

## Územní plán

# Všelibice

## Úplné znění po změně č. 2

ČÍSLA ZMĚN ÚP VŠELIBICE  
OBSAŽENÝCH V ÚPLNÉM ZNĚNÍ: 2

OBJEDNATEL: **Obec Všelibice, Všelibice 65, 463 48 Všelibice**

POŘIZOVATEL: **Magistrát města Liberec, Odbor územního plánování**

ZHOTOVITEL ÚP VŠELIBICE: **Ing. arch. Miloslav Štěpánek**

ZHOTOVITEL ÚPLNÉHO ZNĚNÍ  
ÚZEMNÍHO PLÁNU VŠELIBICE  
PO ZMĚNĚ Č. 2: **SAUL s.r.o.**  
U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4

vedoucí projektu: Ing. arch. Jiří Plašil

zodpovědný projektant: Ing. Jan Musil

grafické práce: Romana Svobodová

č. zakázky zhotovitele: 004/2019

DATUM: duben 2022

## OBSAH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### TEXTOVÁ ČÁST

A.	Vymezení zastavěného území	3
B.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
C.	Urbanistická koncepce	6
D.	Koncepce veřejné infrastruktury	14
E.	Koncepce uspořádání krajiny	18
F.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	20
G.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	33
H.	vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	34
I.	stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	35
J.	Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu	36

### GRAFICKÁ ČÁST

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLĚNĚNÍ ÚZEMÍ	M 1: 5 000
HLAVNÍ VÝKRES	M 1: 5 000
KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	M 1: 5 000
VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	M 1: 5 000

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezuje se zastavěné území pro správní území obce Všelibice k datu 6.6.2019. Zastavěné území je zobrazeno ve výkresech:

- 1 výkres základního členění území,
- 2 hlavní výkres.

## B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### B1) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Rozvoj obce vycházející z charakteru obce, začlenění ve struktuře osídlení a z potenciálu území pro rozvoj. Požadavek k posílení funkcí obce zejména jako místa klidného trvalého a rekreačního bydlení v přírodním prostředí. Návrh zastavitelných ploch s vytvořením předpokladů pro výstavbu.

Koncepce rozvoje obce s požadavkem na respektování přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s vazbami na zastavěná území a sídelní strukturu, v prostoru rozlehlé obce s většími docházkovými vzdálenostmi, návrh zastavitelných ploch s návrhem budoucích stavebních pozemků v území, návrh na využití příslušných území bez vzájemných střetů.

#### \* Priority koncepce rozvoje území obce

- obnova a rozvoj území dle stanovené urbanistické koncepce s požadavkem na vymezení dílčích funkčních ploch s cílem vymezení stabilizovaných ploch a ploch změn s návrhovým obdobím k roku 2025
- koncepce obnovy a rozvoje území obce s vazbami na zastavěná území a sídelní strukturu, pokračování koncepce dokumentace minulého ÚPO a jeho změn
- vytvoření nabídky zastavitelných ploch s vlivy na požadavky rozvoje v rozsahu celého správního území obce, prioritou rozvoje ve Všelibicích s využitím odkanalizování území
- vymezení rozvojových ploch zejména pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru a ve stavbách rodinné rekreace, v rozsahu všech částí území obce
- vymezení ploch zemědělské výroby, výroby a skladů pro rozvoj ekonomických aktivit převážně ve stabilizovaných územích na Borku, ve Vrtkách a na Rovni
- vytvoření podmínek pro naplnění potřeb pro funkci občanské vybavenosti, služeb a bydlení přestavbou pavilonů bývalé MŠ s dalším využitím plochy v sousedství pošty, vymezení plochy pro tělovýchovu a sport (obecní hřiště) ve Všelibicích s vazbou na zájmovou činnost SDH
- vytvoření podmínek, které zvýší atraktivitu obce s vazbou na vymezení veřejných prostranství se zastoupením veřejné zeleně a to převážně v prostorách návsi
- zachování venkovského prostoru, zdravého životního prostředí a malebnosti krajiny, využití příslušných území bez vzájemných střetů
- návrh dopravní infrastruktury s vymezením komunikací zajišťujících dopravní přístupnost k dílčím pozemkům, k navrhovaným zastavitelným plochám a dopravní průchodnost krajiny
- návrh koncepce technické infrastruktury s doplněním vodovodních řadů, ve Všelibicích kanalizačních řadů a s návrhem elektrické stanice, ve Vrtkách řešení zemního vodojemu

#### Rozvoj území obce

Rozvoj obce s vazbou na stavební činnost, změny ve využití dílčích území, ovlivněné zájmy a územními podmínkami, vlastnickými vztahy k pozemkům. Návrh zastavitelných ploch a ploch změn ve všech dílčích částech území obce s vytvořením podmínek pro rozvoj celého správního území obce.

Návrh zastavitelných ploch ve vyznačených plochách změn s vytvořením územních podmínek a předpokladů pro výstavbu v převažujícím rozsahu pro bydlení v bytových a v rodinných domech, ve stavbách rodinné rekreace, ploch občanského vybavení, tělovýchovy a sportu, veřejných prostranství, ploch výroby a skladů.

#### Dopravní a technická infrastruktura

Návrh dopravní infrastruktury s cílem zajištění dopravní přístupnosti a prostupnosti dílčích území, k zastavěným územím, k zastavitelným plochám v síti silnic, místních a účelových komunikací. Vymezení turistické stezky, cyklotras, s doplněním cyklotrasy od kulturního domu ve Všelibicích do Hlavice.

Návrh technické infrastruktury s cílem řešení zařízení a tras jednotlivých druhů technického vybavení. Řešení zásobování vodou, kanalizace, zásobování elektrickou energií, tras technického vybavení s vazbou na zastavěné území a navrhované zastavitelné plochy.

## **B2) KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE**

Zachování kvalit dílčích území a objektů s vazbami k vymezení lokalit změn. Při začleňování nových objektů do území vazby na funkční a prostorové uspořádání stávající zástavby.

### **\* Priority ochrany a rozvoje hodnot území obce**

Ochrana a rozvoj území s požadavkem na respektování přírodních, kulturních, urbanistických, civilizačních a technických hodnot území.

#### **Přírodní hodnoty**

Vytvoření podmínek pro ochranu přírodních hodnot vymezených údolími Mohelky a Malé Mohelky, s přechodem na náhorní plošiny a kopcovitější terén v severní části území obce. Vymezení zastavitelných ploch s vazbami k umístění a využití objektů v dimenzích vyváženého rozvoje území, přechodu zastavěných ploch do volných území, ochrany přírodních hodnot krajiny s ochranou krajinného rázu.

Vymezení ploch volného území krajiny (zahrady a sady, trvale travní porosty jako součást zemědělských ploch), krajinné a sídelní zeleně v území (PUPFL, vymezení ploch vysokého náletu na nelesní půdě, alejí a doprovodné zeleně, solitérních stromů), všeobecné ochrany přírody (ÚSES regionálního a lokálního významu, památné stromy, významné krajinné prvky - stromy). Návrh vodní nádrže ve Všelibicích a v Nantiškově.

#### **Kulturní hodnoty**

Péče o nemovité kulturní památky, ochrana dílčích území s archeologickými nálezy s vazbou na ochranu archeologického dědictví.

Zajištění ochrany dalších hodnotných objektů hmotově tradičních a místně významných, objektů lidové a drobné architektury s ohledem na jejich hodnoty stavebně architektonické (roubené domy, kapličky, kříže).

