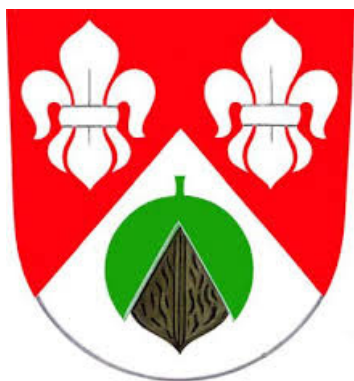


ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VELKÝ OŘECHOV



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

**PŘEDPOKLÁDANÁ PODOBA
ÚP PO ZMĚNĚ**

(NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ)

04/2026

Příloha č.3c

OBJEDNATEL:	OBEC VELKÝ OŘECHOV č.p. 208 763 07 Velký Ořechov IČO: 00291340 zastupuje: Ing. Radek Chmela - starosta
POŘIZOVATEL:	MAGISTRÁT MĚSTA ZLÍNA Oddělení prostorového plánování Středisko územního plánování náměstí Míru 12 760 01 Zlín
ZPRACOVATEL:	VISULACAD, S.R.O. Protzkarova 51 686 01, Uherské Hradiště IČ: 25568329 zastupuje: Ing. arch. Radoslav Špok číslo autorizace: ČKA 01431
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:	KRAJSKÝ ÚŘAD ZLÍNSKÉHO KRAJE Odbor Krajský stavební úřad Oddělení územního plánování třída Tomáše Bati 21 761 90 Zlín
Digitální zpracování:	Mgr. Martin Turčínek
Koordinace:	Ing. arch. Radoslav Špok
Datum zpracování:	04/2026

OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST:

- A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**
- B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE,**
 - B.1 Základní koncepce rozvoje území obce
 - B.2 Ochrana a rozvoj hodnot
- C) URBANISTICKÁ KONCEPCE**
 - C.1 Urbanistická koncepce
 - C.2 Vymezení zastavitelných ploch
 - C.3 Vymezení transformačních ploch
 - C.4 Systém sídelní zeleně
- D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**
 - D.1 Dopravní infrastruktura
 - D.2 Technická infrastruktura
 - D.3 Občanské vybavení
 - D.4 Veřejná prostranství
- E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**
 - E.1 Koncepce uspořádání krajiny
 - 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) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**
 - F.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání a vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 122 odst. 3 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**
 - 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) KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**
- I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**
- J) STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**
- K) VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH**
- L) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

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

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu hranicí zastavěného území, která je zobrazena v grafické části dokumentace – Výkres základního členění území (1:5 000) a Hlavní výkres (1:5 000) ke dni 15. 4. 2026.

B) Základní koncepce rozvoje území obce

B.1 Základní koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje vychází ze základního cíle vytvoření vhodných podmínek pro všestranný a vyvážený rozvoj při zachování hodnot a charakteru území. Hlavní rozvojové předpoklady uplatněné v řešení územního plánu Velký Ořechov vychází z polohy sídla ve struktuře osídlení a jeho charakteru. Koncepce rozvoje je dána vhodným urbanistickým řešením při zohlednění relevantních požadavků a navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací (UPN SÚ Velký Ořechov, r. 1998 vč. jeho změn č. 1-3).

Koncepčním záměrem je zachovat a dále rozvíjet v nejvyšší možné míře stávající ráz sídla dle těchto pravidel:

- posilovat především funkci obytnou, umožnit i rozvoj jiných funkcí slučitelných s hlavním využitím v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití při naplňování udržitelného rozvoje území
- maximálně využít plochy ve vymezeném zastavěném území a v přímé návaznosti na něj (nenavrňovat zastavitelné plochy pro zástavbu ve volné krajině)
- respektovat krajinný ráz a charakter historické půdorysné stopy sídla s navazujícími sady a zahradami
- v řešení zohlednit technickou i ekonomickou dostupnost veřejné infrastruktury
- respektovat v maximální možné míře stávající limity v území (krajinný ráz, OP sítí atd.) a zajistit ochranu hodnot území
- respektovat jednotlivé urbanistické funkce v území a při jejich vzájemných střetech tyto eliminovat návrhem vhodných opatření
- umožnit rozvoj výroby a občanského vybavení jako zdroje pracovních příležitostí
- eliminovat nebezpečí přírodních katastrof, podporovat retenční schopnost krajiny a její přírodní diverzitu, vytvořit podmínky pro realizaci funkčního územního systému ekologické stability

B.2 Ochrana a rozvoj hodnot

Ochrana a rozvoj hodnot urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních je zajištěna:

- vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (zejména plochy OU, MU, PU)
- podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití
- vyloučením staveb, zařízení a opatření dle § 122 odst. 3 stavebního zákona v nezastavěném území

Dále se koncepce ochrany a rozvoje hodnot opírá o následující zásady:

