

ÚZEMNÍ PLÁN LIPOVÁ



TEXTOVÁ ČÁST

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1

Objednatel: **Obec Lipová**
Lipová 48
763 21 Slavičín
IČ: 46276084
Statut. zástupce: Miloslav Svárovský, starosta obce

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

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který poslední změnu vydal: Zastupitelstvo obce Lipová	Městský úřad Luhačovice Odbor stavební – územní plánování 763 26 Luhačovice, okres Zlín (otisk úředního razítka)
Pořadové číslo poslední změny: 1	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: 30. 12. 2025	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele Ing. Martina Pešková Odbor stavební Městský úřad Luhačovice	

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vymezení zastavěného území
2. Základní koncepce rozvoje území obce
 - 2.1 Koncepce rozvoje území obce
 - 2.2 Ochrana a rozvoj hodnot území
 - 2.2.1 Civilizační a kulturní hodnoty
 - 2.2.2 Přírodní hodnoty
3. Urbanistická koncepce
 - 3.1 Urbanistická koncepce
4. Koncepce veřejné infrastruktury
 - 4.1 Veřejná infrastruktura
 - 4.2 Technická infrastruktura
 - 4.3 Vymezení zastavitelných ploch
 - 4.4 Vymezení transformačních ploch
5. Koncepce uspořádání krajiny
 - 5.1 Koncepce uspořádání krajiny
 - 5.2 Vymezení navrhovaných ploch mimo zastavěné území
6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití
 - 6.1 BI – plochy bydlení individuálního
 - 6.2 SU – plochy smíšené obytné všeobecné
 - 6.3 SV – plochy smíšené obytné venkovské
 - 6.4 RI – plochy rekreace individuální
 - 6.5 OV – plochy občanského vybavení veřejného
 - 6.6 OS – plochy občanského vybavení – sport
 - 6.7 PU – plochy veřejných prostranství všeobecných

- 6.8 ZS – plochy zeleně sídelní ostatní
- 6.9 DS – plochy dopravy silniční
- 6.10 TO – plochy nakládání s odpady
- 6.11 TU – plochy technické infrastruktury všeobecné
- 6.12 VU – plochy výroby všeobecné
- 6.13 VZ – plochy výroby zemědělské a lesnické
- 6.14 XX – plochy specifické jiné
- 6.15 WT – plochy vodní a vodních toků
- 6.16 AU – plochy zemědělské všeobecné
- 6.17 LU – plochy lesní všeobecné
- 6.18 NU – plochy přírodní všeobecné
- 6.19 ZK – plochy zeleně krajinné
- 6.20 Nepřípustné využití všech ploch s rozdílným způsobem využití
- 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci
 - 7.1 Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
 - 7.2 Vymezení ploch veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
 - 7.3 Vymezení ploch asanací, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- 8. Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny
- 9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- 10. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech
- 11. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce je stanoveno k datu 1. 9. 2024 Vymezeno je ve výkresové části územně plánovací dokumentace – viz. Výkres základního členění území, Hlavní výkres.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

2.1 Koncepce rozvoje území obce

Hlavním koncepčním cílem nového územního plánu je:

- posilovat ekonomické aktivity v řešeném území, vycházející z hospodářských a historických zkušeností a z kvality životního a přírodního prostředí;
- zajistit dlouhodobou demografickou stabilitu obce, především prostřednictvím přiměřeného přebytku ploch pro individuální výstavbu rodinných domů;
- stabilizovat a posilovat v řešeném území plochy a zařízení základního občanského vybavení;
- na území obce stabilizovat koridory technické infrastruktury, umožňující:
 - a. posílení zásobování obce pitnou vodou v podobě výhledového navýšení její akumulace;
 - b. zabezpečení a ochranu stávajícího lokálního zdroje pitné jako zdroje rezervního;
 - c. výhledovou realizaci veřejné kanalizace, umožňující likvidaci odpadních vod centralizovaným způsobem na území obce;
 - d. zabezpečení dodávky elektrické energie dle platných technických norem, v souladu s výhledovým nárůstem její spotřeby.