#### **Urbanistické hodnoty**

Ochrana hodnot funkčního a prostorového uspořádání dílčích území s charakteristickou historicky vzniklou prostorově soustředěnou i rozptýlenou zástavbou spočívající na vhodnosti vymezení zastavitelných ploch. Ochrana krajiny před nežádoucím rozvolňováním zastavěných území.

#### **Hodnoty civilizační a technické**

Ochrana kvality objektů a prostor sídelní struktury v dílčích částech území obce s ohledem na jejich historický, stavebně technický význam se zvýrazněním atraktivních prostor veřejných prostranství.

Požadavek na ochranu kvalit objektů a pozemků občanského vybavení, zachování systémů technické infrastruktury jako základní hodnoty vybavení území. Zachování původního zděného vodojemu ve Vrtkách. Návrh obnovy vodní nádrže ve Všelibicích.

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### C1) URBANISTICKÁ KONCEPCE

Uspořádání zástavby dílčích území bude zachováno a dále rozvíjeno. V rámci urbanistické koncepce se vymezují navrhované zastavitelné plochy za současné ochrany a rozvoje hodnot území

- vymezení stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití
- návrh zastavitelných ploch pro rozvoj jednotlivých funkcí

Návrh uspořádání území s vazbou na objekty a skupiny objektů původní i pozdější zástavby, půdorys dílčích území a jemu odpovídající prostorové uspořádání, dané lokalizací a vzájemnými vztahy ve struktuře zástavby.

#### Uspořádání zástavby

- soustředěné uspořádání zástavby s centrálním prostorem návsi - Všelibice, Březová, Benešovice, Malčice, Vrtky
- soustředěné uspořádání zástavby podél komunikací - Roveň, Čihadlo, Borek, Nesvačily, Benešovice
- ulicové uspořádání zástavby podél komunikací - Budíkov jižní část, Lísky
- nepravidelné rozptýlené uspořádání zástavby - Budíkov severní část, Roveň jižní část, Borek severní část, Nantiškov, Podjestřábí, Chlístov

#### Urbanistická kompozice

Respektovat a harmonicky rozvíjet zachovanou prostorovou strukturu obce:

- zejména využitím proluk a uváženým zastavováním území navazující volné krajiny zachovat kompaktnost obce,
- uspořádáním území v kontextu osnova původní zástavby a jejího charakteru, konfigurace terénu a cestní sítě,
- zachováním plošné a prostorové oddělenosti jednotlivých sídel na území obce,
- rozvojem centra obce ve Všelibicích,
- zachováním a rozvojem polyfunkčnosti využití ploch při zachování pohody bydlení a kvalitního životního prostředí,
- regulovaným rozvojem okrajových částí obce s nízkou intenzitou využití ploch a prostorovým uspořádáním sledujícím jejich optimální začlenění do krajiny,
- respektováním stávající výškové hladiny zástavby.

Prostorové uspořádání stavebních pozemků na zastavěných i zastavitelných plochách, včetně staveb na nich umístěovaných, řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro jednotlivé plochy (viz kapitola F):

- nepovolovat objemově a výškově nepřiměřenou zástavbu,
- upřednostňovat výstavbu solitérních staveb s dostatečnými vzájemnými odstupy,
- zachovat rozptýlený charakter zástavby s nepravidelným řazením v okrajových částech,
- citlivě zapojovat novou zástavbu mezi stávající přírodní prvky (např. prvky vzrostlé zeleně, drobné vodní toky aj.),
- zachovat nezastavitelné proluky sídelní a krajinné zeleně zpřístupňující volnou krajinu ze zastavěného území, zachovat typickou fragmentaci zástavby,
- technologické stavby a zařízení nesmí narušovat prostor lokality a celkovou siluetu obce či jejích částí.

### C2) VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

#### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

**Plochy zastavěné a zastavitelné (vč. ploch přestavby):**

- PLOCHY BYDLENÍ – bytové domy
- PLOCHY BYDLENÍ – rodinné domy
- PLOCHY SMÍŠENÉ – občanské vybavení, služby a bydlení
- PLOCHY REKREACE – kolonie zahrádek, zahrádky
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura

- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – komerční zařízení
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitov
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná prostranství, veřejná zeleň
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční doprava
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady
- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba

**Plochy nezastavěné a nezastavitelné (vč. ploch změn v krajině):**

- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zahrady a sady
- PLOCHY LESNÍ
- PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- PLOCHY PŘÍRODNÍ
- PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ – aleje, doprovodná zeleň

### **C3) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

\* **Vymezení ploch změn**

**Zastavitelné plochy**

PLOCHY BYDLENÍ - bytové domy	Z2
PLOCHY BYDLENÍ - rodinné domy	Z1, Z3 – Z14, Z16 – Z21, Z23 – Z34, Z36 – Z78, Z163
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura	Z82, Z83
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - tělovýchova a sport	Z84
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná prostranství, veřejná zeleň	Z90, Z91, Z92, Z93a, Z94, Z93b, Z95, Z96a, Z96b, Z97, 2Z164, 2Z165, 2Z169
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - silniční doprava	místní a účelové komunikace Z101, Z104, Z105, Z107, Z108, Z112, Z114, Z118, Z119, Z120, Z122, Z123, Z124, Z126, Z128, Z129, Z130, Z131, Z132, Z135, Z136, Z138, Z139, Z140, Z142, Z143, Z144, Z162, 2Z166, 2Z167 pěší chodníky Z147, Z145 (linie) a Z148 (linie)
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	elektrická stanice Z150
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - výroba a sklady	Z158, Z159
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba	Z156, Z157, 2Z168

**Plochy přestavby**

PLOCHY BYDLENÍ - rodinné domy	2Z170
PLOCHY SMÍŠENÉ - občanské vybavení, služby a bydlení	2Z171, 2Z172, 2Z173, 2Z174

**\* Plochy změn zastavitelné / přestavby – podrobnosti**

V následujícím přehledu je uvedeno označení ploch, druhy ploch s rozdílným způsobem využití, jejich lokalizace a charakteristika.

**PLOCHY BYDLENÍ - bytové domy**plocha změny Z2

lokalizace: v poloze Všelibic

charakteristika: zastavitelné plochy při východním okraji Všelibic v prostorové vazbě na sídliště bytových domů, s možností odkanalizování území, ochranné pásmo lesa u lokality Z2 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

