

# ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OŘECHOV

## II. ODŮVODNĚNÍ

## II.A. Textová část odůvodnění

### Obsah textové části odůvodnění

<b>1. SROVNÁVACÍ TEXT VÝROKOVÉ TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN – SROVNÁVACÍ ZNĚNÍ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ</b> .....	<b>28</b>
<b>3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> .....	<b>29</b>
<b>4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</b> .....	<b>29</b>
<b>5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</b> .....	<b>30</b>
<b>6. VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</b> .....	<b>31</b>
- Požadavky vyplývající z vyhodnocení uplatňování ÚP .....	31
- Požadavky vyplývající z návrhu na změnu v uplynulém období .....	31
- Požadavky na ÚP vyplývající z novely stavebního zákona.....	31
- Požadavky na ÚP z ÚAP.....	31
- Požadavky na ÚP z platné PÚR.....	31
- Požadavky na ÚP z platné ZÚR .....	32
- Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití .....	32
- Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	32
- Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	32
- Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	32
- Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	32
<b>7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ</b> .....	<b>33</b>
<b>8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH</b> .....	<b>35</b>
VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ DLE METODIKY MMR .....	35
A. vyhodnocení celkové potřeby nových bytů .....	35
B. vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů .....	38
C. závěrečná bilance a aplikace politického korektivu.....	39
<b>9. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND</b> .....	<b>40</b>
<b>10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA</b> .....	<b>42</b>

## II.B. Grafická část odůvodnění

Nedílnou součástí odůvodnění opatření obecné povahy je grafická část, která je obsažena v těchto výkresech:

Výkres		Počet listů	Měřítko
Výkres číslo	Název výkresu		
5	Koordinační výkres	1	1: 5 000
6	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1	1: 5 000
7	Výkres širších vztahů	1	1: 50 000

Výkresy tvoří přílohu číslo 1 opatření obecné povahy.

# 1. Srovnávací text výrokové textové části územního plánu s vyznačením změn – srovnávací znění

Seznam použitých zkratk:

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

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

~~Zastavěné území obce Ořechov je vymezeno podle § 58 zákona č. 183 /2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Hranice zastavěného území je vymezena k datu 30. 7. 2012.~~

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

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

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

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

#### Základní zásady koncepce

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

~~Převládající plochy zástavby obce jsou vymezeny jako stabilizované plochy pro smíšené území obytné, nové plochy pro smíšené území obytné nejsou v územním plánu navrženy. Dále jsou vymezeny stabilizované a zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech. Plochy pro bytové domy nejsou navrženy.~~

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

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

U rybníka Vodnatý jsou vymezeny stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci. ~~Nově jsou vymezeny plochy staveb pro hromadnou rekreaci v blízkosti obce na ploše bývalého lomu.~~

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

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

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

~~Z hlediska dopravního řešení je v územním plánu vymezen koridor pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/23 v šíři 150 m. Koridor je převzat ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina. Ostatní komunikační síť v řešeném území je stabilizovaná. Komunikační síť v řešeném území je stabilizovaná.~~

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

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

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

Základní požadavky na řešení územního plánu byly stanoveny v zadání územního plánu. Územní plán je pořizován na základě rozhodnutí obce jako materiál koordinující rozvojové zájmy v území v duchu trvale udržitelného rozvoje.

#### **Hlavní cíle řešení územního plánu jsou:**

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

#### **KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ**

##### **Urbanistické hodnoty**

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

- V územním plánu je navržena ochrana urbanistické struktury sídla, historického půdorysu sídla a ochrana významných objektů pro obraz sídla. Pravidla pro ochranu urbanistické struktury jsou obsaženy v podmínkách prostorového uspořádání.

### **Historické a kulturní hodnoty**

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

### **Přírodní hodnoty území**

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

### **Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí**

- Umísťování provozoven ve smíšených plochách je podmíněně přípustné při dodržení limitních hranic hluku a zdraví škodlivých emisí.
- U ploch pro lehký průmysl nebude stávající a navrhované využití ploch negativně ovlivňovat nadlimitními hodnotami hluku a pachových emisí chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb.
- Při umísťování staveb pro bydlení v blízkosti provozů, jež mohou být zdrojem hluku nebo zdraví škodlivých emisí, budou nové chráněné venkovní prostory umístěny mimo nadlimitní zátěže hluku a zdraví škodlivých emisí. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb.
- Ve stávajících plochách s převažující funkcí bydlení (~~bydlení v rodinných domech, smíšené území venkovské~~) (~~bydlení individuální, smíšené obytné venkovské~~) jsou nepřipustné stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyločení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).
- Ochranné pásmo navrhované plochy pro čištění odpadních vod je navrženo 50 m. V ochranném pásmu nelze umístit objekty pro bydlení.
- Při posuzování vlivů na prostředí jednotlivých ploch bude posuzování provedeno sumárně ze všech provozů umístěných v dané ploše, popř. součtem negativních vlivů zasahujících danou plochu.

- V územním plánu jsou stanoveny regulativy funkčních ploch a základní prostorové regulativy pro zástavbu navrhovaných ploch objekty. Ty jsou popsány v podmínkách využití zastavitelných ploch.
- V případě vzájemného ovlivňování ploch z hlediska hluku či imisí, které může způsobit negativní ovlivnění zdravotního stavu obyvatelstva, bude v rámci následujících řízení dle stavebního zákona u těchto ploch dokladováno, že jejich využití nebude mít negativní vliv na lidské zdraví a pro objekty chráněné ( ve smyslu odst. 3 § 30 zákona 258/2000) nebudou překračovány hygienické limity hluku.

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

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

#### **Navrhovaná urbanistická koncepce**

##### Veřejná prostranství

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

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

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

Při úpravách veřejných prostranství respektovat architektonické a urbanistické hodnoty obce.

Při stavební činnosti ~~na stabilizovaných plochách smíšeného území venkovského~~ na stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití smíšených obytných venkovských v návaznosti na hlavní uliční prostor musí případná nová výstavba nebo rekonstrukce stávajících objektů svou hmotovou skladbou a architektonickým řešením přizpůsobena okolní zástavbě. Je třeba respektovat venkovský charakter této zástavby.

##### Občanská vybavenost

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

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

##### Plochy pro bydlení

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

Budou respektovány podmínky prostorového uspořádání jednotlivých zastavitelných ploch pro bydlení.

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

##### Smíšené území

~~Stabilizované plochy zemědělských usedlostí jsou v územním plánu vymezeny jako smíšené území venkovské. Jako smíšené území je dále vymezeno území bydlení se stávajícími drobnými provozovny. Nová výstavba nebo rekonstrukce stávajících objektů ve stabilizovaných plochách smíšeného území venkovského musí svou hmotovou skladbou a architektonickým řešením přizpůsobena okolní zástavbě. Je třeba respektovat venkovský charakter této zástavby.~~

~~Nové plochy pro smíšené území obytné nejsou vymezeny.~~

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

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

### Plochy rekreace

~~V územním plánu jsou vymezeny stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci u rybníka Vodnatý. Nové plochy pro rodinnou rekreaci nejsou navrženy.~~

~~V prostoru bývalého lomu jsou navrženy plochy pro hromadnou rekreaci.~~

~~V současné době je část domovního fondu využívána jako rekreační chalupy. Tyto objekty a plochy, které jsou součástí historického domovního fondu jsou v územním plánu vymezeny jako plochy bydlení v rodinných domech nebo plochy smíšené venkovské.~~

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

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

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

### Plochy pro výrobu a zemědělství

V územním plánu jsou vymezeny stabilizované ~~plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl~~ plochy s rozdílným způsobem využití výroba lehká na plochách bývalého zemědělského areálu.

