

Změna č. 2
ÚZEMNÍHO PLÁNU
OŘECHOV

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Ořechov Datum nabytí účinnosti změny č.2 územního plánu Ořechov: 	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Tomáš Dudík Starosta obce	Otisk úředního razítka podpis oprávněné úřední osoby:

Srpen 2019
Úprava leden 2020

Č. j.:

V Ořechově dne

Zastupitelstvo obce Ořechov příslušné podle § 6 odst. 5 písmena c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) za použití § ustanovení 43 odst. 4 a § 188 odst. (3) stavebního zákona, § 171, 173 a 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění

vydává opatřením obecné povahy

Změnu č.2 Územního plánu Ořechov

ÚP byl vydán Zastupitelstvem obce Ořechov usnesením č. 99/2011 dne 26.9.2011.

Nabytí účinnosti ÚP Ořechov bylo dne 12.10.2011.

kterou se mění opatření obecné povahy obce Ořechov, kterým byl územní plán vydán, takto (doplnění uvedena v uvozovkách, silně, vypouštěný text uveden v uvozovkách proložené):

I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.2 ÚP OŘECHOV

V kapitole:

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

se vypouští text: „... v průzkumech a rozbořech pro územní plán v červnu 2009“ a nahrazuje textem.

„změnou č. 2 ÚP Ořechov v srpnu 2019“. Vypouští se : „(v souladu s § 58 zák. č. 183/2006 Sb.)“.

V kapitole:

2. „ZÁKLADNÍ“ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT se doplňuje název – výše text v uvozovkách

V kapitole:

2.1. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

se vypouští text: „... „Aktuální počet obyvatel k 31. 12. 2008 je 2400“. ...

se vypouští text: „Před druhou světovou válkou měly tyto tři vesnice asi 3000 obyvatel a stálo zde 641 domů. Nyní jich je 750 včetně bytových domů. Ořechov má 30 ulic. Nadmořská výška obce je 312 m. Z Ořechova vedou silnice na Nebovidy, Hajany, Mělčany, Silůvky a Syrovice. První dvě vedou do Brna, další do Dolních Kounic, Ivančic a Rajhradu“.

se vypouští text: „Tato část řešeného území je součástí Bobravské vrchoviny, která je předhůřím Českomoravské vrchoviny. Na řece Bobravě dodnes stojí 4 mlýny, které byly až do roku 1948 v provozu. O Spáleném mlýně je písemná zmínka už z roku 1378. Celá tato oblast je součástí přírodního parku.“

dále v bodě c) se vypouští text:

„Účelnost zpracování posoudí a jeho rozsah stanoví stavební úřad popř. příslušný orgán ochrany přírody.“

v podkapitole: Ochrana krajinného rázu

se vypouští části odrážek a odrážky:

- „vhodné dřeviny jsou klen, lípa, jírovec, ovocné dřeviny“
- „podél vodních toků možno doplnit jasan, olši, dub letní aj.“
- „podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích, v návaznosti na zastavěné území“

V kapitole:

3. se nahrazuje nadpis:

„URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ“

TÍMTO TEXTEM:

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

V kapitole:

3.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

vypouští se text: ... „respektující platný územní plán sídelního útvaru (případně jsou zařazeny do územních rezerv)“.

doplňuje se text do věty :

Rozvoj sídla o plochy vhodné pro bydlení je navržen ... smíšené obytné (8-SO - 29-SO, „52-SO, 53-SO“)

vypouští se věta: „ V rámci ploch technické infrastruktury byla vymezena plocha pro sběrný dvůr včetně kompostárny (35-T) v Syrovické ulici za hřbitovem.“

V kapitole:

3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

se doplňuje řádek tabulky:

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
50-OH	Ořechov Syrůvická ulice	-	<u>plocha rozšíření hřbitova</u> <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, silnice III/512 66 - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – jsou navrženy koridory pro přeložku TK2 a TK3 <u>výšková regulace zástavby</u> - objekty max. 1 NP

vypouští se řádek tabulky:

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
44-U	Ořechov	-	<u>plocha veřejného prostranství, zahrada v západní části obce</u> <u>obsluha území</u> - dopravní napojení – ze stávajícího veřejného prostranství - ul. Družstevní - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících veřejných prostranství <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP pro podmíněně přípustné objekty

Z řádku 13-SO se vypouští podmínka územní studie.

Vypouští se 3. řádek tabulky:

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
44-U	Ořechov	-	<i>plocha veřejného prostranství, zahrada v západní části obce</i> <u>obsluha území</u> - dopravní napojení – ze stávajícího veřejného prostranství - ul. Družstevní - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících veřejných prostranství <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP pro podmíněně přípustné objekty

sloupek ozn „US“

Do řádku 15-SO se doplňuje podmínka územní studie – 3. sloupek ozn „US“,

vypouští se z bodu - plocha bude prověřena ...“o rozloze 1000 m²“

Vypouští se řádky tabulky:

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
19-SO	Ořechov Tikovice u kostela sv. Jiří	-	<i>lokalita na východním okraji ulice U Kostela</i> <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn včetně trafostanice <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
20-SO	Ořechov Tikovice v ulici Bašty	-	<i>plocha ve východní části obce v lokalitě Nad loučkami</i> <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP

Do řádků : 24-SO, 26-SO, se doplňuje podmínka územní studie – 3. sloupek ozn „US“

Do řádku : 28-SO se doplňuje podmínka územní studie – 3. sloupek ozn „US-A, US-B“

Do řádků : 24-SO , 25-SO se doplňuje podmínka ochrany hodnot území: - respektovat podmínky OP ropovodu

V řádcích : 23-SO, se mění podmínka ochrany hodnot území: - respektovat podmínky BP VVTL plynovodu na VTL plynovodu nad 40 barů

Doplňují se řádky tabulky:

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
52-SO	Ořechov, lokalita u čerpací stanice	ÚS	plocha na východním okraji obce <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury – prověřit způsob napojení - inženýrské sítě – prověřit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky stávající veřejné technické infrastruktury <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
53-SO	Ořechov, na jihozápadním okraji Tikovic	-	plocha na západním okraji obce <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - inženýrské sítě - zajistit obsluhu ze stávajících veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky stávající veřejné technické infrastruktury - respektovat podmínky OP ropovodu - respektovat podmínky OP produktovodu - respektovat podmínky BP VTL plynovodu nad 40 barů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP

vypouští se řádek tabulky:

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
35-T	Ořechov Syrůvická ulice	-	plocha pro sběrný dvůr odpadů a kompostárnu v jihovýchodní části obce <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, silnice III/512 66 - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – jsou navrženy koridory pro přeložku TK2 a TK3 <u>výšková regulace zástavby</u> - provozní objekty max. 1 NP

doplňuje se řádek tabulky:

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
51-T	Ořechov u ČOV	-	plocha pro technická zařízení, plocha pro sběrný dvůr <u>obsluha území</u> - napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - bez nadzemních staveb - respektovat podmínky stávající veřejné technické infrastruktury - respektovat podmínky OP ropovodu - respektovat podmínky OP produktovodu - respektovat podmínky BP VTL plynovodu nad 40 barů <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek

V řádku 38-SV se opravuje mx. výška římsy z „7 m“ na „10 m“.

V kapitole :

3.2.2. PLOCHY PŘESTAVBY

V řádku 36-SV se opravuje mx. výška římsy z „5 m“ na „10 m“.

V kapitole :

3.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

se doplňují věty:

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

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

. V kapitole :

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ,

se doplňuje text: „VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ“

. V kapitole :

4.1. KONCEPCE DOPRAVY

Doplňuje se věta :

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

Vypouští se věta:

„Z řešení byl vypuštěn koridor územní rezervy pro obchvat silnice II/152 a nebyla prověřena možnost vedení trasy obchvatu jižněji mimo zastavěné území.“

Doplňuje se věta :

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

V kapitole :

4.2.2.3. VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Doplňuje se věta :

„Je vymezena plocha územní rezervy 9-N-ÚR pro akumulaci povrchových vod.“

Vypouští se věta:

„Podle podkladu ZUR JmK je navržena VN Želešice.“

V kapitole :

4.2.3. ENERGETIKA

4.2.3.1. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGÍÍ

se vypouští z 4. odrážky závorka „(dle ZÚR – TE20)“ , doplňuje se text: „dle ZÚR JMK ozn.TEE16 “

4.2.3.4. ZVLÁŠTNÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

se mění formulace VVTL *plynovodu* na VTL *plynovodu* na 40 barů.

V kapitole :

4.3. KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

se doplňuje věta:

„Územní plán vymezuje plochu změny pro plochy občanského vybavení – veřejné pohřebiště – plocha změny 50- O.“

V kapitole :

4.4. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

se vypouští 2. věta:

„Dle potřeby jsou doplněna plochou veřejných prostranství 44-U v západní části obce v Nové ulici v Tikovicích pro lokalitu 26-SO.“

a část 3. věty:

...“která je pro tento účel dostatečně veliká (požadovaná velikost 3000 m², skutečnost 1,04 ha).“

V kapitole:

5. se nahrazuje nadpis:

„KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ“

TÍMTO TEXTEM:

„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“

V kapitole:

5.1.1. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (N)

se vypouští text „speciálních zájmů LAR13 Želešice, jejichž“

a nahrazuje textem:

„RLAPV10 Lokalita Želešice, jejíž“ ...

V kapitole:

5.1.3. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (P)

se v 1. větě vypouští: ... „ve třech případech. A to“a dále: “pozemek v lokalitě Nad Loučkami na východní straně v ulici Bašty 20-SO“.

V kapitole:

5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

se vyousť text označení prvků : „(dle ZUR RK 079)“ ,.... „(RK 080)“ , “RC 072“, doplňuje se ozančení „RBC 213“

V kapitole:

6. se nahrazuje nadpis:

„STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY“

TÍMTO TEXTEM:

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

V kapitole:

6.1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1.2. PLOCHY REKREACE – R

se doplňuje:

- „maximální plošná výměra stavby pro rekreaci 25m²“

V kapitole:

6.1.5. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ – Z

se doplňuje:

- ...“a rekreační“ ...

V kapitole:

6.1.6. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

se vypouští : „maximálně 2 nadzemní podlaží“

se doplňuje:

- „ve stabilizovaných plochách : maximálně 2 plná nadzemní podlaží a využití podkroví
- v rozvojových plochách : maximálně 2 plná nadzemní podlaží
- minimální výměra pozemku v rozvojových plochách 650m²
- maximální zastavěnost pozemku v rozvojových plochách 35% výměry pozemku“

V kapitole:

6.1.9. Plochy výroby a skladování – V

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

se upravuje se odrážka:

- o v případě výrobních ... max. „8 m“ „7 m“

V kapitole:

6.1.10. Plochy smíšené výrobní – SV

se doplňuje do odrážky:

- bydlení pro osoby zajišťující dohled nebo majitele provozovny, „služební byt“

a upravuje se odrážka:

- o v případě halových objektů výška římsy max. „8 m“ „7 m“, v případě plochy změny 38-SV „a 36 SV max 10m“ „7 m“

V kapitole:

6.1.12. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - P

se doplňují:

„PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- zemědělské objekty o maximální výměře 40m²“

V kapitole:

6.1.16. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM

se vypouští 1. věta oddílu:

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

a nahrazuje se:

„využití ploch, které se neslučuje s využitím hlavním, zejména výstavba objektů rodinné rekreace a objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci“

V kapitole:

6.2. NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

se doplňuje:

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

V podkapitole:

PROSTOROVÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ, NAVRŽENÉ V URBANISTICKÉ KONCEPCI PRO VYMEZENÉ PLOCHY

se doplňuje:

- výšková hladina... „v rozvojových plochách na max. 2 nadzemní podlaží (mimo střešních prostor) ve stabilizovaných plochách na max. 2 nadzemní podlaží a využití podkroví“
- v případě výrobních a skladových objektů ... „max. 8 m“
- v případě objektů smíšených výrobních je maximální výška římsy v rozvojové ploše „36-SV a 38-SV max. 10m, ostatní plochy max. 8 m“
- „maximální plošná výměra staveb pro rekreaci je 25m² ve všech plochách, které umísťování těchto staveb umožňuje“

Doplňuje se kapitola:

„6.3. PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

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

V kapitole:

7. se nahrazuje nadpis:

„VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT“

TÍMTO TEXTEM:

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

Doplňuje se řádek do tabulky:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY			
VPS	charakteristika VPS	k.ú., parcelní čísla	identifikace - využití plochy
dopravní a technická infrastruktura (komunikace a inženýrské sítě)			
WT1	stavba vedení elektrizační soustavy Mělčany + napojení novým vedením na síť 110 kV (ZÚR TEE16)		

V kapitole:

8. se doplňuje nadpis:

„VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO“

tímto textem:

„S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA“

Doplňuje se kapitola:

„8.1 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nejsou stanovena.“

V kapitole:

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

se vypouští:

„1-SO-ÚR LOKALITA HUSARKY

- prověřit výškové členění zástavby
- prověřit podmínky obsluhy technickou infrastrukturou

4-SO-ÚR LOKALITA U ČERPACÍ STANICE

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

5-SO-ÚR LOKALITA ZA PAMÁTNÍKEM

- prověřit umístění zástavby ve vztahu k pietnímu místu
- prověřit výškové členění s ohledem na dálkové pohledy
- prověřit podmínky obsluhy technickou infrastrukturou“

mění se názvy lokalit:

6-SO-ÚR LOKALITA ZA PAMÁTNÍKEM NA HUSARKY POD FAROU

7-SO-ÚR LOKALITA ZA PAMÁTNÍKEM NA HUSARKY POD FAROU

8-SO-ÚR LOKALITA ZA PAMÁTNÍKEM na AKRLIKY

doplňuje se do odrážky:

9-N-ÚR LOKALITA NÁDRŽ ŽELEŠICE

- „prověřit umístění vodohospodářské stavby“

doplňuje se text:

„PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV PRO PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

10-DS-ÚR KORIDOR SILNIČNÍHO OBCHVATU

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

V kapitole:

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

se doplňuje do odrážky:

SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

„Územní studie bude pořízena z podnětu obce.“

se doplňuje text:

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

- parcelaci území při respektování využitých stavebních pozemků
- umístění ploch veřejných prostranství a řešení dopravní obsluhy pozemků
- prostupnost území
- podrobné podmínky prostorového uspořádání území
- řešení možného střetu s využitím sousedících ploch smíšených výrobních

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

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

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

Územní studie bude pořízena z podnětu obce.

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

územní studií je třeba prověřit:

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

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

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

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let ode dne účinnosti tohoto opatření obecné povahy.

Stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění všech uvedených povinností zakončených vložení dat do evidence.

Územní studie bude pořízena z podnětu obce.

28-SO plocha v západní části Ořechova, o výměře plochy 6,94 ha
územními studii US-A (pro část plochy o výměře 1,76 ha) a US-B (pro část plochy o výměře 5,18 ha) je třeba prověřit:

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

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

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

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

Územní studie budou pořízeny z podnětu obce.