**PLOCHY BYDLENÍ - rodinné domy**plochy změn Z1, Z4 - Z14

zastavitelné plochy v návaznosti a po obvodě zastavěného území v převážném rozsahu pozemků s možností jejich odkanalizování, hlavní rozvojové plochy v přirozeném centru území celé obce, ochranné pásmo lesa u lokality Z10 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

plochy změn Z16 - Z20

lokalizace: v poloze Budíkova

charakteristika: zastavitelné plochy v sousedství dílčích zastavěných území stávající rozptýlené zástavby a komunikací v Budíkově, ochranné pásmo lesa u lokalit Z16, Z18, Z19 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

plochy změn Z21, Z23 - Z34, Z163

lokalizace: v poloze Čihadla a Rovně

charakteristika: zastavitelné plochy v sousedství dílčích zastavěných území, v sousedství a v prolukách stávající zástavby, v dopravní přístupnosti z komunikací v území Čihadla a Rovně, ochranné pásmo lesa u lokalit Z23, Z24, Z25, Z26, Z28, Z29, Z30, Z31, Z34, Z163 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

plocha změny Z36

lokalizace: v poloze Borku

charakteristika: zastavitelné plochy v sousedství rodinných domů a výrobního areálu při silnici na Borku

plochy změn Z37 - Z41

lokalizace: v poloze Březové

charakteristika: zastavitelné plochy při silnici a místní komunikaci, v návaznosti a po obvodě zastavěného území větších zemědělských usedlostí s hospodářskými budovami, doplňujících zděných domů a nových rodinných domů kolem prostorné návsi v Březové, ochranné pásmo lesa u lokality Z39 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

plochy změn Z3, Z42 - Z44

lokalizace: v poloze Malčic

charakteristika: zastavitelné plochy při severním a východním okraji Malčic, v dopravní přístupnosti z komunikací, ochranné pásmo lesa u lokality Z42 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

plocha změny Z45

lokalizace: v poloze Nantiškova

charakteristika: zastavitelná plocha při místní komunikaci při severním okraji sídla, ochranné pásmo lesa u lokality Z45 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa



**plochy změn Z46 - Z55**

lokalizace: v poloze Vrtek

charakteristika: zastavitelné plochy v prolukách a po obvodě zastavěných území při komunikacích ve Vrtkách, ochranné pásmo lesa u lokalit Z46, Z51, Z53, Z54, Z55 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

**plochy změn Z56 - Z61**

lokalizace: v poloze Přibyslavic

charakteristika: zastavitelné plochy v sousedství komunikací v prolukách a po obvodě zastavěného území Přibyslavic, ochranné pásmo lesa u lokalit Z56, Z57, Z58, Z59, Z60, Z61 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

**plochy změn Z62 - Z67**

lokalizace: v poloze Lísek

charakteristika: zastavitelné plochy v prolukách a po obvodě zastavěného území Lísek v sevřeném údolí potoka v sousedství komunikací, ochranné pásmo lesa u lokalit Z62, Z63, Z65, Z66, Z67 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

**plochy změn Z68 - Z71**

lokalizace: v poloze Benešovic

charakteristika: zastavitelné plochy v prolukách a po obvodě zastavěného území při komunikacích

**plochy změn Z72 - Z74**

lokalizace: v poloze Nesvačil v severní části k.ú.

charakteristika: zastavitelné plochy v prolukách a po obvodě zastavěného území při komunikacích, u lokality Z72 sousedství se zástavbou Lísek, u lokalit Z73 a Z74 sousedství se zástavbou Vrtek, ochranné pásmo lesa u lokalit Z72, Z73 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

**plochy změn Z75 - Z78**

lokalizace: v poloze Nesvačil

charakteristika: zastavitelné plochy v prolukách a po obvodě zastavěného území sídla při serpentínách komunikace a při severním okraji sídla, ochranné pásmo lesa u lokalit Z76, Z77, Z78 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

**plocha změny Z163**

lokalizace: v poloze Rovně

charakteristika: zastavitelná plocha při komunikaci v zastavěném území, ochranné pásmo lesa u lokality Z163 s požadavkem na umístování staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

**PLOCHY SMÍŠENÉ – občanské vybavení, služby a bydlení****plochy změn ZZ171, ZZ173, ZZ174**

lokalizace: v poloze Všelibic

charakteristika: plochy přestavby v centrálním prostoru sídla Všelibice při stávající silnici III/2774, leží v zastavěném území, jedná se o již využití plochy, pouze se mění funkční využití

**plocha změny ZZ172**

lokalizace: v poloze Vrtek

charakteristika: plocha přestavby v centrálním prostoru sídla Vrtky, leží v zastavěném území, jedná se o již využitou plochu, pouze se mění funkční využití

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura****plochy změn Z82, Z83**

lokalizace: v poloze Všelibic a Budíkova

charakteristika: zastavitelné plochy v místech k obnově objektů kapliček nad kulturním domem a při křižovatce v Budíkově

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport****plocha změny Z84**

lokalizace: v poloze Všelibic

charakteristika: vymezení plochy pro tělovýchovu a sport, hřiště, v sousedství objektu hasičské zbrojnice

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná prostranství, veřejná zeleň****plochy změn Z90, Z91, ZZ164, ZZ165, ZZ169**

lokalizace: v poloze Všelibic

charakteristika: vymezení ploch zahrnující prostranství u objektu MŠ, před obchodním domem v centrální poloze Všelibic a u bytovek

podmínka pro využití plochy ZZ164: v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlou zeleň

podmínka pro využití plochy ZZ165: v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlou zeleň

podmínka pro využití plochy ZZ169: v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlou zeleň, především lípu srdčitou

**plocha změny Z92**

lokalizace: v poloze Rovně

charakteristika: vymezení plochy před zděnou branou na Rovni

**plocha změny Z93a, Z93b**

lokalizace: v poloze Malčic

charakteristika: vymezení ploch, zahrnujících prostor návsi

**plochy změn Z94, Z95**

lokalizace: v poloze Vrtek a Přibyslavic

charakteristika: vymezení ploch, zahrnujících prostory návsi ve Vrtkách a prostoru při vodní nádrži v Přibyslavicích

**plochy změn Z96a, Z96b, Z97**

lokalizace: v poloze Lísek a Benešovic

charakteristika: vymezení ploch, zahrnujících prostory v okolí hospody v Lískách a prostoru návsi v Benešovicích

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční doprava****místní a účelové komunikace****plocha změny Z101**

lokalizace: v poloze Borku

charakteristika: vymezení komunikace zajišťující dopravní propustnost území a dopravní přístupnost k objektům pro bydlení, k okolním pozemkům a k navrhovanému rybníku, viz lokalita V160

**plochy změn Z104, Z105, Z107, Z108**

lokalizace: v poloze Všelibic

charakteristika: vymezení komunikací zajišťujících dopravní přístupnost k zastavěným územím, k navrhovaným zastavitelným plochám, dopravní propustnost území volné krajiny v širších vazbách; u lokality Z105 dopravní přístupnost k zemědělským a k lesním pozemkům

**plochy změn Z112, Z114**

lokalizace: v poloze Budíkova

charakteristika: vymezení komunikací zajišťujících dopravní přístupnost k zastavěným územím, k lokalitám změn a dopravní propustnost území

**plochy změn Z118 – Z120, Z122 – Z124, Z126, Z128, Z129**

lokalizace: v poloze Čihadla a Rovně

charakteristika: vymezení komunikací zajišťujících dopravní přístupnost k zastavěným územím, k navrhovaným zastavitelným plochám, dopravní propustnost dílčích území; u lokality Z119 napojení na účelovou lesní komunikaci, u lokality Z122 nové vedení trasy komunikace, u lokality Z124 vedení trasy komunikace při okraji souvislé plochy ZPF

**plochy změn Z 130 - Z 132**

lokalizace: v poloze Březové

charakteristika: vymezení komunikací na Borku, severně a západně od Březové a v Podjestřábí zajišťujících dopravní přístupnost k dílčím územím, k lesním pozemkům

**plochy změn Z135, Z136**

lokalizace: v poloze Vrtek

charakteristika: vymezení komunikací při severním a jižním okraji Vrtek zajišťujících dopravní přístupnost k dílčím územím

**plochy změn Z138, Z139**

lokalizace: v poloze Přibyslavic

charakteristika: vymezení komunikací zajišťujících dopravní přístupnost dílčích území