- respektovat celkovou urbanistickou strukturu a specifickou polohu sídla, a nové plochy na ni navázat – nenavrňovat nové rozvojové plochy pro bydlení v severovýchodní části sídla
- nová zástavba nesmí narušovat cizorodým vzhledem nebo nepřírozenou barevností ráz stávající zástavby a nebude vytvářet negativní vizuální dominanty
- neumísťovat v krajině stavby, které svými prostorovými parametry a architektonickým řešením vytvářejí pohledové bariéry
- nepovolovat umísťování staveb na pohledově exponované horizonty a v pohledových osách, v zastavěném území respektovat výškovou hladinu zástavby a lokální dominanty
- stabilizovat centrální část obce s historickou zástavbou, veřejným prostranstvím a dominantou kostela sv. Václava
- stabilizací zeleně na zemědělských pozemcích posilovat retenční schopnost krajiny a současně eliminovat možnosti vzniku vodní a větrné eroze

C) Urbanistická koncepce

C.1 Urbanistická koncepce

Návrh rozvíjí stávající urbanistickou strukturu území a v návaznosti na ni určuje podmínky pro další rozvoj funkcí bydlení, výroba, veřejná infrastruktura, zeleň) současně s podmínkami pro zachování a ochranu přírodních hodnot v území a posílení ekostabilizačních funkcí.

Zásady urbanistické koncepce:

- vytvořit rámec pro povolování budoucích záměrů při respektování urbanistické struktury a charakteru sídla
- zakomponovat novou obytnou zástavbu v souladu s charakterem a strukturou stávající zástavby
- nenavrhopvat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, v okolí výrobních ploch a v blízkosti silnic vyšších tříd
- u nově navrhovaných ploch bydlení vytvořit podmínky pro veřejné prostranství a zeleň
- respektovat přirozené hranice rozvoje sídla (horizonty, dopravní a technická infrastruktura atd.)
- urbanistickou koncepci ÚP navázat na koncepci danou předchozí územně plánovací dokumentací (UPN SÚ Velký Ořechov), kterou dále rozvinout a vhodně doplnit v parametrech dle dosavadního vývoje
- vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu – dopravní, technickou a občanské vybavení
- obytnou funkci navrhovat s možností napojení na veřejnou infrastrukturu; nenavrhopvat nové zastavitelné plochy ve volné krajině
- stabilizovat plochy veřejné občanské vybavenosti, vytvořit podmínky pro vznik pracovních příležitostí při současné minimalizaci střetů funkcí výrobních a obytných
- posílit ekostabilizační, retenční a estetickou funkci krajiny návrhem vhodných opatření

Návrh urbanistické koncepce:

- jsou vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a členěny dle převažujícího způsobu využití a je vymezeno zastavěné území při zohlednění základních zásad urbanistické koncepce
- rozvoj obytné zástavby je navržen v návaznosti na stávající zástavbu a veřejnou infrastrukturu – plochy bydlení hromadného BH **Z.1**, bydlení individuálního BI **Z.5, Z.7, Z.10, Z.31 – Z.34, Z.38 – Z.41 a Z.54**
- rozvoj výroby a skladování je navržen v návaznosti na stávající výrobní areál – plochy výroby všeobecné VU **Z.37 a Z.60**
- k realizaci kanalizace jsou navrženy plochy TU **Z.19 a Z.53** a pro vybudování hráze vodní nádrže v ploše WT **Z.36** je navržena plocha TU **Z.35**
- pro dopravní obsluhu a ostatní veřejnou infrastrukturu jsou navrženy plochy veřejných prostranství všeobecných PU **Z.17, Z.42 a Z.63** k obsluze ploch bydlení **Z.7, Z.33 a Z.38 – Z.41**
- pro vytvoření veřejného prostranství jako odpočinkového prostoru u lokalit bydlení individuálního **Z.38 – Z.41** je navržena plocha veřejných prostranství všeobecná PU **Z.43**
- zlepšení prostupnosti krajiny je podpořeno návrhem ploch dopravy silniční DS **Z.55 - Z.57, Z.62, Z.64 - Z.67, Z.71** pro účelové komunikace převzaté z KPÚ
- zejména k realizaci chybějících částí ÚSES a pro vytvoření interakčních prvků v krajině jsou navrženy plochy zeleně krajinné ZK **K.20, K.21, K.24 – K.27, K.45 - K.48, K.51, K.58, K.59, K.61, K.68 – K.70** a plochy přírodní všeobecné NU **K.49, K.50**
- pro tvorbu krajiny, podporu cenného krajinného rázu a eliminaci vlivů z nevhodně umístěné novodobé zástavby na horizontu v SV části území je navrhována plocha zeleně krajinné ZK **K.29**

Charakter řešeného území:

Obec Velký Ořechov je samostatným sídlem, které vzniklo v místě rozcestí tří cest. Obec vznikala kolem hlavního ústředního prostoru návsi (nyní v západní části). Obec se dále z hlediska obytné funkce rozvíjela podél tří hlavních příjezdových cest. Později vzniklo hlavní centrum mimo prostor návsi v lokalitě za kostelem (obecní úřad, škola, mateřská škola, obchod). Postupně docházelo k dotváření kompaktní podoby sídla vytvořením nových ulic, které propojily vzdálené konce obce.