Při rozhodování v území je požadováno:

- **neakceptovat požadavky na změny v území, které svým charakterem neodpovídají cílům rozvoje obce a typickým urbanistickým či kompozičním znakům sídla**
- **respektovat charakter a strukturu stávající zástavby**, novou výstavbu, nástavby a dostavbu v zastavěném území ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí respektovat převažující charakter a strukturu okolní zástavby
- chránit plochy občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně pro komunitní aktivity v centru obce
- **respektovat přírodní a estetické hodnoty krajiny CHKO Bílé Karpaty i její limity** při realizaci dílčích záměrů, a to i v rámci požadavků na budoucí rozvoj zástavby
- **chránit krajinný ráz území, zejména na urbanizované plochy navazující plochy zahrad a sadů**

2.2 Ochrana a rozvoj hodnot území

2.2.1 Civilizační a kulturní hodnoty

Ochrana kulturních a civilizačních hodnot je zajišťována:

- prostřednictvím ochrany kulturních nemovitých památek
- respektováním archeologických lokalit s doloženými archeologickými nálezy
- respektováním kulturních, urbanistických a architektonických principů, uplatněných v řešeném území, respektováním tradičního způsobu zástavby a uplatněním původní formy a měřítka u zástavby nové a při rekonstrukci zástavby stávající.

2.2.2 Přírodní hodnoty

Ochrana přírodních hodnot území je zajištěna vymezením a následným uplatňováním legislativní ochrany u:

- chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty;
- maloplošných chráněných území vymezených ze zákona.

Dále je rozvoj přírodních hodnot území uplatňován vymezením systému ekologické stability území a ochranou jeho nejvýznamnějších segmentů, kterými jsou na území obce:

- funkční lokální biocentra;
- funkční lokální biokoridory.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce vychází z charakteru sídla, historického vývoje a jeho polohy v krajině. Cílem územního plánu je specifikovat urbanistické a kompoziční požadavky na rozhodování v území.

Územní plán pro tyto účely stanovuje následující urbanistické principy a zásady:

- urbanistickou koncepcí přizpůsobit dochovanému charakteru sídla, resp. jeho částí – další rozvoj obytné zástavby směřovat výhradně v návaznosti na kompaktní zástavbu a veřejnou infrastrukturu
- novou obytnou výstavbu situovat ve vazbě na strukturu stávající zástavby; preferovat jižní níže položenou část sídla; zástavbu nerozšiřovat do vyšších poloh údolních svahů a na pohledové horizonty
- podporovat a stabilizovat zeleň zahrad a sadů jako přechodový prvek urbanizovaného území do krajiny
- nerozvíjet dále zástavbu kolem silnice III. tř. mimo existující zastavěné území a zastavitelné plochy
- při realizaci nové výstavby dbát základních architektonických pravidel či forem venkovské zástavby – měřítko, sedlová střecha, půdorys, orientace...
- podporovat soustředění nové zástavby ve stávajících souvisle zastavěných částech sídla a v bezprostřední návaznosti na toto území
- respektovat přirozené hranice a limity rozvoje sídla (dopravní a technická infrastruktura, krajinný ráz, pohledová exponovanost, sesuvná území atd.)
- respektovat centrální část obce a její dominanty, pohledové osy a krajinné horizonty
- zachovat měřítko a proporce zástavby pomocí nastavené regulace zastavěného území a zastavitelných ploch – výškové hladiny zástavby, charakteru a struktury zástavby...
- vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu
- zachovat stávající krajinný ráz, tj. predispozice údolní morfologií Lipovského potoka, hojná okrajová zeleň sídla - zeleň zahrad a sadů vystupující do svahů, příznivý projev sídla v kontextu širšího krajinného rámce, včlenění sídla do okolní krajiny
- posílit vegetační složku v okolí výrobního areálu v izolované pozici západně od sídla, který krycí zeleň postrádá
- posílit ekostabilizační funkci krajiny
- v území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu klást vyšší důraz na charakter zástavby

Dále jsou definovány následující zásady pro rozhodování v území:

- **pozemky pro obytnou zástavbu musí být přístupné ze stávajícího nebo navrženého veřejného prostranství;** nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ stávající zástavby
- **neumísťovat zástavbu, která svým objemem, strukturou, členěním, prostorovými parametry, charakterem střešní krajiny a podlažností, negativně ovlivňuje charakter okolní zástavby;** nevyčleňovat novou zástavbu výškou a objemem ze stávající zástavby
- při dostavbě v prolukách a u ostatních stabilizovaných ploch **zachovat jednotnou uliční linii**, pokud lze na ni navázat
- **další stavby na pozemcích se stavbou rodinného domu nesmí svým měřítkem, prostorovými parametry a výškovou hladinou negativně ovlivňovat a narušovat stávající obytnou zástavbu v bezprostředním okolí**

Urbanistická koncepce, včetně navrženého způsobu využití území a nově vymezených zastavitelných ploch je graficky znázorněna na výkr. č. 2 Hlavní výkres.

3.1 Urbanistická koncepce

Navrhované plochy bydlení

Číslo plochy	Název lokality	Způsob využití	Kód využití	Výměra lokality
3	Pod Hrází II	plocha bydlení – bydlení individuální	BI	0,77 ha
4	Losky	plocha bydlení – bydlení individuální	BI	0,34 ha
6	U Kapličky	plocha bydlení – bydlení individuální	BI	0,15 ha
7	Nadloští	plocha bydlení – bydlení individuální	BI	2,13 ha
151	Losky	plocha bydlení – bydlení individuální	BI	0,29 ha
154	Zahrádky	plocha bydlení – bydlení individuální	BI	2,14 ha
156	Nadloští	plocha bydlení – bydlení individuální	BI	0,56 ha
	Celkem			6,38 ha

Navrhované plochy smíšené obytné

Číslo plochy	Název lokality	Způsob využití	Kód využití	Výměra lokality
8	Pod farmou	Plocha smíšená obytná venkovská	SV	0,38 ha
150	Na Trčkovém	Plocha smíšená obytná venkovská	SV	0,14 ha
153	Na Trčkovém	Plocha smíšená obytná venkovská	SV	0,63 ha
158	Pod farmou	Plocha smíšená obytná venkovská	SV	0,25 ha
	Celkem			1,4 ha

Navrhované plochy zeleně

Číslo plochy	Název lokality	Způsob využití	Kód využití	Výměra lokality
51	U Kapličky	plocha zeleně sídelní ostatní	ZS	0,12 ha
52	Strojírna	plocha zeleně sídelní ostatní	ZS	0,07 ha
	Celkem			0,19 ha

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1 Veřejná infrastruktura

Navrhované plochy veřejných prostranství

Číslo plochy	Název lokality	Způsob využití	Kód využití	Výměra lokality
152	Losky	plocha veřejného prostranství všeobecná	PU	0,02 ha
155	Zahrádky	plocha veřejného prostranství všeobecná	PU	0,07 ha
	Celkem			0,09 ha

4.2 Technická infrastruktura

Navrhované plochy dopravy

Číslo plochy	Název lokality	Způsob využití	Kód využití	Výměra lokality
62	Lipovský potok	plocha dopravy silniční	DS	0,07 ha
63	Pod Hájem	plocha dopravy silniční	DS	0,05 ha
64	Nad farmou	plocha dopravy silniční	DS	0,02 ha
	Celkem			0,14 ha

Navrhované plochy technické infrastruktury

Číslo plochy	Název lokality	Způsob využití	Kód využití	Výměra lokality
71	Za úřadem	plocha nakládání s odpady	TO	0,07 ha
72	Vodojem	plocha technické infrastruktury všeobecné	TU	0,06 ha
73	Pod Losky	plocha technické infrastruktury všeobecné	TU	0,15 ha
74	Pod Hájem	plocha technické infrastruktury všeobecné	TU	0,22 ha
75	Lipovský potok	plocha technické infrastruktury všeobecné	TU	0,79 ha
76	Nadloští	plocha technické infrastruktury všeobecné	TU	0,32 ha
77	Milušice	plocha technické infrastruktury všeobecné	TU	0,04 ha
	Celkem			1,65 ha

4.3 Vymezení zastavitelných ploch

Území s rozdílným způsobem využití, vymezené jako nově navrhované uvnitř i vně zastavěného území, je vyznačeno jako území zastavitelné.