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

### URBANISTICKÁ KOMPOZICE

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

### VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

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



## **VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

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

<b>Plocha</b>	<b>k-ú.</b>	<b>ÚS</b>	<b>Etap</b>	<b>Podmínky využití ploch</b>
<b>PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – BI</b>				
<b>Z1</b> Za Obecním úřadem – sever	Ořechov u Telče	ne	1	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající a navrhované místní komunikace. Respektovat vodoteč na hranici plochy.
<b>Z2</b> Pod Brankou	Ořechov u Telče	ne	1	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení z navrhované místní komunikace.
<b>Z3</b> Zahrada	Ořechov u Telče	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení z místní komunikace. Respektovat středotlaký plynovod v ploše. Část plochy leží v ochranném pásmu lesa.
<b>Z4</b> Za Obecním úřadem – jih	Ořechov u Telče	ne	2	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Respektovat vedení VN včetně ochranného pásma a trafostanice. Využití ploch ve 2. etapě je možné po zahájení výstavby na 75% plochy v 1. etapě (lok. Z1 a Z2).
<b>PLOCHY REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI – RH</b>				
<b>Z5</b>	Ořechov u Telče	ne	0	Plocha pro hromadnou rekreaci. Výstavba objektů o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající komunikace nebo ze silnice III. třídy. Respektovat interakční prvek – zatopený lom. Maximálně respektovat zeleň v ploše. Respektovat vedvodní řady v ploše. Část plochy leží v ochranném pásmu lesa.
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – PV</b>				
<b>Z6</b>	Ořechov u Telče	ne	0	Komunikace k navrhované ploše bydlení a navrhované čistírně odpadních vod. Respektovat koridor pro kanalizační řad.
<b>Z8</b>	Ořechov u Telče	ne	0	Komunikace k navrhované ploše bydlení.
<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ – TI</b>				
<b>Z7</b>	Ořechov u Telče	ne	0	Plocha pro čištění odpadních vod. Dopravní napojení z navrhované místní komunikace.

<b>Plocha</b>	<b>k. ú.</b>	<b>ÚS</b>	<b>Etap</b>	<b>Podmínky využití ploch</b>
<b>BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ - BI</b>				
<b>Z1</b> Za Obecním	Ořechov u Telče	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající a navrhované místní

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OŘECHOV – ODŮVODNĚNÍ  
dokumentace pro veřejné projednání z 4/2022

úřadem - sever				komunikace. Respektovat kanalizační řad na okraji plochy. Výstavba je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.
<b>Z2</b> Pod Brankou	Ořechov u Telče	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající a navrhované místní komunikace. Výstavba je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.
<b>Z3</b> Zahrada	Ořechov u Telče	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení z místní komunikace. Respektovat středotlaký plynovod v ploše. Část plochy leží v ochranném pásmu lesa. Výstavba je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.
<b>Z4</b> Za Obecním úřadem - jih	Ořechov u Telče	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Respektovat vedení VN včetně ochranného pásma a trafostanice. Využití ploch ve 2. etapě je možné po zahájení výstavby na 75% plochy v 1. etapě (lok. Z1 a Z2). Výstavba je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.
<b>Z9</b> Za humny	Ořechov u Telče	ne	0	Výstavba RD o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající a navrhované místní komunikace. Respektovat vymezené území s archeologickými nálezy. Výstavba je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.
<b>ZELEŇ – ZAHRADY A SADY - ZZ</b>				
<b>Z11</b>	Ořechov u Telče	ne	0	Respektovat vodoteč na hranici plochy.
<b>VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH - PP</b>				
<b>Z6</b>	Ořechov u Telče	ne	0	Komunikace k navrhované ploše bydlení a navrhované čistírně odpadních vod. Respektovat koridor pro kanalizační řad.
<b>Z8</b>	Ořechov u Telče	ne	0	Komunikace k navrhované ploše bydlení.
<b>Z10</b>	Ořechov u Telče	ne	0	Komunikace k navrhované ploše bydlení. Respektovat telekomunikační vedení.
<b>VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - TW</b>				
<b>Z7</b>	Ořechov u Telče	ne	0	Plocha pro čištění odpadních vod. Dopravní napojení z navrhované místní komunikace. Výstavba je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

### NAVRHOVANÉ KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### DK1 – Koridor pro homogenizaci silnice I/23

Koridory jsou vymezeny na ochranu území pro realizaci dopravní infrastruktury. Přesnější vymezení tras dopravní infrastruktury bude stanoveno v podrobnější dokumentaci. Působnost koridoru pro dopravní infrastrukturu končí realizací stavby.

### Podmínky pro využití ploch v koridorech dopravní infrastruktury

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

Hlavní:

~~Využití pro pozemní komunikaci včetně souvisejících ploch.~~

Přípustné:

- ~~— Činnosti a děje a zařízení dopravní povahy, včetně dílčích úprav stávajících komunikací a dopravního napojení na stávající komunikace,~~
- ~~— Účelové komunikace pěší a cyklistické cesty související s předmětnou komunikací,~~
- ~~— Realizace zařízení technické infrastruktury vyvolané výstavbou komunikace, protihluková opatření, protipovodňová opatření,~~
- ~~— Plochy pro ochrannou a izolační zeleň, ÚSES,~~
- ~~— Nutné asanační úpravy.~~

Podmíněně přípustné:

- ~~— Účelové komunikace, zemědělské, pěší a cyklistické cesty nesouvisející s předmětnou komunikací, pokud podstatně neovlivní realizaci dané dopravní stavby ve vymezeném koridoru,~~
- ~~— Realizace zařízení technické infrastruktury nesouvisející s předmětnou komunikací, pokud podstatně neovlivní realizaci dané dopravní stavby ve vymezeném koridoru,~~
- ~~— V případě vydání územního rozhodnutí na dopravní stavbu pro niž je koridor vymezen nebo zpracování podrobné dopravní studie pro tuto stavbu je dotčení koridoru podmíněno souhlasem dotčených orgánů dopravy.~~

Nepřípustné:

- ~~— Je jakékoliv využití, podstatně omezující potenciální vedení dané dopravní infrastruktury ve vymezeném koridoru.~~

## NAVRHOVANÉ KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### TK1 Koridor pro kanalizační řad

## Podmínky pro využití ploch v koridorech technické infrastruktury

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

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

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

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

## KONCEPCE SYSTÉMU VEŘEJNÉ (SÍDELNÍ) ZELENĚ

### Sídelní zeleň

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

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

### Podmínky pro rozvoj sídelní zeleně:

- respektovat stávající zeleň, která je součástí ploch veřejných prostranství, ploch občanské vybavenosti a dalších ploch s rozdílným způsobem využití
- umístění sídelní zeleně je přípustné na plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, např. plochách veřejných prostranství, plochách bydlení, plochách smíšených obytných, plochách občanské vybavenosti

- ~~• po obvodu ploch výroby a skladování bude umístěna izolační zeleň.~~
- po obvodu plochy s rozdílným způsobem využití výroba lehká bude umístěna izolační zeleň
- z hlediska doplnění a úprav zeleně je třeba respektovat vhodnou skladbu dřevin (zejména používat domácí druhy dřevin)
- v rámci úprav veřejných prostranství maximálně umisťovat plochy zeleně.

#### ~~4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ~~

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

### 1. Dopravní infrastruktura

#### Silniční doprava

~~V územním plánu je vymezen koridor pro homogenizaci silnice I/23 o šířce 150 m. Ostatní silniční síť je v řešeném území stabilizována. Silniční síť je v řešeném území stabilizována a není počítáno se změnami, případné úpravy~~

se budou týkat zlepšení technických parametrů ve stávajících trasách.

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

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

#### Ostatní komunikace

~~Stávající místní komunikace v zastavěném území jsou v územním plánu vymezeny jako veřejná prostranství (PV). Mimo zastavěné území jsou místní a účelové komunikace vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury – plochy ostatních komunikací (DSO). Nově je navržena plocha pro komunikaci ve východní části obce jako plocha veřejných prostranství.~~

~~Dopravní infrastrukturu pro obsluhu území je možné umístit i uvnitř zastavěného území a na zastavitelných plochách podle podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Komunikace a cestní síť jsou přípustné také na plochách nezastavěného území.~~

Stávající místní komunikace v zastavěném území jsou v územním plánu vymezeny jako vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Mimo zastavěné území jsou vybrané místní a účelové komunikace vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití doprava jiná (DX). Nově jsou navrženy 3 zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) pro situování místních komunikací ve východní a jižní části obce. Dopravní infrastrukturu pro obsluhu území je možné umístit i uvnitř zastavěného území a na zastavitelných plochách podle podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Komunikace a cestní síť jsou přípustné také na plochách nezastavěného území.

