

ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ LHOTA



TEXTOVÁ ČÁST

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

Objednatel: **Obec Dolní Lhota**
763 23 Dolní Lhota 129
IČ: 00283878
Statut. zástupce: Jaroslav Masař, starosta obce
www.dolni-lhota.cz

Zpracovatel: **ALFINVEST Zlín, spol. s r.o.**
J. Staši 165,
763 02 Zlín - Malenovice
IČ: 07058543
Statut. zástupce: Ing. arch. Vladimír Pokluda, jednatel společnosti

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který poslední změnu vydal:	Městský úřad Luhačovice odbor stavební – územní plánování 763 26 Luhačovice, okres Zlín (otisk úředního razítka)
Zastupitelstvo města Dolní Lhota	
Označení poslední změny:	
1	
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
30.12.2025	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Ing. arch. Lucie Plášková referent Odboru stavebního – stavební úřad MěÚ Luhačovice	

OBSAH

- A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**
- B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**
 - B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE
 - B.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT
- C) URBANISTICKÁ KONCEPCE**
 - C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE
 - C.2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
 - C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
 - C.4 VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH
 - C.5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ
- D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**
 - D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
 - D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
 - D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ
 - D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**
 - E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ
 - E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY
 - E.3 PROSTUPNOST KRAJINY
 - E.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANA PŘED POVODNĚMI
 - E.5 REKREACE
 - E.6 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN
- F) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**
 - F.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VČ. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ ZÁMĚRŮ VE SMYSLU USTANOVENÍ § 122 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA
 - F.2 ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU
- G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI**
 - G.1 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
 - G.2 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ
 - G.3 VYMEZENÍ STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU
 - G.4 VYMEZENÍ PLOCH PRO ASANACI
- H) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**
- I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**
- J) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH**
- K) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu k datu 1. 9. 2024 a je znázorněno v grafické části dokumentace – Výkres základního členění území, Hlavní výkres.

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.1 Základní koncepce rozvoje území obce

Hlavní rozvojové předpoklady obce Dolní Lhota uplatněné v řešení územního plánu vychází z polohy sídla ve struktuře osídlení a jeho charakteru. Koncepce rozvoje je tedy dána urbanistickým řešením při zohlednění relevantních požadavků zahrnutých ve schváleném zadání. Navrhované řešení navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací (ÚPO Dolní Lhota a jeho změny).

Koncepčním záměrem je zachovat v nejvyšší možné míře stávající ráz sídla dle následujících pravidel:

- posilovat funkci obytnou; nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, maximálně využít plochy v zastavěném území a v návaznosti na něj
- umožnit rozvoj podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí
- zachovat krajinný ráz a posílit biodiverzitu krajiny; respektovat polohu obce v CHKO Bílé Karpaty a přírodním parku Vizovické vrchy
- nevymezovat zastavitelné plochy v záplavovém území s výjimkou ploch převzatých z předchozí ÚPD
- upřesnit a stabilizovat záměry ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje a zajistit koordinaci se sousedními obcemi

B.2 Ochrana a rozvoj hodnot

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

- vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami jejich využití
- vyloučením záměrů dle § 122 odst. 1 stavebního zákona v nezastavěném území

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

- respektovat celkovou urbanistickou strukturu sídla, výškovou hladinu zástavby a nové plochy na ni navázat
- stabilizovat centrální část obce s veřejným prostorem a v řešení zohlednit dominantu kostela Panny Marie Karmelské
- neumísťovat v krajině stavby, které svými prostorovými parametry a architektonickým řešením vytvářejí pohledové bariéry
- respektovat dálkové migrační koridory velkých savců

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1 Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice

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

Zásady urbanistické koncepce:

- vytvořit rámec pro povolování budoucích záměrů při respektování urbanistické struktury sídla; obytnou funkci navrhovat s cílem doplnění stávající urbanistické struktury
- nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, v okolí výrobních ploch a v blízkosti silnic vyšších tříd (neprodužovat průjezdní úseky)
- respektovat přirozené hranice rozvoje sídla (horizonty, dopravní a technická infrastruktura atd.)