Původní rodinné domy v naprosté většině tvoří volnou řadovou zástavbu s nepravidelnou uliční čarou (2 m až 22 m v prostoru návsi) a záhumenkami. Rodinné domy mají jedno až dvě nadzemní podlaží a obytném podkroví. Dále pak typicky sedlové střechy se sklonem cca 45°. Půdorysně se jedná převážně o rodinné domy venkovského typu s obdélníkovým půdorysem (případně půdorys ve tvaru L) doplněné dalšími souvisejícími hospodářskými budovami. V nejnovějších částech obce se jedná o řadovou volnou zástavbu se samostatně stojícími rodinnými domy nejčastěji se sedlovými nebo valbovými střechami, případně stanovými.

V zastavěném území je výraznější výškovou dominantou pouze věž kostela. Negativními dominantami jsou poté tři stožáry (vysílače) na severovýchodě od obce.

C.2 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Bydlení hromadné (BH)		
označení plochy	Výměra v ha	Charakteristika
Z.1	0,13	plocha v jižní části obce u silnice III/49718 v návaznosti na stávající plochu
Výměra celkem	0,13 ha	

Bydlení individuální (BI)		
označení plochy	Výměra v ha	Charakteristika
Z.5	3,63	obytná plocha v severní části obce
Z.7	1,21	obytná plocha v severní části obce
Z.10	0,05	obytná plocha v severní části obce
Z.31	0,51	obytná plocha v jižní části obce
Z.32	0,34	obytná plocha v jižní části obce u silnice III/49718
Z.33	1,65	obytná plocha v severní části obce
Z.34	0,14	obytná plocha při komunikaci III/49718
Z.38	0,72	obytná plocha v jihovýchodní části obce
Z.39	0,36	obytná plocha v jihovýchodní části obce
Z.40	0,81	obytná plocha v jihovýchodní části obce
Z.41	0,13	obytná plocha v jihovýchodní části obce
Z.54	0,21	obytná plocha v severozápadní části obce
Výměra celkem	9,76 ha	

Výroba všeobecná (VU)		
označení plochy	Výměra v ha	Charakteristika
Z.37	1,66	rozšíření stávajících plochy výroby u silnice III/49718 v jižní části obce
Z.60	0,15	rozšíření stávajících plochy výroby u silnice III/49718 v jižní části obce
Výměra celkem	1,81 ha	

Doprava silniční (DS)		
označení plochy	Výměra v ha	Charakteristika
Z.55	0,39	účelová komunikace jižně od obce
Z.56	0,12	účelová komunikace ve východní části řešeného území
Z.57	0,19	účelová komunikace s cyklotrasou v jižní části řešeného území
Z.62	0,24	účelová komunikace západně od obce
Z.64	0,98	účelová komunikace v západní části řešeného území
Z.65	0,35	účelová komunikace ve východní části řešeného území
Z.66	0,03	účelová komunikace v západní části řešeného území
Z.67	0,05	účelová komunikace v západní části řešeného území
Z.71	0,52	účelová komunikace severně od obce
Výměra celkem	2,87 ha	

Technická infrastruktura všeobecná (TU)		
označení plochy	Výměra v ha	Charakteristika
Z.19	0,13	plocha pro realizaci splaškové kanalizace
Z.35	0,17	plocha pro realizaci hráze vodní nádrže
Z.53	1,32	plocha pro realizaci splaškové kanalizace
Výměra celkem	1,62 ha	

Veřejná prostranství všeobecná (PU)		
označení plochy	Výměra v ha	Charakteristika
Z.17	0,30	přístup a veřejná infrastruktura k plochám BI Z.7 a Z.33
Z.42	0,52	přístup a veřejná infrastruktura k plochám BI Z.38 – Z.41
Z.43	0,14	veřejné prostranství k plochám BI Z.38 – Z.41
Z.63	0,23	přístup a veřejná infrastruktura k plochám BI v západní části obce
Výměra celkem	1,19 ha	

Vodní a vodní toky (WT)		
označení plochy	Výměra v ha	Charakteristika
Z.36	0,36	vodní plocha v západní části řešeného území
Výměra celkem	0,36 ha	

C.3 Vymezení transformačních ploch

Nejsou navrženy transformační plochy.

C.4 Systém sídelní zeleně

Stávající zeleň je převážně součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých plní funkci rekreační, estetickou, krajinnou a izolační. Taktéž významnější plochy sadů a zahrad v zastavěném území jsou na základě požadavku obce součástí ploch obytných. Plochy k zajištění potřebné funkce (izolace) jsou vymezeny jako plochy zeleně sídelní ostatní – ZS.