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

územní studií je třeba prověřit:

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

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

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

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

Územní studie bude pořízena z podnětu obce.“

Doplňuje se text:

„ÚZEMNÍ PLÁN NEOBSAHUJE:

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

V kapitole:

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

se vypouští. „s tímto obsahem:“

II. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č.2 ÚP OŘECHOV

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

ODŮVODNĚNÍ

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP OŘECHOV

Vymezení rozsahu změny č.2



Změna Zm1

využití dle platného ÚP:

plocha smíšená obytná (ozn. SO) – plocha změny 28-SO , plocha veřejných prostranství (ozn. U) – plocha změny 6-U, plocha sídelní zeleně (ozn. Z) – plocha změny 43-Z

změna č.2:

vymezení plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územních studií

Změna Zm2

využití dle platného ÚP:

plocha smíšená obytná (ozn.SO) – plocha změny 26-SO, plocha veřejných prostranství (ozn.U) – plocha změny 44-U

změna č.2:

plocha smíšená obytná (ozn.SO) – plocha změny 26-SO v celém rozsahu plochy Zm2,
vymezení plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Změna Zm3

využití dle platného ÚP:

plocha smíšená obytná (ozn.SO) – plocha změny 24-SO

změna č.2:

vymezení plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Změna Zm4

využití dle platného ÚP:

plocha smíšená obytná (ozn.SO) – plocha změny 19-SO

změna č.2:

plocha sídelní zeleně (ozn. Z) – plocha změny 47-Z

Změna Zm5

využití dle platného ÚP:

plocha smíšená obytná (ozn.SO) – plocha změny 20-SO

změna č.2:

plocha sídelní zeleně (ozn. Z) – plocha změny 48-Z

Změna Zm6

využití dle platného ÚP:

plocha smíšená obytná – plocha územní rezervy 1-SO-ÚR

změna č.2:

zrušení vymezení plochy územní rezervy

Změna Zm7

využití dle platného ÚP:

plocha smíšená obytná – plocha územní rezervy 5-SO-ÚR

změna č.2:

zrušení vymezení plochy územní rezervy, plocha sídelní zeleně (ozn. Z) – plocha změny 49-Z

Změna Zm8

využití dle platného ÚP:

plochy zemědělské a další plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území

změna č.2:

plochy dopravní infrastruktury – plochy silniční dopravy – plocha územní rezervy 10-DS-ÚR

Změna Zm9

využití dle platného ÚP:

koridor pro nadzemní vedení vvn

změna č.2:

zpřesnění koridoru vvn, plochy zemědělské a další plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území

Změna Zm10

využití dle platného ÚP:

plochy vodní a vodohospodářské – plocha územní rezervy 9-N-ÚR

změna č.2:

zpřesnění plochy vodní a vodohospodářské – plocha územní rezervy 9-N-ÚR, plochy zemědělské a další plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území

Změna Zm11a, Zm11b

využití dle platného ÚP:

plocha smíšená obytná (ozn.SO) – plocha změny 15-SO – část plochy,

plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

změna č.2:

zrušení vymezení plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Změna Zm12

využití dle platného ÚP:

plochy technické infrastruktury (ozn. T) – plocha změny 35-T

změna č.2:

plochy občanského vybavení – veřejné pohřebiště – plocha změny 50-OH

Změna Zm13

využití dle platného ÚP:

plochy zemědělské (ozn. P) – stabilizovaná plocha,

plochy smíšené nezastavěného území (ozn.SM) – stabilizovaná plocha,

plochy dopravní infrastruktury – plochy účelových komunikací (ozn.DU) – stabilizovaná plocha,

změna č.2:

plochy technické infrastruktury (ozn. T) – plocha změny 51-T

Změna Zm14

využití dle platného ÚP:

plochy zemědělské (ozn. P) – stabilizovaná plocha

změna č.2:

plochy krajinné zeleně (ozn.K) – stabilizovaná plocha

Změna Zm15

využití dle platného ÚP:

plocha sídelní zeleně (ozn. Z) – stabilizovaná plocha

změna č.2:

plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (ozn.OS) – stabilizovaná plocha

Změna Zm16

využití dle platného ÚP:

plocha smíšená obytná– plocha územní rezervy 4-SO-ÚR

změna č.2:

plocha smíšená obytná (ozn.SO) – plocha změny 52-SO

vymezení plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Změna Zm17

využití dle platného ÚP:

plochy smíšené nezastavěného území – stabilizovaná plocha (ozn. SM)

změna č.2:

plocha smíšená obytná (ozn.SO) – plocha změny 53-SO

1. Text Územního plánu Ořechov s vyznačením změn.

Text, který se přidává je vyznačen **jinou barvou**, rušený text je vyznačen přeškrtnutým písmem **jinou barvou**.

Jedná se vyznačení změn textové části Územního plánu Ořechov. Je uváděn z toho důvodu, aby prováděná změna byla jasná a přehledná. Na základě tohoto textu s vyznačením změn je možné v procesu pořizování změny ÚP jednoznačně doložit, co se v textové části ÚP mění oproti jejímu předchozímu znění.

Územní plán Ořechov Textová část

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno ~~v průzkumech a rozborech pro územní plán v červnu 2009 změnou č. 2 ÚP Ořechov v srpnu 2019~~.

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

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

Hranice zastavěného území obce v zásadě kopíruje hranici intravilánu, rozšířenou o zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, dále o ostatní veřejná prostranství a o další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území ~~(v souladu s § 58 zák. č. 183/2006 Sb.)~~.

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

2.1. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

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

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

Doplňeny jsou plochy a koridory pro technickou infrastrukturu.

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

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

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

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

Obec Ořechov se nachází 15 km jihozápadně od Brna. ~~Aktuální počet obyvatel k 31. 12. 2008 je 2400.~~ Katastr obce má 1969 hektarů zemědělské a lesní půdy. Dnešní Ořechov vznikl sloučením tří dříve samostatných obcí – Ořechova, Ořechoviček a Tikovic. ~~Před druhou světovou válkou měly tyto tři vesnice asi 3000 obyvatel a stálo zde 641 domů. Nyní jich je 750 včetně bytových domů. Ořechov má 30 ulic. Nadmořská výška obce je 312 m.~~

~~Z Ořechova vedou silnice na Nebovidy, Hajany, Měčany, Silůvky a Syrovce. První dvě vedou do Brna, další do Dolních Kounic, Ivančic a Rajhradu.~~

~~Ze severovýchodní, severní a severozápadní strany obec lemuji smíšené lesy, kterými protéká řeka Bobrava. Podél Bobravy vede turistická stezka. Tato část řešeného území je součástí Bobravské vrchoviny, která je předhůřím Českomoravské vrchoviny. Na řece Bobravě dodnes stojí 4 mlýny, které byly až do roku 1948 v provozu. O Spáleném mlýně je písemná zmínka už z roku 1378. Celá tato oblast je součástí přírodního parku.~~

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

Pro toto území jsou stanoveny podmínky ochrany:

- a) veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí. Tato území považovat za urbanisticky exponované polohy
- b) v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístěny stavby, které by urbanistický, architektonický a přírodní charakter území a horizontu znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály
- c) V tomto zvláště exponovaném území je účelné případný záměr, který by mohl změnit nebo ovlivnit vnímání a charakter dálkových pohledů prověřit studií, případně posudkem zohledňujícím jeho vliv na prostředí, popř. krajinný ráz. ~~Účelnost zpracování posoudí a jeho rozsah stanoví stavební úřad popř. příslušný orgán ochrany přírody.~~
- d) v nezastavěném území je nutno respektovat a podporovat rozmanitost ploch využívání území, krajinné formace a prostorovou diverzitou

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

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

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

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

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

OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- neměnit charakter přírodních horizontů
- respektovat stávající liniíovou a solitérní zeleň v krajině, doplnit ji o navržené (neexistující) interakční prvky
- chránit význačné stávající solitérní stromy a stromořadí v krajině (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě)
- posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v zemědělské krajině, realizovat zalučnění a výsadbu krajinné zeleně v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES

- udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezí apod.
- podporovat dosadbu dřevin podél cest - vhodné dřeviny jsou klen, lípa, jírovec, ovocné dřeviny
- podél vodních toků možno doplnit jasan, olši, dub letní aj.
- realizovat územní systém ekologické stability
- podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích, v návaznosti na zastavěné území
- při stavební činnosti ve stávajících a rozvojových plochách respektovat navržené zásady prostorového uspořádání a podmínky využití území (viz kap. 6.2.)

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

- v maximální míře eliminovat stávající zdroje hluku a vibrací
- není přípustné umísťování nových zdrojů hluku
- chov hospodářských zvířat v zemědělských areálech je možný pouze v takové koncentraci, aby nedošlo k obtěžování obyvatel a návštěvníků obce vyššími koncentracemi emisí páchnoucích látek, rozhodující je vzdálenost k nejbližší chráněné ploše; páchnoucí látky z chovu hospodářských zvířat nesmí být ve vystupující vzdušně obsaženy v koncentraci obtěžujících obyvatelstvo

2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

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

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

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

2.4. OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI

Viz. kap. 5.5. Ochrana před povodněmi.

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

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

3.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

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

Prioritou sídla je ochrana obrazu sídla vzniklého historickým vývojem.

Plochy pro bydlení v obci jsou stabilizovány. Navrženy jsou plochy změn v území. ~~respektující platný územní plán sídelního útvaru (případně jsou zařazeny do územních rezerv).~~

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

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

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

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

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

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

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

~~V rámci ploch technické infrastruktury byla vymezena plocha pro sběrný dvůr včetně kompostárny (35-T) v Syrovické ulici za hřbitovem.~~

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

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

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

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

3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
O - plochy občanského vybavení			
1-O	Ořechov Syrůvická ulice	-	plocha pro dům s pečovatelskou službou pro seniory u kostela Věch Svatých <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - z navrženého koridoru veřejného prostranství 4-U - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - respektovat podmínky OP vodovodu <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 3 NP - respektovat stávající urbanistický horizont obce - respektovat výškovou dominantu kostela Věch Svatých
50-OH	Ořechov Syrůvická ulice	-	plocha rozšíření hřbitova <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, silnice III/512 66 - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – jsou navrženy koridory pro přeložku TK2 a TK3 <u>výšková regulace zástavby</u> - objekty max. 1 NP
U - plochy a koridory veřejných prostranství			
44-U	Ořechov	-	plocha veřejného prostranství, zahrada v západní části obce <u>obsluha území</u> — dopravní napojení — ze stávajícího veřejného prostranství — ul. Družstevní — inženýrské sítě — zajistit obsluhu území v rámci stávajících veřejných prostranství <u>výšková regulace zástavby</u> — max. 1 NP pro podmíněně přípustné objekty
2-U	Ořechov lokalita Husarky	-	koridor na východním okraji obce, vedoucí paralelně s ulicí Sokolskou a Brněnskou v trase stávající cesty <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP vodovodu - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
3-U	Ořechov „průmyslová zóna“	-	koridor k obsluze plochy 37-SV <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice III/152 66 - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP telekomunikačního vedení - respektovat trasu navrženého koridoru TK2

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
4-U	Ořechov Tikovice	-	koridor propojující Ořechov s Tikovicemi <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství - bez napojení na inženýrské sítě <u>Prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn - respektovat trasu a podmínky OP telekomunikačního vedení <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
5-U	Ořechov, Tikovice u mateřské a základní školy	-	koridor propojující ulici Komenského s ulicí Pláně <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice II/152 - bez napojení na inženýrské sítě <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
6-U	Ořechov Tikovice, Ořechovičky	-	koridor propojující ulici Jeřábkovu s Divadelní ulicí k obsluze plochy 28-SO na západním okraji obce <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice II/152 - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn - respektovat trasu navrženého koridoru TK1 <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
7-U	Ořechov Tikovice,	-	koridor prodloužení ulice Nové do Družstevní k obsluze ploch 24-SO, 25-SO, 26-SO na západním okraji obce <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn - respektovat trasu navrženého koridoru TK1 <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
Z - plochy sídelní (veřejné) zeleně			
43-Z	Ořechov Tikovice Jeřábková ulice	-	plochy sídelní zeleně kolem stávajícího hřbitova <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice II/152 - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn včetně trafostanice <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavěno
SO - plochy smíšené obytné			
8-SO	Ořechov Polní ulice	-	plocha stávající zahrady <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
9-SO	Ořechov Polní ulice	-	plocha stávající zahrady <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
10-SO	Ořechov Ořechovičky Divadelní ulice	-	plocha stávající zahrady <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
11-SO	Ořechov Ořechovičky Divadelní ulice	-	plocha stávající zahrady <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
12-SO	Ořechov Ořechovičky ulice Na Kopci	-	plocha stávající zahrady <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
13-SO	Ořechov Ořechovičky u křížku	ÚS	plocha stávajících zahrad u styku ulic Brněnské a Kerendov <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury v ulici Brněnské a z navrženého koridoru veřejného prostranství 2-U - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
14-SO	Ořechov Ořechovičky u křížku	-	plocha stávající zahrady u křížku v ulici Brněnské <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP vodovodu <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
15-SO	Ořechov Ořechovičky ulice Sokolská	ÚS	plocha ve východní části Ořechova <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice III/152 67 v ulici Sokolské a z navrženého koridoru veřejného prostranství 2-U - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u>

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			- plocha bude prověřena územní studií, která prověří umístění plochy veřejných prostranství o rozloze 1000 m² - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn - je navržen koridor TK4 <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
16-SO	Ořechov v ulici Svadilov	-	plocha stávající zahrady <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajícího veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
18-SO	Ořechov u parkoviště v Kyselkově ulici	-	plocha ve východní části obce <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice II/152 - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
19-SO	Ořechov Tikovice u kostela sv. Jiří	-	lokalita na východním okraji ulice U Kostela <u>obsluha území</u> — dopravní napojení — ze stávajících ploch veřejného prostranství — inženýrské sítě — zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> — respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn včetně trafostanice <u>výšková regulace zástavby</u> — max. 2 NP
20-SO	Ořechov Tikovice v ulici Bašty	-	plocha ve východní části obce v lokalitě Nad loučkami <u>obsluha území</u> — dopravní napojení — ze stávajících ploch veřejného prostranství — inženýrské sítě — zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> — max. 2 NP
21-SO	Ořechov Tikovice v ulici Bašty	-	Plocha na jižní straně ulice <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
23-SO	Ořechov, Tikovice Křiby	-	plocha orné půdy v proluce v jižní části obce <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch veřejného prostranství

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			- inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP ropovodu - respektovat podmínky OP produktovodu - respektovat podmínky BP VVTL VTL plynovodu nad 40 barů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
24-SO	Ořechov, Tikovice ul. Nová	ÚS	plochy orné půdy a zahrad v západní části obce (III/Z1A zm. č. 3 ÚPN SÚ) <u>obsluha území</u> - dopravní napojení – ze stávajícího veřejného prostranství - ul. Nové, zaústěné do silnice II/152 - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky OP produktovodu - respektovat podmínky OP ropovodu - respektovat trasu a podmínky OP kanalizace - respektovat trasu a podmínky OP plynovodu - výstavba musí respektovat prostorové a objemové měřítko a charakter stávající zástavby obce a nesmí vytvářet dominanty - respektovat podmínky ochrany území s archeologickými nálezy <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
25-SO	Ořechov, Tikovice ul. Nová	-	plochy orné půdy a zahrad v západní části obce (III/Z1B zm. č. 3 ÚPN SÚ) <u>obsluha území</u> - dopravní napojení – z navrženého veřejného prostranství - ul. Nové, prodloužené k ul. Družstevní - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>podmínky prostorového uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - výstavba musí respektovat prostorové a objemové měřítko a charakter stávající zástavby obce a nesmí vytvářet dominanty - respektovat podmínky ochrany území s archeologickými nálezy - respektovat podmínky OP produktovodu - respektovat podmínky OP ropovodu <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
26-SO	Ořechov, Tikovice ul. Nová	ÚS	plochy orné půdy a zahrad v západní části obce (III/Z1C a III/Z1D zm. č. 3 ÚPN SÚ) <u>obsluha území</u> - dopravní napojení – z navrženého veřejného prostranství - ul. Nové, prodloužené k ul. Družstevní - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>podmínky prostorového uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - výstavba musí respektovat prostorové a objemové měřítko a charakter stávající zástavby obce a nesmí vytvářet dominanty - respektovat podmínky ochrany území s archeologickými nálezy <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
27-SO	Ořechov, Tikovice Jeřábková ul.	-	plocha na západním okraji obce <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - účelové komunikace - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky OP produktovodu <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
28-SO	Ořechov Pláně	US-A, US-B	plocha za školou a stadionem mezi ulicemi Jeřábková a Tolarova <u>obsluha území</u> - dopravní napojení – ze stávajících i navržených ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržen koridor pro částečnou přeložku TK1 - veřejné prostranství dle § 7 odst. 2. vyhlášky č. 269/2009, kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb. je dle požadavku obce řešeno v rámci souvisejících ploch sídelní zeleně za stadionem <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
52-SO	Ořechov, lokalita u čerpací stanice	ÚS	plocha na východním okraji obce <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury – prověřit způsob napojení - inženýrské sítě – prověřit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky stávající veřejné technické infrastruktury <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
53-SO	Ořechov, na jihozápadním okraji Tikovic	-	plocha na západním okraji obce <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - inženýrské sítě - zajistit obsluhu ze stávajících veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb - respektovat podmínky stávající veřejné technické infrastruktury - respektovat podmínky OP ropovodu - respektovat podmínky OP produktovodu - respektovat podmínky BP VTL plynovodu nad 40 barů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
DS - plochy dopravní infrastruktury			
42-DS	Ořechov	-	koridor D10-B čtyřpruhové silnice I. třídy tzv. „Jihozápadní tangenty Troubsko - Rajhrad-Syrovice, varianta B <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - z trasy D10-B na sousedních katastrálních územích - bez napojení na inženýrské sítě <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
T – plochy technické infrastruktury			
34-T	vypuštěna v průběhu projednání		
35-T	Ořechov Syrovická ulice	-	plocha pro sběrný dvůr odpadů a kompostárnu v jihovýchodní části obce obsluha území — dopravní napojení — ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, silnice III/512-66 — bez napojení na inženýrské sítě prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť — respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn — jsou navrženy koridory pro přeložku TK2 a TK3 výšková regulace zástavby — provozní objekty max. 1 NP
51-T	Ořechov u ČOV	-	plocha pro technická zařízení, plocha pro sběrný dvůr <u>obsluha území</u> - napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - bez nadzemních staveb - respektovat podmínky stávající veřejné technické infrastruktury - respektovat podmínky OP ropovodu - respektovat podmínky OP produktovodu - respektovat podmínky BP VTL plynovodu nad 40 barů <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
SV - plochy smíšené výrobní			
37-SV	Ořechov Husarky pod farou	-	plocha v jižní části obce u bývalé farmy zemědělského družstva <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - z navrženého koridoru veřejného prostranství 3-U - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - nevytvářet negativní krajinné dominanty - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – jsou navrženy koridory pro přeložku TK2 a TK3 <u>výšková regulace zástavby</u> - provozní objekty max. 2 NP
38-SV	Ořechov u Army parku	-	plocha jihovýchodně od obce <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávající účelové komunikace - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území lokálně <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - nevytvářet negativní krajinné dominanty - 30% plochy bude ozeleněno <u>výšková regulace zástavby</u> - provozní objekty max. 2 NP - v případě halových objektů výška římsy max. 7m 10m