- urbanistickou koncepci ÚP navázat na koncepci danou stávající územně plánovací dokumentací (UPO Dolní Lhota vč. změn), kterou dále rozvinout a vhodně doplnit v parametrech dle dosavadního vývoje
- vytvořit podmínky pro vznik pracovních příležitostí při současné minimalizaci střetů funkcí výrobních a obytných
- vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu
- zachovat stávající krajinný ráz a dále posílit ekostabilizační funkci krajiny

Návrh urbanistické koncepce:

- jsou stabilizovány jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a členěny dle převažujícího způsobu využití a je vymezeno zastavěné území
- rozvoj obytné zástavby je směřován v návaznosti na stávající zástavbu s cílem doplnit stávající urbanistickou strukturu – plochy bydlení individuálního BI č. **1, 2, 4, 6 – 12, 51, 52**
- jsou navrženy plochy smíšené výrobní všeobecné HU č. **13, 14, 19, 20, 50**, které představují rozvoj podnikatelských aktivit (podpora tvorby nových pracovních míst)
- jsou navrženy plochy veřejných prostranství všeobecných PU č. **16, 17, 18** pro zpřístupnění stávajících a navržených ploch BI č. 3, 7, 9 11
- plocha vodní a vodních toků WT č. **21** je určena pro záchytnou nádrž na vodním toku Luhačovického potoka nad VD Luhačovice
- záměr ze ZÚR ZK představují plochy TU č. **22–25** pro elektrické vedení VVN 110 kV Slušovice – Slavičín
- hráz poldru prezentuje plocha technické infrastruktury všeobecné TU č. **26** s cílem zachycení přívalových extraviánových vod
- plocha technické infrastruktury všeobecné TU č. **27** je určena pro vodovodní rozvody a vlastní vodojem na území obce
- je navržena plocha-zeleně krajinné ZK č. **32** s převážně krajinnotvornou funkcí

Urbanistická kompozice

Urbanistická kompozice vychází z charakteru sídla a jeho polohy v krajině a cílem územního plánu je zajistit ochranu vzájemných harmonických vztahů urbánních a krajinných prvků, což je naplňováno zejména:

- ochranou pohledových horizontů a dominant (kostel Panny Marie Karmelské)
- zachováním měřítek a proporcí pomocí nastavené regulace zastavěného území a zastavitelných ploch - výškové hladiny zástavby, koeficientu zástavby a rozmezí výměry stavebních pozemků
- respektováním a zachováním cílových charakteristik krajiny, zejména neumisťováním nové zástavby do volné krajiny.

C.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

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

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

vše ve funkčním členění:

- plochy smíšené obytné venkovské –SV
- plochy bydlení individuálního – BI
- plochy občanského vybavení všeobecného – OU
- plochy rekreace individuální – RI
- plochy dopravy silniční – DS
- plochy technické infrastruktury všeobecné – TU
- plochy veřejných prostranství všeobecných – PU
- plochy smíšené výrobní všeobecné – HU
- plochy vodní a vodních toků – WT
- plochy zeleně krajinné – ZK
- plochy přírodní všeobecné – NU
- plochy zemědělské všeobecné – AU
- plochy lesní všeobecné – LU

C.3 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Bydlení individuální (BI)	
Číslo plochy	Výměra v ha
1	0,93
2	0,33
4	0,78
6	0,41
7	0,52
8	0,32
9	0,97
10	0,47
11	0,06
12	0,19
51	0,87
52	0,2
Celkem	6,05

Smíšené výrobní všeobecné (HU)	
Číslo plochy	Výměra v ha
13	0,47
14	0,64
19	0,12
20	0,42
50	0,26
Celkem	1,91

Veřejných prostranství všeobecných (PU)	
Číslo plochy	Výměra v ha
16	0,03
17	0,05
18	0,07
Celkem	0,15

Vodní a vodních toků (WT)	
Číslo plochy	Výměra v ha
21	2,09
Celkem	2,09

Technické infrastruktury všeobecné (TU)	
Číslo plochy	Výměra v ha
22	1,67
23	1,01
24	0,1
25	0,42
26	0,13
27	0,52
Celkem	3,85

C.4 Vymezení transformačních ploch

Nejsou navrhovány transformační plochy.

C.5 Systém sídelní zeleně

Stávající zeleň je součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých plní funkci rekreační, estetickou, krajinnou a izolační; samostatné plochy sídelní zeleně nejsou vymezeny. Nové plochy sídelní zeleně nejsou navrhovány.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

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

Nově navržené rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány místními příp. účelovými komunikacemi napojenými na stávající dopravní kostru. Tyto komunikace budou řešeny v rámci navrhovaných zastavitelných ploch bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu.