#### Ostatní dopravní plochy

~~Autobusové zastávky v obci jsou stabilizované, případné úpravy budou v rámci vymezených veřejných prostranství a ploch dopravy.~~

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

### 2. Technická infrastruktura

#### Vodní hospodářství

### Zásobování pitnou vodou

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

Nutno respektovat vodárenská zařízení, objekty a vodovodní řady a jejich ochranná pásma ~~podle~~ **zákona č. 274/2001 Sb.**

## Odkanalizování a čištění odpadních vod

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

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

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

### Ochrana podzemních a povrchových vod

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

Bude respektováno záplavové území významného vodního toku Řečice.

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

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

### Energetika

#### Zásobování elektrickou energií

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

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

Je nutné respektovat energetická zařízení včetně jejich ochranných pásem.

#### Zásobování zemním plynem

Obec je komplexně plynofikována z odbočky středotlakého plynovodu Urbanov.

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

### Spoje

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

### Technické zabezpečení

#### Koncepce nakládání s odpady

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

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

### **3. Občanské vybavení**

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

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

### **4. Veřejná prostranství**

~~Plochy veřejných prostranství s převládající dopravní funkcí jsou zastoupeny zejména v uličních prostorech a v centrální části sídla. Veřejná prostranství jsou vymezena v grafické části a jsou nezastavitelná.~~

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

### **5. Navrhované koridory technické infrastruktury**

#### **CNU1 Koridor pro kanalizační řad**

#### **Podmínky pro využití ploch v koridorech technické infrastruktury**

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

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

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

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

~~**5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH  
— A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ  
— SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, — PROTIEROZNÍ  
OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ**~~

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

#### **1. Koncepce uspořádání krajiny**

##### **Vymezení ploch v krajině**

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

##### Plochy vodní a vodohospodářské

1) Plochy vodní a vodohospodářské (W)

##### Plochy zemědělské

2) Plochy zemědělské (NZ)

##### Plochy lesní

3) Plochy lesní (NL)

##### Plochy přírodní

4) Plochy přírodní (NP)

##### Plochy smíšené nezastavěného území

5) Plochy smíšené přírodní (NSp)

6) Plochy smíšené zemědělské (NSz)

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

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

#### **Plochy změn v krajině:**

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

ÚS = ne – územní studie není požadována

Etap = 0 – není stanovena etapizace

#### **Opatření k ochraně a tvorbě krajiny:**

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

- v maximální míře je nutné respektovat stávající krajinnou zeleň, doprovodnou a ochrannou zeleň podél komunikací a vodních toků;
- je navrženo doplnění výsadba doprovodné zeleně podél komunikací a cest;
- po obvodu výrobního areálu bude vysázena izolační a ochranná zeleň;
- je přípustné zvýšit podíl lesních ploch v řešeném území, v rámci přípustných činností na zemědělské půdě je umožněno její zalesnění;
- je umožněn návrh vodních ploch zvyšujících ekologickou stabilitu území v rámci přípustných činností na plochách v krajině;
- u nových staveb ve stabilizovaném území a u navrhovaných zastavitelných ploch je v regulativech stanovena maximální výška zástavby a jsou stanoveny základní prostorové regulativy - tyto požadavky jsou uvedeny v regulativech jednotlivých ploch;
- ve volné krajině nelze umístit vertikální stavby vyšší než 10 m s výjimkou staveb technické infrastruktury

#### **Prostupnost krajiny:**

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

## **2. Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

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

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

• ~~7 interakčních prvků označených kódy IP 1 až IP 7.~~

Soubory biocenter a biokoridorů vytváří na území obce 2 samostatné **soustavy prvků ÚSES**.

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

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

~~**Interakční prvky** jsou na území obce vymezeny převážně v mezofilních remízích izolovaných zemědělsky využívanými pozemky (IP 2 až IP 9). Zastoupen je také interakční prvek situovaný v prostoru zatopeného kamenolomu (IP 1) a interakční prvky vymezené v hydrofilních polohách při menší umělé vodní nádrži (IP 7) a v drobném mokřadu (IP 9).~~

### Podmínky pro využití ploch ÚSES

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

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

**Hlavní** je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.

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

**Nepřípustné** je jakékoliv využití, podstatně omezující funkčnost ÚSES.

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

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

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

### Přehled navržených biocenter

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

### Přehled navržených biokoridorů

Označení biocentra	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES	Návaznost mimo řešené území
--------------------	-------------------------------------	---------------------	-----------------------------



LK 1	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v obcích Olšany a Urbanov
LK 2	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v obci Olšany
LK 3	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v obcích Olšany a Dyjice
LK 4	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v obcích Žatec a Urbanov
LK 5	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v obci Dyjice

### **3. Protierozní opatření**

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

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

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

### **4. Ochrana před povodněmi**

Do řešeného území zasahuje hranice záplavového území významného vodního toku Řečice. ~~Záplavové území bylo stanoveno rozhodnutím OkÚ RŽP Jihlava, pod č. j. ŽP./VOD-7524/98-Dr.231/2 ze dne 04. 11. 1998. Povodí Moravy, s. p. zpracovává v současné době aktualizaci záplavového území Řečice. V územním plánu Povodí Moravy požaduje zakreslit a respektovat již aktualizovaný návrh záplavového území.~~

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

### **5. Dobývání nerostů**

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

V řešeném území se nenachází poddolované území.

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

### **6. Rekreace**

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

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

Respektovat stávající cyklotrasy a hipostezku.

~~**6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSNÉHO VYUŽITÍ, POPŘ. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.**~~

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

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

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

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

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

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

### **Členění území obce na plochy s rozdílným způsobem využití**

Základní členění vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Tyto plochy jsou podle specifických podmínek a s ohledem na charakter řešeného území daného území v souladu s výše uvedenou vyhláškou podrobněji členěny.

#### **Plochy zastavěné a zastavitelné se člení na:**

##### Plochy bydlení

1) Bydlení v rodinných domech (BI)

##### Plochy rekreace

2) Plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)

3) Plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH)

##### Plochy občanského vybavení

4) Veřejná občanská vybavenost (OV)

5) Sport a tělovýchova (OS)

##### Plochy veřejných prostranství

6) Veřejná prostranství (PV)

##### Plochy smíšené obytné

7) Plochy smíšené venkovské (SV)

##### Plochy dopravní infrastruktury

8) Plochy silniční dopravy (DS)

9) Plochy ostatních komunikací (DSo)

##### Plochy technické infrastruktury

10) Plochy technického vybavení (TI)

##### Plochy výroby a skladování

11) Lehký průmysl (VL)

#### **Plochy nezastavěné se člení na:**

##### Plochy vodní a vodohospodářské

1) Plochy vodní a vodohospodářské (W)

##### Plochy zemědělské

2) Plochy zemědělské (NZ)

##### Plochy lesní

3) Plochy lesní (NL)

##### Plochy přírodní

4) Plochy přírodní (NP)

Plochy smíšené nezastavěného území

5) ~~Plochy smíšené přírodní (NSp)~~

6) ~~Plochy smíšené zemědělské (NSz)~~

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

PLOCHY BYDLENÍ

**1) ~~Bydlení v rodinných domech – BI~~ Bydlení individuální - BI**

Hlavní:

Plochy pro bydlení se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

Přípustné:

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

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

Podmíněně přípustné využití:

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

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

Nepřípustné:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

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

PLOCHY REKREACE

**2) ~~Plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI~~ Rekreace individuální - RI**

Hlavní:

Slouží pro uspokojování potřeb rekreace jednotlivých občanů na vlastních nemovitostech.

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných ploch RI max. 1 NP + podkroví.

**3) ~~Plochy staveb hromadné rekreace – RH~~ Rekreace hromadná – rekreační areály - RH**

Hlavní:

Slouží pro potřeby rekreace a turistiky.

Přípustné:

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

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

Podmíněně přípustné:

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

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

Nepřípustné

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

Podmínky prostorového uspořádání:

~~U nově vymezených zastavitelných ploch je maximální počet nadzemních podlaží v podmínkách využití zastavitelných ploch (2NP + podkroví).~~

U stabilizovaných ploch RH max. 2 NP + podkroví.