Přehled zastavitelných ploch dle způsobu využití území

Kód využití	Způsob využití plochy	Počet	Zastavitelné území
BI	Plochy bydlení individuálního	8	6,38 ha
SV	Plochy smíšené obytné venkovské	3	1,4 ha
PU	Plochy veřejných prostranství	3	0,09 ha
ZS	Plochy sídelní zeleně	2	0,19 ha
DS	Plochy silniční dopravy	3	0,14 ha
TO	Plochy nakládání s odpady	1	0,07 ha
TU	Plochy technické infrastruktury všeobecné	6	1,58 ha
	Navržená zastavitelná území celkem	26	9,85 ha

4.4 Vymezení transformačních ploch

V rámci územního plánu Lipová nejsou navrhovány žádné transformační plochy.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Návrh Územního plánu Lipová vymezuje, v souladu s metodikou Zlínského kraje, na celém správním území obce plochy s rozdílným způsobem využití. Mimo souvisle zastavěnou část obce jsou vymezovány plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou převážně nezastavitelné. Navrhované plochy zastavitelné jsou ve většině případů situovány v návaznosti na zástavbu stávající.

Součástí návrhu ÚP Lipová je doplnění a stabilizace prvků systému ekologické stability území a doplnění ploch krajinné zeleně, především jako protieročních opatření a za účelem provázanosti jednotlivých prvků zeleně v krajině. Systém stávajících účelových komunikací zajišťuje přiměřenou prostupnost kraji

Pro rozhodování v krajině se stanovují následující zásady:

- respektovat a zachovat cílové **charakteristiky krajiny**
- **zachovat sídlo venkovského typu s regulovaným územním rozvojem**
- **zachovat mozaiku krajinných ploch** s důrazem na ochranu drobných členících krajinných struktur mezí, doprovodných porostů cest a vodních toků, skupin dřevin apod.
- maximálně chránit půdní fond – **zachovat pozemky zahrad a sadů při okrajích sídla**
- podporovat harmonický přechod zástavby do krajiny (zahrady, sady)
- **klást vyšší důraz na charakter zástavby** s ohledem na polohu v území s ochranou harmonického charakteru krajiny
- vymezit a stabilizovat územní systém ekologické stability v prostorových parametrech potřebných pro jeho funkčnost
- zajistit prostupnost krajiny, řešit protieroční a krajinnotvorná opatření
- vytvořit předpoklady pro zachování a obnovu přírodní a prostorové rozmanitosti, ekologické stability a šetrného polyfunkčního využívání krajiny
- zohlednit **rekreační potenciál CHKO Bílé Karpaty** i turistickou atraktivitu území

- umožnit zástavbu staveb dle § 122 odst. 1 pouze na vhodných místech (např. mimo pohledové horizonty atd.) a s omezením maximálních prostorových parametrů pro minimalizaci vlivu na krajinný ráz apod.
- umožnit realizaci drobných kompozičních prvků v krajině např. drobná architektura, odpočívky apod.

5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Navrhované plochy lesní

Číslo plochy	Název lokality	Způsob využití	Kód využití	Výměra lokality
111	Horní podhájí	plocha lesní všeobecná	LU	1,31 ha
112	Kút	plocha lesní všeobecná	LU	1,68 ha
113	Hájek	plocha lesní všeobecná	LU	0,88 ha
114	Pod břehy	plocha lesní všeobecná	LU	0,46 ha
	Celkem			4,33 ha