**plochy změn Z 140, Z 142**

lokalizace: v poloze Benešovic

charakteristika: vymezení komunikací zajišťujících dopravní přístupnost k dílčím územím v Lískách a v Chlístově

**plocha změny Z 143, Z 144**

lokalizace: v poloze Nesvačil

charakteristika: vymezení dílčího úseku komunikace v Lískách a při severním okraji Nesvačil

**plocha změny Z162**

lokalizace: v poloze Malčic

charakteristika: vymezení komunikace zajišťujících dopravní přístupnost k lokalitě změny Z3

**pěší chodníky****plocha změny Z147; linie změn Z145, Z148**

lokalizace: v poloze Všelibic

charakteristika: vymezení pěších chodníků v trase mezi kulturním domem a bytovkami, v trase nad kulturním domem k místu kapličky, viz Z82, v trase severně od kulturního domu, v trase východně od bytovek

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY****elektrická stanice****plocha změny Z150**

lokalizace: v poloze Všelibic

charakteristika: vymezení plochy při komunikaci v místě navrhovaných zastavitelných ploch

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady****plochy změn Z 158, Z 159**

lokalizace: v poloze Rovně

charakteristika: vymezení zastavitelných ploch západně a východně od podniku Dřevoplast

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - zemědělská výroba****plocha změny Z156**

lokalizace: v poloze Rovně

charakteristika: vymezení zastavitelné plochy pro objekt zemědělské výroby, ochranné pásmo lesa u lokality Z156 s požadavkem na umístění staveb v bezpečné vzdálenosti od lesa

**plocha změny Z157**

lokalizace: v poloze Budíkova

charakteristika: vymezení zastavitelných ploch k realizaci hospodářských objektů

**plocha změny Z2168**

lokalizace: v poloze Všelibic

charakteristika: vymezení zastavitelné plochy k rozšíření stávající zemědělské usedlosti

podmínky pro využití plochy Z2168:

- před využitím plochy Z2168 musí být zrealizována přístupová komunikace v ploše Z2166 se zpevněným bezprašným povrchem včetně oboustranného pásu ochranné a doprovodné zeleně vysázeného v celé délce přístupové komunikace;
- bude prokázáno splnění hygienických limitů z hlediska hlukových vlivů provozu v ploše Z2168 na obytnou zástavbu hlukovou studií;
- bude prokázáno splnění hygienických limitů z hlediska a emisních vlivů provozu v ploše Z2168 na obytnou zástavbu rozptylovou studií;
- před využitím plochy Z2168 bude po jejím obvodu vysázen pás zeleně, který zmírní vlivy na krajinný ráz;
- před zahájením zemních prací bude proveden odborný průzkum výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů

**C4) VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ A KRAJINNÉ ZELENĚ**

Systém sídelní zeleně v plochách zastavěného území a jako návaznost na zeleň v nezastavěném území.

\* **Vymezení sídelní zeleně**

zeleň ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení

zeleň veřejných prostranství (veřejná zeleň)

zahrady (součást ploch bydlení, samostatně vymezené plochy)

solitérní zeleň při domech a objektech drobné architektury

\* **Vymezení krajinné zeleně**

pozemky určené k plnění funkcí lesa

vysoký nálet na nelesní půdě

aleje podél komunikací

**doprovodná zeleň podél vodotečí, mezí, remízy zeleně, solitérní zeleň**

\* **Plochy změn nezastavitelné vč. ploch změn v krajině – podrobnosti****PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****plochy změn V160, V161**

lokalizace: v poloze Všelibic a Nantiškova

charakteristika: návrh vodních nádrží na vodním toku Malé Mohelky, pod stávajícím rybníkem ve Všelibicích a u Nantiškova

**PLOCHY LESNÍ****plochy změn L1 – L4, L6**

lokalizace: v poloze Všelibic a Budíkova

charakteristika: návrh pozemků k zalesnění nebo s již existujícím porostem charakteru lesa

**plochy změn L7, L8, L9a, L9b, L10, L11, L12**

lokalizace: v poloze Březové

charakteristika: návrh pozemků k zalesnění nebo s již existujícím porostem charakteru lesa

**plochy změn L14 – L16, L18**

lokalizace: v poloze Přibyslavic

charakteristika: návrh pozemků k zalesnění nebo s již existujícím porostem charakteru lesa

**plochy změn L19 – L21**

lokalizace: v poloze Benešovic

charakteristika: návrh pozemků k zalesnění nebo s již existujícím porostem charakteru lesa

**plochy změn L22, L23**

lokalizace: v poloze Nesvačil

charakteristika: návrh pozemků k zalesnění nebo s již existujícím porostem charakteru lesa

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty****plocha změny Ze2**

lokalizace: v poloze Všelibic

charakteristika: návrh změny lesního pozemku na trvalý travní porost

podmínka pro využití plochy Ze2: v maximální možné míře zachovat vzrostlou zeleň v ploše

**PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ – aleje, doprovodná zeleň****plochy změn N1, N2**

lokalizace: v poloze Všelibic

charakteristika: návrh alejí, doprovodné zeleně podél komunikací

**plochy změn N3 – N7**

lokalizace: v poloze Nesvačil

charakteristika: návrh alejí, doprovodné zeleně podél komunikací

**plochy změn N8 – N10**

lokalizace: v poloze Přibyslavic

charakteristika: návrh alejí, doprovodné zeleně podél komunikací

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### D1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce silniční dopravy spočívá na zajištění dopravního napojení území obce v širších vnějších vazbách, dílčích území a jednotlivých pozemků v obci s vazbou na zastavěná území, zastavitelné plochy a dopravní propustnost krajiny.

Dopravní infrastruktura zahrnuje silnice II. a III. třídy, místní a účelové komunikace.

#### \* **Silniční doprava**

##### **Silnice II. a III. třídy**

Zajištění dopravního napojení dílčích částí území obce v širších vnějších vazbách a dílčích částí území obce ve stabilizovaných trasách.

Stávající stabilizované trasy silnic II/277 Všelibice, Kobyly, Č. Dub, III/2773 Všelibice, Č. Dub, III/2774 Všelibice, Hlavice, Cetenov, III/27715 Č. Dub, Všelibice, v dílčích úsecích s provozem autobusové dopravy. Silnice III/2779 do Nesvačil, zařazena do kategorie místní komunikace.

Návrhové kategorie silnic:

- II/277 S 7,5/60
- III/2773 S 7,5/60
- III/2774 S 7,5/60
- III/27715 S 7,5/60

##### **Místní a účelové komunikace**

##### **Návrh místních a účelových komunikací**

Návrh komunikací zajišťujících dopravní přístupnost navrhovaných zastavitelných ploch a dopravní propustnost dílčích území.

Z101	pod Borkem
Z104	nad kulturním domem
Z105	východně od hasičské zbrojnice
Z107	severně od kulturního domu
Z108	k Budíkovu
Z112	Budíkov
Z114	Budíkov
Z118	Čihadlo
Z119	Čihadlo
Z120	Čihadlo
Z122	východně od Všelibic
Z123	východně od Všelibic
Z124	Roveň
Z126	Roveň
Z128	Roveň
Z129	Roveň
Z130	Borek
Z131	severně od Březové
Z132	severně od Březové
Z135	Vrtky
Z136	Vrtky
Z138	Přibyslavice
Z139	Lísky
Z140	Benešovice
Z142	Nesvačily
Z143	Lísky
Z144	Nesvačily
Z162	Malčice

2Z166 Všelibice

podmínka pro využití plochy 2Z166: komunikace bude mít zpevněný bezprašný povrch a v celé její délce bude po obou stranách vysázen pás ochranné a doprovodné zeleně

2Z167 Budíkov

### **Návrh pěších chodníků**

Návrh pěších chodníků v poloze centra Všelibic.