Územní plán vymezuje následující plochy systému sídelní zeleně:

Zeleň sídelní ostatní (ZS)		
označení plochy	Výměra v ha	Charakteristika
Z.44	0,37	zahrady v jižní části obce
Z.52	0,05	izolační zeleň u plochy BI Z.32
Výměra celkem	0,42 ha	

D) Koncepce veřejné infrastruktury

D.1 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Územní plán respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicemi III. třídy - II/49718, III/49720 a III/49721 a místními a účelovými komunikacemi, které celý systém propojují.

Nově navržené rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány buďto přímo z komunikací III. třídy (**Z.1, Z.32, Z.34, Z.37 a Z.60**) či místními příp. účelovými komunikacemi napojenými na stávající dopravní kostru. Další komunikace budou řešeny v rámci navrhovaných zastavitelných ploch (zejména **Z.31**) - bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu. Obslužné komunikace jsou navrhovány v rámci ploch PU **Z.17, Z.42 a Z.63**. Dále jsou navrhovány účelové komunikace v plochách DS **Z.55 – Z.57, Z.62, Z.64 – Z.67 a Z.71**. Komunikace jako slučitelná dopravní infrastruktura jsou přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Doprava v klidu

Požadavky na dopravu v klidu lze řešit v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití – nové plochy nejsou navrhovány.

Cyklistická doprava

Jsou stabilizovány plochy pro cyklistickou dopravu vedenou zejména po stávajících pozemních komunikacích. Je navržena plocha DS **Z.57** pro účelovou komunikaci s cyklotrasou z Dobrkovic.

Pěší doprava

Návrh respektuje stávající trasy pěší dopravy a prostupnost zastavěným územím, které lze dále doplnit a zlepšit v rámci ploch s rozdílným využitím.

Hromadná doprava

Návrh stabilizuje plochy pro stavby a zařízení hromadné dopravy (např. zastávky) v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch s označením DS a PU.

D.2 Technická infrastruktura

Stávající plochy technické infrastruktury jsou stabilizovány a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím je přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

Vodní hospodářství - zásobování vodou

Územní plán respektuje stávající systém zásobování pitnou vodou pro území obce Velký Ořechov z veřejného obecního vodovodu napojeného na SV Luhačovice o jednom tlakovém pásmu. Navíc je územním plánem pro posílení kapacity vodovodní sítě navrženo napojení na jímací území Kelníky v rámci stávající trasy silnice III. třídy.

Potřeba pitné vody bude zajištěna v lokalitách souvislé zástavby ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu a z nově dobudovaných zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu, napojených na stávající vodárenskou soustavu, jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez nároku na vymezování samostatných ploch pro technickou infrastrukturu (slučitelná infrastruktura v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití).

Plochy mimo souvislou zástavbu a mimo dosah veřejné vodovodní sítě budou zásobovány pitnou vodou individuálním způsobem (studny).

Vodní hospodářství - likvidace odpadních vod

Odkanalizování obce je navrženo s využitím stávající jednotné kanalizace a s dobudováním nových úseků – pro tento účel jsou navrhovány i plochy TU **Z.19 a Z.53**. Odpadní vody budou nově čištěny na centrální ČOV mimo řešené území (Kelníky). Lokality mimo souvislou zástavbu a dosah veřejné technické infrastruktury jsou odkanalizované individuálně.

Odkanalizování navrhovaných ploch se bude provádět napojením na stávající a navrhovaný kanalizační systém umístěný v souladu s podmínkami využití v rámci navrhovaných ploch (TU **Z.19** a **Z.53**), případně jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez nároků na další samostatné plochy technické infrastruktury. Do doby vybudování veřejné technické infrastruktury lze řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem. Dešťové vody budou částečně vsakované do terénu, částečně odváděné do stávající kanalizace.

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 (příp. jejich posílením).

Energetika - zásobování plynem

Územní plán respektuje a rozvíjí 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 STL plynovodní síť. Navrhované řešení nemá nárok na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury. Individuálně lze řešit zásobování plynem z vlastních zásobníků.

Elektronické komunikace

Nově navrhované lokality lze napojit na elektronické komunikace v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Navrhované řešení nemá nárok na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury pro elektronické komunikace.

Nakládání s odpady

Likvidace komunálního odpadu je zajišťována stávajícím způsobem (prostřednictvím sběrných míst a svozem). Nejsou navrhovány nové plochy pro nakládání s odpady. K nakládání s odpady lze využít plochy výroby všeobecné, stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění a třídění odpadu bez negativního vlivu na okolí jsou přípustné i v plochách občanského vybavení všeobecného.

D.3 Občanské vybavení

Územní plán stabilizuje stávající plochy občanského vybavení charakteru veřejné vybavenosti (obecní úřad, škola, kulturní dům, kostel, ...) ve stávajících monofunkčních plochách občanského vybavení všeobecného – OU, sportovní areál (fotbalové hřiště) ve stávajících plochách občanského vybavení sportu - OS a s menším podílem jako související funkce i v plochách bydlení individuálního (BI). Plocha hřbitova je stabilizována jako plocha občanského vybavení hřbitovů – OH. Územní plán nevymezuje žádné návrhové plochy pro rozvoj občanského vybavení.

