

ÚZEMNÍ PLÁN OŘECHOV

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ

- Změny č. 1 ÚP Ořechov (nabytí účinnosti

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který vydal poslední změnu:	Zastupitelstvo obce Ořechov
Pořadové číslo poslední změny:	1
Datum nabytí účinnosti změny:	
Pořizovatel:	Obecní úřad Ořechov
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Jana Divišová, starostka obce Ořechov
Podpis a otisk úředního razítka:	

Zpracovatel Změny č. 1 ÚP Ořechov:	DELTA projekt s.r.o. Havlíčkovo náměstí 104/I, 380 01 Dačice IČ: 251 60 150, www.deltaprojekt.cz
Zodpovědný projektant Změny č. 1 ÚP Ořechov:	Ing. arch. Eva Komendová Autorizovaný architekt, ČKA 4743
Vypracoval:	Ing. arch. Eva Komendová , tel.: 721277337 Ing. arch. Miroslav Dvořák , tel.: 724046424
Datum vyhotovení:	Prosinec 2022
Razítko a podpis zpracovatele:	

Obsah dokumentu

Textová část

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	8
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	11
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.....	14
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)	17
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	25
8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE §8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	25
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	25
10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	25
11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	25
12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	26
TYTO PLOCHY A KORIDORY NEJSOU V ÚZEMNÍM PLÁNU VYMEZENY.....	26
13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	26
14. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE POUZE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	26

Grafické přílohy

1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
2 HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000
4 VÝKRES POŘADÍ ZMĚN	1 : 5 000

Seznam použitých zkratk:

AV ČR - Akademie věd České republiky
BPEJ –bonitované půdně ekologické jednotky
ČOV – čistírna odpadních vod
ČSN - česká technická norma
CHLÚ - chráněné ložiskové území
k. ú. – katastrální území
LP - levobřežní přítok
NP - nadzemní podlaží
OP – ochranné pásmo
ORP - obec s rozšířenou působností
OŽP - odbor životního prostředí
PP - pravobřežní přítok
PRVK –Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina
PUPFL – pozemky určené pro funkci leša
PÚR ČR – politika územního rozvoje České republiky
RD – rodinné domy
RS – regulační stanice
STL - středotlaký plynovod
TS – trafostanice
ÚPD – územně plánovací dokumentace
ÚP – územní plán
ÚPP – územně plánovací podklady
ÚS - územní studie
ÚSES – územní systém ekologické stability
VN - vysoké napětí
VTL - vysokotlaký plynovod
ZPF – zemědělský půdní fond
ZÚR – zásady územního rozvoje

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je vymezena k datu 1. 3. 2022.

V územním plánu je v grafické části vymezeno více zastavěných území. Je vymezeno souvislé zastavěné území sídla Ořechov, zastavěné území výrobního areálu, zastavěné území ploch individuální rekreace u rybníka Vodnatý v jihovýchodní části katastru a zastavěné území objektů technické vybavenosti.

Hranice zastavěných území jsou zakresleny v grafické části územního plánu, zejména ve výkrese základního členění a v hlavním výkrese.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Základní zásady koncepce

V územním plánu je navržen rozvoj jednotlivých funkcí, vycházející z významu obce při respektování dochovaných hodnot území.

Převládající část zastavěného území obce je zahrnuta do stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné venkovské, zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské nejsou v územním plánu navrženy.

Dále jsou vymezeny stabilizované a zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití bydlení individuální. Plochy pro bytové domy nejsou navrženy.

U rybníka Vodnatý jsou vymezeny stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

V blízkosti obce na ploše bývalého lomu je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití rekreace hromadná – rekreační areály.

Plochy občanské vybavenosti obce jsou vzhledem k velikosti obce vyhovující. Nejsou navrženy nové plochy pro veřejnou občanskou vybavenost, ani plochy pro sport a tělovýchovu.

V územním plánu jsou vymezeny stabilizované plochy lehkého průmyslu v bývalém areálu zemědělské výroby. Nové výrobní plochy nejsou v územním plánu navrženy.

Komunikační síť v řešeném území je stabilizovaná.

Nově je navržena pouze přístupová komunikace k navrhovaným plochám bydlení a navrhované čistírně odpadních vod.

Z hlediska technické infrastruktury je v územním plánu navržena koncepce odkanalizování obce včetně plochy pro čistění odpadních vod a koridoru pro kanalizační řady. Ostatní technická infrastruktura v obci je vyhovující, je počítáno pouze s prodloužením stávajících inženýrských sítí do nově navrhovaných zastavitelných ploch.

V územním plánu jsou v celém řešeném území navržena opatření k ochraně a obnově kulturní krajiny, protierozní opatření a opatření ke zvýšení ekologické stability území.

Základní požadavky na řešení územního plánu byly stanoveny v zadání územního plánu.

Územní plán je pořizován na základě rozhodnutí obce jako materiál koordinující rozvojové zájmy v území v duchu trvale udržitelného rozvoje.

Hlavní cíle řešení územního plánu jsou:

- respektování urbanistické struktury obce, vymezení veřejných prostranství
- vymezení ploch občanské vybavenosti
- vymezení ploch pro bydlení a smíšené území obytné
- vymezení ploch pro výrobu
- stanovení koncepce rekreace
- stanovení koncepce řešení dopravy
- stanovení koncepce řešení technické vybavenosti
- zachování a ochrana přírodních hodnot území, návrh územního systému ekologické stability
- stanovení zásad pro výstavbu v obci

KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Urbanistické hodnoty

- Zastavitelné plochy pro bydlení individuální navazují na zastavěné území sídla Ořechov.
- Rozvoj sídla musí respektovat přírodní podmínky území, zejména terénní reliéf, vodoteče a vodní plochy. Nová zástavba musí respektovat urbanistické hodnoty sídla a krajinný ráz území.
- Bude respektován historický půdorys zastavění, budou chráněny stávající hodnoty urbanistické kompozice, kulturní památky, památky místního významu a objekty drobné architektury.
- Významné architektonické a urbanistické hodnoty jsou:
 - ochrana urbanistické struktury hlavního uličního prostoru
- Úpravy v hlavním uličním prostoru a zástavba v hlavním uličním prostoru musí:
 - svým architektonickým tvárněním a objemovými parametry respektovat venkovský charakter zástavby.
- V zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístěny stavby, které by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály znehodnotily uvedené architektonické a urbanistické hodnoty.
- V územním plánu je navržena ochrana urbanistické struktury sídla, historického půdorysu sídla a ochrana významných objektů pro obraz sídla. Pravidla pro ochranu urbanistické struktury jsou obsaženy v podmínkách prostorového uspořádání.