P1 (Z145) od kulturního domu k bytovkám

P3 (Z147) severně od kulturního domu

P4 (Z148) za bytovkami

### **Dopravní vybavení**

Požadavek k zachování autobusové dopravy, zastávky autobusu s čekárnami se vymezují jako stabilizované.

Přítomnost 9 zastávek autobusu ve Všelibicích, v Březové, na Borku, na Rovni, v Malčicích, ve Vrtkách a v Přibyslavicích.

### **Pěší a cyklistické trasy**

Turisticky značená trasa - modrá, cyklotrasy T3048 a T3050 s návrhem doplňujícího úseku cyklotrasy Všelibice kulturní dům - Lesnovek - Hlavice.

## **D2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **\* Vodní hospodářství**

#### **Vodní plochy a toky**

Vymezení pozemků vodních ploch a koryt vodních toků, vodních nádrží. Návrh vodních ploch v údolí Malé Mohelky pod Všelibicemi (lokalita V160) a u Nantiškova (V161).

#### **Zásobování pitnou vodou**

Zásobování pitnou vodou v území obce z vodovodu pro veřejnou potřebu v části s napojením na oblastní vodovod ze zdroje prameniště Dolánky a v části ze zdroje Vrtky, mimo dosah vodovodu individuální zásobování vodou

- napojení na oblastní vodovod  
Všelibice, Březová, Budíkov, Malčice, Roveň, Borek, Čihadlo
- napojení na zdroj Vrtky  
Vrtky, Benešovice, Lísky, Nantiškov, Nesvačily, Přibyslavice
- individuální zásobování vodou  
Podjestřábí, Chlístov

Převážný rozsah zastavitelných ploch je navrhován v sousedství stávajících vodovodů, návrh dílčích úseků vodovodních řadů V1 - V11, návrh propojení území Bohdánkov - Čihadlo.

Řešení požární ochrany staveb, vybavení vyhrazenými požárně bezpečnostními zařízeními ve formě hydrantů s příslušnou adekvátní dimenzí vodovodů.

#### **Likvidace splaškových vod, dešťové vody**

Situování splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu s ČOV ve Všelibicích, s trasou po levém břehu Malé Mohelky s pobočkami ke kulturnímu domu a k rodinným domům. Návrh na doplnění dílčích úseků kanalizačních řadů O1 - O6 po obvodu Všelibic a ve směru k Budíkovu.

V územích bez kanalizace individuální čištění splaškových vod dle současně platné legislativy. Bezodtoké jímky s následným vyvážením na kapacitní čistírnu odpadních vod mohou být umožněny pouze ze předpokladu, že stavebník prokáže nemožnost odvádění přečištěných vod do vod povrchových a podzemních.

V lokalitě Vrtky není vybudována kanalizace pro veřejnou potřebu, splašková kanalizace je situována od bytového domu do ČOV do areálu zemědělského družstva, pro území mimo dosah kanalizace se navrhuje individuální likvidace odpadních vod.

Případné možnosti využití malých domovních čistíren při splnění podmínek pro čištění odpadních vod (např. na základě hydrogeologického posudku, posouzení dopadu na životní prostředí, výskyt vyhovujícího recipientu v příslušném území).

Odvádění dešťových vod se navrhuje i nadále stávajícím způsobem, s využitím krátkých úseků dešťové kanalizace a zejména odvodňovacích příkopů a propustků s preferencí lokálního vsakování do terénu.

#### \* **Energetika**

##### **Elektrická energie**

Zásobování elektrickou energií vedením VN 35 kV a 22 kV. Dodávku elektrické energie v dílčích částech území obce zajišťuje 17 elektrických trafostanic.

Venkovní vedení VN a polohy elektrických stanic jsou v území stabilizovány.

Navrhují se 3 nové trafostanice VN/NN včetně přírodních vedení TN1 (v rámci navržené plochy Z150), TN2 a TN3.

Rozvod NN je napájen z jednotlivých elektrických stanic, rozšíření sítí NN venkovního a kabelového vedení v místech zastavitelných ploch.

#### \* **Spoje**

##### **Telekomunikace**

Stabilizace telefonní sítě v rámci telefonního obvodu (TO) Liberce, v území obce s provozem v digitálním systému beze změny koncepce.

Dálkové kabely v území obce, telekomunikační kabel O2 (situování digitální ústředny z r. 1997 ve Všelibicích u pošty) a komunikační kabel Armády ČR - utajovaný. Plošná telefonizace území, pokrytí dílčích částí území obce telefonním kabelem O2.

##### **Radiokomunikace**

Radiomobilní síť bezdrátového přenosu v širším území obce. Ve Všelibicích situování elektronického komunikačního zařízení základnové stanice mobilního operátora T - Mobile na kopci Jelínka.

Radiové směrové spoje, průběh několika radioreléových tras územím obce.

Televizní signál - přenos z radiokomunikačního střediska RKS Ještěd, dílčí distribuce z dalších RKS. Rozhlasové vysílání - pokrytí území rozhlasovým signálem celoplošných programů z vysílačů umístěných na radiokomunikačních střediscích RKS.

#### \* **Nakládání s odpady**

Nakládání s odpady dle obecně závazné vyhlášky obce, centrální svoz a likvidace odpadů, separovaný sběr odpadů; sběrná místa ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití; zákaz skládek v území obce.

## **D3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Obec náleží k malým obcím ve struktuře osídlení, je odkázána na spádovost za občanským vybavením do sousedních center osídlení z důvodu absence zařízení vybavenosti. Za základní občanskou vybaveností (MŠ, ZŠ, lékař, obchody) zejména do Českého Dubu a Hlavice, za vyšší občanskou vybaveností a za prací (SŠ, úřady, obchody, zdravotnictví, kultura) zejména do Českého Dubu, Osečné, Liberce a Mnichova Hradiště.

Rozvojové plochy pro veřejnou infrastrukturu se navrhují ve Všelibicích, v centrálním sídle území obce, návrh rozšíření hasičské zbrojnice na návsi v Březové.

##### **veřejná infrastruktura**

OV1 (Z2174)	vymezení plochy v sousedství pošty
OV2 (Z2173)	vymezení plochy za a včetně objektu bývalé MŠ
OV3 (Z82)	realizace kapličky nad kulturním domem
OV4 (Z83)	realizace kapličky v Budíkově
OV5	kaplička v Březové
OV6	rozšíření hasičské zbrojnice v Březové
OV7	kulturní dům, obecní úřad ve Všelibicích
OV 8	pošta
OV9	hasičská zbrojnice, kaplička ve Všelibicích
OV10 (Z2172)	hasičská zbrojnice, knihovna ve Vrtkách
OV11	hřbitov ve Vrtkách



**tělovýchova a sport**

OV 12	víceúčelová nádrž, tenisové hřiště ve Všelibicích
OV 13 (Z84)	návrh hřiště ve Všelibicích
Pozn. komerční zařízení, obchodní dům ve Všelibicích	

**D4) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Návrh veřejných prostranství jako složky veřejné infrastruktury zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu, s prostory přístupných každému bez omezení v území obce.