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### **4) Veřejná občanská vybavenost—OV** Občanské vybavení veřejné - OV

Hlavní:

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

Přípustné:

Stavby např. pro školství a výchovu, zdravotnictví a sociálních péčí, kulturní zařízení, správní a administrativní objekty, stavby pro obchod, veřejné stravování a ubytování, služby nevýrobního charakteru, plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, řemesla a služby nesnižující kvalitu prostředí, ~~místní komunikace pro obsluhu území, plochy pro péči, parkoviště, dopravní a technická infrastruktura~~, vestavěné garáže, ostatní garáže. Veřejná prostranství, veřejná (sídelní) zeleň, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

### **5) Sport a tělovýchova—OS** Občanské vybavení – sport - OS

Hlavní:

Slouží pro sportovní a tělovýchovná zařízení organizované i neorganizované.

Přípustné:

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

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

**6) Veřejná prostranství—PV** Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch - PP

Hlavní:

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

Přípustné:

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

Nepřípustné:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

ZELEŇ

**Zeleň – zahrady a sady – ZZ**

Hlavní:

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

Přípustné:

Stavby nebo zařízení do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy související se stavbou hlavní, která je využívána pro bydlení, rodinnou rekreaci, ubytování, občanské vybavení, nerušící výrobu, řemeslné využití či služby; domácí chov hospodářských zvířat, pěstitelství samozásobovacího charakteru; veřejná prostranství; dopravní a technická infrastruktura; vodní plochy a toky; zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady), oplocení; nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

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

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

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

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

**7) Plochy smíšené venkovské—SV** Smíšené obytné venkovské - SV

Hlavní:

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

Přípustné:

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

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

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

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

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

Podmíněně přípustné využití:

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

Nepřípustné:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

~~8) Plochy silniční dopravy~~—DS Doprava silniční - DS

Hlavní:

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

Přípustné:

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

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zřízení, které narušují hlavní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

~~9) Plochy ostatních komunikací~~—DSe Doprava jiná - DX

Hlavní:

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

Přípustné:

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

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zřízení, které narušují hlavní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

~~10) Plochy technického vybavení~~—TI Vodní hospodářství - TW

Hlavní:

Plochy technické infrastruktury.

Přípustné

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

Pozemky související dopravní infrastruktury a zeleň.

Nepřípustné

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

~~11) Výroba a skladování~~—lehký průmysl—VL Výroba lehká - VL

Hlavní:

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

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

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

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

Nepřípustné:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

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

## PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

### **1) ~~Plochy vodní a vodohospodářské (W)~~ Vodní plochy a toky - WT**

Hlavní:

Vodní plochy a toky.

Přípustné:

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

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

Nepřípustné

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

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

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

### **2) ~~Plochy zemědělské (NZ)~~ Zemědělské - AZ**

Hlavní:

Hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné využití:

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

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

~~Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, zeleň.~~

**Dopravní a technická infrastruktura**

Podmíněně přípustné využití:

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

**souvisejí včetně oplocení, a stavby, které s nimi bezprostředně souvisejí, dočasné oplocení,** pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

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

**Nepřípustné využití:**

Umísťování ostatních nových staveb a zařízení, případně rozšiřování stávajících.

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

## PLOCHY LESNÍ

### **3) ~~Plochy lesní (NL)~~ Lesní - LE**

**Hlavní využití:**

Lesní pozemky

**Přípustné využití:**

Pozemky určené k plnění produkční i mimoprodukční funkce lesa.

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

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

**Podmíněně přípustné využití:**

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

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

**Nepřípustné využití:**

Umísťování ostatních nových staveb a zařízení, případně rozšiřování stávajících.

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

## PLOCHY PŘÍRODNÍ

### **4) ~~Plochy přírodní (NP)~~ Přírodní - NP**

**Hlavní:**

Zvláště chráněné území a plochy územního systému ekologické stability.

**Přípustné jsou:**

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

**Podmíněně přípustné:**

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

**Nepřípustné:**

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

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

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

## PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### **5) ~~Plochy smíšené přírodní (NSp)~~ Smíšené nezastavěného území – přírodní priority - MNp**

**Hlavní:**

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

**Přípustné jsou:**

Nezemědělské a nelesní plochy zeleně v krajině porostlé vegetací, převážně se zastoupením dřevin (krajinná zeleň). Extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinovou, rozptýlenou,



soliterní a liniovou zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva. Přípustné jsou opatření ke zvýšení ekologické stability území, realizace ÚSES, zařízení a stavby pro ochranu přírody, protipovodňová a protierozní opatření, **dopravní a technická infrastruktura**.

Podmíněně přípustné:

Extenzivní vodní plochy, zalesnění, ~~zřizování pěších případně cyklistických cest, plochy pro pěší~~, umístování objektů drobné architektury, revitalizační opatření. ~~Výstavba zařízení veřejné liniové dopravní a technické infrastruktury, dílčí úpravy stávajících úseků místních komunikací~~. Podmíněně přípustné činnosti nesmí narušit krajinné hodnoty a krajinný ráz území, snížit ekologickou hodnotu území.

Nepřípustné:

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

#### **6) ~~Plochy smíšené zemědělské (NSz)~~ Smíšené nezastavěného území – zemědělské využití - MNz**

Hlavní využití:

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

Přípustné využití:

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

**Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Dopravní a technická infrastruktura.**

Podmíněně přípustné využití:

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

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

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

Nepřípustné využití:

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

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

#### ~~VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY VYMEZENÉ V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZPŘESNĚNÁ ÚZEMNÍM PLÁNEM~~

~~WD 1 — Plocha pro homogenizaci silnice I/23 ve vymezeném koridoru DK1~~

~~Na plochu WD 1 se vztahuje i možnost předkupního práva podle § 101 stavebního zákona, předkupní právo ve prospěch státu však není uplatněno.~~

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VYMEZENÉ V ÚZEMNÍM PLÁNU.

~~WT 1 — Kanalizační řad ve vymezeném koridoru TK1~~

Plochy a koridory s možností vyvlastnění bez předkupního práva:

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

~~**8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.**~~

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

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

**9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Nejsou stanovena.

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

V územním plánu nejsou vymezeny plochy územních rezerv.

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

Tyto plochy a koridory nejsou v územním plánu vymezeny.

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

Tyto plochy a koridory nejsou v územním plánu vymezeny.

### 13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

~~Pořadí změn v území (etapizace) je stanovena pouze u zastavitelných ploch Z1, Z2 a Z4 pro bydlení v rodinných domech.~~

~~Zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech Z4 je navržena ve 2. etapě výstavby. Zástavba na ploše Z4 je podmíněna zahájením výstavby na 75 % ploch lokalit Z1 a Z2 navržené v 1. etapě výstavby.~~

Pořadí změn v území (etapizace) není stanoveno.

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

Tyto stavby nejsou v územním plánu vymezeny.

## 2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

### **SOULAD ZMĚNY Č. 1 ÚP OŘECHOV S AKTUÁLNÍ POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (dále též PÚR)**

Změna č. 1 ÚP Ořechov je v souladu s obecnými zásadami Politiky územního rozvoje ČR ve znění poslední aktualizace, kterou schválila vláda ČR dne 1. 9. 2021 a vytváří podmínky pro naplnění jejich cílů. Řešené území se nachází mimo rozvojové oblasti a osy stanovené v Politice územního rozvoje ČR.

Celé katastrální území obce Ořechov dle aktuální Politiky územního rozvoje ČR spadá do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V Územním plánu Ořechov jsou vytvořené územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a podmínky pro zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností – zejména vytvářením územních podmínek pro zachování členité krajiny s vhodným poměrem lesů, mezí, luk, vodních ploch a neregulovaných vodních toků, cestní sítě a orné půdy. Územní plán Ořechov vytváří územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích – vytváří dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vod.

Změna č. 1 ÚP Ořechov respektuje koncepci řešení problému ohrožení území suchem vymezenou Územním plánem Ořechov.

ÚP Ořechov vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. V zastavěných územích a zastavitelných plochách je preferováno zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch bylo zohledněno hospodaření se srážkovými vodami.

V Koordinačním výkresu bylo vymezeno migračně významné území a migrační koridor. V textu výrokové části ÚP v části Přírodní hodnoty území je v souladu s požadavky PÚR zdůrazněna nutnost zachování propustnosti krajiny pro velké savce.