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

3.2.2. PLOCHY PŘESTAVBY

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
SO - plochy smíšené obytné			
17-SO	Ořechov Za Orlovnou v Kyselkově ulici	-	plocha na východním okraji obce <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajícího veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
22-SO	Ořechov, Tikovice	-	plocha areálu bývalé základní umělecké školy <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
29-SO	Ořechov Tolarova ulice	-	část plochy areálu stadionu <u>obsluha území</u> - dopravní napojení – ze stávajících i navržených ploch veřejného prostranství - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržen koridor pro částečnou přeložku TK1 <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
DS - plochy dopravní infrastruktury			
30-DS	Ořechov, Tikovice u hřbitova	-	spojovací komunikace mezi ulicemi Jeřábkova a Nová <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
31-DS	Ořechov, Tikovice	-	plocha bloku mezi ulicemi Komenského, Tikovickou a Jeřábkovou <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP vodovodu - respektovat trasu a podmínky OP plynovodu <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
32 - DS	Ořechov	-	plocha pro úpravu křižovatky silnice II/152 s ulicemi Ježkov a Tolarova <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			- bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP vodovodu - respektovat trasu a podmínky OP plynovodu - respektovat trasu a podmínky OP kanalizace <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
33-DS	Ořechov	-	plocha pro úpravu křižovatky silnice II/152 s ulicemi Sokolská a Syrovická u kostela Všech Svatých <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek
SV - plochy smíšené výrobní			
36-SV	Ořechov Army park	-	plocha bývalého areálu armády ČR jihovýchodně od obce <u>obsluha území</u> - dopravní napojení - ze stávajících ploch účelové komunikace - inženýrské sítě - zajistit obsluhu území lokálně <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - nevytvářet negativní krajinné dominanty <u>výšková regulace zástavby</u> - provozní objekty max. 1 NP - v případě halových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5m10m

3.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

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

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

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

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

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

4.1. KONCEPCE DOPRAVY

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

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

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

~~Z řešení byl vypuštěn koridor územní rezervy pro obchvat silnice II/152 a nebyla prověřena možnost vedení trasy obchvatu jižněji mimo zastavěné území.~~

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

Ostatní plochy dopravní infrastruktury zůstávají beze změn.

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

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

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

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

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

Pěší doprava je vedena po chodnících podél většiny komunikací.

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

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

4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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

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

4.2.1. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

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

4.2.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

4.2.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

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

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

OCHRANNÁ PÁSMA

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

4.2.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

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

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

OCHRANNÁ PÁSMA

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

4.2.2.3. VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

VODNÍ TOKY

KONCEPCE ROZVOJE

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

VODNÍ NÁDRŽE, RYBNÍKY

Území je z hlediska vodních ploch stabilizováno. Nejsou navrhovány žádné další vodní plochy.

Je vymezena plocha územní rezervy 9-N-ÚR pro akumulaci povrchových vod.

Podle podkladu ZÚR JmK je navržena VN Želešice.

4.2.3. ENERGETIKA

4.2.3.1. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

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

KONCEPCE ROZVOJE

- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající trafa vyměnit za výkonnější, příp. doplnit v plochách, které technickou infrastrukturu připouštějí
- síť nízkého napětí bude rozšířena a dle potřeby zahuštěna novými vývody v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu
- v rámci zastavitelné plochy lze umístit novou trafostanici
- je navržen koridor pro nadzemní vedení vn (~~dle ZÚR – TE20~~), dle ZÚR JMK ozn. TEE16
- je navržena demontáž stávajícího vedení vn u lokalit 28-SO (západní okraj obce), 35-T, 37-SV (východní okraj obce) a 15-SO (severovýchodní okraj obce)
- vedení bude nahrazeno:
 - o nadzemním vedením vn (koridory TK1, TK2, TK3, TK4)

OCHRANNÁ PÁSMA

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

4.2.3.2. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

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

KONCEPCE ROZVOJE

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

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA

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

4.2.3.3. ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

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

KONCEPCE ROZVOJE

- lokálně lze využívat alternativních zdrojů

OCHRANNÁ PÁSMA

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

4.2.3.4. ZVLÁŠTNÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

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

4.2.4. TELEKOMUNIKACE, RADIOKOMUNIKACE

4.2.4.1. POŠTA A TELEKOMUNIKACE

KONCEPCE ROZVOJE

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

OCHRANNÁ PÁSMA

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

4.2.4.2. RADIOKOMUNIKACE

KONCEPCE ROZVOJE

- radiokomunikace jsou stabilizované

OCHRANNÁ PÁSMA

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

4.3. KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

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

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

Územní plán vymezuje plochu změny pro plochy občanského vybavení – veřejné pohřebiště – plocha změny 50- O.

Zařízení občanského vybavení je možno rozvíjet v rámci ploch smíšených obytných.

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

4.4. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

~~Dle potřeby jsou doplněna plochy veřejných prostranství 44-U v západní části obce v Nové ulici v Tikovicích pro lokalitu 26-SO.~~

Dle rozhodnutí zastupitelstva obce bude jako plocha veřejných prostranství pro lokalitu 28-U využita stávající plocha sídelní zeleně v sousedství sportovního areálu, ~~kte~~ ~~rá je pro tento účel dostatečně velká (požadovaná velikost 3000 m², skutečnost 1,04 ha).~~

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

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

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

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

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

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

PODMÍNKY PRO ZMĚNY VE VYUŽITÍ PLOCH V KRAJINĚ

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

5.1. VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
E - plochy přírodní			
39-E	Ořechov	-	plochy pro místní biocentrum východně od obce <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě
40-E	Ořechov	-	plochy pro místní biocentrum v lokalitě „Za Žleby“ jihovýchodně od obce <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě
41-E	Ořechov	-	plochy pro místní biocentrum jihozápadně od obce u toku Lejtny <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě
45-E	Ořechov	-	plochy pro rozšíření místního biocentra LBC 10 jihozápadně od obce u toku Lejtny <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - plocha bude řešena jako mokřad - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě – a výsadba autochtonních druhů - respektovat podmínky OP SKAO
46-E	Ořechov	-	plochy pro rozšíření místního biocentra LBC 10 jihozápadně od obce u toku Lejtny <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - plocha bude řešena jako mokřad - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě – výsadba autochtonních druhů - respektovat podmínky OP SKAO

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

5.1.1. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (N)

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

Je vymezena územní rezerva pro nádrž Želešice. Uvedená lokalita vymezuje plochu územní rezervy s předpokládanou realizací v dlouhodobém horizontu jako území **RLAPV10 Lokalita Želešice speciálních zájmů LAR13 Želešice, jejichž, jejíž** využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil požadované budoucí využití.

5.1.2. PLOCHY PŘÍRODNÍ (E)

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

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

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

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

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

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

5.1.3. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (P)

Rozsah zemědělských ploch je dlouhodobě stabilizován. Územní plán navrhuje rozvoj zastavitelných ploch na úkor ploch zemědělských **ve třech případech. A to** v západní části obce v ulici Sokolská 15-SO, **pozemek v lokalitě Nad Loučkami na východní straně v ulici Bašty 20-SO** a v jižní části obce Tikovice v lokalitě Kříby 23-SO.

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

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

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

5.1.5. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (SM)

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

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

5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

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

KONCEPCE ROZVOJE

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

NADREGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Není v řešeném území obce vymezen.

REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Regionální územní systém ekologické stability je v řešeném území zastoupen regionálním biokoridorem vymezeným v údolí Bobravy. Na území obce je biokoridor vymezen na dva úseky, a to RBK 1488 ~~(dle ZUR-RK 079)~~ a RBK 1489 ~~(RK-080)~~, které odděluje regionální biocentrum ~~RBC 213 RC-072~~, které je vymezeno severně a do katastru Ořechova nezasahuje.

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

MÍSTNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

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

VYMEZENÁ BIOCENTRA MÍSTNÍHO VÝZNAMU		
NÁZEV	POPIS	NÁVRH
LBC 13	Existující funkční biocentrum vložené do regionálního biokoridoru v severní části k.ú. obce. Vymezeno v údolí Bobravy, včetně přilehlých svahů.	Zachovat stávající využívání

VYMEZENÉ BIOKORIDORY MÍSTNÍHO VÝZNAMU		
NÁZEV	POPIS	NÁVRH
LBK 1	Existující funkční biokoridor místního významu vymezen na lesní půdě v údolí Bobravy v severní části k.ú. obce.	Zachovat stávající využívání
LBK 2	Existující, částečně funkční biokoridor místního významu vymezen na lesní i zemědělské půdě v severozápadní k.ú. obce.	Zachovat stávající využívání, na zemědělské půdě realizovat výsadbu v souladu s vymezenými KPÚ
LBK 3	Existující funkční biokoridor místního významu vymezen podél vodního toku v jihozápadní části k.ú. obce.	Zachovat stávající využívání
LBK 4	Existující funkční biokoridor místního významu vymezen podél vodního toku v jihozápadní části k.ú. obce.	Zachovat stávající využívání
LBK 5	Existující, částečně funkční biokoridor místního významu vymezen na lesní i zemědělské půdě ve východní části k.ú. obce.	Zachovat stávající využívání, na zemědělské půdě realizovat výsadbu v souladu s vymezenými KPÚ
LBK 6	Existující, částečně funkční biokoridor místního významu vymezen na lesní i zemědělské půdě v severovýchodní části k.ú. obce	Zachovat stávající využívání, na zemědělské půdě realizovat výsadbu v souladu s vymezenými KPÚ
LBK 7	Existující funkční biokoridor místního významu vymezen na lesní půdě v severní části k.ú. obce	Zachovat stávající využívání

5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Respektováno dle KPÚ.

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

5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

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

5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

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

KONCEPCE ROZVOJE

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

PODMÍNKY PRO OCHRANU PROTI ZÁPLAVÁM A PŘÍVALOVÝM VODÁM

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

5.6. REKREACE

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

Turisticky atraktivní je rovněž území Army parku východně od Ořechova.

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

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

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

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

5.7. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území obce se nenachází ložisko nerostných surovin.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

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

6.1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

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

V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ JSOU VYMEZENY TYTO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy bydlení - B

plochy rekreace - R

plochy občanského vybavení - O

plochy tělovýchovy a sport - OS*

plochy hřbitova - OH*

plochy veřejných prostranství – U

plochy sídelní zeleně – Z**

plochy smíšené obytné – SO

plochy dopravní infrastruktury - D

plochy silniční dopravy – DS*

plochy dopravního vybavení DV*
 plochy účelových komunikací – DU*
 plochy technické infrastruktury - T
 plochy výroby a skladování – V
 plochy smíšené výrobní - SV
 plochy vodní a vodohospodářské – N
 plochy zemědělské – P
 plochy lesní - L
 plochy přírodní – E
 plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň - K*
 plochy smíšené nezastavěného území - SM
 plochy specifické - F

POZNÁMKA:

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

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

VYMEZENÍ HRANIC PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

6.1.1. PLOCHY BYDLENÍ - B

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Bydlení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby – respektování stávajícího stavu

6.1.2. PLOCHY REKREACE - R

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

výšková regulace zástavby:

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

6.1.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - O

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství (komunikace pro pěší a cyklisty)
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

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

PLOCHY TĚLOVÝCHOVY A SPORTU OS

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

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

PLOCHY HŘBITOVA OH

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

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

6.1.4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

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

6.1.5. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ – Z

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

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

6.1.6. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby —~~maximálně 2 nadzemní podlaží~~
ve stabilizovaných plochách : maximálně 2 plná nadzemní podlaží a využití podkrovní
v rozvojových plochách : maximálně 2 plná nadzemní podlaží
- minimální výměra pozemku v rozvojových plochách 650m²
- maximální zastavěnost pozemku v rozvojových plochách 35% výměry pozemku

6.1.7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D

PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY DS

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ DV

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží zpravidla k zajištění služeb pro dopravu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

PLOCHY ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ DU

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

6.1.8. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – T

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- pozemky související dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby – maximálně 2 nadzemní podlaží

6.1.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – V

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby
 - o maximálně 3 nadzemní podlaží

- o v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. ~~7m~~ 8m
- o objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině

6.1.10. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SV

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

výšková regulace zástavby

- o maximálně 2 nadzemní podlaží
- o v případě halových objektů výška římsy max. 8 m ~~5m~~, v případě plochy změny 38-SV a 36 SV max. 10m ~~7m~~

6.1.11. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – N

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

6.1.12. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - P

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převážně zemědělské využití.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- zemědělské objekty o maximální výměře 40m²

6.1.13. PLOCHY LESNÍ – L

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NepřípuSTné využití

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

6.1.14. PLOCHY PŘÍRODNÍ – E

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- změny využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability ploch

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

6.1.15. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ - K

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

6.1.16. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ~~všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů rodinné rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci)~~
využití ploch, které se neslučuje s využitím hlavním, zejména výstavba objektů rodinné rekreace a objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci
- činnosti narušující ekologickou rovnováhu území

6.1.17. PLOCHY SPECIFICKÉ - F

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

6.2. NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

OBECNÉ PODMÍNKY PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

- respektovat charakter, měřítko a urbanistickou skladbu okolní zástavby
- v zastavěném území obce při doplnění a přestavbě lokalit (dostavba území, nástavby, přístavby nebo stavební úpravy objektů) respektovat stabilizované linie a výšky zástavby uličního prostoru (odchyly jsou podmíněné na základě posouzení konkrétní situace), při úpravě staveb nerespektujících historickou zástavbu zohlednit původní strukturu a návrh přizpůsobit, nepřipustit chaotickou výstavbu rodinných domů za přední uliční frontou při hlubších parcelách
- v území nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotností souborů nebo jeho částí
- možnost zástavby ve stabilizovaných i rozvojových plochách zejména na pozemcích smíšeného bydlení je podmíněna vybudováním odpovídající veřejné dopravní a technické infrastruktury – přístupové komunikace, inženýrských sítí na hranici pozemku

PROSTOROVÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ, NAVRŽENÉ V URBANISTICKÉ KONCEPCI PRO VYMEZENÉ PLOCHY

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

6.3. PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

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

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

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

PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I PLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY			
VPS	charakteristika VPS	k.ú., parcelní čísla	identifikace - využití plochy
dopravní a technická infrastruktura (komunikace a inženýrské sítě)			
WD1	plocha bloku mezi ulicemi Komenského, Tikovickou a Jeřábkovou	Ořechov, p.č. 1837, 1838, 1839, 1840	31-DS
WD2	plocha pro úpravu křižovatky silnice II/152 s ulicemi Sokolská a Syrovická u kostela Všech Svatých	Ořechov, p.č. 883/1, 884/1	33-DS
WD3	koridor D10-B čtyřpruhové silnice I. třídy tzv. „Jihozápadní tangenty Troubsko - Rajhrad-Syrovice, varianta B	Ořechov, p.č. 2402/1, 2402/2, 2416	42-DS
WT1	stavba vedení elektrizační soustavy Mělčany + napojení novým vedením na síť 110 kV (ZÚR TEE16)		

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

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

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

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

Nejsou stanovena.