D.4 Veřejná prostranství

V návrhu řešení jsou v rámci zastavěného území vymezeny stávající plochy veřejných prostranství všeobecných, z nichž většina plní základní komunikační funkci. Nově jsou pro obsluhu zastavitelných ploch pro bydlení navrženy plochy veřejných prostranství všeobecných **Z.17**, **Z.42** a **Z.63**. Dále je vymezeno veřejné prostranství v ploše PU **Z.43**. Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (vymezeno bude v rámci plochy **Z.5** ve zpracované územní studii).

E) Koncepce uspořádání krajiny

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 lesní všeobecné, plochy zeleně krajinné, plochy přírodní všeobecné, plochy smíšené krajinné všeobecné a plochy vodní a vodních toků.

E.1 Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán (vymezení ploch s rozdílným způsobem využití) odráží reálný stav uspořádání a charakteru krajiny s ohledem na následné zhodnocení možného rozvoje krajiny a vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES). Koncepčním záměrem je respektovat v nejvyšší možné míře **stávající výjimečný krajinný ráz** – resp. jeho přírodní složku stabilizovanou v rámci ploch smíšených krajinných všeobecných (MU) a navrhnout další plochy s cílem podpory krajinného rázu a stabilizace krajiny – viz kap. ÚSES.

Návrhem nových zastavitelných ploch a jejich regulací je maximálně respektováno stávající uspořádání krajiny dotvářející cenný krajinný ráz. Nejsou navrhovány žádné nové zastavitelné plochy ve volné krajině (vyjma hráze vodní nádrže a účelových komunikací).

Uspořádání krajiny vychází z následujících pravidel:

- **maximálně chránit stávající krajinný ráz daný harmonickou kulturní krajinou, zejména pak plochy sadů a zahrad stabilizovaných v rámci ploch smíšených krajinných všeobecných (MU)**
- **novou zástavbu citlivě zakomponovat při respektování charakteru původní zástavby (přes sady a zahrady přechod do volné krajiny)**
- **chránit půdní fond – zejména vysokobonitní zemědělskou půdu a pozemky k plnění funkce lesa**
- **chránit ekologicky stabilní segmenty krajiny - přirozené lesní porosty, vodní toky a prvky krajinné zeleně včetně sadů a zahrad**
- **rozšiřovat systém krajinné zeleně, který bude přispívat k udržení biodiverzity, k optimalizaci odtokových poměrů a k realizaci prvků ÚSES**
- **uspořádáním krajiny a návrhem vhodných opatření řešit protierozní i krajinnotvornou problematiku**
- **chránit prostupnost území**
- **respektovat přirozené krajinné struktury a krajinnou kompozici**

Navrhované plochy:

Zeleň krajinná (ZK)		
	označení plochy / charakteristika	Výměra v ha
K.29	realizace zeleně pro tvorbu krajiny a eliminace vlivů z nevhodně umístěné zástavby na horizontu	0,92
K.61	realizace zeleně v ploše původně uvažované jako sportoviště/výletišť	0,43

E.2 Územní systém ekologické stability

V návrhu územního plánu jsou vymezeny prvky lokálního územního systému ekologické stability z části na funkčních nebo částečně funkčních společenstvech. ÚSES je tvořen čtyřmi funkčními lokálními biocentry **LBC.1 Holomňa, LBC.2 Haldy, LBC.3 Loštice a LBC.4 Pod Sečí**. Biocentra jsou propojena lokálními biokoridory **LBK.1 až LBK.10**.

Chybějící (nefunkční) části ÚSES jsou navrženy k doplnění.

Zeleň krajinná (ZK)		
označení plochy / charakteristika		Výměra v ha
K.20	doplnění lokálního biokoridoru LBK.1	0,29
K.21	doplnění lokálního biokoridoru LBK.2	0,11
K.24	doplnění lokálního biokoridoru LBK.4	0,10
K.25	doplnění lokálního biokoridoru LBK.5	1,56
K.26	doplnění lokálního biokoridoru LBK.8	0,35
K.27	doplnění lokálního biokoridoru LBK.8	0,04
K.45	interakční prvek	0,52
K.46	doplnění lokálního biokoridoru LBK.2	0,21
K.47	doplnění lokálního biokoridoru LBK.3	0,04
K.48	doplnění lokálního biokoridoru LBK.3	0,09
K.51	interakční prvek	0,05
K.58	doplnění lokálního biokoridoru LBK.2	0,12
K.59	doplnění lokálního biokoridoru LBK.2	0,05
K.68	interakční prvek	0,08
K.69	interakční prvek	0,09
K.70	interakční prvek	0,05

Přírodní všeobecné (NU)		
označení plochy / charakteristika		Výměra v ha
K.49	doplnění lokálního biocentra LBC.1 Holomňa	0,03
K.50	doplnění lokálního biocentra LBC.1 Holomňa	0,20

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 volné krajiny. Byl také sledován a respektován stávající a historický systém cest v krajině, včetně pěších tras, a tento zohledňován při vymezení funkčních ploch a podmínek jejich využití.