Historické a kulturní hodnoty

- Ochrana kulturních památek - objekty zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek jsou obsaženy v textové a zakresleny v grafické části odůvodnění územního plánu. V územním plánu je navrženo chránit nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu nemovitých památek ČR a respektovat ochranu prostředí památek, tj. bezprostředního okolí památek.
- Ochrana památek místního významu - v řešeném území se nacházejí drobné stavby a objekty, které nejsou evidovány jako kulturní památky, ale mají svůj kulturní, historický a urbanistický význam, tzv. památky místního významu (zvonička, památník A. Opálky, kříže, pamětní kameny). Tyto objekty je nutno zachovat a respektovat. Z pohledu památkové péče je nevhodné s nimi jakkoliv manipulovat, přemisťovat je nebo je jakkoliv upravovat či doplňovat. V okolí těchto staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohli nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení místních památek.
- Ochrana archeologických lokalit - celé řešené území je nutno považovat za území archeologického zájmu podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Při zásazích do terénu na takovém území může dojít k narušení archeologických nálezů a situací. Při veškerých zásazích do terénu je tedy nutno tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu. Území s archeologickými nálezy jsou uvedena v odůvodnění územního plánu.

Přírodní hodnoty území

- Respektovat obecné významné krajinné prvky, respektovat krajinný ráz území.
- Vyhodnocení dopadu řešení územního plánu na půdní fond je předmětem grafické a textové části odůvodnění územního plánu.
- Realizovat územní systém ekologické stability (viz samostatná kapitola textové části a hlavní výkres grafické části).
- Ochrana lesa – je nutné respektovat pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) a 50 m pásmo od okraje lesa. Stavby na PUPFL a stavby do vzdálenosti 50 od okraje lesa jsou podmíněně přípustné pouze se souhlasem orgánu státní správy lesů.
- V řešeném území nebudou umístěny stavby, plochy a zařízení, které by mohly negativně ovlivnit životní prostředí a krajinný ráz území.
- Respektovat migračně významné území a migrační koridor. V tomto území zachovat propustnost krajiny pro velké savce.

Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí

- Umísťování provozoven ve smíšených plochách je podmíněně přípustné při dodržení limitních hranic hluku a zdraví škodlivých emisí.
- U ploch pro lehký průmysl nebude stávající a navrhované využití ploch negativně ovlivňovat nadlimitními hodnotami hluku a pachových emisí chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb.
- Při umísťování staveb pro bydlení v blízkosti provozů, jež mohou být zdrojem hluku nebo zdraví škodlivých emisí, budou nové chráněné venkovní prostory umístěny mimo nadlimitní zátěže hluku a zdraví škodlivých emisí. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb.
- Ve stávajících plochách s převažující funkcí bydlení (bydlení individuální, smíšené obytné venkovské) jsou nepřípustné stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).
- Ochranné pásmo navrhované plochy pro čištění odpadních vod je navrženo 50 m. V ochranném pásmu nelze umístit objekty pro bydlení.
- Při posuzování vlivů na prostředí jednotlivých ploch bude posuzování provedeno sumárně ze všech provozů umístěných v dané ploše, popř. součtem negativních vlivů zasahujících danou plochu.
- V územním plánu jsou stanoveny regulativy funkčních ploch a základní prostorové regulativy pro zástavbu navrhovaných ploch objekty. Ty jsou popsány v podmínkách využití zastavitelných ploch.
- V případě vzájemného ovlivňování ploch z hlediska hluku či emisí, které může způsobit negativní ovlivnění zdravotního stavu obyvatelstva, bude v rámci následujících řízení dle stavebního zákona u těchto ploch dokladováno, že jejich využití nebude mít negativní vliv na lidské zdraví a pro objekty chráněné (ve smyslu odst. 3 § 30 zákona 258/2000) nebudou překračovány hygienické limity hluku.

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

NAVRHOVANÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Veřejná prostranství

V územním plánu jsou stanoveny podmínky k ochraně urbanistické struktury sídla, a to jednak k regulaci zástavby vymezující hlavní veřejná prostranství, tak k ochraně vlastních veřejných prostranství.

Je nutné respektovat veřejná prostranství, dále nezastavovat vnitřní prostor veřejných prostranství a respektovat objekty drobné sakrální architektury, zejména na veřejných prostranstvích. Nejvýznamnějším veřejným prostranstvím určujícím pro obraz obce je hlavní uliční prostor od křižovatky na Urbanov po objekt obecního úřadu.

Podle možností budou v obci umístěny plochy sídelní zeleně na plochách veřejných prostranství a plochách občanské vybavenosti.

Při úpravách veřejných prostranství respektovat architektonické a urbanistické hodnoty obce.

Při stavební činnosti na stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití smíšených obytných venkovských

v návaznosti na hlavní uliční prostor musí případná nová výstavba nebo rekonstrukce stávajících objektů svou hmotovou skladbou a architektonickým řešením přizpůsobena okolní zástavbě. Je třeba respektovat venkovský charakter této zástavby.

Občanská vybavenost

Stávající plochy pro občanskou vybavenost v obci jsou dostatečné. Nové plochy nejsou navrženy.

Zařízení občanské vybavenosti lze umístit také v rámci stávajících objektů, a to jak v plochách občanské vybavenosti, tak v rámci přípustných činností zejména v plochách pro bydlení, plochách smíšených obytných a dalších podle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy pro bydlení

V územním plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití bydlení individuální, plochy pro bydlení v bytových domech nejsou vymezeny. Plochy pro bydlení jsou navrženy především ve východní části obce, zastavitelné plochy pro bydlení navazují na zastavěné území a vytvářejí ucelený obvod sídla.

Budou respektovány podmínky prostorového uspořádání jednotlivých zastavitelných ploch pro bydlení.