\* **Vymezení ploch veřejných prostranství**

Veřejná prostranství, zahrnující i veřejnou zeleň se vymezují na pozemcích k obecnému užívání jako atraktivní prostory v území obce.

**Veřejná prostranství**

VP1	Všelibice, u kapličky a hasičské zbrojnice
VP2a	Všelibice, před kulturním domem
VP2b	Všelibice, před kulturním domem
VP3 (Z90)	Všelibice, před původním objektem MŠ
VP4 (Z91)	Všelibice, před obchodním domem
VP5 (Z92)	Roveň, před zděnou branou
VP6	Březová, náves
VP7 (Z93a, Z93b)	Malčice, náves
VP8	Vrtky, před hřbitovem
VP9 (Z94)	Vrtky, náves
VP10 (Z95)	Přibyslavice, u vodní nádrže
VP11 (Z96a, Z96b)	Lísky, v sousedství hostince
VP12 (Z97)	Benešovice, náves
VP13 (ZZ164)	Všelibice, u bytových domů
VP14 (ZZ165)	Všelibice, u bytových domů
VP15 (ZZ169)	Všelibice, centrum

## E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### \* **Koncepce uspořádání krajiny**

#### **Uspořádání krajiny**

Využití území s vazbou na funkce krajiny (ekologická, hospodářská, vodohospodářská). Vymezení ploch v rámci nezastavěného území

- plochy vodní a vodohospodářské (vodní plochy a toky)
- plochy zemědělské (orná půda, trvale travní porosty, zahrady a sady)
- plochy lesní (pozemky určené k plnění funkcí lesa)
- plochy smíšené nezastavěného území (vysoký nálet na nelesní půdě)
- plochy přírodní (ÚSES)
- plochy krajinné zeleně (aleje, doprovodná zeleň)

Morfologie členitého terénu s otevřeným obzorem krajinného prostoru, údolí Mohelky a Malé Mohelky, v severní části členitější terén s kopcem Jelínka, s členěním lesními plochami, s podporou ploch krajinné zeleně (aleje, doprovodná zeleň). Podpora k zatravňování dílčích ploch orné půdy. Návrh na zalesnění pozemků. U pozemků vysokého náletu na zemědělské půdě podpora stromové zeleně.

### \* **Územní systém ekologické stability**

#### **Vymezení územního systému ekologické stability**

Předmětem řešení Územního plánu je návrh prvků územního systému ekologické stability, využívají se ekologicky nejstabilnější části území.

#### Regionální biocentrum

RC 02 Čertova zeď, severní cíp území obce v Budíkově

#### Regionální biokoridor

RK 666 údolí Mohelky, vodní tok Mohelky s okolní nivou

#### Lokální biocentra

BC81, BC82, BC83, BC85, BC86 vložené v trase RK666

BC199 - BC201, BC203 v trase Malé Mohelky a severně Čihadla

BC199 společenstvo lesa Z od osady Čihadla

BC200 vodní plocha s okolím J od Všelibic

BC201 potoční niva Malé Mohelky S od Nantiškova

BC203 luční niva Malé Mohelky SZ od Přibyslavic

BC206, BC207

BC206 společenstvo lesa v rokli V od Přibyslavic

BC207 společenstvo lesa JV od Malčic

#### Lokální biokoridory

v trase Malé Mohelky a severně Čihadla

BK 198/199 čedičová žíla

BK 199/200 Malá Mohelka - horní tok

BK 200/201 Malá Mohelka

BK 201/202 Malá Mohelka

BK 201/207 Malčice - J

BK 202/203 Malá Mohelka

BK 203/0 niva Malé Mohelky

v trase mezilehlé polohy Vrtky - Přibyslavice

BK 203/206 Vrtky - JZ, J

v trase potoka u Nesvačil

BK 206/81/82 Nesvačily - Z

v trase Podjestřábí - Lísky

BK 207/85

Janovice - Z

**\* Protierozní opatření**

V území obce se nevyskytují plochy vodních erozí.

**\* Prostupnost krajiny**

Systém komunikací v krajině se vymezuje se zřetelem na zajištění přístupu k zemědělským a k lesním pozemkům, s přihlédnutím k přítomnosti dnes fungujících vyježděných komunikací.

**\* Opatření před povodněmi**

Zajišťovat ochranu území před zvýšeným odtokem srážkových vod především řešením maximálního zadržetí těchto vod v místě jejich vzniku:

- minimalizovat rozsah zpevněných povrchů bez možnosti vsakování,
- na základě hydrogeologického posouzení vhodným technickým způsobem zasakovat dešťové vody,
- při nevhodných podmínkách (např. geologických) pro zasakování využít akumulace srážkových vod v retenčních nádržích, srážkové vody přednostně vhodně využít a případně je následně regulovaně vypouštět do recipientu.

**\* Koncepce rekreačního využívání krajiny**

Území se nachází mimo významné turistické regiony a vymezené oblasti cestovního ruchu. Rekreační využívání krajiny s vazbou na přítomnost objektů rekreačních domů a chalup s vazbou na krátkodobou pobytovou individuální rekreaci.

V území obce průběh cyklotras a turistické stezky, návrh doplňujícího úseku cyklotrasy od kulturního domu ve Všelibicích do Hlavice.

**\* Dobývání nerostů**

Ložiska nerostných surovin se v území obce nevyskytují.

**\* Plochy změn v krajině**

Plochy změn v krajině jsou definovány v kap. C4.

## F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Základní členění území obce vychází z dělení na zastavěné území, zastavitelné plochy a území nezastavěné. Z pohledu změn ve využití ploch se vymezují plochy stabilizované (s přihlédnutím k současnému stavu) a plochy změn (změn ve využití ploch oproti současnému stavu).

Podmínky pro funkční využití a prostorové uspořádání území (též regulativy) se stanovují společně pro celé správní území obce Všelibice.

Podmínkami pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (též regulační podmínky) se rozumí nástroje pro rozhodování o uskutečňování činností, staveb, zařízení, úprav a kultur ovlivňujících využití a rozvoj území, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v grafické části územního plánu Všelibice v hlavním výkresu.

Při rozhodování o využití stabilizovaných a ploch změn ploch vždy zohlednit komplexní řešení, kterým je umístování přiměřeného rozsahu veřejných prostranství, napojení na dopravní a technické vybavení, řešení vnitřní dopravní a technické infrastruktury, zeleně a občanského vybavení za účelem dosažení optimálního uspořádání území minimálně v rámci dané plochy s rozdílným způsobem využití.

