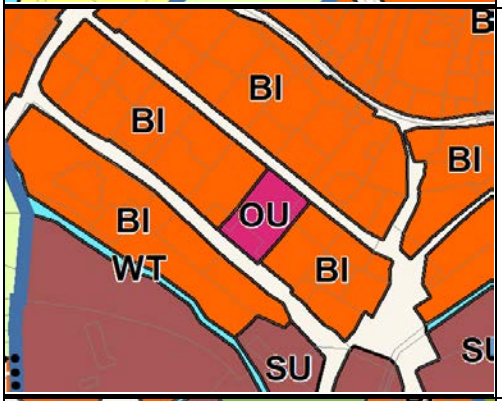
	charakter a struktura zástavby
	– volná nebo těsná řadová zástavba zastřešená šikmou sklonitou střechou (sedlová, valbová, polovalbová). Nepřipouští se zástavba architektonicky výrazně vybočující z okolní zástavby - např. mobilheimy, maringotky, sruby, apod.
	umístění zástavby
	– jednotná uliční fronta ve vztahu k veřejnému prostranství a komunikacím (pokud lze na ni navázat).
	Zastavitelná plocha č. Z.2
	výšková hladina
	- max. 9 m nad úrovní terénu
	charakter a struktura zástavby
	– samostatně stojící stavby s 1 NP a podkrovím nebo se 2 NP zastřešené šikmou sklonitou střechou včetně bytových domů a staveb občanského vybavení Nepřipouští se zástavba architektonicky výrazně vybočující z okolní zástavby - např. mobilheimy, maringotky, sruby, apod.

OU – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ
Plochy zastavěného území, zastavitelné plochy č. **Z.15**

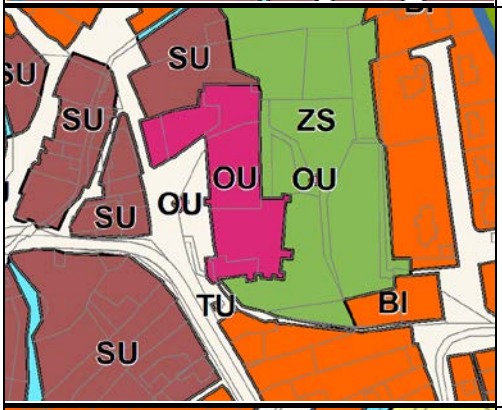
Hlavní využití	***Občanské vybavení (veřejné i komerční)***
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zeleň
Podmíněné přípustné využití	Bydlení za podmínky, že tato funkce bude zajištěna v rámci stavby občanského vybavení
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.
Podmínky prostorového uspořádání	**Zastavěné území**
	výšková hladina
	 – max. 1 NP a podkroví



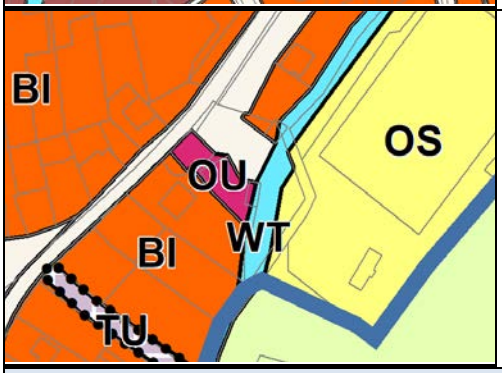
– max. 3 NP a podkroví



– beze změn výškové hladiny zástavby



- hladina nové zástavby nepřesáhne výškovou hladinu okapové římsy kaple a nesmí negativně ovlivnit stávající vedutu obce



– max. 1 NP a podkroví

charakter a struktura zástavby

– samostatně stojící stavby zastřešené šikmou sklonitou střechou

Nepřipouští se zástavba architektonicky výrazně vybočující z okolní zástavby - např. mobilheimy, maringotky, sruby, apod.

<u>Zastavitelná plocha č. Z.15</u>

výšková hladina

- max. 1 NP a podkroví

	charakter a struktura zástavby
	– samostatně stojící stavba zastřešená šikmou sklonitou střechou (sedlová, valbová, polovalbová) Nepřipouští se zástavba architektonicky výrazně vybočující z okolní zástavby - např. mobilheimy, maringotky, sruby, apod.

OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	***Tělovýchova a sport***
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zeleň
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.
Podmínky prostorového uspořádání	**Pro zastavěné území**
	výšková hladina
	max. 12 m nad úrovní terénu
	charakter a struktura zástavby
	Nepřipouští se zástavba architektonicky výrazně vybočující z okolní zástavby - např. mobilheimy, maringotky, sruby, apod.

PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

Plochy zastavěného území, zastavitelné plochy č. **Z.4, Z.8, Z.9, Z.17, Z.27**

Hlavní využití	***Veřejná prostranstv***í (např. náves, ulice, ...)
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy Zeleň Doplňkové stavby veřejných prostranství
Podmíněně přípustné využití	Využití plochy č. **Z.9** je podmíněno odbornou sanací provedených investic do půdy (meliorací)
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

Plochy zastavěného území, plochy nezastavěného území

Hlavní využití	***Silniční doprava vč. parkování*** (pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství)
Přípustné využití	Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy, garáže Veřejná prostranství Protihluková opatření Zeleň

Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení **Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:** - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***zemědělství*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***lesnictví*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***těžbu nerostů*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***vodní hospodářství*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***ochranu přírody a krajiny*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro ***účely rekreace a cestovního ruchu*** včetně oplocení

VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ

Plochy zastavěného území, zastavitelná plocha č. **Z.6, Z.7**

Hlavní využití	***Výroba a skladování***
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Zemědělská výroba Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Slučitelné občanské vybavení Veřejná prostranství Zeleň Protihluková opatření Služební byty
Podmíněně přípustné využití	Využití plochy č. Z.**6** je podmíněno odbornou sanací provedených investic do půdy (meliorací) Využití plochy č. Z.**7** je podmíněno realizací přechodové zeleně mezi výrobou a volnou krajinou
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.
Podmínky prostorového uspořádání	**Pro zastavěné území a zastavitelné plochy č. Z.6, Z.7**
	výšková hladina
	- max. 12 m nad úrovní terénu
	koeficient zeleně (podíl zeleně)
	– 25%
	charakter a struktura zástavby
	- Nepřipouští se zástavba architektonicky výrazně vybočující z okolní zástavby - např. mobilheimy, maringotky, sruby, apod.

VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ

Zastavitelná plocha č. **Z.32**

Hlavní využití	***Výroba energie z obnovitelných zdrojů - fotovoltaika***
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím Oplocení, Zeleň
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
Zastavitelná plocha č. **Z.31**

Hlavní využití	***Zemědělská výroba související s vinařstvím***
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím Zeleň
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné
Podmínky prostorového uspořádání	Max. celková výška staveb bude 6 m nad úrovní terénu

WT – VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ
Plochy stávající zastavěného a nezastavěného území

Hlavní využití	***Vodní plochy a toky***
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná zeleň Územní systém ekologické stability (ÚSES)
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné, je nepřípustné**.** Oplocení **Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:** - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***zemědělství*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***lesnictv***í včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***těžbu nerostů*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely ***rekreace a cestovního ruchu*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

TU - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
Plochy zastavěného území, zastavitelná plocha č. **Z.11, Z.33**

Hlavní využití	***Technická infrastruktura***
Přípustné využití	Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zeleň Oplocení související s hlavním využitím
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

ZS – ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ
Plochy zastavěného území

Hlavní využití	***Sídelní zeleň – plochy soukromé a veřejné, převážně vzrostlé, zeleně v sídle***
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doplňkové stavby sídelní zeleně
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné, je nepřípustné.

ZK – ZELEŇ KRAJINNÁ
Plochy nezastavěného území**,** plochy změn v krajině č. **K.18, K.19, K.20, K.21, K.22, K.23, K.29**

Hlavní využití	***Zeleň v nezastavěném území s převážně krajinotvornou a ekologickou funkcí (např. remízky, aleje, stromořadí, větrolamy,...)***
Přípustné využití	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Územní systém ekologické stability (ÚSES) - biokoridory Pozemky určené k plnění funkce lesa Vodní plochy a toky
Podmíněně přípustné využití	Stavby pro lesnictví**) za podmínky umístění mimo plochy ÚSES a prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Drobné kompoziční prvky v krajině typu drobné architektury např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočivadlo, mobiliář, přístřešky apod. za podmínky umístění mimo plochy ÚSES a prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dočasné oplocení ÚSES
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití **Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:** - stavby a zařízení pro ***zemědělství*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***lesnictví*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***těžbu nerostů*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely ***rekreace a cestovního ruchu*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

NU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ
Plochy nezastavěného území, plochy změn v krajině č. **K.16**

Hlavní využití	***Územní systém ekologické stability (ÚSES) - biocentra a vyhrazené plochy za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny***
Přípustné využití	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití	Dočasné oplocení ÚSES Plochy určené k plnění funkce lesa za podmínky souladu s typem biocentra a podmínkami ochrany přírody
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. **Oplocení** s výjimkou podmíněně přípustného využití **Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:** - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***zemědělství*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***lesnictví*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***těžbu nerostů*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely ***rekreace a cestovního ruchu*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