Novou výstavbu objektů pro bydlení lze umístit také ve stabilizovaných plochách zastavěného území podle podmínek využití ploch v rozdílným způsobem využití.

Smíšené území

Zemědělské usedlosti a plochy bydlení se stávajícími drobnými provozovny jsou v územním plánu zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití smíšených obytných venkovských. Nová výstavba nebo rekonstrukce stávajících objektů v těchto stabilizovaných musí být svou hmotovou skladbou a architektonickým řešením přizpůsobena venkovskému charakteru okolní zástavby.

Návrhové plochy s rozdílným způsobem využití smíšeným obytným venkovským nejsou vymezeny.

Plochy rekreace

V územním plánu jsou vymezeny stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití rekreace individuální u rybníka Vodnatý. Nové plochy pro individuální rekreaci nejsou navrženy.

V prostoru bývalého lomu je vymezena stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití rekreace hromadná – rekreační areály.

V současné době je část domovního fondu využívána jako rekreační chalupy. Tyto objekty a plochy, které jsou součástí historického domovního fondu jsou v územním plánu vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití bydlení individuální a smíšené obytné venkovské.

Plochy pro výrobu a zemědělství

V územním plánu jsou vymezeny stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití výroba lehká na plochách bývalého zemědělského areálu.

Nová výstavba na stabilizovaných výrobních plochách bude realizována podle regulativů ploch s ohledem na začlenění do stávající zástavby a začlenění do krajiny, respektování dálkových pohledů na sídlo a respektování obrazu sídla a krajiny.

URBANISTICKÁ KOMPOZICE

- posilovat postavení prostoru návsi jako dominantního prvku urbanistické kompozice obce včetně důrazu na nezastavitelnost veřejných prostranství
- respektovat historické stopy zástavby včetně tradiční venkovské zástavby
- u objektů utvářejících prostor návsi zachovat stávající stavební čáru
- respektovat hlavní kompoziční osu směřující od křižovatky na Urbanov přes návěs k budově obecního úřadu

VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V zastavěném území obce Ořechov a na zastavitelných plochách jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- bydlení individuální - BI
- rekreace individuální – RI
- rekreace hromadná – rekreační areály - RH
- občanské vybavení veřejné – OV
- občanské vybavení – sport - OS
- vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch – PP
- zeleň – zahrady a sady - ZZ
- smíšené obytné venkovské - SV
- doprava silniční – DS
- vodní hospodářství - TW
- výroba lehká – VL

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Výčet jednotlivých ploch a stanovení podmínek (regulativů) pro jejich využití

Plocha	k. ú.	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ - BI				
Z1 Za Obecním úřadem - sever	Ořechov u Telče	ne	1	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající a navrhované místní komunikace. Respektovat kanalizační řad na okraji plochy. Výstavba je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.
Z2 Pod Brankou	Ořechov u Telče	ne	1	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající a navrhované místní komunikace. Výstavba je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.
Z3 Zahrada	Ořechov u Telče	ne	2	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení z místní komunikace. Respektovat středotlaký plynovod v ploše. Část plochy leží v ochranném pásmu lesa. Výstavba je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. Využití plochy ve 2. etapě je možné po zahájení výstavby na 75% ploch lokalit v 1. etapě (kam spadají zastavitelné plochy Z1, Z2 a Z9).
Z4 Za Obecním úřadem - jih	Ořechov u Telče	ne	2	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Respektovat vedení VN včetně ochranného pásma a trafostanice. Výstavba je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. Využití plochy ve 2. etapě je možné po zahájení výstavby na 75% ploch lokalit v 1. etapě (kam spadají zastavitelné plochy Z1, Z2 a Z9).
Z9 Za humny	Ořechov u Telče	ne	1	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající a navrhované místní komunikace. Respektovat vymezené území s archeologickými nálezy. Výstavba je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.
ZELEŇ – ZAHRADY A SADY - ZZ				
Z11	Ořechov u Telče	ne	0	Respektovat vodoteč na hranici plochy.
VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH - PP				
Z6	Ořechov u Telče	ne	0	Komunikace k navrhované ploše bydlení a navrhované čistírně odpadních vod. Respektovat koridor pro kanalizační řad.
Z8	Ořechov u Telče	ne	0	Komunikace k navrhované ploše bydlení.
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - TW				
Z7	Ořechov u Telče	ne	0	Plocha pro čištění odpadních vod. Dopravní napojení z navrhované místní komunikace. Výstavba je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

KONCEPCE SYSTÉMU VEŘEJNÉ (SÍDELNÍ) ZELENĚ

Sídelní zeleň

Plochy sídelní zeleně nejsou v územním plánu samostatně vymezeny. Zeleň uvnitř zastavěného území je v územním plánu součástí především ploch s rozdílným způsobem využití vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), občanského vybavení veřejného (OV) a občanského vybavení – sportu (OS).

Vzrostlá zeleň je zastoupena i jako součást ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Liniová zeleň je situována podél komunikací i vodotečí. Zeleň v obci je třeba ji maximálně respektovat.

Podmínky pro rozvoj sídelní zeleně:

- respektovat stávající zeleň, která je součástí ploch veřejných prostranství, ploch občanské vybavenosti a dalších ploch s rozdílným způsobem využití
- umístění sídelní zeleně je přípustné na plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, např. plochách veřejných prostranství, plochách bydlení, plochách smíšených obytných, plochách občanské vybavenosti
- po obvodu plochy s rozdílným způsobem využití výroba lehká bude umístěna izolační zeleň
- z hlediska doplnění a úprav zeleně je třeba respektovat vhodnou skladbu dřevin (zejména používat domácí druhy dřevin)
- v rámci úprav veřejných prostranství maximálně umisťovat plochy zeleně.

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

1. Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Silniční síť je v řešeném území stabilizována a není počítáno se změnami, případné úpravy se budou týkat zlepšení technických parametrů ve stávajících trasách.

Trasy nových inženýrských sítí budou v následné dokumentaci navrhovány tak, aby bylo minimalizováno dotčení silnic a dopravních ploch.

Změny využití území obsažené v územním plánu budou respektovat silniční síť včetně ochranných pásem silnic.