Navrhované plochy zeleně

Číslo plochy	Název lokality	Způsob využití	Kód využití	Výměra lokality
121	Za kopci I	plocha zeleně krajinné	ZK	0,04 ha
122	Za kopci II	plocha zeleně krajinné	ZK	0,16 ha
123	Za kopci III	plocha zeleně krajinné	ZK	0,32 ha
124	Pod břehy I	plocha zeleně krajinné	ZK	0,15 ha
125	Pod břehy II	plocha zeleně krajinné	ZK	0,98 ha
126	Kovalce	plocha zeleně krajinné	ZK	1,25 ha
127	Starý Háj	plocha zeleně krajinné	ZK	1,34 ha
128	Milušice I	plocha zeleně krajinné	ZK	0,27 ha
129	Milušice II	plocha zeleně krajinné	ZK	1,24 ha
130	Kusy	plocha zeleně krajinné	ZK	0,79 ha
132	Závrší	plocha zeleně krajinné	ZK	0,31 ha
133	Na Zelenkovém	plocha zeleně krajinné	ZK	0,39 ha
157	Nadloští	plocha zeleně krajinné	ZK	0,08 ha
	Celkem			7,32 ha

5.2 Vymezení navrhovaných ploch mimo zastavěné území

Území s rozdílným způsobem využití, vymezené jako plochy nově navrhované v nezastavěném území.

Přehled navrhovaných ploch mimo zastavitelné území

Kód využití	Způsob využití plochy	Počet	Zastavitelné území
LU	Plochy lesní všeobecné	4	4,33 ha
ZK	Plochy zeleně krajinné	13	7,2 ha
	Navržené plochy mimo zastavitelná území celkem	17	11,53 ha

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územním plánem Lipová jsou v „Hlavním výkrese“ vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V uvedených plochách jsou vymezena hlavní, přípustná, popřípadě podmíněně přípustná využití.

6.1 BI – Plochy bydlení individuálního

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné č. 3, 4, 6, 7, 151, 154, 156
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy bydlení
Kód dle podrobnějšího členění území	BI – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
Hlavní využití	Bydlení v RD
Přípustné využití	- rodinná rekreace; - stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití; - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; - veřejná prostranství a zeleň.
Podmíněně přípustné využití	- související základní občanské vybavení; - související výrobní¹ a nevýrobní² služby.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	výšková hladina zástavby je stanovena max. 1. NP + podkroví v návaznosti na okolní zástavbu.

6.2 SU – Plochy smíšené obytné všeobecné

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy smíšené obytné
Kód dle podrobnějšího členění území	SU – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Bydlení a občanská vybavenost
Přípustné využití	- související výrobní a nevýrobní služby; - stavby a zařízení, související a podmiňující hlavní využití; - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; - veřejná prostranství a zeleň; - protihluková opatření.
Podmíněně přípustné využití	bydlení hromadné v bytových domech.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	výšková hladina zástavby je stanovena max. 2. NP + podkroví v návaznosti na okolní zástavbu.

6.3 SV – Plochy smíšené obytné venkovské

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné č. 8, 150, 153, 158
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy smíšené obytné
Kód dle podrobnějšího členění území	SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
Hlavní využití	Bydlení v RD a rodinná rekreace
Přípustné využití	- související zemědělská a lesnická činnost; - související výrobní¹ a nevýrobní² služby; - stavby a zařízení, související a podmiňující hlavní využití; - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; - veřejná prostranství a zeleň.
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost, související s rekreací a cestovním ruchem.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	- výšková hladina zástavby je stanovena max. 1. NP + podkroví v návaznosti na okolní zástavbu. - charakter obytné zástavby: převládající obdélníkový půdorys, sedlová střecha se sklonem střešních rovin 35° - 45° a další znaky tradiční zástavby v CHKO Bílé Karpaty - pro plochy č. 8 a 158 je využití podmíněno zachováním stávající zeleně kolem komunikace a realizací zeleně v ploše ZK č. 132

6.4 RI – plochy rekreace individuální

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy rekreace
Kód dle podrobnějšího členění území	RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
Hlavní využití	Individuální rekreace
Přípustné využití	- stavby a zařízení, související s rodinnou rekreací; - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; - veřejná prostranství a zeleň.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	výšková hladina zástavby je stanovena max. 1.NP + podkroví v návaznosti na okolní zástavbu.