### F1) PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

#### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

##### Plochy zastavěné a zastavitelné (vč. ploch přestavby):

- PLOCHY BYDLENÍ – bytové domy
- PLOCHY BYDLENÍ – rodinné domy
- PLOCHY SMÍŠENÉ – občanské vybavení, služby a bydlení
- PLOCHY REKREACE – kolonie zahrádek, zahrádky
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – komerční zařízení
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitov
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná prostranství, veřejná zeleň
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční doprava
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady
- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba

##### Plochy nezastavěné a nezastavitelné (vč. ploch změn v krajině):

- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zahrady a sady
- PLOCHY LESNÍ
- PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- PLOCHY PŘÍRODNÍ
- PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ – aleje, doprovodná zeleň

**DEFINICE POJMŮ**

- **Drobná chovatelská činnost** – nepodnikatelský chov drobných hospodářských zvířat, který neomezí účel a charakter prostředí okolní zástavby nad neúnosnou mírou.
- **Drobná pěstitelská činnost** – nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny (samozásobitelská produkce), které neomezí účel a charakter prostředí okolní zástavby nad neúnosnou mírou.
- **Drobné služby** – poskytování služeb, obchodní činnost a drobná (řemeslná) výroba bez větší kapitálové expanze s malým obratem zákazníků a materiálu, která neruší ve smyslu hygienických předpisů hlavní funkci plochy (nadměrnou dopravou, hlukem, pachem, spotřebou médií, produkcí odpadů aj.) - zpravidla jako doplněk hlavní funkce plochy nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení.
- **Integrovaná** je stavba, zařízení nebo činnost určená pro jiné využití než stavba nebo zařízení určené pro hlavní a přípustné využití, jejichž nedílnou funkční resp. stavební součástí tvoří.
- **Komerční služby** jsou výrobní i nevýrobní služby poskytující na rozdíl od zejména zdravotních a sociálních služeb materiální požitky, jejichž umístění je vázané na přímý styk s koncovým zákazníkem.
- **Kvalita prostředí** je stav prostředí dané plochy příznivý pro naplňování požadavků všech skupin jejích uživatelů na její využití v souladu s jejím účelem, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životního prostoru:
  - standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k naplňování požadavků na danou plochu dle účelu jejího využití,
  - kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.
- **Kultura** je nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, trvalé travní porosty, zvláštní kultury, vodní plochy a toky.
- **Nadzemní podlaží** pro účely stanovení výšky stavby má většinu podlahové plochy nad úrovní terénu přilehlého k celému obvodu stavby, ostatní podlaží jsou podzemní.
- **Nadzemní stavbou** se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v odst. a) § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění.
- **Nerušící výroba** je výroba, která svým provozováním na příslušných pozemcích nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na navazujících pozemcích v ploše, svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v ploše nad úroveň smíšených ploch (zahrnujících bydlení).
- **Občanské vybavení** - zejména předškolní a základní školní výchova, vyšší a celoživotní vzdělávání, věda, výzkum, zdravotní a sociální služby (nemocnice a polikliniky, zdravotní střediska, ordinace, péče o rodinu a seniory, hospice), lázeňství, veterinární služby, veřejná správa, ochrana obyvatelstva (bezpečnost), bankovníctví, pojišťovnictví, doručovatelské služby, kultura (kina, divadla, muzea, knihovny, výstavnictví, zábavní aktivity, zoologické a botanické expozice), církve, obchodní prodej, stravování, ubytování, nevýrobní služby, tělovýchova, sport, pohřebnictví.
- **Podkroví** umožňuje umístění maximálně 80% celkové užitkové plochy standardního nadzemního podlaží zvažovaného objektu.

- **Pohoda bydlení** je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení:
  - standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství,
  - kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.
- **Povinnost prokázat** plnění požadavků tohoto územního plánu má stavebník potažmo projektant daného záměru, přičemž příslušný dotčený orgán resp. stavební úřad pouze ověřuje správnost tohoto prokazování.
- **Úprava** je účelové využití pozemku neprodukčního charakteru zejména úpravy zpevněných povrchů veřejných prostranství, zahradní úpravy, krajinářské úpravy.
- **Veřejná infrastruktura** – dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství.
- **Zahrádky / zahrádkové osady** - slouží pro samozásobitelskou malovýrobní rekreačně zemědělskou a zahradnickou činnost
- **Zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice.

## F2) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek, které nezhoršují kvalitu prostředí a hodnoty území. Vymezení zastavitelných ploch s omezeními k dotváření funkční a prostorové struktury zástavby s vazbami na kulturní a přírodní hodnoty území. Vymezení rozdílného a jiného způsobu využití ploch a činností v území, s omezeními jejich vzájemných negativních vlivů.

### \* Vymezení ploch z hlediska využití

- plochy stabilizované, stav není navržena změna využití (zahrnuje plochy zastavěné i nezastavěné);
- plochy změn, návrh je navržena změna využití (zahrnuje zastavitelné plochy vč. ploch přestavby i nezastavitelné plochy vč. ploch změn v krajině);
- plochy zastavěné plochy vymezené jako stabilizovaná součást stavební struktury, převážně zastavěné pozemky, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území (jedná se o stabilizované plochy);
- plochy nezastavěné plochy vymezené jako stabilizovaná součást krajinných struktur vně urbanizovaného území nebo nezastavěné plochy v zastavěném území, které neumožňují zastavění (jedná se o stabilizované plochy);
- plochy zastavitelné plochy navržené ke změně využití uvnitř nebo vně zastavěného území podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území (jedná se o plochy změn), zahrnují i plochy přestavby;
- plochy nezastavitelné nezastavěné území, které umožňuje využití podle podmínek pro využití ploch (jedná se o plochy změn v krajině a zároveň o plochy změn).

**\* Rozlišení využití podle přípustnosti**

Činnosti, stavby, zařízení, kultury a jiná opatření se podle přípustnosti v jednotlivých plochách vymezují jako:

- **hlavní využití** – pokud ho lze stanovit definuje určující účel využití plochy,
  - jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **přípustné využití** – představuje širší možnosti využití, zejména u polyfunkčních ploch, které je v souladu s hlavním využitím nebo účelem plochy
  - jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **podmíněně využití** - není v rozporu s hlavním a přípustným využitím plochy, představuje její doplňkové využití,
  - jeho povolení je vázáno na splnění obecných podmínek tzn. prokázání přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití dané plochy z hlediska:
    - významu v širším území,
    - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,
    - charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
    - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů,
  - jeho povolení je vázáno na splnění dalších specifických podmínek,
- **nepřípustné využití** - nesouvisí, nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy,
  - takové využití nesmí být v dané ploše povoleno a musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování ve stabilizovaných plochách – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení.

Stanovenému využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, umístování staveb, zařízení a jiných opatření včetně jejich změn:

- při jeho povolování musí být přihlédnuto i k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

Na plochách změn je přípustné zachování stávajícího využití území včetně údržby a oprav existujících staveb a zařízení do doby provedení změn jeho využití spojených obvykle s přestavbou, nástavbou, přístavbou, pokud:

- nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických a dalších podmínek a celkové funkční struktury obce,
- nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů.

**\* Stanovení podmínek v nezastavěném území a v nezastavitelných plochách**

- v nezastavěném území se umožňuje přiměřená flexibilita ve využití pozemků nenarušující koncepci uspořádání území, týkajících se zemědělských ploch (orná půda, trvalé travní porosty), ploch smíšených nezastavěného území (vysoký nálet na nelesní půdě, zahrady a sady)
- zalesnění ploch, navazujících na stávající lesní porosty do výměry 1 ha lze realizovat se souhlasem orgánu státní správy lesů
- pozemní komunikace změnou dotčeného území budou navrženy tak, aby umožnily zásah mobilní požární technikou
- dělení pozemků včetně jejich oplocování musí umožňovat účelné situování staveb a vymezení šířkových profilů komunikací jako veřejných prostranství
- v nezastavěném území a na plochách změn v krajině se nepřipouští pevné oplocování pozemků; oplocení nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL, oplocení ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů; speciálními kulturami se rozumí kultury s hospodářským využitím ohrožené poškozením nebo zcizením – např. okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny, intenzivní sady apod.