V textu výrokové části ÚP v podmínkách využití zastavitelných ploch je v souladu s požadavky PÚR nová výstavba podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

V souladu s požadavky PÚR byla do Podmíněně přípustného využití ploch Bydlení individuálního, Rekreační individuální, Rekreační hromadné – rekreačních areálů, Občanského vybavení veřejného, Občanského vybavení – sportu, Smíšených obytných venkovských, Výroby lehké a Zeleně – zahrad a sadů doplněna možnost realizace staveb a technických zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro individuální spotřebu. Tyto stavby a technická zařízení však nesmí snižovat kvalitu a pohodu bydlení a jejich umístění musí respektovat stanovené zásady pro ochranu hodnot v řešeném území, zejména krajinných hodnot.

Změna č. 1 ÚP Ořechov není v rozporu s Politikou územního rozvoje ve znění 1., 2., 3., 4. a 5. aktualizace.

### **SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM (dále též ZÚR)**

Vymezená plocha dopravního koridoru DK1, který byl vymezen za účelem zpřesnění koridoru silnice I/23 zahrnující koridor pro homogenizaci stávajícího tahu, byla v Změnou č. 1 v souladu s platným zněním ZÚR z důvodu realizace stavby homogenizace silnice I/23 z dokumentace vyřazena.

Ze stejného důvodu byl z dokumentace Změnou č. 1 vyřazen také vymezený koridor VPS pro dopravu WD1 – plocha pro homogenizaci silnice I/23 ve vymezeném koridoru DK1, který byl vymezen za účelem zpřesnění koridoru VPS pro dopravu DK03.

Řešené území není dotčeno žádnými dalšími veřejně prospěšnými stavbami ani opatřeními z této dokumentace.

Změna č. 1 ÚP Ořechov respektuje zásady pro ochranu krajinného rázu oblasti CZ0610-OB003 Želetavsko.

Změna č. 1 Ořechov respektuje zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro tyto typy krajiny nacházející se v řešeném území:

- krajina lesní
- krajina lesozemědělská ostatní

ÚP Ořechov a Změna č. 1 ÚP Ořechov vytváří podmínky pro urbanistický rozvoj vymezením vhodných zastavitelných ploch.

Zastavitelné plochy jsou situovány v návaznosti na zastavěné území, respektují stávající sídelní strukturu, hodnoty území a dbají na prostorové uspořádání sídla.

Jsou minimalizovány zábory kvalitní půdy s cílem zachování hodnot území pro zemědělské a lesní hospodaření.

Stanovením podmínek pro využití navržených zastavitelných ploch jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a zachování charakteru typického krajinného rázu a minimalizace necitlivých zásahů do krajiny.

Změna č. 1 ÚP Ořechov je v souladu se Zásadami územního rozvoje kraje Vysočina ve znění 7. aktualizace, která nabyla účinnosti 20. 10. 2021.

#### **VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Změna č. 1 ÚP Ořechov respektuje všechny vazby na okolní území. Návaznost jednotlivých prvků (např. ÚSES, DI, TI, záplavové území, migrační koridor) je patrná ve Výkresu širších vztahů.

### **3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna č. 1 ÚP Ořechov je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- Změna č. 1 ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Při řešení byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Změna č. 1 ÚP chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- V návrhu územního plánu obce je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

### **4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změnou č. 1 ÚP Ořechov jsou vymezeny tyto nové typy ploch s rozdílným způsobem využití:

<b>Soulad Změny č. 1 ÚP Ořechov s vyhláškou 501/2006 Sb. v platném znění</b>		
<b>NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ÚP</b>	<b>NÁZVY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHL.Č. 501/2006 Sb., v pl. zn.</b>	<b>ZDŮVODNĚNÍ</b>
Zeleň – zahrady a sady	Plochy zeleně	- soulad s vyhláškou, jedná se o podtyp této plochy, přesný název dle metodického pokynu MMR

Změna č. 1 ÚP Ořechov je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

## 5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

### SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

#### Ochrana dopravní a technické infrastruktury

- Silniční ochranné pásmo silnice I. třídy - 50 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdniho pásu, mimo souvisle zastavěné území
- Silniční ochranné pásmo silnice II. a III. třídy - 15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdniho pásu, mimo souvisle zastavěné území
- Ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV –
  - 10 (7) m od krajního vodiče u napětí nad 1kV a do 35kV včetně
  - pro vodiče bez izolace - 7 m
  - pro vodiče s izolací základní – 2 m
  - pro závěsná kabelová vedení – 1 m
- U napětí nad 35kV a do 110kV včetně – 12 m
- U napětí nad 110kV a do 220kV včetně – 15 m
- Ochranné pásmo stožárové trafostanice – 10 (7) m
- Ochranné pásmo vodovodního řadu a kanalizačních sběračů:
- Ochranné pásmo vodovodních řadů do průměru 500 mm 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí

#### Ostatní limity

- Ochranné pásmo pozemků PUPFL – 50 m od okraje lesa
- V souladu s Vodním zákonem mohou správci vodních toků 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 významných vodních toků nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry
- U drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry
- V území je stanoveno záplavové území Q100 toku Řečice (Olšanský potok), které bude respektováno.

#### Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

- Celé řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany – OP LK TRA 15 jihovýchodní část území v OP LK TSA 22 Opatov - vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, který je třeba respektovat. Platí zde mj. prostorový limit v území, tj. maximální možná výška případné výstavby větrných elektráren 59 n.t. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Změna č. 1 ÚP Ořechov je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

### SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Bude doplněno po veřejném projednání.

## 6. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu

### - Požadavky vyplývající z vyhodnocení uplatňování ÚP

ad (1) V souladu se zadáním změny ÚP bylo aktualizováno zastavěné území.

ad (2) Vymezené interakční prvky plošné a liniové byly z ÚP vyjmuty, vybrané výrazné plošné interakční prvky nacházející se v ploše s RZV zemědělské byly vymezeny jako plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority (MNp).

### - Požadavky vyplývající z návrhu na změnu v uplynulém období

ad (3) V souladu s požadavky zadání změny ÚP byla vymezena nová zastavitelná plocha Z9 s rozdílným způsobem využití bydlení individuální – BI.

### - Požadavky na ÚP vyplývající z novely stavebního zákona

ad (4) Územní plán byl vyhodnocen z hlediska souladu s cíli územního plánování. V podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území byly doplněny stavby, které bylo vhodné v nezastavěném území umožnit či vyloučit (např. jednoznačně umožnit výstavbu dopravní a technické infrastruktury, vyloučit stavby s funkcí bydlení a pobytové rekreace apod.).

ad (5) V podmínkách využití těchto ploch s rozdílným využití - Vodní plochy a toky (WT), Zemědělské (AZ), Lesní (LE), Přírodní (NP), Smíšené nezastavěného území – přírodní priority (MNp) a Smíšené nezastavěného území – zemědělské využití (MNz), byly v Nepřípustném využití doplněny stavby, jejichž umístění bylo v nezastavěném území vhodné vyloučit (těžba nerostů, trvalé oplocení apod.).

ad (6) Územní plán byl vyhodnocen z hlediska bodu 4. čl. II Přejícných ustanovení zákona č. 350/2012 Sb. Územní plán neobsahoval podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

ad (7) Dokumentace je zpracována ve strojově čitelném formátu a jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

### - Požadavky na ÚP z ÚAP

ad (8) Změna č. 1 ÚP Ořechov nepřibližuje zástavbu pro bydlení k silnici I. třídy tak, aby vznikla hygienická závada.

ad (9) V oddílu 4., části 1. textu výrokové části ÚP byl doplněn požadavek na přesunutí či doplnění zastávky hromadné dopravy do centra obce.

ad (10) U všech ploch v nezastavěném území je umožněno budování dopravní infrastruktury – tedy i případná homogenizace silnic.

### - Požadavky na ÚP z platné PÚR

ad (11) Do Koordinačního výkresu bylo doplněno migračně významné území a migrační koridor. V textu výrokové části ÚP je stanovena nutnost zachování propustnosti krajiny pro velké savce.

ad (12) Nová výstavba ve vymezených zastavitelných plochách je podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

ad (13) V souladu s požadavky PÚR byla do Podmíněně přípustného využití ploch Bydlení individuálního, Rekreace individuální, Rekreace hromadné – rekreačních areálů, Občanského vybavení veřejného, Občanského vybavení – sportu, Smíšených obytných venkovských, Výroby lehké a Zeleně – zahrad a sadů doplněna možnost realizace staveb a technických zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro individuální spotřebu. Tyto stavby a technická zařízení však nesmí snižovat kvalitu a pohodu bydlení a jejich umístění musí respektovat stanovené zásady pro ochranu hodnot v řešeném území, zejména krajinných hodnot.