6.5 OV – plochy občanského vybavení veřejného

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy občanského vybavení
Kód dle podrobnějšího členění území	OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
Hlavní využití	Občanské vybavení - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, ubytování, stravování, nevýrobní služby, vědu a výzkum.
Přípustné využití	- dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; - veřejná prostranství a zeleň.
Podmíněně přípustné využití	bydlení související s hlavní činností – byt vlastníka, správce nebo zaměstnanecká ubytovna, jenž je nedílitelnou součástí zařízení.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	výšková hladina stavby není stanovena. Ta musí odpovídat účelu, ke kterému je stavba určena. V odůvodněných, architektonicko - urbanistických případech je možné připustit výškovou dominanci stavby.

6.6 OS – plochy občanského vybavení – sport

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy občanského vybavení
Kód dle podrobnějšího členění území	OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT
Hlavní využití	Zařízení a stavby pro tělovýchovu a sport
Přípustné využití	- stavby a zařízení pro rekreaci, kulturní a zájmovou činnost; - stavby a zařízení pro související ubytování; - stavby a zařízení pro související prodej, stravování a služby; - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; - veřejná prostranství a zeleň.
Podmíněně přípustné využití	bydlení související s hlavní činností – byt vlastníka, správce nebo zaměstnanecká ubytovna, jenž je nedělitelnou součástí zařízení.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	výšková hladina zástavby bude odpovídat účelu, ke kterému bude stavba sloužit a nebude mít negativní dopad na krajinný ráz.

6.7 PU – plochy veřejných prostranství všeobecných

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné č. 152, 155
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy veřejných prostranství
Kód dle podrobnějšího členění území	PU – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
Hlavní využití	Veřejná prostranství
Přípustné využití	- dopravní a technická infrastruktura; - veřejná zeleň, městský mobiliář; - související občanské vybavení, slučitelné s účelem veřejného prostranství.

6.8 ZS – plochy zeleně sídelní ostatní

Zatřídění dle základního členění území	Plochy nezastavěné Plochy nezastavitelné č. 51, 52
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy zeleně
Kód dle podrobnějšího členění území	ZS – ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ
Hlavní využití	Vyhrazená zeleň v zastavěném území a zastavitelných plochách
Přípustné využití	- územní systém ekologické stability; - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; - veřejná prostranství.

6.9 DS – plochy dopravy silniční

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné č. 62-64
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy dopravní infrastruktury
Kód dle podrobnějšího členění území	DS – DOPRAVA SILNIČNÍ
Hlavní využití	Silniční doprava
Přípustné využití	- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení; - zařízení a stavby pro hromadnou přepravu osob; - technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; - veřejná prostranství; - doprovodná a izolační zeleň; - územní systém ekologické stability; - protihluková opatření.

6.10 TO – Plochy nakládání s odpady

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné č. 71
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy technické infrastruktury
Kód dle podrobnějšího členění území	TO – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
Hlavní využití	Stavby a zařízení ke sběru, koncentraci, separaci, zpracování a likvidaci odpadů
Přípustné využití	- stavby a zařízení související s činností hlavní; - stavby a zařízení sloužící pro správu a regulaci vodních toků; - stavby a zařízení protipovodňové ochrany; - dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; - doprovodná a izolační zeleň.

6.11 TU – plochy technické infrastruktury všeobecné

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné, č. 72-77
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy technické infrastruktury
Kód dle podrobnějšího členění území	TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
Hlavní využití	Umístění a trasování technické infrastruktury
Přípustné využití	- stavby a zařízení s technickou infrastrukturou související; - stavby a zařízení sloužící pro správu a regulaci vodních toků; - stavby a zařízení protipovodňové ochrany; - plochy pro ukládání zeminy; - protierozní opatření; - stavby a zařízení sanující svahové deformace; - dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; - doprovodná a izolační zeleň; - územní systém ekologické stability; - protihluková opatření.