Ostatní komunikace

Stávající místní komunikace v zastavěném území jsou v územním plánu vymezeny jako vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Mimo zastavěné území jsou vybrané místní a účelové komunikace vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití doprava jiná (DX). Nově jsou navrženy 2 zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) pro situování místních komunikací ve východní části obce. Dopravní infrastrukturu pro obsluhu území je možné umístit i uvnitř zastavěného území a na zastavitelných plochách podle podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Komunikace a cestní síť jsou přípustné také na plochách nezastavěného území.

Ostatní dopravní plochy

Stávající autobusová zastávka se nachází ve velké vzdálenosti od obce – přesunout či doplnit zastávku hromadné dopravy do centra obce.

2. Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Obec Ořechov má vybudovaný nový veřejný vodovod. Obyvatelé jsou zásobeni vodou z vodojemu Ořechov situovaném na k. ú. Urbanov. Vodním zdrojem je centrální podzemní zdroj v jihozápadní části řešeného území. Pro novou výstavbu bude navrženo prodloužení vodovodních řadů.

Nutno respektovat vodárenská zařízení, objekty a vodovodní řady a jejich ochranná pásma.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V územním plánu je vymezena plocha pro čištění odpadních vod a koridor pro kanalizační řady. Navrhované kanalizační řady budou umístovány zejména na veřejných prostranstvích a na jednotlivých zastavitelných plochách.

Do doby vyřešení koncepce likvidace odpadních vod v obci budou splaškové i dešťové odpadní vody v nových lokalitách likvidovány individuálně v souladu s platnou legislativou. Neznečištěné dešťové vody budou v maximální možné míře likvidovány navrženým systémem vsakování respektive akumulace za účelem dalšího využití v souladu s platnou legislativou. Zástavba v řešeném území bude maximálně na 70% zastavitelných ploch, 30% ploch bude ponecháno volných k zasakování dešťových vod.

Bude respektováno ochranné pásmo veřejné kanalizace podle zákona č. 274/2001 Sb.

Ochrana podzemních a povrchových vod

U podzemních vodních zdrojů, využívaných k hromadnému zásobování obyvatel pitnou vodou, je třeba respektovat příslušná ochranná pásma dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů.

Bude respektováno záplavové území významného vodního toku Řečice.

Budou respektovány stávající vodní plochy a toky včetně jejich provozních pásem.

Umístění nových vodních ploch je přípustné na jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití podle stanovených podmínek využití těchto ploch.

Energetika

Zásobování elektrickou energií

Obec je zásobována elektrickou energií z kmenové linky VN 22 kV a venkovních trafostanic.

Nová zástavba v západní části obce bude pokryta ze stávající trafostanice rozvody nízkého napětí, popř. posílením stávající trafostanice.

Je nutné respektovat energetická zařízení včetně jejich ochranných pásem.

Zásobování zemním plynem

Obec je komplexně plynifikována z odbočky středotlakého plynovodu Urbanov.

Pro novou výstavbu bude navrženo prodloužení plynovodních řadů. Stávající stav zásobování plynem zůstane zachován. Je třeba respektovat ochranná a bezpečnostní pásma plynovodních řadů.

Spoje

Řešeným územím prochází telekomunikační kabely. Tato zařízení budou respektována včetně ochranných pásem.

Technické zabezpečení

Koncepce nakládání s odpady

Likvidace komunálních odpadů v řešeném území bude řešena v souladu s programem odpadového hospodářství obce, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území obce.

V současné době je pevný domovní odpad přetříděn a ukládán do nádob a svozovou firmou svážen a ukládán na řízenou skládku mimo řešené území.

3. Občanské vybavení

V územním plánu jsou vymezeny stabilizované plochy občanské vybavenosti, rozdělené na plochy s rozdílným způsobem využití občanské vybavení veřejné (OV) a občanské vybavení – sport (OS). Nové plochy občanské vybavenosti nejsou v územním plánu vymezeny.

Občanská vybavenost může být umísťována i na jiných funkčních plochách v rámci přípustného popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

4. Veřejná prostranství

Plochy s rozdílným způsobem využití vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) jsou zastoupeny zejména v uličních prostorech a v centrální části sídla. Tyto plochy jsou vymezeny v grafické části – Hlavním výkrese - a jsou nezastavitelné.

5. Navrhované koridory technické infrastruktury

CNU1 Koridor pro kanalizační řad

Podmínky pro využití ploch v koridorech technické infrastruktury

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do koridorů technické vybavenosti platí místo podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky:

Přípustné je využití, které neztíží nebo neznemožní výstavbu předmětní technické infrastruktury ve vymezeném koridoru.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující potenciální vedení dané technické infrastruktury ve vymezeném koridoru.

Míra přesnosti vymezení koridorů je dána celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu v nezastavěném území.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

1. Konceptce uspořádání krajiny

Vymezení ploch v krajině

Územní plán vymezuje v nezastavěném území plochy s rozdílným způsobem využití:

Vodní plochy a toky (WT)
Zemědělské (AZ)
Lesní (LE)
Přírodní (NP)
Smíšené nezastavěného území – přírodní priority (MNp)
Smíšené nezastavěného území – zemědělské využití (MNz)
Doprava silniční (DS)
Doprava jiná (DX)

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny využití, které jsou prostředkem pro usměrňování utváření krajiny.