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

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV PRO PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

1-SO-ÚR LOKALITA HUSARKY

- prověřit výškové členění zástavby
- prověřit podmínky obsluhy technickou infrastrukturou

2-SO-ÚR LOKALITA ZA ORLOVNOU

- prověřit výškové členění zástavby

- prověřit podmínky obsluhy technickou infrastrukturou

3-SO-ÚR LOKALITA ZA ORLOVNOU

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

4-SO-ÚR LOKALITA U ČERPACÍ STANICE

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

5-SO-ÚR LOKALITA ZA PAMÁTNÍKEM

- prověřit umístění zástavby ve vztahu k pietnímu místu
- prověřit výškové členění s ohledem na dálkové pohledy
- prověřit podmínky obsluhy technickou infrastrukturou

6-SO-ÚR LOKALITA HUSARKY POD FAROU

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

7-SO-ÚR LOKALITA HUSARKY POD FAROU

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

8-SO-ÚR LOKALITA AKRLIKY

- prověřit podmínky obsluhy technickou infrastrukturou
- prověřit výškové členění zástavby

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV PRO PLOCHY VODNÍ A AVODOHOSPODÁŘSKÉ

9-N-ÚR LOKALITA NÁDRŽ ŽELEŠICE

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

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV PRO PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

10-DS-ÚR KORIDOR SILNIČNÍHO OBCHVATU

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

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

SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

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

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

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

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

Územní studie bude pořízena z podnětu obce.

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

- parcelaci území při respektování využitých stavebních pozemků
- umístění ploch veřejných prostranství a řešení dopravní obsluhy pozemků
- prostupnost území
- podrobné podmínky prostorového uspořádání území
- řešení možného střetu s využitím sousedících ploch smíšených výrobních

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

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

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

Územní studie bude pořízena z podnětu obce.

26-SO plocha v západní části Ořechova, o výměře plochy 2,16 ha
územní studií je třeba prověřit:

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

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

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

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

Územní studie bude pořízena z podnětu obce.

28-SO plocha v západní části Ořechova, o výměře plochy 6,94 ha
územními studiemi US-A (pro část plochy o výměře 1,76 ha) a US-B (pro část plochy o výměře 5,18 ha) je třeba prověřit:

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

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

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

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

Územní studie budou pořízeny z podnětu obce.

52-SO plocha v lokalitě u čerpací stanice, o výměře plochy 0,38 ha
územní studií je třeba prověřit:

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

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

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

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

Územní studie bude pořízena z podnětu obce.

ÚZEMNÍ PLÁN NEOBSAHUJE:

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

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

Dokumentace územního plánu obsahuje 34 listů textové části ~~s tímto obsahem~~

Dokumentace územního plánu obsahuje 5 listů grafické části:

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

2. Postup při pořízení změny územního plánu

Pořízení Zprávy o uplatňování ÚP Ořechov, jejíž součástí jsou pokyny pro zpracování změny č. 2 územního plánu Ořechov (dále jen Z2 ÚP) schválilo Zastupitelstvo obce Ořechov na svém zasedání dne 13.12.2018 usnesením č.33/2018. Pořizovatelem Zprávy o uplatňování ÚP Ořechov je Obecní úřad Ořechov dle § 6 odst 2 stavebního zákona č. 183/06 Sb. v platném znění. Určeným zastupitelem pro pořizování ÚP byl jmenován Tomáš Dudík (usnesením Zastupitelstva obce dne 13.12.2018).

Změna č. 2 byla zahrnuta do Zprávy o uplatňování ÚP, formou pokynů.

Zpráva o uplatňování ÚP

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Ořechov, jehož součástí jsou pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2 Úp, byl zpracován a projednán dle § 55 odst. 1., 55a-55c a v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Projednání Návrhu Zprávy o uplatňování ÚP bylo oznámeno dne 7.1.2019, č.j.: OUOre/26/2019. Veřejná vyhláška o projednání návrhu Zadání ÚP byla zveřejněna na klasické i internetové úřední desce Obce Ořechov ode dne 7.1. 2019 do 6.2.2019.

Po řádném projednání byl návrh Zprávy upraven dle uplatněných oprávněných požadavků dotčených orgánů (DO), připomínek organizací a podnětů občanů.

Zpráva o uplatňování územního plánu Ořechov, obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2, byla předložena k posouzení Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, který ji posoudil (dne 18.1.2019 č.j.: JMK 9218/2019) s následujícím závěrem: uvedená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

Zároveň DO ve stanovisku ze dne 4.2.2019 č.j.: JMK 18696/2019 neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Ořechov na životní prostředí.

Zpráva o uplatňování byla společně s Vyhodnocením stanovisek předložena ke schválení Zastupitelstvu obce.

Zpráva byla schválena Zastupitelstvem obce Ořechov usnesením č. 46/2019 dne 20.2.2019.

Po schválení Zprávy ZO dne 20.2.2019 vznikla potřeba doplnit obsah zadání o nové záměry, které byly předloženy Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, ochrany přírody a krajiny k posouzení z hlediska vyloučení významného vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanovení podrobnějších požadavků podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Krajský úřad JMK, odbor životního prostředí posoudil uvedené záměry a ve svém stanovisku ze dne 14.8.2019 č.j.:JMK 118085/2019 uvedl, že podle §45i odst 1) záměry doplněné do zadání Zprávy o uplatňování nemohou mít významný vliv na stav předmětu ochrany, a ve stanovisku ze dne 15.8.2019 čj: JMK118500/2019 krajský úřad neuplatňuje požadavek na vyhodnocení změny č. 2 ÚP Ořechov na životní prostředí.

Doplněná Zpráva o uplatňování ÚP Ořechov byla schválena Zastupitelstvem obce Ořechov dne 21.8.2019 pod číslem usnesením č.94/2019.

Návrh změny č. 2 územního plánu Ořechov zpracovala ing.arch. Barbora Jenčková.

Veřejné projednání

Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou dne 26.8.2019 pod č.j. OUOre/1223/2019 termín konání veřejného projednání návrhu dle § 55b) a 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona v platném znění a § 172 správního řádu. Oznámení bylo na úřední desce a webových stránkách obce (www.orechovubrna.cz).

Jednání proběhlo 3.10.2019 za přítomnosti určeného zastupitele a starosty obce pana Tomáše Dudíka, kvalifikované osoby pořizovatele Ing.arch. Jarmily Filipové a zpracovatelky návrhu Z2 ÚP Ořechov paní Ing.arch. Barbory Jenčkové. Do 7 dnů po veřejném projednání tj. 10.10.2019 mohl každý uplatnit své námítky a připomínky. Záznam z jednání zpracovala kvalifikovaná osoba Ing.arch. Jarmila Filipová a projednala s určeným zastupitelem. Dotčené orgány (DO) se jednání neúčastnily, poslaly svá stanoviska písemně. V termínu pro veřejné projednání nebyly vzneseny žádné připomínky sousedních obcí.

Vyhodnocení stanovisek DO je součástí odůvodnění Z2 ÚP.

Pořizovatel v souladu s § 55b odst. 4 stavebního zákona a § 12 vyhlášky č. 500/2006, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění, předložil krajskému úřadu Návrh změny č. 2 ÚP Ořechov, s příslušnými doklady o projednání, k posouzení před řízením o vydání Z2 ÚP Ořechov.

Krajský úřad Jihomoravského kraje zaslal dne 2.12.2019; č.j. JMK 172864/2019 stanovisko, v němž konstatuje, že v návrhu změny č. 2 ÚP Ořechov jsou respektovány ZUR JMK a Kr Ú nemá z hlediska souladu návrhu změny č. 2 ÚP Ořechov se ZUR JMK připomínky. KrÚ umožnil pokračování a řízení o návrhu změny č. 2 ÚP Ořechov ve smyslu § 52 až §54 stavebního zákona.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 53 odst. 1 stavebního zákona, v platném znění, vyhodnotil výsledky projednání a připravil návrh rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek (příloha č.A textové části Odůvodnění změny č. 2 ÚP), který byl rozeslán dne 6.12.2019 (č.j. OUre/1843/2019) dotčeným orgánům a krajskému úřadu dle § 53 odst.1 stavebního zákona, v platném znění. Ve stanovené lhůtě k němu byla uplatněna souhlasná stanoviska, která jsou součástí OOP příloha C „Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů“.

Projednaný návrh změny č. 2 ÚP Ořechov byl předložen zastupitelstvu k vydání.

3. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR) a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

3.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR),

schválené vládou 20.července 2009, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015

1) Změna č.2 ÚP Ořechov upravuje rozvoj území v návaznosti na koncepci ÚP.

Rozvoj zastavitelných ploch je navržen v souladu s polohou území v rozvojové oblasti republikového významu - OB3 Metropolitní oblast Brno. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Brna s velmi silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části mezinárodní významový přesah. Rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními komunikacemi, tak I. tranzitním železničním koridorem. Předpokládá se tedy vyšší tlak na změny v území a dynamičtější rozvoj území.

Z důvodu polohy Ořechova v OB3 respektuje změna rozvoj podstatné části zastavitelných území vymezených dle ÚP Ořechov, část původních rozvojových ploch směřuje k využití pro zeleň a vymezuje velmi omezeně i nový rozvoj, protože postupně dochází k využití vymezených ploch, které umožňují zejména rozvoj složky bydlení, ale i občanského vybavení, neboť tento rozvoj odpovídá požadavkům dynamiky rozvoje metropolitní oblasti.

2) požadavek: dle čl.(19)PUR hospodárně využívat zastavěné území, zajistit tak ochranu nezastavěného území je respektován tím, že zastavitelné plochy smíšené obytné, vymezené platným ÚP byly podmíněny zpracováním územní studie tak, aby mohly být plochy dostatečně účelně využity

3) požadavek: dle čl. (28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu byl respektován tím, že zastavitelné plochy jsou vymezeny zpravidla ve vazbě na plochy téže funkce, veřejná prostranství a silniční infrastrukturu tak, aby mohla účelně využívat veřejnou infrastrukturu obce a jsou stanoveny takové podmínky, aby bylo zabráněno potenciálním střetům zejména mezi plochami pro výrobu a skladování a plochami pro bydlení

4) požadavek: dle čl.(38) je nutno v rozvojových oblastech zabraňovat fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně je respektován tím, že nedochází k záborům veřejně přístupné zeleně,

5) bylo zváženo podmínění nové výstavby veřejnou infrastrukturou, proto jsou doplněny podmínky v kap. 6.2, které toto výslovně požadují.

3.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem - se ZÚR JMK

Pro území řešené změnou územního plánu platí Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydané dne 5.10.2016.

ÚP Ořechov se změnou č. 2 je v souladu s jednotlivými kapitolami ZÚR JMK:

A. Stanovení priorit územního plánování jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

Priority stanovené v jednotlivých článcích Politiky územního rozvoje (PÚR ČR) ve znění Aktualizace č. 1 mají průmět do územního plánování na úrovni územních plánů, jsou upřesněny v ZÚR JMK v odpovídajících bodech krajských priorit.

Změna č.2 ÚP Ořechov naplňuje priority stanovené v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále také ZÚR JMK) :

1) ÚP vymezil stabilizované i rozvojové plochy v území a tím vytvořil podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům. Změna č.2 úpravou rozsahu ploch i podmínek využití rozvojových ploch směřuje k naplnění této vize.

2) Změna napomáhá ke snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje zejména stabilizací jeho populace a sídelní struktury prostřednictvím podmínek směřujících k zachování a obnovení sídelní struktury (kap. 6.2, 6.3), vymezením rozvoje různých funkčních složek (kap. 6.1)

3) ÚP vytvořil územní podmínky pro zvýšení atraktivity a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje – zejména vymezením ploch smíšených obytných, změna č.2 upravuje rozsah ploch smíšených obytných upravuje podmínky směřující k větší efektivitě jejich využití (podmínka ÚS), řeší i úpravu vymezení ploch občanského vybavení technické infrastruktury, zeleně.

4) Jsou řešeny dopady různých forem urbanizace a hledána vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel, což se odráží zejména ve vymezení podmínek stávajících rozvojových ploch tak, aby byly efektivněji využity a nebyl vyžadována další rozvoj obce do neurbanizovaného území v budoucnosti.

5) Vzájemnou koordinací území (viz výkres č.O/1) jsou vytvářeny podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území,

- 6) ÚP ani změna nemá vliv na rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území – Ořechov nejsou součástí specifické oblasti.
- 7) Silniční dopravní spojení je základem dopravní infrastruktury území a jeho propojení pro s okolními územími kraje a dalšími evropskými regiony, ÚP toto respektuje, změna ÚP nemá vliv na tyto skutečnosti, respektuje rozvojový záměr kraje vymezený v ZÚR v podobě koridoru RDS20.
- 8) ÚP Ořechov a změna ÚP respektuje potřebu vytvoření územních podmínek pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury, a proto v návaznosti na ZÚR vymezuje koridor územní rezervy pro přeložku II/152 změnou Zm9 jako koridor označený 10-DS-ÚR, odpovídající koridoru územní rezervy RDS20 dle ZÚR JMK. Dále respektuje řešení silničního průtahu obcí v jeho aktuální projektované podobě.
- 9) ÚP vytvořil územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou.. Změna ÚP nemá podstatný vliv na vytvoření územních podmínek pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou – je respektována koncepce technické infrastruktury dle platného ÚP. Je respektován nadmístní záměr vymezen koridor pro stavbu elektrizačního vedení vvn – Zm9, rozsah koridoru je upraven dle ZÚR JMK
- 10) ÚP vytvořil systém ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury zajišťující přístupnost a prostupnost krajiny. Změna ÚP nemá vliv na přístupnost a prostupnost krajiny.
- 11) ÚP vymezil plochy občanského vybavení, odpovídající postavení sídla v sídlení struktuře kraje (občanské vybavení – základní, občanské vybavení – sport a rekreace) Změna ÚP doplňuje vymezené plochy o lokalitu Zm12 a Zm15, odpovídající aktuální potřebě obce (rozšíření hřbitova, úprava rozsahu ploch sportoviště za školou v souladu se skutečností), jinak změna nemá vliv na vytvoření územních podmínek pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. Je respektována koncepce občanského vybavení dle platného ÚP.
- 12) ÚP vytvořil územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí, zejména vymezením polohy ploch s rozdílným způsobem využitím tak, aby byly co nejvíce eliminovány střety různých funkčních využití.
- Změna ÚP přispívá k vytvoření územních podmínek pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí tím, že navazuje na koncepci ÚP a navrhuje změny tam, kde dochází k potenciálnímu střetu zejména výroby a ploch obsahujících bydlení – doplněním podmínek využití plochy (26-SO, 24-SO).
- 13) Je podporována minimalizace vlivů nových záměrů, tak aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území omezeným rozsahem ploch změny (Zm16, Zm17).
- 14) Koncepce patného ÚP respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, respektuje limity území a i rozvojové záměry – koridory územních rezerv vymezené dle ZÚR JMK.
- Změna nemá negativní vliv na péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, je respektována koncepce platného ÚP.
- 15) ÚP i jeho změna podporuje plánování venkovských území s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, zajišťuje ochranu kvalitní zemědělské půdy minimalizací zásahu do kvalitních půd tím, že minimalizuje zásahy do zemědělské půdy oproti rozsahu stanovenému platným ÚP.
- 16) Změna ÚP nemá vliv na vytvoření územních podmínek pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami, zástavba není rozvíjena do potenciálně rizikových oblastí (např. záplavy).

B. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)

B.1. Rozvojové oblasti podle politiky územního rozvoje

Dle ZÚR JMK se řešené území nachází v oblasti OB3 - Metropolitní rozvojová oblast Brno (rovněž v souladu s PÚR ČR). V souladu s touto skutečností vymezil ÚP Ořechov rozvoj ploch bydlení i rozvoj výrobních příležitostí. ÚP Ořechov vymezením struktury ploch reaguje zejména na požadavek - podporovat vzájemnou koordinaci rozvoje města Brna a okolních sídel, zejména z hlediska vyváženosti rezidenčních a pracovních funkcí, a to vymezením těchto funkcí ve správním území obce, změna č.2 pouze upravuje rozsah ploch umožňující rezidenční funkce

B.2. Rozvojové osy podle politiky územního rozvoje

Správní území Ořechova není součástí rozvojové osy podle politiky územního rozvoje.

B.3. Rozvojové oblasti nadmístního významu

Správní území Ořechova není součástí rozvojové oblasti nadmístního významu.

B.4. Rozvojové osy nadmístního významu

Správní území Ořechova není součástí rozvojové osy podle politiky územního rozvoje.

B.5. Centra osídlení

Ořechov není dle ZÚR vyjmenovaným centrem osídlení.

C. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Správní území Ořechova není součástí specifické oblasti podle politiky územního rozvoje ani specifické oblasti nadmístního významu.

D. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

D.1. Dopravní infrastruktura

Správní území Ořechova neobsahuje vymezení ploch a koridorů dopravní infrastruktury nadmístního významu.