Jsou navrženy plochy veřejných prostranství PU č. **16, 17, 18** pro dopravní obsluhu stávajících ploch bydlení a navrhovaných ploch bydlení individuálního BI č. 7, 9, 11, 52. Komunikace jako součást dopravní infrastruktury jsou přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Doprava v klidu

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

Cyklistická doprava

Jsou stabilizovány plochy pro cyklistickou dopravu vedenou po stávajících pozemních komunikacích.

Pěší doprava

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

Hromadná doprava

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

D.2 Technická infrastruktura

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

Vodní hospodářství - zásobování vodou

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající systém zásobování pitnou vodou pro území obce Dolní Lhota z veřejného obecního vodovodu o jednom tlakovém pásmu napojeném na SV Luhačovice.

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

Plochy mimo souvislou zástavbu a mimo dosah veřejné vodovodní sítě budou zásobovány pitnou vodou individuálním způsobem. Na území obce je nově navržen vodojem včetně rozvodů – plocha TU č. 27 s cílem zajistit pro území obce vyhovující tlakové poměry.

Vodní hospodářství - likvidace odpadních vod

Odkanalizování obce je řešeno splaškovou kanalizací zaústěnou na ČOV Dolní Lhota. Odkanalizování navrhovaných ploch se bude provádět napojením na stávající, příp. navrhovaný kanalizační systém v rámci jednotlivých ploch bez nároků na další samostatné plochy technické infrastruktury. Lokality mimo souvislou zástavbu budou odkanalizované individuálně.

Do doby vybudování veřejné technické infrastruktury lze řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem.

Energetika - zásobování el. energií

Nadzemní distribuční vedení VN je v řešeném území stabilizováno, přičemž územní plán respektuje stávající systém zásobování elektrickou energií. V navrhovaném řešení dochází k nárůstu spotřeby elektrické energie, jejíž dodávka bude zajištěna ze stávajících blízkých zdrojů bez nároků na nové samostatné plochy technické infrastruktury.

V řešeném území jsou stabilizovány plochy pro záměr ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje – plochy technické infrastruktury všeobecné TU č. 22 – 25 pro elektrické vedení VVN 110 kV Slušovice – Slavičín.

Energetika - zásobování plynem

Územní plán respektuje stávající koncepci zásobování plynem. V navrženém řešení dochází k nárůstu potřeby zemního plynu, která bude zajištěna kapacitou stávajícího plynárenského zařízení. Navrhované lokality budou zemním plynem zásobovány napojením na stávající a navrženou STL plynovodní síť. Navrhované řešení nemá nárok na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury. Individuálně lze řešit zásobování plynem z vlastních zásobníků. Plochy mimo souvislou zástavbu a mimo dosah stávající sítě nebudou plynofikovány.

Elektronické komunikace

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

Nakládání s odpady

Likvidace komunálního odpadu je zajišťována stávajícím způsobem (prostřednictvím sběrných míst) a sběrným dvorem v areálu stávající ČOV. Nejsou navrhovány nové plochy pro nakládání s odpady.

D.3 Občanské vybavení

Územní plán vymezuje samostatné plochy občanského vybavení se stavbami občanského vybavení charakteru veřejné vybavenosti (např. obecní úřad, škola, kostel, sportoviště, myslivecká chata, ...), příp. leží pozemky se stavbami občanského vybavení v plochách smíšených obytných venkovských (SV)– např. hospoda a další. Nové plochy občanského vybavení nejsou navrhovány.

D.4 Veřejná prostranství

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci a v centrální části obce funkce veřejného prostoru. Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Nově jsou navrženy plochy veřejných prostranství všeobecných PU č. **16, 17, 18**, které plní komunikační funkci a umožňuje realizaci veřejné technické infrastruktury, v návaznosti na stávající a navrhované plochy individuálního bydlení BI č. 7, 9, 11 a zajišťují propustnost území.

E) **KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

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

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a jsou stanoveny koncepční podmínky pro změny jejich využití včetně vymezení územního systému ekologické stability krajiny. Územním plánem jsou stabilizovány **plochy zemědělské všeobecné (AU), plochy lesní všeobecné (LU), plochy zeleně krajinné (ZK), plochy vodní a vodních toků (WT) a plochy přírodní všeobecné (NU).**

Koncepčním záměrem je zachovat v nejvyšší možné míře stávající krajinný ráz a uspořádání krajiny.