Plochy změn v krajině:

Plocha	k.ú.	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
PLOCHY SMÍŠENĚ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PLOCHY SMÍŠENĚ ZEMĚDĚLSKÉ - NSz				
K1	Ořechov u Telče	ne	0	Plocha vymezená pro průchod trasy nefunkčního lokálního biokoridoru LK4.
K2	Ořechov u Telče	ne	0	Plochy vymezená pro průchod trasy nefunkčního lokálního biokoridoru LK5

ÚS = ne – územní studie není požadována

Etap = 0 – není stanovena etapizace

Opatření k ochraně a tvorbě krajiny:

V územním plánu je navržena ochrana a tvorba krajiny a krajinného rázu především těmito opatřeními:

- v maximální míře je nutné respektovat stávající krajinnou zeleň, doprovodnou a ochrannou zeleň podél komunikací a vodních toků;
- je navrženo doplnění výsadba doprovodné zeleně podél komunikací a cest;
- po obvodu výrobního areálu bude vysázena izolační a ochranná zeleň;
- je přípustné zvýšit podíl lesních ploch v řešeném území, v rámci přípustných činností na zemědělské půdě je umožněno její zalesnění;
- je umožněn návrh vodních ploch zvyšujících ekologickou stabilitu území v rámci přípustných činností na plochách v krajině;

- u nových staveb ve stabilizovaném území a u navrhovaných zastavitelných ploch je v regulativech stanovena maximální výška zástavby a jsou stanoveny základní prostorové regulativy - tyto požadavky jsou uvedeny v regulativech jednotlivých ploch;
- ve volné krajině nelze umístit vertikální stavby vyšší než 10 m s výjimkou staveb technické infrastruktury

Prostupnost krajiny:

Vybrané místní a účelové komunikace jsou v územním plánu vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití doprava jiná (DX). Doplnění cestní sítě je přípustnou činností také v plochách s rozdílným způsobem využití dle regulativů jednotlivých ploch.

2. Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní systém ekologické stability v územním plánu obce Ořechov tvoří soubor následujících ploch:

- 3 lokální biocentra označená kódy LC 1 až LC 3;
- 5 lokálních biokoridorů označených kódy LK 1 až LK 5;

Soubory biocenter a biokoridorů vytváří na území obce 2 samostatné **soustavy prvků ÚSES**. **Hydrofilní soustava** je na území obce Ořechov vedena podél východní hranice obce v jednoznačné vazbě na tok potoka Řečice (Olšanský potok). Součástí soustavy jsou dvě lokální biocentra (LC 1 a LC 2) a tři lokální biokoridory (LK 1, LK 2 a LK 3).

Mezofilní soustava je na území obce Ořechov vymezena převážně v rámci lesních porostů méně pak na přiléhajících zemědělsky využívaných pozemcích. Součástí soustavy je jedno lokální biocentrum (LC 3) a dva lokální biokoridory (LK 4 a LK 5).

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vytváření ÚSES je veřejně prospěšným opatřením (v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do ploch ÚSES (biocenter a biokoridorů) platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné typy ploch s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.

Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti ÚSES.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující funkčnost ÚSES.

Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat budovy. Z jiných typů staveb lze do vymezených ploch ÚSES umísťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Přehled navržených biocenter

Označení biocentra	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES	Návaznost mimo řešené území
LC 1	lokální biocentrum	hydrofilní	návaznost v obci Olšany
LC 2	lokální biocentrum	hydrofilní	návaznost v obci Olšany
LC 3	lokální biocentrum	mezofilní	návaznost v obci Žatec

Přehled navržených biokoridorů

Označení biocentra	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES	Návaznost mimo řešené území
LK 1	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v obcích Olšany a Urbanov
LK 2	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v obci Olšany
LK 3	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v obcích Olšany a Dyjice
LK 4	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v obcích Žatec a Urbanov
LK 5	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v obci Dyjice

3. Protierozní opatření

Realizace ÚSES bude řešena takovým způsobem, aby se zmenšil odtokový součinitel území a zlepšilo se zadržení vody v krajině.

Na zemědělské půdě ohrožené vodní erozí bude použita výsadba vhodných plodin odolných vodní erozi (víceleté pícniny, ozimé obiloviny). Do osevního postupu nelze zařazovat plodiny, které neposkytují dostatečnou protierozní ochranu půdy pro převážnou část vegetačního období. Jedná se zejména o kukuřici, brambory a řepu.

Protierozní opatření jsou přípustná na zemědělské půdě. Potřeba těchto úprav bude řešena a realizována v rámci komplexních pozemkových úprav.

4. Ochrana před povodněmi

Do řešeného území zasahuje hranice záplavového území významného vodní toku Řečice.

Toto navrhované záplavové území je respektováno. V aktualizovaném záplavovém území toku Řečice nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy.

5. Dobývání nerostů

V řešeném území nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území (CHLÚ).

V řešeném území se nenachází poddolované území.

V řešeném území není stanoven žádný dobývací prostor pro výhradní ložiska radioaktivních nerostů. V řešeném území je evidováno sesuvné území.

6. Rekreace

Cílem územního plánu je zachovat a dále rozvíjet rekreační potenciál území v kvalitním prostředí v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje.

Víceúčelové využití stávajícího zastavěného území je podpořeno vymezením ploch s rozdílným způsobem využití smíšených obytných venkovských.

Respektovat stávající cyklotrasy a hipostezku.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

V hlavním výkrese vymezuje územní plán barevně odlišené plochy s rozdílným způsobem využití (také funkční plochy). K nim jsou přiřazeny v textové části příslušné regulativy, které vymezují hlavní využití, přípustné, nepřípustné popř. podmíněně přípustné využití ploch. Takto vymezená regulace ploch omezuje využitelnost jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

- stupeň přípustné - optimální využití plochy, splňující podmínky, které jsou v území běžné, bezkolizní vztahy
- stupeň podmíněně přípustné - plocha je k danému účelu využitelná při splnění podmínky zde uvedené
- stupeň nepřípustné - zakázaný, nedovolený způsob využívání plochy. Jde o činnosti či děje, které nesplňují určující funkci dané plochy a jsou s ní v rozporu. U stupně nepřípustné nejsou ve výčtu činností v regulativech ploch uvedeny činnosti stojící v jasném a zásadním protikladu s funkcí hlavní

Plochy změn jsou označeny identifikátorem - písmennou zkratkou s číselným indexem (např. Z1). Jednotlivé plochy jsou od sebe odděleny hranicí, která odpovídá podrobnosti zpracování ÚP, měřítku použitého mapového podkladu a generalizaci zákresu funkčních ploch. Tyto hranice je možno přiměřeně zpřesňovat v rámci podrobnější dokumentace při zachování koncepce dané územním plánem.

Vymezenému členění ploch musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel umístovaných a povolovaných staveb včetně jejich změn a změn jejich využití. Stavby a jiná opatření, které vymezenému členění ploch neodpovídají nelze na tomto území umístit nebo povolit.