Z hlediska rozvoje/plánování cyklistické dopravy a cykloturistiky pro území obce Ořechov vyplývají ze ZÚR JMK následující cyklistické koridory:

Krajská síť cyklistických koridorů:

- (Velká Bíteš -) Rosice - Modřice
- Brno, Pisárky - Anenský mlýn - Moravské Bránice - Ivančice - Moravský Krumlov – Znojmo

ÚP Ořechov zohledňuje požadavky na vymezení cyklistických koridorů. Cyklokoridor (Velká Bíteš -) Rosice - Modřice je v území veden podél řeky Bobravy, mimo k. ú. Ořechov.

Z hlediska koncepce cyklistické dopravy se tedy jedná o vedení cyklistického koridoru (Velká Bíteš -) Rosice - Modřice Brno; Pisárky - Anenský mlýn - Moravské Bránice - Ivančice - Moravský Krumlov - Znojmo. Cyklokoridor Brno, Pisárky - Znojmo je v platném ÚP Ořechov zohledněn po stávajících komunikacích. Ze ZÚR JMK vyplývá požadavek, že mimo zastavěná území mají být trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK. V ÚP Ořechov je cyklotrasa Brno, Pisárky - Znojmo vedena zčásti po silnici II/152, tedy po tahu krajského významu.

Návrh změny č. 2 ÚP Ořechov vytvořil podmínky pro vedení koridoru mimo silnici II/152, aby byl naplněn požadavek ZÚR JMK na vymezení koridorů pro krajskou cyklistickou síť, a to vymezením ploch dopravní infrastruktury : ploch účelových komunikací DU, které zahrnují plochy veřejně přístupných komunikací, které mimo jiné umožňují bezpečný průchod krajinou - průchod cyklistických, pěších tras. V nezastavěném území je vytvořena prostupná síť pro tyto komunikace, umožňující několik variant prostupu v různých směrech - mimo jiné na Hajany východně od obce a Silůvky západně od obce (v trase cyklokoridoru Brno, Pisárky – Znojmo) .

Územní plán vytvořil územní podmínky pro vymezení koridorů pro vedení těchto cyklistických tras v širších návaznostech na sousední katastrální území jednotlivých obcí.

D.2. Technická infrastruktura

Správní území Ořechova obsahuje vymezení ploch a koridorů technické infrastruktury nadmístního významu – v západní části je vymezen koridor pro vedení elektrizační sítě vvn pro krajský koridor TEE16 - TS 110/22 kV; Mělčany + napojení novým vedením na síť 110 kV

D.3. Územní systém ekologické stability

V řešeném území se nacházejí prvky regionálního a nadregionálního ÚSES:

- ÚP vymezil na severním okraji plochy částí pro regionální biokoridory RBK1488 a RBK 1489, které jsou v této části stabilizované a funkční a nevyžadují změny, regionální biocentrum RBC 213 je vymezeno již mimo k.ú. Ořechova a není potřeba provést žádné změny v tomto vymezení.

Toto vymezení na úrovni územního plánu je odpovídajícím zpřesněním vymezených jevů, protože lokalizuje přesněji jevy vymezené ZÚR JMK, vymezení dle ÚP Ořechov tedy zůstává v platnosti.

D.4. Územní rezervy

Správní území Ořechova obsahuje vymezení ploch a koridorů nadmístního významu:

- a) koridor územní rezervy pro přeložku II/152 je vymezen jako 10-DS-ÚR pro krajský koridor RDS20
- b) plochu územní rezervy vhodnou pro akumulaci povrchových vod (LAPV), vymezenou jako 9-N-ÚR, označenou v ZÚR JMK jako RLAPV10 lokalita Želešice

ÚP byl vydán před vydáním ZÚR JMK, plocha 99-N-ÚR byla vymezena v jiném rozsahu, změna uvádí vymezení dle ÚP a dle ZÚR JMK do souladu. ÚP neobsahoval vymezení 10-DS-ÚR pro krajský koridor RDS20, je proto změnou vymezen nově.

E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Správní území Ořechova neobsahuje vymezení přírodních hodnot území kraje ani kulturních hodnot území kraje. Koncepce ÚP i změny č.2 respektuje civilizačních hodnoty území kraje

F. Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Správní území Ořechova je součástí krajinného typu 21. Ořechovsko – vranovického, 25. Střelického.

ÚP Ořechov a změna č.2 vytváří stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití územní podmínky pro zachování stávajícího zemědělského charakteru území, pro protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině., vytváří územní podmínky pro ochranu volné krajiny před suburbanizačními tlaky, na území přírodního parku Bobrava vytváří vymezením ploch nezastavěného území podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Správní území Ořechova obsahuje veřejně prospěšnou stavbu TEE16 - TS 110/22 kV; Mělčany + napojení novým vedením na síť 110 kV. Tato je změnou č.2 zapracována do ÚP Ořechov jako WT1.

ÚP neobsahuje veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační území, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

H. Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezení ploch a koridorů TEE16, RBC 213, RK 1488, RK 1489. ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezení územních rezerv RDS20, RLAPV10.

Uvedené záměry jsou koordinovány s okolním územím.

I. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

V řešeném území ÚP Ořechov nejsou dle ZÚR JMK vymezeny.

J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a lhůty pro vydání regulačního plánu z podnětu

V řešeném území ÚP Ořechov nejsou dle ZÚR JMK vymezeny.

L. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V řešeném území ÚP Ořechov nejsou dle ZÚR JMK stanoveny.

M. Stanovení kompenzačních opatření podle § 37 odst. 8 stavebního zákona

V řešeném území ÚP Ořechov nejsou dle ZÚR JMK stanoveny.

4. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

4.1 Soulad s cíli územního plánování

(1) V souladu s cílem zajištění předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel jsou ve změně ÚP vymezeny plochy pro různé funkční složky – pro smíšené obytné využití, občanské vybavení a sídelní zeleň, technickou infrastrukturu z důvodu rovnoměrného rozvoje funkčních složek v území.

(2) Pro zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území byl především regulován rozvoj v rámci již vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch územních rezerv, zastavitelné plochy byly vymezeny výhradně v návaznosti na zastavěné území a ve vazbě na předchozí vymezení územních rezerv.

Proto byla stanovena minimální velikost stavebních pozemků 650 m² po zkušenostech s nevhodným dělením pozemků a zahušťování území zástavbou, která neodpovídá charakteru místa a historickému vývoji obce (byla stanovena dle místních zkušeností – podrobněji viz kap.10, část e)).

Umísťování staveb městského a příměstského charakteru zástavby, která se vyznačuje menšími výměrami pozemků, vyšší podlažností, tvary a hmotami objektů (domů) bez odkazu na tvary objektů původní zástavby, je v rozporu s urbanistickou koncepcí a koncepcí Politiky architektury a stavební kultury České republiky, která byly schváleny vládou České republiky dne 14. ledna 2015, kde se mj. uvádí:

Jako základní princip je třeba prosazovat a zdůrazňovat nutnost komplexního vnímání prostředí vytvářeného výstavbou, tedy nejen jednotlivých staveb, ale i jejich vzájemného působení a urbanistického uspořádání, vztahu ke stávajícím architektonickým a urbanistickým hodnotám a vlivu na krajinu. Komplexní vnímání prostředí se musí promítat do celkové koncepce, koncepce jednotlivých složek prostředí, až po urbanistický, architektonický a umělecký detail.

Při analýzách i návrzích je nutné důsledně zohledňovat specifické charakteristiky sídelní struktury v České republice i v jejích jednotlivých oblastech, včetně dochovaných architektonických a urbanistických hodnot.

Citlivé začlenění staveb do okolního prostředí je důsledkem respektu k prostorovým vztahům, atmosféře místa a struktuře stávající zástavby i vztahu ke kulturnímu a přírodnímu dědictví. Pro kontinuitu rázu a charakteru prostředí a společenskou přijatelnost staveb je důležitá vazba na kulturní kontext, urbanistické hodnoty i výchozí přírodní danosti lokality, včetně začlenění stavby do krajiny a přiměřené krajinářské úpravy celého řešeného území respektující dané prostředí.

Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit a rozvíjet. Proto je nutné novou výstavbou respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. Základním cílem je podporovat kontinuitu charakteru prostředí, struktury zástavby, konfigurace terénu, působení sídelních a krajinných dominant a jejich kompoziční

vztahy a vhodně rozvíjet identitu místa. Ta tvoří jednu ze základních kvalit prostředí, umožňuje obyvatelům identifikaci s místem, kde žijí, a může se stát i významnou konkurenční výhodou daného sídla.

Důvodem je zachování tradičního venkovského rázu sídla, k jehož specifickým rysům patří zejména regionální specifičnosti urbanistického uspořádání zástavby.

Cílem navrženého řešení je vytvořit podmínky zamezující pronikání staveb městského a příměstského charakteru zástavby a také staveb, které se zcela vymykají dochovanému typu tradiční zástavby.

(3) Pro ochranu a rozvoj hodnot území (architektonických, urbanistických, přírodních a krajinných) byly respektovány podmínky prostorového uspořádání vymezené platným ÚP Ořechov a doplněny o nové regulační mechanismy – zejména o vymezení prvků regulačního plánu.

4.2 Soulad s úkoly územního plánování

a) Zjištění a posouzení stavu území bylo provedeno v rámci doplňujících průzkumu a rozborů a na základě toho jsou platné podmínky využití dle ÚP a stanoveny podmínky využití dle této změny tak, aby byly zachovány hodnoty v území

b) Byla rozvíjena urbanistická koncepce vymezením zastavitelných ploch vždy tak, aby zastavěné území bylo souvisle zapojeno

c) Byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem např. na veřejné zdraví, atd. S ohledem na to byla prověřena potřebnost dílčích změn a vymezen rozsah zastavitelných ploch, odůvodněný dále v kap. 10.

Veřejně prospěšná stavba byla vymezena pro koridor vvn v souladu se ZÚR JMK. Jiné vymezení VPS pro změny v území není nezbytné.

d) stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny : jsou stanoveny v kap. 6.2 textové části, doplněny změnou č.2 a doplněny o prvky regulačního plánu – viz kap. 6.3 textové části

e) stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území – jsou stanoveny v kap. 6.1, doplněny změnou č.2.

i) stanovení podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení – bydlení je rozvíjeno zejména v plochách smíšených obytných, navazujících na sídelní strukturu obce a doplňují stávající urbanistickou kompozici, obnova a rozvoj sídelní struktury je regulována navrženými zásadami prostorového uspořádání a podmínkami využití území (kap. 6.2)

j) prověřování a vytváření územních podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů : zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na stávající zastavěné území, na které je možno je napojit, jedná se převážně o záměry, které nekladou nároky na veřejné finanční prostředky na výstavbu dopravní a technické infrastruktury

o) uplatňování poznatků z oborů architektury, urbanismu, územního plánování bylo zohledněno zejména při stanovování podmínek prostorového uspořádání - v plochách změny platí podmínky využití včetně podmínek prostorového uspořádání dle ÚP Ořechov

5. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

dle § 53 odst. (4) písm. c

5.1 Soulad se stavebním zákonem 183/2006 SZ v platném znění

1) požadavky dle § 43 odst.(1) jsou splněny :

Změna navazuje na koncepci ÚP Ořechov a nemění ji, upravuje dílčí podmínky pro regulaci zástavby v návaznosti na platný ÚP a vymezuje zastavitelné plochy.

2) požadavky dle § 43 odst.(2) jsou splněny :

Možnost změny ÚP ve vybraných plochách a koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií, uložit pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách v území byla využita pro rozsáhlejší plochy smíšené obytné zástavby, kde je požadováno zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území – v ploše 28-SO, 26-SO, 24-SO a 15-SO.

3) požadavky dle § 43 odst.(3) jsou splněny :

Změna ÚP v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesnila a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje - viz text. část odůvodnění kap. 3.1.

6) požadavky dle § 43 odst.(6) jsou splněny :

Změna ÚP je zpracována zejména v souladu s vyhl. 500/2006Sb. a 501/2006Sb. v platném znění

7) požadavky dle § 55 – odst.(4) jsou splněny:

- změna vymezuje zastavitelné plochy pouze v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu změny – důvody viz kap. 10 dále v textu odůvodnění. Vymezením ploch změny dochází k minimálnímu zásahu do nezastavěného území při dodržení koncepce platného ÚP.

8) požadavky dle § 58 jsou splněny :

Je provedena aktualizace zastavěného území, protože od vydání platného ÚP, který vymezil zastavěné území , se jeho rozsah změnil.

9) požadavky dle § 101 a §170 jsou splněny :

V plochách změny nebylo shledáno potřebným vymezení veřejně prospěšných staveb pro stavbu vedení elektrizační sítě vvn v západní části území, protože je jako VPS vymezena v ZÚR JMK, nebyla vymezena veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

5.2. Soulad s vyhláškou č. 500/2006 Sb.

Obsah změny územního plánu – textové části změny ÚP je zpracován jako změna Opatření obecné povahy obce Ořechov. Grafická část změny ÚP byla zpracována nad čistou katastrální mapou aktuální k 30.6.2019.

Odůvodnění je v souladu s § 13 odst. (1) vyhlášky zpracováno podle přílohy č. 7 vyhlášky –textová i grafická část. - viz. textová část odůvodnění – kapitoly 1. až 17, výkresy byly zpracovány nad výkresy ÚP v rozsahu měněných částí

Obsah výkresu koordinačního je v souladu s §2.

Dle §3 je mapovým podkladem katastrální mapa v digitální podobě.

Změna ÚP byla zpracována v měřítku výkresu územního plánu obce (t.j. 1 : 5000).

5.3 Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

v aktuálním znění včetně novel s účinností od 1.1. 2018:

- Vymezené plochy v souladu s § 3 odst. (1) tvoří společně s navazující plochou shodné funkce území o rozloze větší než 2000 m²

V souladu s § 3 odst. (2) byly vymezeny plochy požadovaného způsobu využití viz. grafická část ÚP. Byly vymezeny plochy smíšené obytné, plocha občanského vybavení – veřejné pohřebiště, plochy sídelní zeleně způsobem, který odpovídá struktuře ploch s rozdílným způsobem využití dle platného ÚP Ořechov

V souladu s § 3 odst. (5) byly plochy vymezeny tak, aby byl respektován přístup umožňující bezpečný průchod krajinou - vymezení ploch změny nikterak neomezuje veřejná prostranství zajišťující průchodnost krajiny.

6. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Zákon č. 114/1992 Sb.,

o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Rozsah ploch změny nemá podstatný vliv na ochranu přírody a krajiny. Plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území. Lokality změn nejsou v blízkosti zvláště chráněných území.

KU JmK, odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno vydal souhlasné stanovisko ze dne 7.10.2019; č.j. JMK 143374/2019

Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 100/7, 664 51 Šlapanice vydal stanovisko ze dne 19.9.2019; č.j. OŽP-ČJ/65789-19/MAK - Ochrana přírody a krajiny – záměr se dotýká ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění a orgán ochrany přírody a krajiny, souhlasí bez připomínek

OCHRANA VOD

Zákon č. 254/2001 Sb.,

o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Lokality se nenacházejí v blízkosti vodních toků nebo ploch. Lokality změny a jejich respektují podmínky stanovišť.

Požadavek na likvidaci dešťových vod zejména v místě jejich dopadu, zejména vsakem, je v souladu s možnou zastavitelností ploch dle podmínek platného ÚP, upravených změnou.

Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 100/7, 664 51 Šlapanice vydal stanovisko ze dne 19.9.2019; č.j. OŽP-ČJ/65789-19/MAK - vodoprávní úřad – předložený záměr podle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění, je možný

OCHRANA OVZDUŠÍ,

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Lokalita změny neumožňuje umisťovat zdroje znečištění ovzduší, v ploše změny není dle podmínek přípustné umisťovat tyto zdroje.

KU JmK, odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno vydal souhlasné stanovisko ze dne 7.10.2019; č.j. JMK 143374/2019

OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů

Plocha změn nárokuje plošný zábor zemědělského půdního fondu, protože čtyři lokality změn jsou nově vymezeny jako zastavitelná a část pozemků se nachází na ZPF, přičemž část pozemků je součástí předpokládaných záborů ZPF dle ÚP – více viz kap.16.

KU JmK, odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno vydal souhlasné stanovisko ze dne 7.10.2019; č.j. JMK 143374/2019

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších zákonů je respektován, koncepce odpadového hospodářství obce není měněna

OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů je respektován, pro plochy změny platí podmínky využití ploch dle ÚP, které zahrnují i požadavky ochrany veřejného zdraví, další podmínky jsou doplněny v kap. 6.1, 6.2

Krajská hygienická stanice JMK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno vydala stanovisko ze dne 3.9.2019, č.j.: KHSJM 48483/2019/BM/HOK a souhlasí bez připomínek

PAMÁTKOVÁ PÉČE

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších zákonů

V území změn se nenacházejí kulturní památky, celé území je však předmětem archeologického zájmu dle legislativního požadavku.

Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 100/7, 664 51 Šlapanice vydal stanovisko ze dne 19.9.2019; č.j. OŽP-ČJ/65789-19/MAK, odbor výstavby, odd. ÚP a památkové péče a nemá k předloženému návrhu změny č. 2 ÚP Ořechov připomínky.

DOPRAVA NA POZEMNÍCH KOMUNIKACÍCH

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Změny se dotýkají řešení dopravy na pozemních komunikacích – dílčí změna Zm8 (územní rezerva pro obchvat obce, na silnici II/152) a je řešena v souladu s ZÚR JMK a projektovou dokumentací průtahu v aktuálním stavu.

V území změn, kde je požadováno zpracování územní studie (Zm1, Zm2, Zm3) je součástí požadavků na řešení také umístění veřejných prostranství pro obsluhu území, řešení dopravní obsluhy pozemků. U ostatních dílčích změn je zajištěn přístup na pozemky změn přes stávající a navržené plochy veřejných prostranství.

KU JmK, odbor dopravy, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno vydal stanovisko ze dne 8.10.2019; č.j. JMK 143338/2019, odbor dopravy, Brno, kde nesouhlasil s vymezením zastavitelné plochy 31-DS pro bydlení. Její vymezení by znemožnilo realizovat úpravu silniční křižovatky. Požadavek byl zpracován v grafické i textové části - plocha označená jako 31-DS v platném ÚP byla opravena a zachována pro plochy dopravy

KU JmK, odbor dopravy, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno vydal souhlasné stanovisko po doplnění požadavků ze dne 1.11.2019; č.j. JMK 152481/2019 odbor dopravy, Brno, bylo opraveno nesprávné značení silnic II. a III. tř. a ve výkresu dopravní a technické infrastruktury, opraven zákres vedení silnice III/15264 v lokalitě u plochy 31-DS v prostoru křižovatky silnic II/152 a III/15264.

Požadavky KU JmK jsou respektovány a plochy dopravní a technické infrastruktury jsou uvedeny do souladu s pasportem komunikací označená jako 31-DS v platném ÚP zachována

DOPRAVA LETECKÁ

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů - zařízení letecké dopravy se v území nevyskytují.

Ministerstvo dopravy, nábreží L.Svobody 12, P.O.BOX 9, 110 15 Praha 1, vydalo stanovisko ze dne 6.2.2019; č.j. 83//2019-910-UPR/2 - podmínka souhlasného stanoviska zpracována viz níže:

Celé správní území obce Ořechov se nachází v ochranném pásmu (OP) veřejného mezinárodního letiště Brno/Tuřany, a to konkrétně v OP se zákazem laserových zařízení - sektor B, které bylo vyhlášeno dne 30.4.2015 pod č.j.:7906-13-701, což představuje limit vyplývající z existence tohoto ochranného pásma pro využití dotčených pozemků. Limit je zpracován do Koordinačního výkresu. O/1.

ENERGETIKA

Zákon č. 458/2000 Sb.,

o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších zákonů

Respektování legislativních požadavků dle zák. 458/2000Sb. zohledňuje nutnost respektovat požadavky vyplývající ze zpracované územní energetické koncepce v aktuálním znění v době zpracování územně plánovací dokumentace.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1 vydalo stanovisko ze dne 3.9.2019; č.j. MPO 67368/2019, s návrhem Z2 ÚP souhlasí bez připomínek

CIVILNÍ OCHRANA

Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

a POŽÁRNÍ OCHRANA

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších zákonů

Plochy dílčích změn jsou přístupné z veřejných prostranství, kde minimální šíře volného průjezdného profilu činí 3,5m a umožní přístup techniky IZS, v přilehlých veřejných prostranstvích bude zajištěno zásobování požární vodou z vodovodních řadů dostatečné kapacity.

Velikost a kapacita plochy změny nemá vliv na koncepci civilní ochrany obce.

Hasičský záchranný sbor JMK, Zubatého 1, 614 00 Brno vydal Vyjádření ze dne 7.10.2019, č.j.: HSBM-2-194/2019, s návrhem změny č. 2 ÚP Ořechov souhlasí.

Změnou řešenou problematikou nejsou dotčeny níže uvedené zvláštní právní předpisy - zákony č.: 100/2001 Sb., 44/88 Sb., 166/1999 Sb., 18/1997 Sb., 139/2002 Sb., Zákon č. 266/1994 Sb.

OBRANA STÁTU

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

Stanovení podmínek prostorového uspořádání zamezuje umístění výškových objektů, řešení změny nemá vliv na leteckou dopravu nebo radioreléové trasy

6.1 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany, sekce ekonomická a majetková MO, Svatoplukova 84, 662 10 Brno vydalo stanovisko ze dne 7.10.2019, 94734/2019-1150-OÚZ-BR, požadavky jsou do změny ÚP zapracovány (viz níže a v graf. části na koord. výkresu)

Celé území obce je územní podle §175 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu zájmovým územním Ministerstva obrany a to zejména z důvodu ochranného pásma radiolokačního zařízení.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. UAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může

být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektu
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Souladu s požadavky zvláštních právních předpisů se dotýkají rovněž připomínky a námítky oprávněných investorů – tyto i způsob zpracování do dokumentace je součástí kap. „17. Připomínky a námítky k návrhu změny, uplatněné ve veřejném projednání“ – viz dále.

7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Změna ÚP nebyla posuzována z hlediska vyhodnocení vlivu územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5

Zpráva o uplatňování územního plánu Ořechov, jejíž součástí jsou Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Ořechov (zkráceným postupem dle § 55 – 55c stavebního zákona) vyhodnotila, že požadavky na změny podstatně neovlivňují koncepci platného územního plánu a nepředpokládá se proto zpracování dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Dotčený orgán neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Ořechov na životní prostředí. Stanovisko podle § 50 odst.5 nebylo vydáno.

9. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle § 50 odst.5 nebylo vydáno – nebylo tudíž zohledňováno.

10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

a)

Vymezení aktualizace zastavěného území bylo provedeno k 30.6.2019, protože část rozvojových ploch dle ÚP Ořechov již byla využita

Změnou č.2 byly vymezeny zastavitelné plochy v lokalitách změny označených Zm1 až Zm17.

Změna Zm1

V rozsahu rozvojové plochy smíšené obytné 28-SO, ale také navazujících ploch veřejných prostranství 6-U a plochy sídelní zeleně 43-Z je požadováno prověření změn využití územní studií, protože se jedná plošně rozsáhlé rozvojové území, pro které je potřeba navrhnout podrobnější podmínky tak, aby mohlo být účelně využito.

Stávající parcelace území neumožňuje účelné umístění staveb v území, ztěžuje vytvoření funkčního komunikačního systému. Po dobu platnosti ÚP již byl v území postaveno několik novostaveb pro bydlení, napojených komunikačně ze severní strany z ul. Na Skalkách. Pro vznik funkční součásti obce je nezbytné vytvořit v území komunikační systém a takovou urbánní strukturu, která se stane plnohodnotnou součástí obce na základě celkové koncepce, kterou navrhne požadovaná územní studie, splňující požadavky vyjádřené v kap. 10. textové části. Proto je nezbytné nejprve navrhnout tuto koncepci územní studií a na jejím základě postupně využít území tak, aby byly splněny i veškeré legislativní požadavky, zejména kapacity veřejných prostranství, přičemž může být zohledněno, že ÚP výslovně stanovil plochu zeleně za hřištěm jako území funkčně související s plochou 28-SO a vytvářející podmínky pro veřejné prostranství dle §7 vyhl. 501/2006.

Do územní studie budou zahrnuty o plochy sídlení zeleně v okolí tikovického hřbitova, protože umožňují řešit především pěší propustnost území a jeho propojení s obcí.

Změna Zm2

V rozsahu rozvojové plochy smíšené obytné 26-SO, plochy veřejných prostranství 44-U je požadováno prověření změn využití územní studií, protože se jedná plošně rozsáhlé rozvojové území, pro které je potřeba navrhnout podrobnější podmínky tak, aby mohlo být účelně využito.

Území je přístupné z jižní strany, dopravní i technickou infrastrukturu je třeba v území vytvořit, v závislosti na novém komunikačním systému bude řešena vhodná parcelace území, v souvislosti s tím byly plochy veřejných prostranství zahrnuty do řešení územní studie tak, aby mohla být nalezena jejich optimální lokalizace.

Pro vznik funkční součásti obce je nezbytné vytvořit v území komunikační systém a takovou urbánní strukturu, která se stane plnohodnotnou součástí obce na základě celkové koncepce, kterou navrhne požadovaná územní studie, splňující požadavky vyjádřené v kap. 10. textové části. Proto je nezbytné nejprve navrhnout tuto koncepci územní studií a na jejím základě postupně využít území tak, aby byly splněny i veškeré legislativní požadavky, zejména kapacity veřejných prostranství, struktura území bude koncipována tak, aby zamezila střet s navazující plochou smíšenou výrobní (např. vhodnou orientací pozemků a objektů, umožňující vytvoření bariery proti negativním vlivům apod.)

Změna Zm3

V rozsahu rozvojové plochy smíšené obytné 24-SO, je požadováno prověření změn využití územní studií, protože se jedná o rozvojové území, pro které je potřeba navrhnout podrobnější podmínky tak, aby mohlo být účelně využito.

Území je přístupné ze severní strany v návaznosti na ul. Novou, dopravní i technickou infrastrukturu je třeba v území vytvořit, v závislosti na novém komunikačním systému bude řešena vhodná parcelace území.

Pro vznik funkční součásti obce je nezbytné vytvořit v území komunikační systém a takovou urbánní strukturu, která se stane plnohodnotnou součástí obce na základě celkové koncepce, kterou navrhne požadovaná územní studie, splňující požadavky vyjádřené v kap. 10. textové části.

Proto je nezbytné nejprve navrhnout tuto koncepci územní studií a na jejím základě postupně využít území tak, aby byly splněny i veškeré legislativní požadavky, zejména kapacity veřejných prostranství, struktura území bude

koncipována tak, aby zamezila střet s navazující plochou smíšenou výrobní (např. vhodnou orientací pozemků a objektů, umožňující vytvoření bariery proti negativním vlivům, návrhem izolační zeleně v pozemcích apod.).

Změna Zm4

navrhuje dle požadavku zadání nahradit původně vymezenou plochu smíšenou obytnou (ozn.SO) – plochu změny 19-SO rozvojovou plochou sídelní zeleně (ozn. Z). Je proto vymezena plocha změny 47-Z. Rozvojové možnosti smíšené obytné jsou na rozdíl od možností rozvoje zeleně v obci dostatečné – viz kap. 11. Plocha zeleně je vymezena zejména proto, že s ohledem na celkový nárůst populace obce je nezbytné rozvíjet proporčně i ostatní funkční složky území. Sídelní zeleň v okraji území obce plní funkci hygienického filtru, zlepšujícího prostředí, zajišťuje i denní rekreace obyvatel a tím zlepšuje celkově životní podmínky v obci.

Změna Zm5

navrhuje dle požadavku zadání nahradit původně vymezenou plochu smíšenou obytnou (ozn.SO) – plochu změny 20-SO rozvojovou plochou sídelní zeleně (ozn. Z). Je proto vymezena plocha změny 48-Z. Rozvojové možnosti smíšené obytné jsou na rozdíl od možností rozvoje zeleně v obci dostatečné – viz kap. 11. Plocha zeleně je vymezena zejména proto, že s ohledem na celkový nárůst populace obce je nezbytné rozvíjet proporčně i ostatní funkční složky území. Sídelní zeleň v okraji území obce plní funkci hygienického filtru, zlepšujícího prostředí, zajišťuje i denní rekreace obyvatel a tím zlepšuje celkově životní podmínky v obci.

Změna Zm6

navrhuje zrušení– plochy územní rezervy 1-SO-ÚR pro plochy smíšené obytné , protože její vymezení není účelné. Obec má dostatek rozvojových ploch smíšených obytných, vymezených jako plochy změn i plochy územních rezerv, které jsou lokalizovány tak, že lépe využívají veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu, resp. jsou na ni snáze napojitelné. Vymezení územní rezervy 1-SO-ÚR se z pohledu kapacity rozvojových ploch (viz kap. 11) jeví jako nadbytečné, je nevhodné také proto, že by znamenalo budoucí požadavek na odnětí značné plochy ZPF.

Změna Zm7

navrhuje zrušení– plochy územní rezervy 5-SO-ÚR pro plochy smíšené obytné , protože její vymezení není účelné. Obec má dostatek rozvojových ploch smíšených obytných, vymezených jako plochy změn i plochy územních rezerv, které jsou lokalizovány tak, že lépe využívají veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu, resp. jsou na ni snáze napojitelné. Vymezení územní rezervy 5-SO-ÚR se z pohledu kapacity rozvojových ploch (viz kap. 11) jeví jako nadbytečné.

Plocha je v území za památkem a hřbitovem, tvoří přechodové území směrem k smíšené obytné zástavbě. Byla zde proto navržena plocha sídelní zeleně (ozn. Z) – plocha změny 49-Z tak, aby lépe odpovídala potřebě území. Sídelní zeleň v okraji území obce plní funkci hygienického filtru, zlepšujícího prostředí, zajišťuje i denní rekreace obyvatel a tím zlepšuje celkově životní podmínky v obci.

Změna Zm8

vymezuje plochy dopravní infrastruktury – plochy silniční dopravy– plocha územní rezervy 10-DS-ÚR v území volné krajiny jižně od obce v koridoru o šíři 200m tak, aby rezervovala území pro budoucí záměr silničního obchvatu II/152 v souladu s vymezením v ZÚR JMK, kde je tento záměr označen jako RDS20 - II/152 Ořechov – Hajany, obchvat. Koridor je zpřesněn – zúžen v místě stávající ČOV, kterou je třeba v rámci dalšího zpřesnění dokumentace obchvatu respektovat.

Změna Zm9

upřesňuje v rámci plochy změny vymezení koridoru pro nadzemní vedení vvn. Platný ÚP již vymezil tento koridor, avšak ve větším plošném rozsahu. Změna toto vymezení upřesňuje, koridor je vymezen v šíři 300m ve shodě s vymezením v ZÚR JMK. Ostatní pozemky v ploše změny jsou vymezeny pro stávající využití.

Změna Zm10

upřesňuje v rámci plochy změny vymezení pro plochy vodní a vodohospodářské – plochu územní rezervy 9-N-ÚR.. Platný ÚP již územní rezervu pro tento účel vytvořil, avšak ve větším plošném rozsahu. Změna toto vymezení upřesňuje ve shodě s vymezením v ZÚR JMK. Ostatní pozemky v ploše změny jsou vymezeny pro stávající využití.

Změna Zm11a a Zm11b

navrhuje zrušení části – plochy územní rezervy 15-SO-ÚR pro plochy smíšené obytné (vymezené v grafické části), protože její vymezení již není účelné. Části plochy zahrnuté do změny již byly využity pro zástavbu a vymezení proto již postrádá smysl.

Změna Zm12

navrhuje dle požadavku nahradit původně vymezenou plochu technické infrastruktury (ozn. T) – plochu změny 35-T rozvojovou plochou občanského vybavení – veřejné pohřebiště – plochou změny 50-OH proto, že plocha navazuje na stávající hřbitov, jehož kapacitu je potřeba rozšířit. Plocha je přímo napojena na veřejnou dopravní infrastrukturu, souvisí s vymezením okolních ploch a její lokalizace v tomto území je proto jediná možná.

Změna Zm13

navrhuje vymezení plochy technické infrastruktury (ozn. T) – plochy změny 51-T v pozemcích bezprostředně navazujících na pozemky ČOV. Je v podstatě náhradou vymezení původní plochy 35-T (viz změna Zm6). Plocha je vymezena na pozemcích obce v lokalitě oddělené od ploch obsahujících zástavbu či aktivity, se kterým by mohlo být využito pro technickou infrastrukturu ve střetu. Plocha se nachází v blízkosti ropovodu a produktovodu, ne však blíže než 50m od ropovodu. Poloha v blízkosti ropovodu omezuje využití plochy dle podmínek ochranného pásma ropovodu a produktovodu. Je předpokládáno využití pro odpadové hospodářství, sítě TI.

Změna Zm14

navrhuje změnu využití dle skutečného stavu nezastavěného území, kde pozemky nejsou užívány jako zemědělská půda, ale krajinná zeleň (pozemky mokřadu, realizovaného při Lejtně).