Uspořádání krajiny vychází z následujících pravidel:

- maximálně chránit půdní fond – zejména vysokobonitní zemědělskou půdu
- chránit ekologicky stabilní segmenty krajiny - přirozené lesní porosty a prvky krajinné zeleně a vhodně je doplňovat
- zachovat harmonický vztah sídla a krajiny.

Nové zastavitelné plochy nejsou ve volné krajině navrhovány s výjimkou plochy vodní a vodních toků WT č. **21** určené pro záhytnou nádrž na vodním toku Luhačovického potoka nad VD Luhačovice, ploch technické infrastruktury všeobecné pro elektrické vedení VVN 110 kV Slavičín – Slušovice TU č. **22 – 25**, plochy TU č. **26** určené pro hráz poldru pro zachycení přívalových vod a plochy TU č. **27** pro vodojem v přívodní a rozvodné řadě.

V severní a západní části území jsou stabilizovány plochy zemědělské tvořené velkozemědělsky obhospodařovanými bloky orné půdy, které jsou doplněny stávajícími plochami krajinné zeleně a drobnými plochami lesními. Plochy krajinné zeleně krajinné plnící funkci krajiny jsou doplněny o plochu ZK č. **32**. V jižní části jsou vymezeny rozsáhlé lesní komplexy.

Zeleň krajinná (ZK)		
Číslo plochy /charakteristika		Výměra v ha
32	Zeleň – krajinytvořná funkce	0,16
Celkem		0,16

Územní plán stanovuje tyto zásady a principy pro rozhodování v krajině:

- udržet vysokou diverzitu harmonické krajiny a typický krajinný ráz chráněné krajinné oblasti a biosférické rezervace Bílé Karpaty, vymezovat nové zastavitelné plochy zejména ve IV. zóně CHKO
- zachovat volnou krajinu a ráz sídla, dochovanou urbanistickou strukturu a charakter zástavby – soustředit se na zachování kompaktnosti zástavby, zpravidla bez možnosti jejího výraznějšího rozšiřování pro obytnou či rekreační funkci
- umožnit zástavbu staveb dle § 122 odst. 1 pouze mimo pohledové horizonty a výhradně v podobě hospodářských objektů funkčně i prostorově související se zemědělským hospodařením
- zachovat a dále rozvíjet krajinytvořnou přechodovou zeď na okrajích sídla (zahrady a sady)
- chránit břehové porosty toků, zejména Luhačovického potoka
- umožnit realizaci drobných kompozičních prvků v krajině např. drobná architektura, odpočívky apod.

E.2 Územní systém ekologické stability

V návrhu územního plánu jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability na funkčních společenstvech (nivních, lučních a lesních). To reprezentují lokální biokoridory LBK1 – LBK7 a lokální biocentra LBC1 – LBC4.

E.3 Prostupnost krajiny

Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky jak pro zachování prostupnosti zastavěného území a zastavitelných ploch do volné krajiny, tak i pro zachování prostupnosti volné krajiny. Byl především sledován a respektován stávající a historický systém cest v krajině, včetně pěších tras, a tento zohledňován při vymezování funkčních ploch a podmínek jejich využití.

E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Funkce protierozní a protipovodňové ochrany je zajištěna uspořádáním jednotlivých funkčních ploch neurbanizovaného území a návrhem podmínek jejich využití, především stabilizací stávajících ploch krajinné zeleně. Realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení a protipovodňovou ochranu umožňují všechny plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

K eliminaci škod v důsledku bleskových povodní je navržena plocha pro suchý poldr, kdy pro hráz poldru je vymezena plocha TU č. 26 a předpokládaná plocha rozlivu.

E.5 Rekreace

V územním plánu jsou vymezeny stávající plochy pro individuální rekreaci, ale nejsou navrhovány nové.

E.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán nenavrhuje plochy pro dobývání nerostů.

F) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**F.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání a vyloučení umístění záměrů ve smyslu ustanovení § 122 odst. 1 stavebního zákona**

V územním plánu Dolní Lhota jsou v „Hlavním výkrese“ vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V uvedených plochách platí stanovené přípustné a nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Současně jsou vyloučeny stavby a zařízení ve smyslu ustanovení § 122 odst. 1 stavebního zákona v nezastavěném území.

SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	<i>Bydlení v rodinných domech v kombinaci s drobnou zemědělskou výrobou</i>
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Nerušící výrobní a nevýrobní služby slučitelné s obytnou funkcí Slučitelné občanské vybavení Rodinná rekreace Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Protihluková opatření Zeleň
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	Výšková regulace zástavby: - max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
Nepřípustné využití	Stavby, provozy a zařízení se zvýšenou dopravní, hlukovou a emisní (např. prašnost, ...) zátěží Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

BI –BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

Plochy zastavěného území, zastavitelné plochy č. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 51, 52

Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Protihluková opatření Zeleň
Podmíněně přípustné využití	Rodinná rekreace pouze za podmínky umístění v zastavěném území Využití ploch č. 7, 9 je podmíněno zachováním funkčnosti investic vložených do půdy (meliorací)
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	Výšková regulace zástavby: - v zastavěném území: max. 2 nadzemní podlaží a podkroví - v zastavitelných plochách: max. 1 nadzemní podlaží a podkroví, Pro plochu č. 1: obytnou zástavbu umisťovat mimo stanovené záplavové území Koeficient zastavění a rozmezí výměry stavebních pozemků: - pro plochy č. 1: stavební pozemky od 1200 do 1500 m ² s intenzitou využití max. 30 % - pro plochy č. 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 51, 52: stavební pozemky od 1000 do 1800 m ² s intenzitou využití max. 30 % - pro plochu č. 7: stavební pozemky od 1800 do 2000 m ² s intenzitou využití max. 30 %
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

pozn. Využití plochy č. 51 a části plochy č. 9 je podmíněno zpracováním územní studie – viz kap. I)

OU – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	Občanské vybavení
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Protihluková opatření Zeleň
Podmíněně přípustné využití	Bydlení za podmínky, že tato funkce bude zajištěna v rámci stavby občanského vybavení
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné nebo podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	Rodinná rekreace
Přípustné využití	Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zeleň
Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu	Výšková regulace zástavby: maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

Plochy zastavěného území, plochy nezastavěného území

Hlavní využití	Silniční doprava (pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství)
Přípustné využití	Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy, garáže Občanské vybavení, výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství Protihluková opatření Zeleň
Nepřípustné využití	Pro plochy v zastavěném území : Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné. Pro plochy v nezastavěném území : - stavby a zařízení pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby a zařízení pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby a zařízení pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení - stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu - oplocení

TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

Plochy zastavěného území, zastavitelné plochy č. 26, 27

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

Zastavitelné plochy č. 22 – 25 (záměr ZUR ZK)

Hlavní využití	Technická infrastruktura – elektrické vedení VVN
Přípustné využití	Stavby související a podmiňující hlavní využití Související dopravní infrastruktura Pro plochu č. 23 - ÚSES
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

Plochy zastavěného území, zastavitelné plochy č. 16, 17, 18

Hlavní využití	Veřejná prostranství
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy Občanské vybavení slučitelné s účelem veřejného prostranství Zeleň Protihluková opatření
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

HU – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ

Plochy zastavěného území, zastavitelné plochy č. 13, 14, 19, 20, 50

Hlavní využití	Výroba, skladování a občanské vybavení
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Veřejná prostranství Zeleň Protihluková opatření
Podmíněně přípustné využití	Služební a pohotovostní byty podmiňující hlavní využití
Nepřípustné využití	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné.

WT – VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ

Plochy stávající zastavěného a nezastavěného území, zastavitelná plocha č. 21

Hlavní využití	Vodní toky a nádrže
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná zeleň Územní systém ekologické stability (ÚSES)
Nepřípustné využití	Pro plochy v zastavěném území: Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné, je nepřípustné Pro plochy v nezastavěném území: - stavby a zařízení pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby a zařízení pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby a zařízení pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - oplocení

NU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

Plochy stávající nezastavěného území

Hlavní využití	Územní systém ekologické stability (ÚSES) a vyhrazené plochy za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
Podmíněně přípustné využití	Dočasné oplocení ÚSES
Nepřípustné využití	- stavby a zařízení pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby a zařízení pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby a zařízení pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - výroby energie z obnovitelných zdrojů - oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití

ZK – ZELEŇ KRAJINNÁ

Plochy stávající nezastavěného území, navrhovaná plocha v nezastavěném území č. 32