Dosavadní způsob využití území a ploch, který neodpovídá navrženému využití ploch podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou.

Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a využití ploch hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné.

PLOCHY BYDLENÍ

Bydlení individuální - BI

Hlavní:

Plochy pro bydlení se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

Přípustné:

Různé typy rodinných domů, místní komunikace pro obsluhu území, parkoviště, veřejná zeleň, veřejná prostranství, dětská hřiště.

Malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zařízení zdravotnictví a sociální péče, individuální rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy), zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících, dopravní a technická infrastruktura. Přípustné činnosti nesmí snižovat kvalitu souvisejícího území a zvyšovat dopravní zátěž v území.

Podmíněně přípustné využití:

Řemesla a služby, drobná výrobní činnost a chov drobného hospodářského zvířectva, pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou mírou a za podmínky prokázání, že jejich řešení je v souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví.

Stavby a technická zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro individuální spotřebu, které nesmí snižovat kvalitu a pohodu bydlení a jejich umístění musí respektovat stanovené zásady pro ochranu hodnot v řešeném území, zejména krajinných hodnot.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U nově vymezených zastavitelných ploch je maximální počet nadzemních podlaží v podmínkách využití zastavitelných ploch (1 NP + podkroví).

U stabilizovaných ploch BI výšková hladina zástavby musí respektovat převládající výšku zastavění v sídle (max. 1 až 2 NP + podkroví). U nové zástavby a ve stabilizovaném území respektovat venkovský charakter zástavby, zohlednit převládající tvar stávajících střech.

PLOCHY REKREACE

Rekreace individuální - RI

Hlavní:

Slouží pro uspokojování potřeb rekreace jednotlivých občanů na vlastních nemovitostech.

Přípustné:

Slouží k umístění individuálních rekreačních chat, rekreačních domků a chalup a staveb potřebných pro tyto činnosti a aktivity, přípustné jsou komunikace a parkoviště pro obsluhu území, rozptylové prostory, plochy pro rekreační sport, zeleň, stavby příslušné technické infrastruktury, protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití:

Stavby a technická zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro individuální spotřebu, které nesmí snižovat kvalitu a pohodu bydlení a jejich umístění musí respektovat stanovené zásady pro ochranu hodnot v řešeném území, zejména krajinných hodnot.

Nepřípustné:

Stavby pro trvalé bydlení, výrobní činnosti a sklady, stavby nesouvisející s rekreační funkcí plochy, u individuálních rekreačních chat je nepřipustný chov drobného hospodářského zvířectva. Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy rekreace přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných ploch RI max. 1 NP + podkroví.

Rekreace hromadná – rekreační areály - RH

Hlavní:

Slouží pro potřeby rekreace a turistiky.

Přípustné:

Slouží k umístění zařízení hromadné rekreace a cestovního ruchu a staveb potřebných pro tyto činnosti a aktivity pro obsluhu takového území. Umístění stravovacích a ubytovacích zařízení a sportovně rekreačních zařízení.

Přípustné jsou komunikace a parkoviště pro obsluhu území, rozptylové prostory, plochy pro rekreační sport, zeleň, stavby příslušné technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

Služby bez negativního vlivu na ŽP vážící se k určující funkci, bydlení, pokud neomezí hlavní funkci plochy.

Stavby a technická zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro individuální spotřebu, které nesmí snižovat kvalitu a pohodu bydlení a jejich umístění musí respektovat stanovené zásady pro ochranu hodnot v řešeném území, zejména krajinných hodnot.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy rekreace přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných ploch RH max. 2 NP + podkroví.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Občanské vybavení veřejné - OV

Hlavní:

Plochy občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury a slouží pro uspokojování společných potřeb občanů..

Přípustné:

Stavby např. pro školství a výchovu, zdravotnictví a sociálních péči, kulturní zařízení, správní a administrativní objekty, stavby pro obchod, veřejné stravování a ubytování, služby nevýrobního charakteru, plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, řemesla a služby nesnižující kvalitu prostředí, dopravní a technická infrastruktura, vestavěné garáže, ostatní garáže.

Veřejná prostranství, veřejná (sídelní) zeleň, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Stavby a technická zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro individuální spotřebu, které nesmí snižovat kvalitu a pohodu bydlení a jejich umístění musí respektovat stanovené zásady pro ochranu hodnot v řešeném území, zejména krajinných hodnot.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy občanské vybavenosti přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných ploch nová zástavba svým výškovým členěním nepřesáhne výškovou hladinu stávající zástavby občanské vybavenosti v navazujícím území (1 nadzemní podlaží + podkroví).
Nové plochy nejsou navrženy.

Občanské vybavení – sport - OS

Hlavní:

Slouží pro sportovní a tělovýchovná zařízení organizované i neorganizované.

Přípustné:

Sportovní a rekreační hřiště a jejich vybavenost, přípustné jsou byty správců, a technická infrastruktura, veřejná zeleň.

Menší ubytovací a stravovací zařízení sloužící obsluze těchto území, služby bez negativního vlivu na ŽP vážící se k určující funkci.

Podmíněně přípustné využití:

Stavby a technická zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro individuální spotřebu, které nesmí snižovat kvalitu a pohodu bydlení a jejich umístění musí respektovat stanovené zásady pro ochranu hodnot v řešeném území, zejména krajinných hodnot.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy pro sport a tělovýchovu přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nová zástavba na stabilizovaných plochách v zastavěném území max. 1 nadzemní podlaží + podkroví.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch - PP

Hlavní:

Veřejně přístupný uliční prostor a prostor návsi a náměstí s převažující komunikační funkcí.

Přípustné:

Plochy veřejných prostranství s převažující komunikační funkcí zahrnují stávající a navrhované plochy veřejně přístupných ploch v zastavěném území, náměstí, návsi, ulice, chodníky. Plochy dopravní, technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, občerstvení, dětská hřiště apod.). Dílčí plochy veřejné, které nejsou vymezeny jako samotná plocha. Drobná architektura, městský mobiliář, dětská hřiště, drobné sakrální stavby, zařízení sloužící obsluze těchto ploch.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují veřejná prostranství přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

ZELEŇ

Zeleň – zahrady a sady – ZZ

Hlavní:

Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají zahradám nebo sadům.