Pro zlepšení průchodnosti krajiny jsou vymezeny návrhové plochy dopravy silniční DS **Z.55 – Z.57, Z.62, Z.64 – Z.67 a Z.71** pro účelové komunikace (vedlejší polní cesty převzaté z komplexních pozemkových úprav).

E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Funkce protierozní ochrany je zajištěna uspořádáním jednotlivých funkčních ploch neurbanizovaného území a návrhem podmínek jejich využití. K eliminaci erozního ohrožení a ke zvýšení retenční schopnosti území přispívá zejména stabilizace stávajících ploch zeleně krajinné a ploch smíšených krajinných všeobecných, a také návrh územního systému ekologické stability krajiny (ZK **K.20, K.21, K.24 - K.27, K.46 – K.48, K.58, K.59 a NU K.49, K.50**) včetně návrhu interakčních prvků (ZK **K.45, K.51, K.68 - K.70**).

Realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení a protipovodňovou ochranu umožňují i ostatní plochy s rozdílným způsobem využití, bez nároku na samostatnou funkční plochu.

E.5 Rekreace

V územním plánu je vymezena stávající plocha rekreace individuální - jiné plochy vymezeny nejsou a ani nejsou nově navrhovány. Rekreaci lze připustit pouze ve stabilizovaných plochách smíšených obytných venkovských (SV) a plochách bydlení individuálního (BI), tj. v zastavěném území.

E.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán nenavrhuje plochy pro dobývání nerostů.

F) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

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 § 122 odst. 3 stavebního zákona

V územním plánu Velký Ořechov jsou v Hlavním výkrese vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V uvedených plochách platí stanovené hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Současně jsou vyloučeny stavby, zařízení a jiná opatření ve smyslu ustanovení § 122 odst. 3 stavebního zákona v nezastavěném území.

BH –BYDLENÍ HROMADNÉ

Plochy zastavěného území, plochy zastavitelné Z.1

Hlavní využití	Bydlení v bytových domech
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující bydlení Související občanské vybavení místního významu s výjimkou obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m ² a nevýrobní služby Dopravní a technická infrastruktura související a slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství a zeleň
Podmíněně přípustné využití	Bydlení v rodinných domech za předpokladu respektování charakteru okolní bytové zástavby
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	Výšková regulace zástavby: - max.3 nadzemní podlaží a podkroví
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

Plochy zastavěného území, plochy zastavitelné Z.5, Z.7, Z.10, Z.31 - Z.34, Z.38 – Z.41, Z.54

Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující bydlení Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Drobná zemědělská výroba Veřejná prostranství a zeleň
Podmíněně přípustné využití	Související občanské vybavení výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím Individuální rekreace za podmínky umístění v zastavěném území
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	Výšková regulace zástavby: - max.2 nadzemní podlaží a podkroví - ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby Pro plochu Z.7 a Z.33: - Zástavba bude umisťována do vzdálenosti minimálně 25 m od hranice pozemků plnících funkci lesa
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

Pozn. Využití plochy Z.5 je podmíněno zpracováním územní studie.

OU – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	<i>Občanské vybavení</i>
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Bydlení Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství a zeleň
Podmíněně přípustné využití	Stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění a třídění odpadu bez negativního vlivu na okolí
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORTU

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	<i>Tělovýchova a sport</i>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství a zeleň Související občanské vybavení
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVŮ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	<i>Veřejná pohřebiště</i>
Přípustné využití	Související dopravní a technická infrastruktura Veřejná prostranství a zeleň
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	<i>Individuální rekreace</i>
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství a zeleň
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	Výšková regulace zástavby: - max.1 nadzemní podlaží + podkroví
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ

Plochy zastavěného území, plochy zastavitelné **Z.37, Z.60**

Hlavní využití	Výroba a skladování
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Zemědělská výroba a chov zvířete Stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění, třídění, zpracování a likvidaci odpadu Služební a pohotovostní byty Veřejná prostranství a zeleň
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	Výšková regulace zástavby: - výšková hladina zástavby - max. 9 m nad upraveným terénem - respektován u plochy Z.37 musí být stávající vodojem
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

Plochy zastavěného území, plochy nezastavěného území, plochy zastavitelné **Z.55 – Z.57, Z.62, Z.64 – Z.67** a **Z.71**

Hlavní využití	Silniční doprava (pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství)
Přípustné využití	Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy, garáže Občanské vybavení, výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití je nepřípustné
Nepřípustné využití	Pro plochy DS, které jsou součástí nezastavěného území: Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