Plochy nezastavěného území

Hlavní využití	***Zemědělský půdní fond***
Přípustné využití	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím vč. cyklostezek Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Protierozní opatření Vodní toky a plochy
Podmíněně přípustné využití	Drobné kompoziční prvky v krajině typu drobné architektury např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočivadlo, mobiliář, přístřešky apod. za podmínky umístění mimo prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení **Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:** - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***lesnictví*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby a zařízení pro ***zemědělství*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***těžbu nerostů*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely ***rekreace a cestovního ruchu*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

AX – ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ
Plochy nezastavěného území

Hlavní využití	***Zemědělský půdní fond***
Přípustné využití	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím vč. cyklostezek Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Protierozní opatření Vodní toky a plochy Oplocení obhospodařovaných ploch nezastavěného území Stavby pro zemědělství*)
Podmíněně přípustné využití	Drobné kompoziční prvky v krajině typu drobné architektury např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočivadlo, mobiliář, přístřešky apod. za podmínky umístění mimo prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. **Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:** - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***lesnictví*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby a zařízení pro ***zemědělství*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení s výjimkou přípustného využití - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***těžbu nerostů*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely ***rekreace a cestovního ruchu*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

AX – ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ
Plochy nezastavěného území č. **34, 35** a **36**

Hlavní využití	***Zemědělský půdní fond***
Přípustné využití	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Technická a dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby pro zemědělství ve smyslu ustanovení § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb. Stavby související s chovem či výcvikem zvířat, obory Oplocení
Podmíněně přípustné využití	Drobné kompoziční prvky v krajině typu drobné architektury např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočivadlo, mobiliář, přístřešky apod. za podmínky umístění mimo prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. **Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:** - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***lesnictví*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***těžbu nerostů*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely ***rekreace a cestovního ruchu*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ
Plochy nezastavěného území

Hlavní využití	***Plochy určené k plnění funkcí lesa***
Přípustné využití	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím vč. cyklostezek Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Územní systém ekologické stability (ÚSES) Stavby pro lesnictví**) Vodní toky a plochy
Podmíněně přípustné využití	Dočasné oplocení ploch lesních školek, dočasné oplocení k ochraně lesních porostů před zvěří, dočasné oplocení ÚSES Drobné kompoziční prvky v krajině typu drobné architektury např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočivadlo, mobiliář, přístřešky apod. za podmínky umístění mimo ÚSES
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití **Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:** - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***lesnictv***í včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení s výjimkou přípustného využití - stavby, zařízení a jiná opatření pro ***zemědělství*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***těžbu nerostů*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely ***rekreace a cestovního ruchu*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

MU – SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ
Plochy nezastavěného území

Hlavní využití	***Plochy smíšené nezastavěného území, které tvoří zemědělský půdní fond, krajinná zeleň, pozemky určené k plnění funkcí lesa a stávající vodní toky a plochy***
Přípustné využití	Prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím vč. cyklostezek Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Protierozní opatření
Podmíněně přípustné využití	Drobné kompoziční prvky v krajině typu drobné architektury např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočivadlo, mobiliář, přístřešky apod. za podmínky umístění mimo prvky plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav
Nepřípustné využití vč. vyloučení staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Oplocení **Vyloučení staveb, zařízení a opatření mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 SZ:** - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***lesnictv***í včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby a zařízení pro ***zemědělství*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, zařízení, a jiná opatření pro ***těžbu nerostů*** včetně staveb, které s nimi

	bezprostředně souvisejí včetně oplocení - technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely ***rekreace a cestovního ruchu*** včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

F.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zajištěny vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (např. vymezení přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití včetně vyloučením jednotlivých druhů staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona), stanovením základní prostorové regulace, zejména výškové hladiny.

Pro jednotlivé plochy jsou na základě převažující charakteristiky **nastaveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání,** v rámci kterých nově navržená obytná zástavba a její přestavby budou respektovat převažující architektonický charakter okolní venkovské zástavby (např. typ střechy, měřítko, objemové charakteristiky zástavby a proporce, půdorys, orientace). Pro zastavěné území a zastavitelné plochy jsou podmínky prostorového uspořádání součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jsou definovány za použití výškové hladiny, charakteru a struktury zástavby, umístění zástavby a koeficientu zastavění včetně rozmezí výměry stavebního pozemku.