#### - **Požadavky na ÚP z platné ZÚR**

ad (14) Vymezená plocha dopravního koridoru DK1, který byl vymezen za účelem zpřesnění koridoru silnice I/23 zahrnující koridor pro homogenizaci stávajícího tahu, byla v Změnou č. 1 v souladu s platným zněním ZÚR z důvodu realizace stavby homogenizace silnice I/23 z dokumentace vyřazena.

#### - **Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití**

- bez požadavků

#### - **Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

ad (15) V souladu s požadavky zadání byl z dokumentace Změnou č. 1 vyřazen vymezený koridor VPS pro dopravu WD1 – plocha pro homogenizaci silnice I/23 ve vymezeném koridoru DK1, který byl vymezen za účelem zpřesnění koridoru VPS pro dopravu DK03.

#### - **Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

- bez požadavků

#### - **Případný požadavek na zpracování variant řešení**

- bez požadavků

#### - **Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

ad (16) – (44) Změna č. 1 ÚP Ořechov byla zpracována v souladu s uvedenými pokyny na uspořádání obsahu, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.



## 7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

ad 1.1. Došlo k upravení nepřesností u jednotlivých pojmů.

ad 1.2. Došlo k aktualizaci vymezení zastavěného území – viz Výkres základního členění území a Hlavní výkres.

ad 1.3., 1.6., 1.8., 1.10., 1.11., 1.12., 1.14., 1.19., 1.20., 1.23., 1.26., 1.27., 1.29., 1.30., 1.38. Názvy jednotlivých ploch s RZV byly aktualizovány dle Standardu vybraných částí územního plánu MMR.

ad 1.4. Zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití rekreace hromadná – rekreační areály je již využita, a proto je již zahrnuta do stabilizovaných ploch.

ad 1.5., 1.17, 1.22 V souladu se zadáním ÚP a aktualizací č. 4 ZÚR byl zrušen text týkající se koridoru pro homogenizaci stávajícího tahu silnice I/23.

ad 1.7. V souladu s požadavky zadání byl do textu výrokové části ÚP doplněn text týkající se nutnosti respektování migračně významného území a migračního koridoru. V tomto území je nutné zachovat propustnost krajiny pro velké savce.

ad 1.9., 1.21., 1.28., 1.36., 1.52. Nadpis kapitoly byl uveden do souladu s Přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

ad 1.13. Názvy jednotlivých ploch s RZV byly aktualizovány dle Standardu vybraných částí územního plánu MMR. Zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití rekreace hromadná – rekreační areály je již využita, a proto je již zahrnuta do stabilizovaných ploch.

ad 1.15. V souladu s Přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. byly doplněny oddíly týkající se urbanistické kompozice a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto oddíly vycházejí z koncepce stávajícího územního plánu.

ad 1.16. U ploch Z1, Z2 a Z4 byla v souladu s požadavky obce zrušena etapizace. Plocha Z4 se v souvislosti s majetkoprávními vztahy v současné době jeví jako perspektivní plocha pro zástavbu, což by bylo znemožněno jejím ponecháním ve 2. etapě výstavby.

U všech ploch pro bydlení individuální a u plochy vodního hospodářství byla v souladu s požadavky zadání výstavba podmíněna dostatečnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

V souladu s požadavky zadání byla doplněna nová zastavitelná plocha bydlení individuálního Z9 navazující na jižní část zastavěného území. Regulativ max. 1NP + podkroví je zvolen z důvodu plynulého přechodu mezi stávajícím zastavěným územím a volnou krajinou. S touto plochou souvisí zastavitelná plocha vybraného veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch Z10, která vyplňuje plochu mezi stávající místní komunikací a navrženou zastavitelnou plochou.

Z důvodu potřeby redukce zastavitelných ploch bydlení individuálního byla pro možnost realizace zahrad vymezena nová zastavitelná plocha zeleně – zahrad a sadů Z11.

ad 1.18. Název koridoru pro kanalizační řad byl aktualizován dle Standardu vybraných částí územního plánu MMR. Text týkající se koridorů technické infrastruktury byl v souladu s Přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. přesunut na konec oddílu 4 textu výrokové části ÚP.

ad 1.24. V souladu s požadavky zadání bylo navrženo přesunutí či doplnění zastávky hromadné dopravy do centra obce. Situování zastávky hromadné dopravy je umožněno v podmínkách jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití ploch v zastavěném území obce.

ad 1.25. Zákon 274/2001 Sb. byl novelizován. V textu územního plánu byl ponechán požadavek na respektování ochranného pásma vodovodu a kanalizace. Odkaz na konkrétní zákon byl z územního plánu vypuštěn.

ad 1.31., 1.32., 1.33. V souladu se zadáním ÚP byly interakční prvky z územního plánu vypuštěny.

ad 1.34. Jedná se o text náležející do odůvodnění územního plánu – byl proto z textu výrokové části ÚP vypuštěn.

ad 1.35. Jedná se o doplnění chybějícího textu výrokové části ÚP týkající se rekreace, který vychází ze stávající koncepce ÚP.

ad 1.37. Výčet jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití nacházejících se v zastavěném a nezastavěném území se nachází v dřívějších částech textu výrokové části ÚP, byl proto pro nadbytečnost vypuštěn.

ad 1.39. V souladu se zadáním ÚP a s požadavky PÚR byla do Podmíněně přípustného využití ploch Bydlení individuálního, Rekreace individuální, Rekreace hromadné – rekreačních areálů, Občanského vybavení veřejného, Občanského vybavení – sportu, Smíšených obytných venkovských, Výroby lehké a Zeleně – zahrad a sadů doplněna možnost realizace staveb a technických zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro individuální spotřebu. Tyto stavby a technická zařízení však nesmí snižovat kvalitu a pohodu bydlení a jejich umístění musí respektovat stanovené zásady pro ochranu hodnot v řešeném území, zejména krajinných hodnot.

ad 1.40., 1.42., 1.43. V souladu s požadavky zadání ÚP (požadavek na možnost homogenizace silnic) a pro jednoznačnost výkladu byla v textu Přípustného využití jednotlivých ploch s RZV umožněna výstavba dopravní a technické infrastruktury.

ad 1.41. Plocha staveb rekreace hromadné – rekreačního areálu je zahrnuta do stabilizovaných ploch.

ad 1.44. Z důvodu potřeby redukce zastavitelných ploch bydlení individuálního byla pro možnost realizace zahrad vymezena nová plocha zeleně – zahrad a sadů, včetně stanovení podmínek pro její využívání.

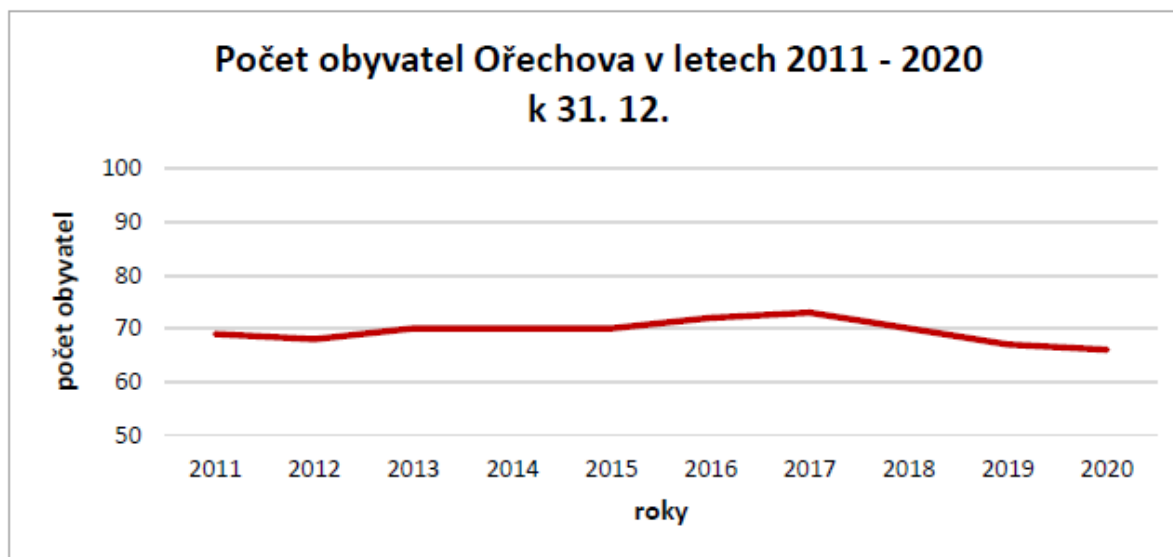
ad 1.45., 1.46., 1.47., 1.48., 1.49., 1.50. V souladu s požadavky zadání ÚP (požadavek na možnost homogenizace silnic) a pro jednoznačnost výkladu byla v textu Přípustného využití jednotlivých ploch s RZV umožněna výstavba dopravní a technické infrastruktury. V souladu se zadáním změny ÚP (požadavek vyplývající z novely stavebního zákona) byla v textu Nepřípustného využití jednotlivých ploch s RZV zakázáno trvalé oplocení, těžba nerostů či stavby s funkcí bydlení a pobytové rekreace.