Změna Zm15

navrhuje změnu využití dle skutečného stavu využití území, kde pozemky jsou z podstatné části funkčně využívány a společně oploceny s venkovním hřištěm za školou, je proto navržena změna části plochy sídelní zeleně (ozn. Z) – stabilizované plochy na plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (ozn.OS) – stabilizovanou plochu. Vymezení pro sídelní zeleň dle ÚP neodpovídá tedy v této části území skutečnému užívání a neumožňuje účelné využití areálu hřiště (např. realizaci venkovní tribuny pro hřiště). V souladu s využitím je tedy toto území přičleněno k navazující funkční ploše – je tedy opravou neodpovídajícího vymezení v ÚP. Část plochy, která tvoří veřejné prostranství dle §7 vyhl.501/2006Sb. pro plochu 28-Z v rozsahu cca 0,3ha dle platného ÚP je ponechána vymezená jako stabilizovaná sídelní zeleň.

Změna Zm16

navrhuje změnu plochy územní rezervy 4-SO-ÚR na plochu změny pro týž účel - plochu smíšenou obytnou (ozn.SO) – plochu změny 52-SO, protože je konkrétní požadavek investora na využití této plochy. Vzhledem k rozsahu rozvoje v obci, který probíhá zejména v zastavěném území a navazujících vymezených plochách rozvoje v souladu s platnou koncepcí je navržena tedy nová plocha změny pro smíšené obytné využití na podkladu plochy územní rezervy. Vzhledem k potřebě upřesnění obsluhy plochy dopravní a technickou infrastrukturou a stanovení parcelace území je plocha podmíněna zpracováním územní studie.

Změna Zm17

navrhuje změnu dílčího pozemku v jižní části Tikovic na plochu změny - plochu smíšenou obytnou (ozn.SO) – plochu změny 53-SO, protože se jedná o konkrétní požadavek investora na využití této plochy. Vzhledem k rozsahu rozvoje v obci, který probíhá zejména v zastavěném území a navazujících vymezených plochách rozvoje v souladu

s platnou koncepcí je navržena tedy nová plocha změny pro smíšené obytné využití v poloze, kde je nyní jednostranně obestavěna příjezdová komunikace do obce z jihu, pozemky v ploše tedy mohou účelně využít veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Rozvoj je navržen ve velmi omezené míře - další stavební rozvoj území tímto směrem není pak již ale možný z důvodu polohy vedení a ochranných pásem nadřazené technické infrastruktury.

b) Změna opravila vymezení využití u části parcely č. 1415/1, která byla v ÚP vymezena jako veřejné prostranství, i když se jedná o nadzemní drobný objekt spojený s navazujícím rodinným domem, s ním užívaný a pod stejným parcelním číslem.

Změna opravila vymezení stabilizovaných ploch smíšeného obytného využití tam, kde již došlo k zástavbě – zpravidla rodinnými domy.

Změna upravila prostorovou regulaci zejména v plochách výroby a skladování a plochách smíšených výrobních tak, aby umožnila využitelnost ploch v souladu s požadavky na užívání objektů v plochách obsahujících výrobní aktivity.

c) Změna řešila uvedení ÚP Ořechov do souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR), byl prověřen zejména soulad vymezených plocha a koridorů dle ZÚR JMK:

TEE16 - TS 110/22 kV; Mělčany + napojení novým vedením na síť 110 kV je zpracováno, resp. je upřesněn koridorem původně vymezený v ÚP v souladu se ZÚR JMK
RDS20 - II/152 Ořechov – Hajany, obchvat: je vymezen jako koridor územní rezervy 10-DS-ÚR
RBC 213 - Střelický les : je po zpřesnění vymezeno již mimo k.ú. Ořechov
RK 1488 - regionální biokoridor: je dostatečným způsobem vymezen již v platném ÚP Ořechov
RK 1489 - regionální biokoridor : je dostatečným způsobem vymezen již v platném ÚP Ořechov
RDS08-B - Jihozápadní tangenta, Troubsko (D1) - Modřice (D52/JT); var. Želešická: je dostatečným způsobem vymezen již v platném ÚP Ořechov
RLAPV10 - Lokalita Želešice: je vymezen jako koridor územní rezervy 9-N-ÚR, nově zpřesněn rozsah dle ZÚR JMK

Soulad ÚP Ořechov a soulad změny č.2 ÚP Ořechov se ZÚR JMK je uveden v části III. textové části odůvodnění – kap. 3.2 .

d) Změna č.2 ÚP Ořechov vypustila z textové části popisné pasáže, které mají nadbytečnou podrobnost, neodpovídající podrobnosti územního plánu nebo popisují skutečnosti, které nejsou koncepčním řešením ÚP – popisují související jevy.

Změna č. 2 ÚP Ořechov doplnila strukturu textové části a některé podmínky proto, aby odpovídala aktuálnímu stavu legislativy.

e) V plochách smíšených obytných – SO – byly upřesněny a doplněny podmínky prostorového uspořádání a krajinného rázu, protože původní regulace výšky - maximálně 2 nadzemní podlaží – nehovoří jednoznačně o využití případného podkroví. Podmínka výškové regulace zástavby byla také upravena proto, aby vystihovala potřebu rozdílné regulace výšky v plochách stabilizovaných, kde jsou již využita některá podkroví pro obytné účely aniž by to mělo negativní dopad na výškovou hladinu zástavby obce – proto bylo toto uspořádání umožněno ve všech stabilizovaných plochách maximálně 2 plná nadzemní podlaží a využití podkroví, zatímco rozvojové plochy jsou lokalizovány převážně na okraji zástavby obce a navazují na volnou krajinu, kde by objekty s potenciálně 3 využitými podlažími působily jako neúměrně vysoké. Je proto pro rozvojové plochy požadována výstavba maximálně 2 plných nadzemních podlažích (tedy bez možnosti využití podkroví).

Je požadována minimální výměra pozemku v rozvojových plochách 650m², která je úměrnou velikostí pozemku v prostředí Ořechova. Pozemky v lokalitách novější samostatně stojící zástavby mají výměru o velikosti 650m² až 1000m², což lze považovat za optimální vzhledem k proporcím obvyklé zástavby a venkovskému charakteru obce.

V několika případech došlo k rozdělení takových pozemků - byly vytvořeny stavební pozemky velikosti cca do 500m², kde se stavby pak nenacházejí podél přístupového veřejného prostranství, ale za sebou, kdy dále o komunikace stojící stavba má oddělen prodloužený sjezd z komunikace. Toto řešení je nutno považovat za nekoncepční, neodpovídající struktuře obce a potenciálně narušující vzájemné soužití tím, že stavby nemají dostatečné pobytové zázemí ve exteriéru (jsou obklopeny dalšími stavbami a sjezdy k nim), potenciálně tak snižují hodnotu i okolních navazujících, dosud nevyužitých pozemků. Není žádoucí podporovat obdobné nekoncepční tendence a proto je stanovena minimální výměra pozemku, která neumožní obdobné dělení parcel za sebou (vzhledem k přístupové komunikaci).

Pozemky v rozvojových plochách, na které se nevztahuje požadavek pořízení územní studie, odpovídají požadavku výměry min. 650m² (např. pozemky v ploše 25-SO mají vel. 900 – 1850m²) nebo lze stávající proporčně nevyužitelné pozemky v rozvojových plochách (např. úzké parcely záhumnků) sloučit a rozdělit tak, aby odpovídaly této velikosti. V plochách, na které se vztahuje požadavek zpracování územní studie bude nutno navrhnout optimální parcelaci v rámci plochy – proto se požadavek zpracování územní studie vztahuje na zásadní rozvojové plochy obce a proto jsou takto stanoveny požadavky v kap. 10 textové části.

Na stávající – stabilizované plochy – se požadavek minimální výměry nevztahuje, protože se jedná v převážné části obce o jiný charakter zástavby – v řadové ulicové zástavbě jsou včleněny jak drobné stavby s malými dvorky, tak větší objekty se zahradami a zemědělskými pozemky ve vnitroblocích. Výměra pozemků je tak velmi proměnlivá, podstatné pro zachování rázu obce a její urbanistické struktury jsou jiné faktory – zejména uchování zástavby formující prostor ulic a uchování klidového prostředí vnitrobloků – tuto skutečnost řeší návrh prvků regulačního plánu – stavební čáry ve větších blocích stabilizovaného území.

Maximální zastavěnost pozemku v rozvojových plochách je stanovena na 35% výměry pozemku, protože tato zastavitelnost odpovídá venkovskému prostředí obce Ořechova a její urbanistické struktuře, není žádoucí intenzivnější využívání pozemků v rozvojových plochách, které zpravidla navazují na otevřenou polní krajinu a zástavba by měla tedy být natolik rozvolněná, aby v pozemcích bylo ponecháno dostatek prostoru pro zeleň a vzájemné odstupy staveb.

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna ÚP řeší účelnost vymezení rozvojových ploch pro smíšené obytné využití a také účelnost využívání již vymezených rozvojových ploch.

Na základě již probíhajícího rozvoje, který uvnitř rozsáhlejších ploch změny znamená, že dochází k nahodilému využívání dostupných pozemků na úkor organizace a využití plochy pro novou účelnou urbánní strukturu byly stanoveny podmínky, které by lépe regulovaly rozvoj zástavby zejména rozsáhlejších ploch.

Byl proto stanoven požadavek na zpracování územních studií, které jsou podmínkou pro rozhodování v plochách 24-SO, 26-SO a 28-SO. Územní studie budou řešit plochy jako celek i se zapracováním dosavadní zástavby, která již nastala v ploše 28-SO (10 rodinných domů) a 24-SO (3 rodinné domy). Smyslem je především ochránit před znehodnocením ostatní pozemky a zajistit komunikační systém a prostupnost lokalit.

Část ploch změny pro smíšené obytné využití je změnou zrušena : plocha změny 19-SO, 20-SO.

Vypuštěny jsou i plochy územní rezervy 1-SO-ÚR, 5-SO-ÚR, protože se z hlediska dnešního stavu rozvoje obce, nadměrného zásahu do krajiny (1-SO-ÚR) a struktury zástavby a území (5-SO-ÚR) jeví jako nevhodné.

Část ploch již byla využita (v době přípravy bylo postaveno 13 domů, v době zpracování změny rozvoj postupně probíhá (cca 3 další objekty).

Nově je změnou navržen rozvoj smíšené obytné funkce v ploše 52-SO a 53-SO.

52-SO je na vržena na podkladě předchozí území rezervy a poskytuje kapacitu pro cca 4 objekty, plocha 53-SO kapacitu pro 1 objekt.

Plochy změny účelně využívají dopravní a technickou infrastrukturu navazujícího území a umožní plně využít potenciál navazujícího zastavěného území.

Nově navrhovaný rozvoj je tedy nižší než dosavadní tempo rozvoje (cca 16 domů), 2 lokality zastavitelných ploch jsou přitom v ÚP zrušeny.

Celkový rozvoj obce, vymezený jinak územním plánem, je odpovídající poloze obce v rozvojové oblasti OB3 i skutečným požadavkům rozvoje, který je vyvolán zejména migrací do příměstské oblasti Brna.

12. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Dopad do navazujícího území a nutnost koordinace mají pouze změny vyvolané zapracováním záměrů ZÚR JMK:

Změna Zm8 - plochy dopravní infrastruktury – plochy silniční dopravy– plocha územní rezervy 10-DS-ÚR

Změna Zm9 - koridor pro nadzemní vedení vvn

Změna Zm10 -plochy vodní a vodohospodářské – plocha územní rezervy 9-N-ÚR

Tyto změny jsou koordinovány již na úrovni ZÚR JMK s navazujícím územím. Změna č.2 ÚP Ořechov respektuje vymezení koridorů a ploch dle ZÚR JMK a tím zajišťuje jejich provázanost s okolním územím.

13. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Změna ÚP je pořizována zkráceným postupem dle §55a SZ.

Zadání změny územního plánu se dle § 55a odst. (1) SZ v tomto případě nepořizuje.

Zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 20. 2. 2019 rozhodlo o pořízení změny č.2 územního plánu obce Ořechov - číslo usnesení 46/2019.

Změna č. 2 ÚP je pořizována zkráceným postupem z vlastního podnětu dle ust. §§ 55a a 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), o jejímž pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání č. 3 dne 10.1.2019. Tato změna nevyžaduje zpracování variant řešení. Pořizovatelem této změny je Obecní úřad Ořechov.

Důvodem pro pořízení změny je, kromě uvedení ÚP Ořechov do souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, řešení aktuálních potřeb rozvoje obce.

Splnění požadavků pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Ořechov (zkráceným postupem dle § 55 – 55c stavebního zákona):

13.1. POŽADAVKY NA ZMĚNY ÚP VČETNĚ POŽADAVKŮ VYPLÁVAJÍCÍCH ZE ZÚR JMK

- Lokality pro smíšené bydlení byly prověřeny z hlediska možné kapacity jejich zastavění a v souladu s § 43 odst. 3 byla navrženy limity zastavění s prvky regulačního plánu, a to návrhem prvků regulačního plánu v kap. 6.3 textové části, vymezením v hlavní výkresu č.2
- Lokality pro smíšené bydlení byly prověřeny a tam, kde to bude potřebné, byla navržena podmínka pro jejich využití územní studií, zejména s ohledem na prostorové uspořádání je proto stanovena v kap. 3.2 textové části pro plochy 24-SO,26-SO,28-SO, je ponechána také u části plochy 15-SO, která dosud nebyla využita. Podmínka uzavření smlouvy o parcelaci stanovena nebyla.
- Vymezení plochy 44-U bylo shledáno neúčelným vzhledem ke skutečnosti, že je na celé území plochy 26-SO, která 44-U obklopuje, požadováno zpracování územní studie, pozemky původní plochy 44-U jsou proto zahrnuty do SO-26 včetně podmínky územní studie – viz kap 3.2 textové části a grafické vymezení.
- Pro plochy 24-SO a 26-SO sousedící s funkčním výrobním areálem jsou v ÚP stanoveny podmínky, za jakých lze tyto plochy využít v kap. 2.3.
- Plochy 19-SO a 20-SO jsou změněny funkčně jako plochy sídelní zeleně 47-Z, 48-Z
- Plochy 1-SO-ÚR a 5-SO-ÚR jsou z návrhu vypuštěny.
- Bylo prověřeno zastavěné území a možnost zástavby na pozemcích smíšeného bydlení v stabilizovaných plochách je podmíněna vybudováním odpovídající veřejné dopravní a technické infrastruktury, jsou stanoveny podmínky regulace (zejména min. velikost plochy pozemku pro RD, max. zastavěnost v nových lokalitách, a pod.) – viz kap. 6.1.6. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO a kap. 6.2 NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- Byly prověřeny optimální velikosti plochy pro zemědělské stavby v nezastavěném území a pro rekreační objekty v zahradách v zastavěném území a byla stanovena max. velikost cca 25 m2 pro rekreační a 40m2 pro zemědělské stavby – viz kap. 6.1.2, 6.1.12
- Byla zohledněna novela stavebního zákona ze dne 1.1.2018 a související předpisy a na základě toho byl upraven zejména obsah ÚP – názvy kapitol, doplnění kapitol v textové části ÚP. Byl zohledněn §18 odst.5 SZ, využity nové možnosti prostorové regulace – viz kap. 6.3
- Byly zpracovány plochy a koridory vymezené dle ZÚR JMK.
TEE16 - TS 110/22 kV; Mělčany + napojení novým vedením na síť 110 kV je zpracováno, resp. je upřesněn koridorem původně vymezený v ÚP v souladu se ZÚR JMK
RDS20 - II/152 Ořechov – Hajany, obchvat: je vymezen jako koridor územní rezervy 10-DS-ÚR
RBC 213 - Střelický les : je po zpřesnění vymezeno již mimo k.ú. Ořechov
RK 1488 - regionální biokoridor: je dostatečným způsobem vymezen již v platném ÚP Ořechov
RK 1489 - regionální biokoridor : je dostatečným způsobem vymezen již v platném ÚP Ořechov
RDS08-B - Jihozápadní tangenta, Troubsko (D1) - Modřice (D52/JT); var. Želešická: je dostatečným způsobem vymezen již v platném ÚP Ořechov
RLAPV10 - Lokalita Želešice: je vymezen jako koridor územní rezervy 9-N-ÚR, nově zpřesněn rozsah dle ZÚR JMK

- Byl prověřen průtah obcí II/152, nebyly třeba změny v platném ÚP.
- Dle § 18 odst.5 SZ bylo upraveno stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (stanoveny přípustné a nepřípustné stavby, zařízení a opatření)
- Bylo aktualizováno zastavěné území a vyznačeno zejména ve výkresech 1.,2.,5.
- Byly odstraněny drobné nedostatky ve značení ploch v platném ÚP

Doplněná Zpráva o uplatňování ÚP Ořechov byla schválena Zastupitelstvem obce Ořechov dne 21.8.2019 pod číslem usnesením č.94/2019.