Stávající stavby hlavního využití, které překračují nastavenou regulaci – podlažnost, nejsou nastavenou výškovou regulací dotčeny; nesmí však dojít ke zvýšení jejich výškové hladiny.

Doplňkové stavby (např. hospodářské budovy, garáže, apod.) ke stavbě hlavního využití, které se pohledově neuplatňují ve veřejnému prostoru, nejsou nastavenou podlažností regulovány, ale jejich výšková hladina nesmí překročit maximální stanovenou výšku zástavby.

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	Stavba
VT.T2	**Z.11**	technická infrastruktura – kanalizace

Za veřejně prospěšné stavby se považují i stavby související a podmiňující realizaci uvedených veřejně prospěšných staveb.

G.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	opatření
VU.LBC	**K.16**	lokální biocentrum ÚSES
VU.LBK1	**K.20**	lokální biokoridor ÚSES
VU.LBK2	**K.22**	lokální biokoridor ÚSES

G.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v územním plánu navrhovány.

G.4 Vymezení ploch pro asanaci

V územním plánu nejsou vymezovány plochy pro asanaci.

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.
Veřejná prostranství s předkupním právem nejsou navrhována.

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Řešením územního plánu nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

J) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

1. U **návrhových (zastavitelných) ploch** je nutné vždy nejprve realizovat **hlavní využití** při splnění následujících **podmínek** etapizace:

   I. etapa:
   - řešení dopravní a technické infrastruktury (kanalizace, vodovod, elektřina) v odpovídajících parametrech a v dostatečné kapacitě, která odpovídá výslednému řešení pro celou lokalitu nebo její část schopnou samostatného užívání; v případě řešení části lokality bude zajištěna možnost dalšího rozvoje a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu

   II. etapa:
   - realizace hlavního využití např. obytné zástavby.

K) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ:

Služební byt - slouží k trvalému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

*) **„Stavby pro zemědělství“ v nezastavěném území -** stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby s vyloučením funkce bydlení, rekreace a pobytové funkce o ploše menší než 30 m^2 zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5 m.

) **„Stavby pro lesnictví“ v nezastavěném území - stavby s vyloučením funkce bydlení a rekreace související a sloužící k obhospodařování PUPFL a pro výkon myslivosti o ploše menší než 30 m^2 zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5m

Nerušící a neobtěžující charakter – bez účinků na okolní prostředí překračujících limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru, při čemž splnění limitních hodnot lze prokázat až v navazujících řízeních na základě podrobnějších posouzení, měření a výpočtů

Doplňkové stavby veřejných prostranství - drobné stavby bez rušícího vlivu, slučitelné s účelem veřejných prostranství, která svým měřítkem vhodně doplňují např. sochařská díla, plastiky, mobiliář, odpočívadla, přístřešky apod.

Doplňkové stavby sídelní zeleně - drobné stavby bez rušícího vlivu, slučitelné s účelem sídelní zeleně, které svým měřítkem zeleň vhodně doplňují např. sochařská díla, plastiky, mobiliář, odpočívadla, přístřešky apod.

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

Nevyužívat hloubku pozemku - nepřipustit další jednotlivé stavby RD ve stávajících zahradách s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku se stávající obytnou stavbou.
Volná řadová zástavba - tvořící souvislou zástavbu (řadu) rodinných domů; je tvořena izolovanými domy nebo dvojdomky, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn
Těsná (sevřená) řadová zástavba - tvořící souvislou zástavbu (řadu) rodinných domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují a celá šířka pozemku je zastavěna
Okapová orientace – střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s uliční čárou vymezující pozemek
Uliční fronta – linie okolní zástavby, často tvořící jednotný odstup od pozemní komunikace
Vnitroblok - prostranství uzavřené mezi blokem domů, užívané především obyvateli těchto domů a tvořené, zelení a zahradami.
Řadové rodinné domy – rodinné domy, které na sebe navazují štítovými stěnami, při čemž dům zabírá celou šířku pozemku
Dvojdomek – zástavba tvořená dvěma domy, které na sebe přímo navazují štítovými stěnami
Izolované rodinné domy – samostatně stojící rodinný dům na stavebním pozemku, který nemusí být stavbou domu zastavěn v celém rozsahu a domy mezi sebou vytvářejí volný prostor

L) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část je tvořena stranami 1 až 29 a obsahuje celkem 15 listů.

Grafická část obsahuje 3 výkresy - č. I.B1, I.B2, I.B3 v měřítku 1:5 000 v následujícím rozsahu:

I.B1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ
I.B2 HLAVNÍ VÝKRES
I.B3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