Plochy zastavěného území, plochy zastavitelné **Z.19, Z.35, Z.53**

Hlavní využití	Technická infrastruktura (Vodovody a kanalizace, vedení, stavby a s nimi provozně související zařízení pro energetiku, vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení pro elektronické komunikace, apod.)
Přípustné využití	Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Hráz vodní nádrže Veřejná prostranství a zeleň
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití je nepřípustné

PU - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

Plochy zastavěného území, plochy zastavitelné **Z.17, Z.42, Z.43 a Z.63**

Hlavní využití	<i>Veřejná prostranství</i>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy Doplňkové stavby a zařízení veřejného prostranství, zeleň
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití je nepřípustné

ZS – ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ

Plochy zastavěného území stávající, plochy návrhové **Z.44, Z.52**

Hlavní využití	<i>Sídelní zeleň</i>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Sady a zahrady Malé vodní plochy/toky slučitelné s hlavním využitím Stavby pro zemědělství Oplocení
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití je nepřípustné

WT – VODNÍ A VODNÍ TOKY

Plochy zastavěného území a nezastavěného území, plocha zastavitelná **Z.36**

Hlavní využití	<i>Vodní plochy a toky</i>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná zeleň ÚSES
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití je nepřípustné. Výroba elektřiny, plynu a tepla z obnovitelných zdrojů energie. Pro plochy WT, které jsou součástí nezastavěného území: Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

ZK – ZELEŇ KRAJINNÁ

Plochy nezastavěného území stávající, plochy navrhované **K.20, K.21, K.24 – K.27, K.29, K.45 – K.48, K.51, K.58, K.59, K.61, K.68 – K.70**

Hlavní využití	<i>Zeleň v nezastavěném území s převážně krajinotvornou a ekologickou funkcí</i>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Trvalé travní porosty plnící funkci ÚSES Pozemky určené k plnění funkce lesa Malé vodní plochy Dočasné oplocení ÚSES
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití je nepřípustné. Výroba elektřiny, plynu a tepla z obnovitelných zdrojů energie. Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

NU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

Plochy nezastavěného území stávající, plochy navrhované **K.49, K.50**

Hlavní využití	<i>ÚSES a vyhrazené plochy za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny</i>
Přípustné využití	Veřejná dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Dle typu ÚSES malé vodní plochy
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití je nepřípustné. Výroba elektřiny, plynu a tepla z obnovitelných zdrojů energie. Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

Plochy nezastavěného území stávající

Hlavní využití	<i>Zemědělský půdní fond</i>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Malé vodní plochy
Podmíněně přípustné využití	Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství a dočasné oplocení sadů a zahrad a pastevecké ohrady za podmínky nezneškodnění krajinného rázu a zachování prostupnosti územím
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití je nepřípustné. Výroba elektřiny, plynu a tepla z obnovitelných zdrojů energie. Stavby, zařízení a opatření pro lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ

Plochy nezastavěného území stávající

Hlavní využití	<i>Plochy určené k plnění funkcí lesa</i>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení pro lesnictví ÚSES a malé vodní plochy Oplocení ploch lesních školek, oplocení k ochraně porostů před zvěří, dočasné oplocení ÚSES
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití je nepřípustné. Výroba elektřiny, plynu a tepla z obnovitelných zdrojů energie. Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

MU – SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ

Plochy nezastavěného území stávající

Hlavní využití	<i>Extenzivně využívaný zemědělský půdní fond (sady, zahrady), krajinná zeleň a vodní toky a plochy</i>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím ÚSES a malé vodní plochy
Podmíněně přípustné využití	Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství za předpokladu respektování podmínek krajinného rázu Stávající plochy PUPFL bez možnosti dalšího rozšiřování Oplocení k ochraně sadů a zahrad proti zvěři a dočasné oplocení pro chov zvěře a dobytka za podmínky respektování charakteru nezastavěného území, nezneškodnění krajinného rázu a zachování prostupnosti územím
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití je nepřípustné. Výroba elektřiny, plynu a tepla z obnovitelných zdrojů energie. Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

F.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zajištěny zejména vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek pro jejich užívání (např. vymezení přípustného a nepřípustného využití) a stanovením základní prostorové regulace, zejména výškové hladiny a v nezastavěném území vyloučením jednotlivých druhů staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 122 odst. 3 stavebního zákona – kap.F.1.