Přípustné:

Stavby nebo zařízení do 40 m² zastavěné plochy související se stavbou hlavní, která je využívána pro bydlení, rodinnou rekreaci, ubytování, občanské vybavení, nerušící výrobu, řemeslné využití či služby; domácí chov hospodářských zvířat, pěstitelství samozásobovacího charakteru; veřejná prostranství; dopravní a technická infrastruktura; vodní plochy a toky; zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady), oplocení; nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

Podmíněně přípustné:

Stavby a technická zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro individuální spotřebu, které nesmí snižovat kvalitu a pohodu bydlení a jejich umístění musí respektovat stanovené zásady pro ochranu hodnot v řešeném území, zejména krajinných hodnot.

Nepřípustné:

Stavby hlavní pro bydlení, rodinnou rekreaci, ubytování, občanské vybavení, nerušící výrobu, řemeslné využití či služby

Stavby a zařízení, které výrazně snižují kvalitu prostředí souvisejícího území (např. hladinou hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, apod.)

Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace zástavby (hladina zástavby)- max. 1NP s možností využití podkroví

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Smíšené obytné venkovské - SV

Hlavní:

Ve venkovských sídlech smíšené území bydlení a jiných neobytných činností zpravidla stejných majitelů nesnižující kvalitu souvisejícího území.

Přípustné:

Plochy pro bydlení majitelů a zemědělskou malovýrobu s chovem hospodářského zvířectva, doplněné plochami služeb v kapacitách odpovídajících velikosti a objemu budov.

Malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, byty, rodinné domy, zařízení zdravotnictví a sociální péče.

Rekreace ve stávajících objektech (rekreační chalupy), agroturistika, sportovní plochy, plochy veřejné i soukromé zeleně, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Zemědělská výroba s chovem hospodářského zvířectva, sklady a zařízení zemědělské výroby pokud nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.

Řemesla a služby, drobná výrobní činnost, stavby pro skladování pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.

Podmíněně přípustné využití:

Stavby a technická zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro individuální spotřebu, které nesmí snižovat kvalitu a pohodu bydlení a jejich umístění musí respektovat stanovené zásady pro ochranu hodnot v řešeném území, zejména krajinných hodnot.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou mírou.

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných ploch SV výšková hladina zástavby musí respektovat převládající výšku zastavění v sídle (1 až max. 2 NP + podkroví). U stabilizovaných ploch respektovat venkovský charakter zástavby, zohlednit převládající tvar stávajících střech. Nové plochy nejsou navrženy.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Doprava silniční - DS

Hlavní:

Plochy silniční i dálniční dopravní infrastruktury a plochy pro dopravní obsluhu území.

Přípustné:

Plochy pozemních komunikací včetně souvisejících pozemků a objektů, plochy doprovodné zeleně. Pozemky dopravní a technické infrastruktury, plochy pro parkování a odstavování motorových vozidel, plochy dopravních zařízení. Plochy pro ochrannou, izolační a krajinnou zeleň, ÚSES. Plochy pro dopravu hromadnou, zemědělskou, dopravu v klidu, dopravu pěší a cyklistickou.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zřízení, které narušují hlavní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

Doprava jiná - DX

Hlavní:

Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužící pro obsluhu území a umožňující průchod krajinou.

Přípustné:

Pozemky účelových komunikací, plochy pro parkování a odstavování motorových vozidel, plochy pro dopravu pěší a cyklistickou. Liniová technická infrastruktura a zeleň.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zřízení, které narušují hlavní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Vodní hospodářství - TW

Hlavní:

Plochy technické infrastruktury.

Přípustné

Plochy pro stavby a zařízení pro zásobování pitnou vodou, odvádění odpadních a čištění odpadních vod, zásobování plynem, elektrickou energií a telekomunikace a spoje a trubní přepravu produktů. Včetně zařízení sloužící obsluze těchto území. Činnosti či zařízení bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách.

Pozemky související dopravní infrastruktury a zeleň.

Nepřípustné

Ostatní činnosti a děje, které nesouvisí s určující funkcí plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Výroba lehká - VL

Hlavní:

Plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou míru nepřekračuje hranice areálu.

Přípustné:

Plochy pro výrobu a skladování, stavebnictví, opravárenství, plochy služeb a činností náročných na přepravu zboží. Přípustná je drobná výroba, výrobní řemesla a služby, zemědělská výroba, zařízení dopravní a technické infrastruktury, zeleň, hromadné a halové garáže, plošně a dopravně náročné komerční aktivity, čerpací stanice pohonných hmot. Přípustné jsou zařízení obchodu, administrativa a správa, byty správců (pohotovostní byty).

Podmíněně přípustné:

Navrhované plochy VP situované v blízkosti ploch pro bydlení jsou vymezeny jako podmíněně přípustné. V navazujících řízeních bude prokázáno, že celková hluková zátěž na hranici plochy VP nepřekročí hodnoty stanovených limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

Stavby a technická zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro individuální spotřebu, které nesmí snižovat kvalitu a pohodu bydlení a jejich umístění musí respektovat stanovené zásady pro ochranu hodnot v řešeném území, zejména krajinných hodnot.

Nepřípustné:

Využití pro bydlení v RD nebo bytových domech, sport a tělovýchovu, rekreaci. Ostatní činnosti a děje, které nesouvisí s hlavní funkcí plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných ploch VL je max. výška staveb stanovena na 10 m. Nové plochy nejsou navrženy.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Vodní plochy a toky - WT

Hlavní:

Vodní plochy a toky.

Přípustné:

Jsou vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, které jsou přírodní nebo uměle vybudované.

Vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.), činnosti související s údržbou, chovem ryb případně vodní drůbeže, přípustné jsou revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území, prvky ÚSES, dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné

Je umístění staveb a činností jiných funkcí a činností negativně ovlivňující vodní režim v území.

Stavby s funkcí bydlení a pobytové rekreace; těžba nerostů; trvalé oplocení.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Zemědělské - AZ

Hlavní:

Hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné využití:

Pozemky zemědělského půdního fondu - orná půda, louky, pastviny, vinice, chmelnice, zahrady a sady, přípustné jsou změny kultur v rámci ZPF.