Hlavní využití	<i>Zeleň v nezastavěném území s převážně krajinnou a ekologickou funkcí</i>
Přípustné využití	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Územní systém ekologické stability (ÚSES) Pozemky určené k plnění funkce lesa
Podmíněně přípustné využití	Stavby a zařízení pro zemědělství a lesnictví za podmínky umístění mimo plochy ÚSES Dočasné oplocení ÚSES
Nepřípustné využití	- stavby a zařízení pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí s výjimkou podmíněně přípustného využití - stavby a zařízení pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí s výjimkou podmíněně přípustného využití - stavby a zařízení pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - výroby energie z obnovitelných zdrojů - oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití

AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

Plochy stávající nezastavěného území

Hlavní využití	<i>Zemědělský půdní fond</i>
Přípustné využití	Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Cyklostezky
Podmíněně přípustné využití	Oplocení k ochraně porostů před zvěří, oplocení obhospodařovaných zemědělských ploch
Nepřípustné využití	- stavby a zařízení pro lesnictví včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí s výjimkou podmíněně přípustného využití - stavby a zařízení pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí s výjimkou přípustného využití - výroby energie z obnovitelných zdrojů - oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití

LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ

Plochy stávající nezastavěného území

Hlavní využití	<i>Plochy určené k plnění funkcí lesa</i>
Přípustné využití	Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Cyklostezky Územní systém ekologické stability (ÚSES)
Podmíněně přípustné využití	Oplocení ploch lesních školek, oplocení k ochraně porostů před zvěří, dočasné oplocení ÚSES
Nepřípustné využití	- stavby a zařízení pro zemědělství včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí s výjimkou podmíněně přípustného využití - stavby a zařízení pro těžbu nerostů včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí - stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí s výjimkou přípustného využití - výroby energie z obnovitelných zdrojů - oplocení s výjimkou podmíněně přípustného využití

F.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zajištěny (kap. F.1 Návrhu):

- vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (např. vymezení přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití)
- stanovením základní prostorové regulace, zejména výškové hladiny
- v nezastavěném území vyloučením jednotlivých druhů staveb a zařízení ve smyslu ustanovení § 122 odst. 1 stavebního zákona

Dále jsou stanoveny tyto podmínky ochrany krajinného rázu:

- v **pohledově exponovaných polohách** platí zákaz umísťování přípustných staveb dle § 122 odst. 1 stavebního zákona, které by narušovaly svou hmotou a barevností obraz místa a siluetu obce a vytvářely negativní pohledové dominanty
- nově navržená zástavba bude respektovat převažující **architektonický charakter okolní venkovské zástavby** (typ střechy, měřítko, půdorys, orientace)

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

G.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

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

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	Stavba
WT1	21	Záchytná nádrž
T2	26	Hráz poldru
T3	27	Vodojem a vodovod

Pozn. Veřejná prospěšnost a právo vyvlastnění pro stavbu elektrického vedení VVN 110kV Slavičín – Slušovice v plochách č. 22 – 25, označených T1 (ZUR) vyplývá ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje (TE110).

G.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

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

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	Opatření
U2	23	ÚSES

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

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

G.4 Vymezení ploch pro asanaci

V územním plánu nejsou vymezovány plochy pro asanaci.

H) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Řešením územního plánu nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Číslo plochy, označení a navrhované funkční využití			Výměra (ha)	Lhůta pro vložení dat do NGÚP
51, 9	US1	<i>plochy bydlení individuálního</i>	1,52	do 31. 12. 2028

Obecné pokyny pro řešení územní studie **US1 pro plochy BI č. 51 a část BI č. 9:**

- řešení zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy
- vymezení pozemků veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2 ha bez pozemních komunikací
- řešení dopravní obsluhy s důrazem na zajištění prostupnosti – zaokružování, řešení dopravy v klidu
- řešení technické infrastruktury
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby
 - výměra stavebních pozemků
 - míra zastavění
 - prostorové uspořádání zástavby
 - tvar (sklon) střech
- dle potřeby etapizace zástavby

J) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ:

Služební byt - slouží k trvalému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

Pohotovostní byt – slouží k dočasnému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

Stavby pro zemědělství v nezastavěném území – stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby s vyloučením funkce bydlení, rekreace a pobytové funkce, o ploše menší než 30 m² zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5 m

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

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

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

Textová část je tvořena stranami 1 až 17 a obsahuje celkem 9 listů.

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

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