Z tohoto doplnění vyplynulo i doplnění obsahu zadání změny č. 2. V souladu s tím byly prověřeny návrhy na změny v území předložené určeným zastupitelem a byly po odůvodnění do dokumentace změny doplněny dílčí změny:

1. zapracována jako Zm12:

využití dle platného ÚP: plochy technické infrastruktury (ozn. T) – plocha změny 35-T
změna č.2: plochy občanského vybavení – veřejné pohřebiště – plocha změny 50-OH

2. zapracována jako Zm13:

využití dle platného ÚP: plochy zemědělské (ozn. P) – stabilizovaná plocha,
plochy smíšené nezastavěného území (ozn.SM) – stabilizovaná plocha,
plochy dopravní infrastruktury – plochy účelových komunikací (ozn. DU) – stabilizovaná plocha,
změna č.2: plochy technické infrastruktury (ozn. T) – plocha změny 51-T

3. zapracována jako Zm14:

využití dle platného ÚP: plochy zemědělské (ozn. P) – stabilizovaná plocha
změna č.2: plochy krajinné zeleně (ozn. K) – stabilizovaná plocha

4. zapracována jako Zm15:

využití dle platného ÚP: plocha sídelní zeleně (ozn. Z) – stabilizovaná plocha
změna č.2: plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (ozn. OS) – stabilizovaná plocha

5. zapracována jako Zm16:

využití dle platného ÚP: plocha smíšená obytná– plocha územní rezervy 4-SO-ÚR
změna č.2: plocha smíšená obytná (ozn.SO) – plocha změny 52-SO
vymezení plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

6. zapracována jako Zm17:

využití dle platného ÚP: plochy smíšené nezastavěného území – stabilizovaná plocha (ozn. SM)
změna č.2: plocha smíšená obytná (ozn.SO) – plocha změny 53-SO

13.2. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Koridory územních rezerv jsou nově vymezeny či plošně upraveny v souvislosti s platnou ZUR JMK:

RDS20 - II/152 Ořechov – Hajany, obchvat: je vymezen jako koridor územní rezervy 10-DS-ÚR

RLAPV10 - Lokalita Želešice: je vymezen jako koridor územní rezervy 9-N-ÚR, nově zpřesněn rozsah dle ZÚR JMK

13.3. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VPS A VPO

Byl prověřen a aktualizován rozsah veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, v souvislosti se ZUR JmK je vymezena VPS pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

WT1 stavba vedení elektrizační soustavy Mělčany + napojení novým vedením na síť 110 kV (ZÚR TEE16)

13.4. POŽADAVKY NA PROVEŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM SMLOUVY O PARCELACI

Pro plochy 24-SO,26-SO,28-SO a části 15-SO je podmíněno zpracováním územních studií.

Jsou aktualizovány lhůty ÚS pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti

Nebyly nalezeny plochy, které je nezbytné podmínit vydáním regulačního plánu nebo u nichž je třeba požadovat uzavření dohody o parcelaci.

Návrh změny č. 2 bude obsahovat prvky regulačního plánu – viz kap. 6.3 a grafické vyjádření ve výkresu č.2.

13.5. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ZMĚNY Č. 2 ÚP OŘECHOV, URČENÍ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh změny č.2 územního plánu Ořechov je vypracován v souladu s novelou stavebního zákona, vychází ze stávajícího členění územního plánu - samostatné části v rozsahu změny č.2:

I.Textová část dle přílohy č. 7/ část I. k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

II.Grafická část

dle přílohy č. 7/ část I. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a v rozsahu dle §16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. obsahuje:

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

III.Textová část odůvodnění dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v platném znění

IV.Grafická část odůvodnění

dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a v rozsahu dle §16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. obsahuje:

- | | | |
|-----|--|-----------|
| O/1 | Koordinační výkres | 1: 5 000 |
| O/2 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1: 5 000 |
| O/3 | Širší vztahy | 1: 25 000 |
| 3 | Koncepce dopravní a technické infrastruktury -
- zásobování vodou, odkanalizování | 1: 5 000 |
| 4 | Koncepce technické infrastruktury -
zásobování plynem, el. energií a spoje | 1: 5 000 |

14. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Viz. příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. – část II. odst. (1) písm. c)

Ve správním území Ořechova se nenacházejí záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

15. výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Viz. příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb. – část II. odst.(1) písm. d)

Územní plán Ořechov obsahuje v souladu se zadáním prvky regulačního plánu. Změnou č.2 jsou vymezeny v kap. 6.3 a grafické části z následujících důvodů.

- Výstavba v plochách, kde jsou vymezeny stavební čáry, musí tyto stavební čáry respektovat - hlavní stavba musí být umístěna průčelím na stavební čáře v toleranci do 10m před nebo za touto čarou. Tato podmínka je stanovena proto, aby se zástavba nadále vytvářela strukturu velkých bloků, kde jsou stavby (zpravidla pro bydlení) koncentrovány podél ulic – spoluvytvářejí uliční prostory, za objekty jsou zahrady a záhumenky – klidové prostředí. Při respektování této podmínky tak lze uchovat tradiční oddělení veřejných prostorů ulic a soukromých klidových zahrad. Tato podmínka zamezuje možnost zástavby vnitrobloků, které by znamenalo narušení soukromí ostatních uživatelů pozemků v okolí, zavlékání automobilové obsluhy dovnitř území a další negativní dopady.
- Dostavby proluk musí respektovat polohu navazujících objektů v uliční čáře, výstavba ve stavebních pozemcích navazující na stávající řadovou zástavbu musí navazovat na tuto zástavbu. Tato podmínka je stanovena proto, aby byla dodržena kontinuita stávající řadové zástavby a tím respektována původní urbanistická struktura území.

16. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zábor z pozemků PUPFL není navržen.

Dílní změny, které nevyžadují zábor ZPF:

Zm1, Zm2, Zm3, protože se jedná pouze o stanovení podmínky pro plochy vymezené platným ÚP (zpracování územní studie v plochách)

Zm6, protože pouze ruší plochu územní rezervy,

Zm8, Zm10, protože vymezují pouze územní rezervy v souladu se ZÚR JMK

Zm9, protože vymezuje koridor pro liniovou stavbu vvn v souladu s ZÚR JMK

Zm11a, Zm11b, protože ruší podmínku zpracování ÚS v rozsahu ploch změny

Zm14, Zm15 protože se jedná o stávající využití pro krajinnou zeleň, stávající využití pro občanské vybavení

Zábor půdy ze ZPF pro plochy zastavitelné:

ozn. lokality změny	původ. využití/ozn. plochy záboru	využití navržené změnou	BPEJ	tř. ochr. půd	výměra (ha)	nový zábor vymezený změnou (ha)	Druh	Poloha vzhledem k zastav. území
Zm12	35-T/35	50-OH plochy občanského vybavení – veřejné pohřebiště	2.01.00	I.	0,46	-	orná půda	vně
Zm13	-	51-T plochy technické infrastruktury	2.01.00	I.	0,44	0,44	sad	vně
Zm16	4-SO-ÚR/-	52-SO smíšené obytné využití	2.01.00	I.	0,38	0,38	orná půda	vně
Zm17	-	53-SO smíšené obytné využití	2.01.00	I.	0,12	0,12	orná půda	vně

Zábor půdy ze ZPF pro plochy změny nezastavitelného území:

ozn. lokality změny	původ. využití/ozn. plochy záboru	využití navržené změnou	BPEJ	tř. ochr. půd	výměra (ha)	nový zábor vymezený změnou (ha)	Druh	Poloha vzhledem k zastav. území
Zm4	19-SO/19	47-Z sídelní zeleň	2.01.00	I.	0,40	-	zahrada	vně
Zm5	20-SO/20	48-Z sídelní zeleň	2.01.00	I.	0,18	-	zahrada	vně
Zm7	5-SO-ÚR/-	49-Z sídelní zeleň	2.01.00	I.	0,37	0,37	orná půda	vně

Nově je navržen zábor na 1,31ha, z toho 0,37ha pro sídelní zeleň, 0,44ha pro technickou infrastrukturu a 0,5ha pro smíšené obytné využití (s využitím plochy původní územní rezervy).

Odůvodnění jednotlivých ploch záboru:

Změna Zm4 a Změna Zm5

navrhuje dle požadavku zadání nahradit původně vymezené plochy smíšené obytné rozvojem sídelní zeleně, protože je potřebné posílit plochy zeleně v obci v polní krajině z důvodů krajinnotvorných i sociálních. Rozvojové možnosti smíšené obytné jsou na rozdíl od možností rozvoje zeleně v obci dostatečné – viz kap. 11.

Vymezení ploch zeleně je potřebné proto, že s ohledem na celkový nárůst populace obce je nezbytné rozvíjet proporčně i ostatní funkční složky území. Sídelní zeleň v okraji území obce plní funkci hygienického filtru, zlepšujícího prostředí, zajišťuje i denní rekreace obyvatel a tím zlepšuje celkově životní podmínky v obci.

Změna Zm7

navrhuje zrušení– plochy územní rezervy 5-SO-ÚR pro plochy smíšené obytné, protože její vymezení není účelné. Obec má dostatek rozvojových ploch smíšených obytných, vymezených jako plochy změn i plochy územních

rezerv, které jsou lokalizovány tak, že lépe využívají veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu, resp. jsou na ni snáze napojitelné. Plocha je v území za památníkem a hřbitovem, tvoří přechodové území směrem k smíšené obytné zástavbě. Byla zde proto navržena plocha sídelní zeleně (ozn. Z) – plocha změny 49-Z tak, aby lépe odpovídala potřebě území. Sídelní zeleň v okraji území obce plní funkci hygienického filtru, zlepšujícího prostředí, zajišťuje i denní rekreace obyvatel a tím zlepšuje celkově životní podmínky v obci. Je proto vymezena ve veřejném zájmu.

Změna Zm12

navrhuje dle požadavku nahradit původně vymezenou plochu technické infrastruktury (ozn. T) – plochu změny 35-T rozvojovou plochou občanského vybavení – veřejné pohřebiště – plochou změny 50-OH proto, že plocha navazuje na stávající hřbitov, jehož kapacitu je potřeba rozšířit. Plocha je přímo napojena na veřejnou dopravní infrastrukturu, souvisí s vymezením okolních ploch a její lokalizace v tomto území je proto jediná možná.

Změna Zm13

navrhuje vymezení plochy technické infrastruktury (ozn. T) – plochy změny 51-T v pozemcích bezprostředně navazujících na pozemky ČOV. Je v podstatě náhradou vymezení původní plochy 35-T (viz změna Zm6). Plocha je vymezena na pozemcích obce v lokalitě oddělené od ploch obsahujících zástavbu či aktivitu, se kterým by mohlo být využito pro technickou infrastrukturu ve střetu. Plocha se nachází v blízkosti ropovodu a produktovodu, nemůže proto obsahovat nadzemní stavby, i ostatní využití bude nezbytně řešit dle podmínek ochranného pásma ropovodu a produktovodu. Je navržena pro využití pro odpadové hospodářství, sítě TI a z hlediska kapacity ploch technické infrastruktury v obci je její vymezení nezbytné. Je proto vymezena ve veřejném zájmu.

Změna Zm16

navrhuje změnu plochy územní rezervy 4-SO-ÚR na plochu změny pro týž účel - plochu smíšenou obytnou (ozn.SO) – plocha změny 52-SO, protože je konkrétní požadavek investora na využití této plochy. Vzhledem k rozsahu rozvoje v obci, který probíhá zejména v zastavěném území a navazujících vymezených plochách rozvoje v souladu s platnou koncepcí je navržena tedy nová plocha změny pro smíšené obytné využití na podkladu plochy územní rezervy.

Změna Zm17

navrhuje změnu dílčího pozemku v jižní části Tikovic na plochu změny - plochu smíšenou obytnou (ozn.SO) – plocha změny 53-SO, protože se jedná o konkrétní požadavek investora na využití této plochy. Vzhledem k rozsahu rozvoje v obci, který probíhá zejména v zastavěném území a navazujících vymezených plochách rozvoje v souladu s platnou koncepcí je navržena tedy nová plocha změny pro smíšené obytné využití v poloze, kde je nyní jednostranně obestavěna příjezdová komunikace do obce z jihu, pozemky v ploše tedy mohou účelně využít veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Rozvoj je navržen ve velmi omezené míře - další stavební rozvoj území tímto směrem není pak již ale možný z důvodu polohy vedení a ochranných pásem nadřazené technické infrastruktury. Vzhledem k uvedeným skutečnostem je vymezení této plochy v dané konkrétní poloze nezbytné.

17. Připomínky a námítky k návrhu změny, uplatněné ve veřejném projednání

a) Námítky ke Změně č.2 Územního plánu Ořechov (podrobněji viz Příloha č. A k OOP Z2 Územního plánu Ořechov)

Připomínky a námítky oprávněných investorů

- MERO ČR, a.s., Kralupy nad Vltavou - námitka 7.10.2019, č.j.: 2019/00738/1 - námitkám se vyhovuje:
 1. ochranná pásma ropovodu (300 metrů na každou stranu) jsou zakreslena v Koordinačním výkresu O/1., jsou respektována.
 2. Jsou doplněny podmínky pro plochy 24-SO, 25-SO, 53-SO, které jsou plochami změn v ochranném pásmu ropovodu v kap. 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY, podkapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY - podmínka ochrany hodnot území: - respektovat podmínky OP ropovodu. Táž podmínka je pro plochu územní rezervy 10-DS-ÚR stanovena v kap. 9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ
 3. Plocha Zm13 – tedy plocha 51-T byla upravena tak, aby byla ve vzdálenosti minimálně 50m od ropovodu
- NET4GAS, s.r.o., Praha - námitka 7.10.2019, č.j.: 7221/19/OVP/Z

jsou respektovány poskytnuté údaje – trasa stávajících inženýrských sítí, ochranné pásmo stávajícího plynovodu a bezpečnostní pásmo (4m a 150m na obě strany) – koordinační výkres O/1, zkratka VVTL ve všech bodech textu je nahrazena názvem VTL plynovod nad 40barů, jsou doplněny podmínky respektování ochrany VTL plynovod nad 40barů v kap. 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY, podkapitole 3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY a v kap. 9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Připomínky a námítky ostatní - občanů a oprávněných investorů a jejich vypořádání je součástí samostatné přílohy OOP, kterým se změna vydává - Příloha č. A k OOP Z2 Územního plánu Ořechov.

b) Připomínky ke Změně č.2 Územního plánu Ořechov (podrobněji viz Příloha č. B k OOP Z2 Územního plánu Ořechov)

Připomínka KU JmK, odbor regionálního rozvoje, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno - ze dne 7.10.2019; č.j. JMK 143025/2019 byla zapracována v textové části - kap. 3.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem - se ZÚR JMK.

Připomínky nejsou uplatněny:

- Česká geologická služba, Praha - Stanovisko ze dne 2.10.2019, č.j.: ČGS-441/19/659 SOG-441/655/2019
- Povodí Moravy, Brno- č.j. PM-37982/2019/5203/Ka

Část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem – rozhodnutí o námitkách, vyhodnocení připomínek a vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů státní správy - je součástí samostatné přílohy k OOP.

IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP OŘECHOV

Součástí odůvodnění změny č.2 ÚP Ořechov jsou tyto výkresy :

O/1	Koordinační výkres	1: 5 000
O/2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000
O/3	Širší vztahy	1: 25 000
3	Koncepce dopravní a technické infrastruktury - - zásobování vodou, odkanalizování	1: 5 000
4	Koncepce technické infrastruktury - zásobování plynem, el. energií a spoje	1: 5 000

Poučení

Proti změně č.2 Územního plánu Ořechov vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

Tomáš Dudík
starosta obce Ořechov

Pavel Smiščík
Místostarosta obce

Zpracovatel změny č.2 ÚP Ořechov:

Ing. arch. Barbora Jenčková
autorizovaný architekt ČKA 02872
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Srpen 2019
Úprava: leden 2020

ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OŘECHOV

Seznam dokumentace:

I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OŘECHOV

Změny v OOP Ořechov č. j. 99/2011

II. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OŘECHOV

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

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OŘECHOV

1. Text Územního plánu Ořechov s vyznačením změn.
2. Postup při pořízení změny
3. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR) a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
4. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
5. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
6. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů
7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5
9. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
12. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
13. Vyhodnocení splnění požadavků zadání
14. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
15. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení
16. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
17. Připomínky a námítky k návrhu změny, uplatněné ve veřejném projednání

IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OŘECHOV

O/1	Koordinační výkres	1: 5 000
O/2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000
O/3	Širší vztahy	1: 25 000
3	Koncepce dopravní a technické infrastruktury - - zásobování vodou, odkanalizování	1: 5 000
4	Koncepce technické infrastruktury - zásobování plynem, el. energií a spoje	1: 5 000