6.12 VU – plochy výroby všeobecné

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy výroby a skladování
Kód dle podrobnějšího členění území	VU – VÝROBA VŠEOBECNÁ
Hlavní využití	Stavby, zařízení a jiná opatření pro výrobu a skladování
Přípustné využití	- doplňkové stavby a zařízení, související s využitím hlavním; - související občanská vybavenost; - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; - doprovodná a izolační zeleň; - protihluková opatření.
Podmíněně přípustné využití	- bydlení související s hlavní činností – byt vlastníka, správce nebo zaměstnanecká ubytovna, jenž je nedílitelnou součástí zařízení; - stavby a zařízení ke sběru, koncentraci, separaci, zpracování, likvidaci a ukládání odpadů.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	výšková hladina zástavby bude odpovídat účelu, ke kterému bude stavba sloužit, max. však 12 m nad nejvyšší kótou upraveného terénu.

6.13 VZ – plochy výroby zemědělské a lesnické

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy výroby a skladování
Kód dle podrobnějšího členění území	VZ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ
Hlavní využití	Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a chov ryb
Přípustné využití	• doplňkové stavby a zařízení, související s hlavním využitím; • hromadné ubytování a agroturistika; • související občanská vybavenost; • dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; • doprovodná a izolační zeleň; • protihluková opatření.
Podmíněně přípustné využití	• bydlení související s hlavní činností – byt vlastníka, správce nebo zaměstnanecká ubytovna, jenž je nedělitelnou součástí zařízení.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	• výšková hladina zástavby bude odpovídat účelu, ke kterému bude stavba sloužit, max. však 12 m nad nejvyšší kótou upraveného terénu.

6.14 XX – plochy specifické jiné

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné Plochy zastavitelné nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy specifické
Kód dle podrobnějšího členění území	XX – SPECIFICKÉ JINÉ
Hlavní využití	Stavby a zařízení určené pro obranu a bezpečnost státu
Přípustné využití	• průmyslová výroba a skladování; • dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	• výšková hladina zástavby je stanovena max. 2. NP.

6.15 WT – plochy vodní a vodních toků

Zatřídění dle základního členění území	Plochy zastavěné i nezastavěné Plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy vodní a vodohospodářské
Kód dle podrobnějšího členění území	WT – VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ
Hlavní využití	Vodní plochy, toky a pozemky pro vodohospodářské využití
Přípustné využití	• územní systém ekologické stability; • dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; • stavby a zařízení protipovodňové ochrany; • veřejná prostranství a zeleň; • vodohospodářské stavby a zařízení; • rybochovná zařízení.

6.16 AU – plochy zemědělské všeobecné

Zatřídění dle základního členění území	Plochy nezastavěné Plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy zemědělské
Kód dle podrobnějšího členění území	AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Zemědělský půdní fond
Přípustné využití	• stavby pro hospodářská zvířata; • protierozní opatření, • stavby a zařízení, sanující svahové deformace; • dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; • malé vodní plochy.
Nepřípustné využití vč. vyloučení záměrů v nezastavěném území	• oplocení; • stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí; • výroby energie z obnovitelných zdrojů.

6.17 LU – plochy lesní všeobecné

Zatřídění dle základního členění území	Plochy nezastavěné Plochy navrhované č. 111-114
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy lesní
Kód dle podrobnějšího členění území	LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Plochy určené k plnění funkce lesa
Přípustné využití	- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a těžbu dřeva; - územní systém ekologické stability; - protierozní opatření; - stavby a zařízení sanující svahové deformace; - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím.
Nepřípustné využití vč. vyloučení záměrů v nezastavěném území	- oplocení; - stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí; - výrobní energie z obnovitelných zdrojů.

6.18 NU – plochy přírodní všeobecné

Zatřídění dle základního členění území	Plochy nezastavěné Plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy přírodní
Kód dle podrobnějšího členění území	NU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Biocentra.
Přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím.
Nepřípustné využití vč. vyloučení záměrů v nezastavěném území	- oplocení; - stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí; - výrobní energie z obnovitelných zdrojů.

6.19 ZK – plochy zeleně krajinné

Zatřídění dle základního členění území	Plochy nezastavěné Plochy navrhované č. 121 – 130, 132, 133, 157
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy krajinné zeleně
Kód dle podrobnějšího členění území	ZK – ZELEŇ KRAJINNÁ
Hlavní využití	Zeleň na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy
Přípustné využití	- územní systém ekologické stability; - protierozní opatření; - stavby a zařízení sanující svahové deformace; - rekultivace území; - dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím.
Nepřípustné využití vč. vyloučení záměrů v nezastavěném území	- oplocení; - stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí; - výrobní energie z obnovitelných zdrojů.