ad 1.51. V souladu se Standardem vybraných částí územního plánu MMR byl upraven název vymezeného koridoru technické infrastruktury a byl doplněn údaj v čí prospěch je veřejně prospěšná stavba vymezena.

ad 1.53. U ploch Z1, Z2 a Z4 byla v souladu s požadavky obce zrušena etapizace. Plocha Z4 se v souvislosti s majetkoprávními vztahy v současné době jeví jako perspektivní plocha pro zástavbu, což by bylo znemožněno jejím ponecháním ve 2. etapě výstavby.

## 8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

Obec je atraktivní pro bydlení z hlediska hodnotného přírodního prostředí a blízkosti města Telče.



Zdroj: ÚAP ORP Telč, 5. úplná aktualizace (2020)

Počet obyvatel Ořechova byl mezi lety 2011 a 2020 stabilní a pohyboval se mezi 66 a 73 obyvateli. Ve stejném období byl přirozený přírůstek mírně záporný a migrační saldo mírně kladné.

V roce 2020 byl průměrný věk obyvatel obce Ořechov dle ČSÚ 40,9 let.

V roce 2011 bylo v obci celkem 28 rodinných domů, z toho obydlených 21. Bytový dům není v Ořechově žádný. V obci je patrný zlepšující se bytový fond a jeho vzrůstající úroveň.

Ze strany občanů obce byl projevený zájem o novou výstavbu. Tím by mohlo dojít k zastavení negativního trendu zvyšování věkového průměru a pozdějšímu úbytku obyvatel obce.

### Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení dle metodiky MMR

#### A. vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

##### A.1 vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

#### **Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů**

Počet mladých 10 až 24 let: 16  
Počet seniorů 65+: 11  
(zdroj ČSÚ)

#### **základní vnitřní potřeba nových bytů**

počet mladých 10 až 24 let <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> 2	-	počet seniorů 65+ let <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> 11	= 16/2 - 11/2 = 3
--	---	--	-------------------

### Základní vnitřní potřeba bytů: 3

#### Vyhodnocení odpadu bytů

**1. konverze bytů na rekreační využití**

Byty neobydlené dle SLDB 2001: 4  
Byty neobydlené dle SLDB 2011: 7

Trend je mírně negativní. Zvyšování počtu neobsazených bytů je způsobeno jejich přeřazením do režimu rekreace – konverze bytů na rekreační využití od roku 2001 do roku 2011 proběhla ve 3 případech.

Vzhledem k pozici obce v sídelní struktuře a krajině (zázemí města Telč, kvalitní přírodní podmínky) lze předpokládat, že lehký trend konverze bytů na rekreační využití bude pokračovat i nadále. **Na návrhové období ÚP 15 let je predikován odpad 3 bytů.**

**2. zástavba nevyhovující platné legislativě**

V území se nenachází.

**3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů**

V území se nenachází.

**4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi**

V území se nenachází.

#### stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů



**Celková vnitřní potřeba nových bytů: 6 bytů**

#### A.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

##### porovnání struktury bytového fondu

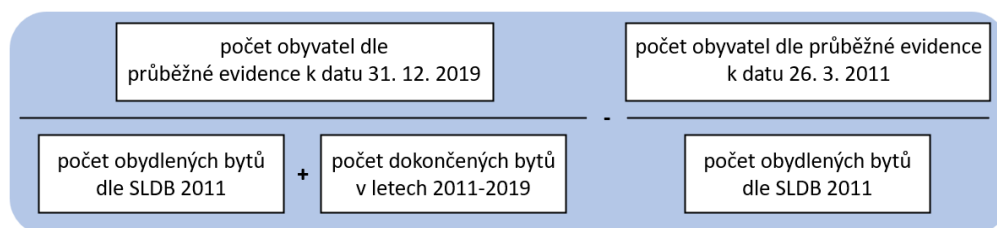
- počet osob v obydlených bytech celkem: 68
- počet osob v obydlených bytech v rodinných domech: 68
- podíl osob v rodinných domech: 100%
- srovnání s odpovídající velikostí skupinou obcí:

velikostní skupina obce	podíl osob žijících v rodinných domech (v %)
do 199 obyvatel	92,11
200 – 499 obyvatel	89,34
500 – 999 obyvatel	87,83

Podíl obyvatel v rodinných domech je v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí zcela srovnatelný.  
**Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu:  
+ 0 bytů**

## vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

### dosavadní vývoj obsazenosti bytů



- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019	- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011
- počet obydených bytů dle SLDB 2011	+ počet obydených bytů dle SLDB 2011
+ počet dokončených bytů v letech 2011-2019	
- počet obydených bytů dle SLDB 2011: 23	
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011: 68	
- počet dokončených bytů v letech 2011-2019: 3	
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019: 66	

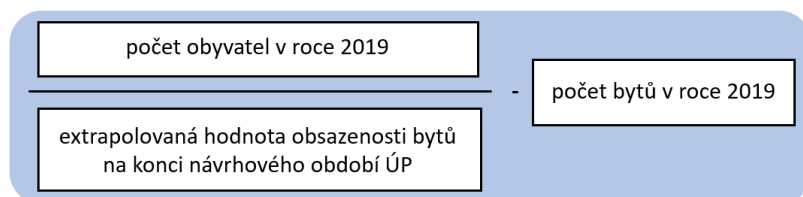
Obsazenost bytů 2019: 2,53

Obsazenost bytů 2011: 2,95

$$66/(23+3) - 68/23 = 0,85$$

V daném období stoupla obsazenost bytů o 0,85 osoby/byt. Extrapolace tohoto trendu na dalších 15 let vede k hodnotě 1,27. Další pokles není realistický, extrapolace proto bude předpokládat hodnotu 2,1 os./byt.

### vnitřní poptávka po nových bytech vyplyvající z trendu snižování obsazenosti bytů



$$66/2,1 - 26 = \underline{+6 \text{ bytů}}$$

## výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplyvající z nevyhovující struktury bytového fondu: 0 byty

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplyvající ze zvyšování obsazenosti bytů: +6 bytů

**Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 6 bytů**

## A.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

### Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

- přírůstek/ úbytek stěhováním 2005-2019:	0
- předpokládaná obsazenost bytů:	2,1

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: 0

### urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

Obec Ořechov není součástí rozvojové oblasti, korekce dosavadního trendu faktorem polohy v rámci sídelní struktury není nutné provést.

### urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných struktur

Veřejné občanské vybavení je v obci minimální. V současnosti se v obci nachází pouze obecní úřad, sportovní areál a kaple. Výstavba další veřejné infrastruktury je však umožněna

v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Korekce z důvodu dostupnosti veřejných infrastruktur není provedena.

### **urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovního centra**

Pracovní centrum oblasti, město Telče, se nachází v komfortní dojezdové vzdálenosti automobilem či linkovým autobusem. V obci Ořechov je pouze omezená nabídka pracovních příležitostí. Tato protichůdná kritéria jsou vyhodnocena tak, že korekce není provedena.