Protipovodňová a protierozní opatření, opatření zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území.

Dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělství, které jsou nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek), pokud nedojde k narušení krajinného rázu a zájmů ochrany přírody.

Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro výkon práva myslivosti, vodní hospodářství (vodní plochy, pokud zvýší ekologickou stabilitu území a zlepší vodohospodářské poměry v povodí), pro ochranu přírody a krajiny,

pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití

nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra,

stavby, které s nimi bezprostředně souvisejí, dočasné oplocení, pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany

přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

Zalesnění zemědělských pozemků, pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace a hospodaření na ZPF.

Nepřípustné využití:

Umísťování ostatních nových staveb a zařízení, případně rozšiřování stávajících.

Pozemky staveb pro rodinnou a pobytovou rekreaci a staveb a zařízení pro zemědělství, které vyžadují napojení na technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, plyn, NN a VN rozvody el. energie). Stavby pro těžbu nerostů. Trvalé oplocení.

PLOCHY LESNÍ

Lesní - LE

Hlavní využití:

Lesní pozemky

Přípustné využití:

Pozemky určené k plnění produkční i mimoprodukční funkce lesa.

Protipovodňová a protierozní opatření, opatření k zadržení vody v krajině.

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření zařízení lesního hospodářství, pro výkon práva myslivosti, vodní hospodářství pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu a stavby, které s nimi bezprostředně souvisí, pokud nebudou omezeny funkce lesa, nedojde k narušení krajinného rázu a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a ke střetu se zájmy lesního hospodářství

Nepřípustné využití:

Umísťování ostatních nových staveb a zařízení, případně rozšiřování stávajících.

Pozemky staveb pro rodinnou a pobytovou rekreaci a staveb a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

Přírodní - NP

Hlavní:

Zvláště chráněné území a plochy územního systému ekologické stability.

Přípustné jsou:

Plochy přírodní se vymezují za účelem zajistit podmínky pro ochranu přírody a krajiny. Jedná se o plochy zvláště chráněných území, plochy biocenter. Přípustné jsou plochy zemědělské půdy, plochy lesů a krajinné zeleně, vodní plochy.

Podmíněně přípustné:

Pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné činnosti nesmí ohrozit určující funkci plochy a narušit krajinný ráz území, nesmí nevratně narušit přirozené podmínky lokality, snížit aktuální míru ekologické stability území.

Nepřípustné:

Je využití, které je v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny dané lokality.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Stavby s funkcí bydlení a pobytové rekreace; těžba nerostů; trvalé oplocení.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Smíšené nezastavěného území – přírodní priority - MNp

Hlavní:

Plochy rozptýlené zeleně v krajině, slouží k zachování a obnově přírodních a krajinných hodnot území (krajinná zeleň).

Přípustné jsou:

Nezemědělské a nelesní plochy zeleně v krajině porostlé vegetací, převážně se zastoupením dřevin (krajinná zeleň). Extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinovou, rozptýlenou, soliterní a líniovou zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva. Přípustné jsou opatření ke zvýšení ekologické stability území, realizace ÚSES, zařízení a stavby pro ochranu přírody, protipovodňová a protierozní opatření, dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné:

Extenzivní vodní plochy, zalesnění,

umísťování objektů drobné architektury, revitalizační opatření.

Podmíněně přípustné činnosti nesmí narušit krajinné hodnoty a krajinný ráz území, snížit ekologickou hodnotu území.

Nepřípustné:

Jsou stavby, zařízení a činnosti nevratně znehodnocující krajinnou zeleň.
Stavby s funkcí bydlení a pobytové rekreace; těžba nerostů; trvalé oplocení.

Smíšené nezastavěného území – zemědělské využití - MNz

Hlavní využití:

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům s významným podílem na ekologické stabilitě území.

Přípustné využití:

Přirozené a přírodě blízké ekosystémy zemědělsky využívané, extenzivní trvalé travní porosty, menší plochy orné půdy, zahrady, krajinná zeleň, solitérní a liniová zeleň. Protipovodňová a protierozní opatření, opatření zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území.

Dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělství, které jsou nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek), pokud nedojde k narušení krajinného rázu a zájmů ochrany přírody. Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro výkon práva myslivosti, vodní hospodářství (vodní plochy, pokud zvýší ekologickou stabilitu území alepší vodohospodářské poměry v povodí), pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, a stavby, které s nimi bezprostředně souvisejí, pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

Dočasné oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

Zalesnění zemědělských pozemků, pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace a hospodaření na ZPF.

Nepřípustné využití:

Umísťování ostatních nových staveb a zařízení, případně rozšiřování stávajících.

Pozemky staveb pro rodinnou a pobytovou rekreaci a staveb a zařízení pro zemědělství, které vyžadují napojení na technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, plyn, NN a VN rozvody el. energie). Stavby pro těžbu nerostů. Trvalé oplocení.

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

Plochy a koridory s možností vyvlastnění bez předkupního práva:

Identifikace VPS	Typ VPS	k.ú.	Využití plochy	Ve prospěch
VT1	VPS technické infrastruktury vymezená v ÚP	Ořechov	Kanalizační řad ve vymezeném koridoru CNU1	Obec Ořechov

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

Tyto veřejně prospěšné stavby a opatření nejsou v územním plánu vymezeny.

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

Nejsou stanovena.

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

V územním plánu nejsou vymezeny plochy územních rezerv.

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

Tyto plochy a koridory nejsou v územním plánu vymezeny.

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Tyto plochy a koridory nejsou v územním plánu vymezeny.

13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn v území (etapizace) je stanovena u zastavitelných ploch Z1, Z2, Z3, Z4 a Z9.
Zastavitelné plochy Z1, Z2 a Z9 jsou zahrnuty do 1. etapy výstavby.
Zastavitelné plochy Z3 a Z4 jsou zahrnuty do 2. etapy výstavby. Výstavba v zastavitelných plochách Z3 a Z4 je podmíněna zahájením výstavby na 75% ploch lokalit v 1. etapě výstavby.

14. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHTEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE POUZE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Tyto stavby nejsou v územním plánu vymezeny.