6.20 Nepřípustné využití všech ploch s rozdílným způsobem využití

Jako nepřípustné využití všech ploch s rozdílným způsobem využití je takové využití, které není definováno jako jak využití hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI**7.1 Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit****Plochy pro silniční dopravu**

Číslo plochy	Popis stavby	Kód využití
62	komunikace 1	DS
63	komunikace 2	DS
64	obrátiště, parkoviště	DS

Plochy technické infrastruktury

Číslo plochy	Popis stavby	Kód využití
71	hospodářský dvůr	TU
72	vodojem	TU
73	ČOV	TU
74	hráz poldru	TU
75	kanalizace 1	TU
76	záchytný příkop	TU
77	trafostanice T5	TU

7.2 Vymezení ploch veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**Plochy sídelní zeleně**

Číslo plochy	Popis opatření	Kód využití
51	veřejná zeleň	ZS
52	LBK 7	ZS

Plochy krajinné zeleně

Číslo plochy	Popis opatření	Kód využití
121	LBK 10.1	ZK
122	LBK 10.2	ZK
123	LBK 10.3	ZK
124	LBK 8.1	ZK
125	LBK 8.2	ZK
126	LBK 8.3	ZK
127	LBK 8.4	ZK
128	LBK 6	ZK
129	krajinný prvek 1	ZK
130	krajinný prvek 2	ZK
157	krajinný prvek 3	ZK
132	krajinný prvek 4	ZK
133	krajinný prvek 5	ZK

7.3 Vymezení ploch asanací, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V řešeném území ÚP Lipová jsou, v souladu s územně analytickými podklady, evidovány MŽP ČR dvě lokality starých ekologických zátěží (ID 15008001, 15008002). Vzhledem ke skutečnosti, že k uvedeným lokalitám nejsou dostupná podrobnější vymezení, nejsou tyto lokality plošně v ÚP Lipová, jako plochy asanací vymezovány.

8. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

Číslo plochy, označení a navrhované funkční využití			Lhůta pro vložení dat do evidence ÚPČ
154	US1	<i>plocha bydlení individuálního</i>	do 31. 12. 2028

Obecné pokyny pro řešení územní studie **US1 pro plochu BI č. 154:**

- řešení zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy
- vymezení pozemků veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2ha bez pozemních komunikací
- řešení dopravní obsluhy s důrazem na zajištění prostupnosti – zaokružování na silnici III. tř., 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

10. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

Výrobní služby - jsou výkony určené pro trh, které mají materializovanou podobu hmotných statků.

Nevýrobní služby - jsou výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků.

Související, souvislost - je vzájemný vnitřní vztah, příčinná a významová spojitost mezi funkcemi, jevy.

Podmiňující, podmíněnost - je vlastnost funkce, platící za určitých podmínek nebo taky závislost na splnění předem stanovených podmínkách.

Slučitelný, slučitelnost - schopnost vzájemné koexistence (snášlivosti, správné činnosti a systémové spolupráce funkcí) bez nežádoucího vzájemného ovlivňování.

Veřejná zeleň - různé druhy zeleně volně přístupné veřejnosti.

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

Stavby pro hospodářská zvířata (v plochách AU) – stavby typu lehkých a otevřených přístřešků, seníky, zimoviště apod. do 40 m² s výškovou regulací zástavby do 5 m. Jedná se o stavby mimo pohledově exponované plochy a horizonty, které nenaruší krajinný ráz, a nebudou vytvářet v krajině dominanty.

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

Návrh územního plánu Lipová obsahuje:

A. Textovou část:	obsahuje 23 listů	
B. Grafickou část	obsahuje celkem 3 výkresové přílohy	
Výkres č. I.1	Výkres základního členění území	1 příloha
č. I.2	Hlavní výkres	1 příloha
č. I.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 příloha