Dále jsou stanoveny tyto podmínky ochrany krajinného rázu:

- **architektonické a urbanistické řešení nové zástavby** včetně vazeb na okolní zástavbu bude respektovat charakter území
- respektovat **dominantu kostela a pohledové osy** navázané na ni
- novou zástavbou **respektovat přírodní složku krajinného rázu (sady, zahrady)** stabilizovanou v rámci ploch smíšených **krajinných všeobecných (MU)** i ploch bydlení v zastavěném území

G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

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 a VPO	Označení plochy	Stavba
VT.T1	Z.19, Z.53	kanalizace
VT.T2	Z.35	hráz vodní nádrže
VP.17	Z.17	místní obslužná komunikace, síť technické infrastruktury
VP.42	Z.42	místní obslužná komunikace, síť technické infrastruktury
VP.43	Z.43	veřejné prostranství
VP.63	Z.63	místní obslužná komunikace, síť technické infrastruktury

G.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

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

Označení ve výkrese VPS a VPO	Označení plochy	Opatření
VU.BK1	K.20	lokální biokoridor LBK.1
VU.BK2	K.21, K.46, K.58, K.59	lokální biokoridor LBK.2
VU.BK3	K.24	lokální biokoridor LBK.4
VU.BK4	K.25	lokální biokoridor LBK.5
VU.BK5	K.26, K.27	lokální biokoridor LBK.8
VU.BK6	K.47, K.48	lokální biokoridor LBK.3
VN.IP1	K.45	interakční prvek
VN.IP2	K.68, K.69	interakční prvek
VN.IP3	K.70	interakční prvek

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 nově vymezovány.

G.4 Vymezení ploch pro asanaci

V územním plánu nejsou vymezovány plochy pro asanaci.

H) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Řešením územního plánu nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

I) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Plochy, u kterých je využití podmíněno pořízením územní studie:

Označení plochy, označení ÚS a navrhované funkční využití			Lhůta pro vložení dat do evidence ÚPČ
Z.5	US.2	<i>bydlení individuální</i>	do 31.12.2031

Pořízení územní studie jako podmínky pro rozhodování o změnách v území je stanoveno zejména z důvodu rozsahu lokalit, potřeby řešit parcelaci a vymezení veřejné infrastruktury včetně veřejného prostranství.

Stanovení podmínek pro pořízení územní studii **US.2:**

- řešení zastavovací skladby lokality – členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy a pozemky veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2 ha bez pozemních komunikací
- funkční prostorové členění ploch veřejných prostranství včetně řešení dopravní obsluhy (včetně dopravy v klidu) a technické infrastruktury, případně řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby (ulicová s oboustrannou zástavbou) s ohledem na polohu lokality v krajině (respektovat krajinný ráz místa), zajistit dopravní obsluhu vč. zaokružování
- respektovat podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu stanovené v ÚP
- případně určit další konkrétní a podrobnější podmínky prostorové regulace zástavby

J) Stanovení pořadí provádění změn v území

Pro **zastavitelné plochy bydlení individuálního Z.5, Z.7, Z.33, Z.38 – Z.41** je stanovena následující **etapizace:**

I. etapa:

realizace dopravní a technické infrastruktury 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 v rámci lokality a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu

II. etapa:

realizace obytné zástavby.

K) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

Výrobní služby – výkony určené pro trh, které mají materializovanou podobu hmotných statků - výrobky
Nevýrobní služby – výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků a uspokojují určitou potřebu (např. obchod, kadeřnictví, opravna, ...)

Související, souvislost – vzájemný vnitřní vztah, příčinná a významová spojitost mezi funkcemi, činnostmi, využitím

Podmiňující, podmíněnost – vlastnost funkce platící za určitých podmínek nebo závislost na splnění určitých podmínek

Služební byt – slouží k trvalému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

Pohotovostní byt – slouží k dočasnému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

Zeleň – soubor záměrně založených nebo spontánně vzniklých prvků živé a neživé přírody

Malé vodní plochy – vodní plochy do velikosti max.0,05 ha.

Veřejná zeleň – různé druhy zeleně volně přístupné veřejnosti

Stavby pro zemědělství – stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby s vyloučením funkce bydlení, rekreace a pobytové funkce, o ploše menší než 50 m² zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5 m

Stavby pro lesnictví - stavby související a sloužící k obhospodařování PUPFL a stavby pro výkon myslivosti o ploše menší než 30 m² zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5 m

Drobná zemědělská výroba – pěstování produktů rostlinné výroby a chov drobných hospodářských zvířat jako součást pozemků rodinných domů bez negativního vlivu na okolní zástavbu

Pastevecká ohrada – jednoduchá dřevěná stavba s nosnými sloupy (hranoly, kulatina) zapuštěnými do rostlého terénu s vodorovně uloženými příčnicími (latě, odkory) s průhledností min. 70%

Doplňkové stavby a zařízení veřejného prostranství – drobné stavby a zařízení bez nerušícího vlivu, slučitelné s účelem sídelní zeleně, které svým měřítkem zeleň vhodně doplňují např. sochařská díla, plastiky, mobiliář, odpočívadla, přístřešky apod.

Ulicová zástavba – zástavba s řazením objektů rodinných domů podél ulic, domy vytvářejí uliční čáru, mohou být osazeny vedle sebe nebo s mezerami

L) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část obsahuje 24 stran.

Grafická část obsahuje 3 výkresy - č. I.B1, I.B2, I.B3.