## **A.4 výpočet celkové potřeby nových bytů**

### **výpočet celkové potřeby nových bytů**

počet bytů pro uspokojení vnitřní potřeby	+	počet bytů pro uspokojení vnitřní poptávky	+	počet bytů pro uspokojení vnější poptávky
- celková vnitřní potřeba nových bytů:				+ 3 byty
- celková vnitřní poptávka po nových bytech:				+ 6 bytů
- vnější poptávka po nových bytech:				0 bytů

**Celková potřeba nových bytů: +9 bytů**

## **B. vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů**

### **B.1 vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch**

#### **vyhodnocení výpočtové kapacity nezastavěných proluk**

Na základě průzkumu území v kombinaci s vyhodnocením leteckých snímků zástavby obce byla identifikována 1 proluka ve stávající zástavbě (pozemek p. č. 261/2) vymezený jako součást stabilizovaných ploch smíšených obytných venkovských, s potenciálem zastavění novou obytnou zástavbou. Na této ploše se předpokládá výstavba jednoho rodinného domu. Kvalifikovaným odhadem projektantem územního plánu byla stanovena výpočtová kapacita proluk na celkem **1 byt**.

#### **vyhodnocení potenciální kapacity zahuštěním stávající zástavby**

Dle definitivních výsledků SLDB 2011 byl zjištěný počet 26 rodinných domů na území obce Ořechov. V obci převládá zástavba přízemních rodinných domů s podkrovím či se šikmou střechou bez využitelného podkroví. Pro zachování stávajícího vesnického rázu obce není vhodná přílišná intenzifikace zástavby formou nástaveb. Potenciál zahuštění těchto ploch je tak zanedbatelný. Část zástavby se nachází na tak malých pozemcích, že nástavby či přístavby spojené s vestavbou nového bytu jsou z pohledu právních předpisů (odstupy staveb, parkování vozidel na pozemku, vsakování dešťových vod) spíše neproveditelné. Ve stávajících rodinných domech tak byl identifikován potenciál zahuštění o další **2 byty**.

### **B.2 vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn**

V procesu tvorby návrhu ÚP Ořechov byla postupně ověřována kapacita stabilizovaných ploch a postupně vymezovaných zastavitelných ploch individuálního bydlení. Tato kapacita byla průběžně porovnávána s potřebou nových bytů. Bylo přitom zjištěno, že odhadovaná kapacita stabilizovaných ploch není dostatečná pro pokrytí vyhodnocené potřeby nových bytů. Bylo proto přistoupeno k vyhodnocení vymezených zastavitelných ploch (Z) pro rozvoj bydlení. Výpočtová kapacita stávajících ploch změn (zastavitelných ploch) vymezených v návrhu ÚP Ořechov je **21 bytů** v rodinných domech.

### **B.3 vyhodnocení celkové výpočtové kapacity území pro rozvoj bydlení**

Výpočtová kapacita stabilizovaných ploch

Výpočtová kapacita nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách 1 byt

Výpočtová kapacita zahuštěním stávající zástavby	2 byty
Výpočtová kapacita ploch změn	
Výpočtová kapacita ploch přestavby (P)	0 bytů
Výpočtová kapacita zastavitelných ploch (Z)	21 bytů
<b>Celkem</b>	<b>23 bytů</b>

#### B.4 stanovení výchozího kritéria rozvojové atraktivity obce

Obec Ořechov se řadí mezi obce mírně rozvojové s výchozí hladinou pravděpodobnosti využití ploch 50%.

#### B.5 stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití stabilizovaných ploch

**Míra pravděpodobnosti skutečného využití proluk** vymezených jako součást stabilizovaných ploch byla nastavena na výchozí hladinu pravděpodobnosti využití ploch **50%**. Proluky představují obecně pozemky, jejichž využití pro výstavbu je nejsnazší – nacházejí se u již existujících komunikací a sítí technické infrastruktury. Na druhou stranu jsou velmi často majetkově svázané se sousedními pozemky, slouží jako zahrady, není tak u nich zájem majitele pro zástavbu je využít.

**Míra pravděpodobnosti skutečného zahuštění zástavby** je v případě obce Ořechov kvalifikovaným odhadem stanovená na **10%** (jedná se o obvyklý podíl bytů vzniklých změnou stávajících staveb v ČR).

#### B.5 stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn

Označení plochy změny	G	T-I	T-L	E-E	E-Z	M	suma	Míra pravděpodobnosti jejich skutečného využití pro výstavbu (%)
Z1	+1	+1	-1	+1	+1	-2	1	20
Z2	+1	-1	-1	+1	+1	+1	2	30
Z3	+1	+1	+1	+1	+1	+1	6	80
Z4	+1	+1	-1	+1	+1	+1	4	50
Z9	+1	+1	+1	+1	+1	+1	6	80

#### B.6 stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

##### Skutečná (redukováná) kapacita stabilizovaných ploch

Skutečná (redukováná) kapacita nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách 1 byt  
Skutečná (redukováná) kapacita zahuštěním stávající zástavby 1 byt

##### Skutečná (redukováná) kapacita ploch změn

Skutečná (redukováná) kapacita ploch přestavby (P) 0 bytů  
Skutečná (redukováná) kapacita zastavitelných ploch (Z) 9 bytů

#### C. závěrečná bilance a aplikace politického korektivu

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ: 9 bytů

SKUTEČNÁ KAPACITA PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍM PLÁNU PRO ROZVOJ BYDLENÍ: 11 bytů

Je uplatněn politický korektiv. Vedení obce akceptuje navrženou urbanistickou koncepci, prostorovou regulaci ploch pro bydlení a rozsah vymezených zastavitelných ploch.

## 9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Při vymezení nové zastavitelných ploch bylo postupováno v souladu s §5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů. V první řadě byly využity půdy s průměrnou a podprůměrnou produkční schopností.

Obec Ořechov je charakteristická venkovským uspořádáním zástavby s usedlostmi obklopenými většími pozemky využívanými jako zahrady, které jsou i nadále součástí zemědělského půdního fondu.

Navrhovaným řešením nedojde k dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest.

- **Z1** Tato zastavitelná plocha byla vymezena již původním územním plánem. Změnou č. 1 dochází k její redukci na pás šířky 40 m podél navržené komunikace Z8, na který v severní části při přechodu do krajiny navazuje pás zahrad (zastavitelná plocha **Z11**).
- **Z2** Tato zastavitelná plocha byla vymezena původním územním plánem. Změnou č. 1 dochází k její redukci o pozemek využitý ke stanovenému účelu a zahrnutý do zastavěného území.
- **Z9** Jedná se o nově navrženou zastavitelnou plochu Z9 pro umístění 1 RD navazující na jižní část zastavěného území. Navržená zastavitelná plocha nevhodně nevybíhá do krajiny, nenarušuje organizaci ZPF, přímo navazuje na stávající zástavbu a je dobře napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu – proto je vhodná z hlediska veřejného zájmu – je hájen zájem šetrnosti k vynakládání prostředků z veřejného rozpočtu. S touto plochou souvisí zastavitelná plocha veřejného prostranství **Z10**, která vhodně vyplňuje prostor mezi stávající místní komunikací a navrženou zastavitelnou plochou Z9.

Vyhodnocení je zpracováno ve smyslu Tabulky 2 v příloze vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Z hlediska ochrany ZPF je potřebné zdůraznit, že se jedná o bilanci půdy jednotlivých zastavitelných ploch, nikoli vlastní vynětí. To bude výrazně nižší, protože bude vyjímána pouze skutečně zastavěná plocha.



**ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU VE ZMĚNĚ Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OŘECHOV**

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
<b>Z1</b>	Smíšené obytné venkovské	0,5180			0,5180			0,4180		ano		
<b>Z2</b>	Smíšené obytné venkovské	0,9862			0,9862			0,7862		ano		
<b>Z9</b>	Plochy bydlení - venkovské	0,1181	0,0254		0,0931			0,0931				
<b>Σ</b>	Plochy bydlení - venkovské	1,6223	0,0254		1,5969			1,2973	-	-	-	-
<b>Z10</b>	Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,0214			0,0214			0,0114				
<b>Σ</b>	Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	0,0214			0,0214			0,0114	-	-	-	-
<b>Z11</b>	Zeleň – zahrady a sady	0,2667			0,2667			0,2667		ano		
<b>Σ</b>	Zeleň – zahrady a sady	0,2667			0,2667			0,2667				
<b>Σ</b>	<b>Celkem</b>	<b>1,9104</b>	<b>0,0254</b>	<b>0</b>	<b>1,885</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,5754</b>	-	-	-	-

## **10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Navržené zastavitelné plochy nezasahují do pozemků určených k plnění funkce lesa ani do pásma 50 m od okraje lesa.