- nepřipouští se výstavba mobilních domů, větrných a fotovoltaických elektráren, staveb pro reklamu (billboardy) na všech nezastavěných a nezastavitelných plochách na celém území obce
- umístění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické panely, vrty) za podmínky, že se bude jednat o technická zařízení staveb
- v nezastavěném území jsou polní krmiště, seníky, přístřešky, včelíny, mobilní boxy pro koně, krmelce, stavby pro zemědělství, skladův hnojiv, garážování a skladování mechanizace, stavby pro lesnictví týkající se zpracování dřeva, garážování a skladování mechanizace předmětem zhodnocení charakteru místa s vazbou na obhospodařování pozemků, pastevní plochy, chov zvěře a umístění není určováno závaznou formou územním plánem
- v nezastavěném území územní plán vylučuje umístování rozsáhlejších staveb nad 200 m<sup>2</sup>

Umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona se připouští pouze v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území tohoto územního plánu.

- \* **Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – zastavěné, zastavitelné vč. ploch přestavby**

### **ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ**

Základní vybavenost území představuje obecný výčet činností, staveb, zařízení, úprav a jiných opatření, které mohou za podmínek neodporujících hlavnímu využití a je-li to smysluplné tvořit nedílnou součást zastavěných a zastavitelných ploch včetně ploch přestavby jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud:

- nebrání řádnému využívání plochy pro stanovený účel,
- funkcí a kapacitou odpovídají významu, poloze a velikosti vymezené plochy,
- nemají negativní vliv na hodnotu území, přiměřenou charakteru plochy,
- nenaruší krajinný ráz,
- odpovídají podmínkám prostorového uspořádání příslušné plochy.

### **Základní vybavenost území pro plochy zastavěné, zastavitelné vč. ploch přestavby:**

- veřejná prostranství;
- parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, drobné vodní toky a vodní plochy do 300 m<sup>2</sup>;
- plošné a liniové prvky ochranné (izolační) zeleně, doprovodné zeleně a zeleně krajinné struktury vč. biokoridorů ÚSES pro eliminaci negativních vlivů a zvýšení kvality a ekologické stability prostředí;
- místní obslužné komunikace pro obsluhu pozemků v ploše, zastávky veřejné osobní dopravy a parkování osobních automobilů;
- komunikace s vyloučením motorové dopravy, účelové komunikace, odstavování a parkování vozidel na pozemcích staveb;
- technická infrastruktura – liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 300 m<sup>2</sup>) (vodovody, kanalizace, energetická zařízení vč. obnovitelných zdrojů energie se samozásobitelskou funkcí, elektronické komunikace, produktovody, osvětlení, odstraňování odpadů);
- mobiliář, přístřešky pro obsluhu, občerstvení a hygienu;
- přístřešky pro nádoby, kontejnery a podzemní kontejnery v rámci obecního systému shromažďování a svozu tuhého komunálního odpadu;
- kulturní dědictví – reliktů historických staveb, stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci včetně památníků, kapliček, křížků;
- pěstitelská a chovatelská činnost – skleníky, kotce a hospodářské podružné stavby;
- informační a reklamní zařízení do 8 m<sup>2</sup> informační plochy, která nenaruší funkci plochy, bezpečnost provozu na komunikacích a krajinný ráz;
- ochrana osob a majetku (bezpečnost) – zejména stavby a opatření pro protipovodňovou, protierozní, protihlukovou, protiexhalační ochranu proti suchu, integrované úkryty apod. (např. suché poldry, průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.);



- terénní úpravy, opěrné zdi, propustky, přemostění a lávky (s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů);
- oplocení pozemků, které rozsahem a provedením nenaruší charakter stavby na oploceném pozemku a jeho okolí, nenaruší průchodnost krajiny a neohrozí bezpečnost osob, účastníků silničního provozu (rozhledové pole sjezdu, připojovacího stavbu na pozemní komunikaci) a zvířat, nezhorší průběh povodně (odtokové poměry) v záplavových územích;
- integrované stavby a zařízení – bydlení správce, občanské vybavení, nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost, odstavování vozidel – garáže.

### **PLOCHY BYDLENÍ – bytové domy**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Hlavní využití                   | - bydlení v bytových domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí pro hromadné bydlení   |
| Přípustné využití                | - vybavení pro seniory, domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, chráněné bydlení<br>- drobné služby slučitelné s bydlením<br>- garáže v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů  |
| Nepřípustné využití              | - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, neslučitelné s funkcí bydlení  |
| Podmínky prostorového uspořádání | - podlažnost nejvýše 4 nadzemní podlaží včetně podkroví s možností podsklepení<br>- koeficient zastavěnosti pozemku včetně zpevněných ploch max. KZP = 0,35, max. zastavěné plochy objektů řazených o 2 sekcích (2 vstupů do objektů) výměry 900 m <sup>2</sup> |

### **PLOCHY BYDLENÍ – rodinné domy**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Hlavní využití                   | - bydlení v izolovaných rodinných domech, ve stavbách rodinné rekreace, s užitkovou i okrasnou zahradou   |
| Přípustné využití                | - stavby pro bydlení v rodinných domech<br>- stavby rodinné rekreace (rekreační domy)<br>- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím<br>- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů   |
| Nepřípustné využití              | - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, popřípadě s podmíněně přípustným využitím  |
| Podmíněné využití                | - drobné služby a provozovny (např. obchodní služby, ubytování, rehabilitace), chov drobného hospodářského zvířectva, nenarušující hygienické poměry bydlení, (hluk, prach, zápach, negativní vlivy dopravy) podmíněně prokázáním přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: <ul style="list-style-type: none"> <li>- významu v širším území,</li> <li>- narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,</li> <li>- charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu,</li> <li>- vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů.</li> </ul> |
| Podmínky prostorového uspořádání | - domy nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví s možností podsklepení<br>- koeficient zastavěnosti pozemku včetně zpevněných ploch max. KZP = 0,25, max. zastavěné plochy objektů hlavních staveb 250 m <sup>2</sup> , výměra pozemku min. 1 000 m <sup>2</sup><br>- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,60<br>- doplňující stavby garáží, přednost sdružených objektů se stavbou hlavní<br>- stavby na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat   |

**PLOCHY SMÍŠENÉ – občanské vybavení, služby a bydlení**

- Hlavní využití - občanské vybavení, služby, bydlení
- Přípustné využití - občanské vybavení se specifickým charakterem druhů vybavení  
- bydlení v samostatných bytových jednotkách  
- drobné služby slučitelné s občanským vybavením a bydlením, zázemí pro obecní úřad
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- Podmíněné využití - vymezení ploch pro různorodé činnosti, takového druhu a takovým způsobem využití, že jsou minimalizovány vzájemné střety a negativní vlivy (hluk, prach, zápach, negativní vlivy dopravy) podmíněné prokázáním přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek:  
- významu v širším území,  
- narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,  
- charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu,  
- vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů.

**Podmínky prostorového uspořádání**

areál bývalé mateřské školy (ZZ173, ZZ174):

- stavby 1 nadzemní podlaží + podkroví, s možností podsklepení, max. výška objektu 9,5 m
  - koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,75
  - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,15
- stávající objekty se změnou využití:
- bez možnosti nástaveb

**PLOCHY REKREACE – kolonie zahrádek, zahrádky**

- Hlavní využití - plochy pro rekreační využití
- Přípustné využití - zahrádkářská činnost v plochách zahrádek  
- zázemí objektů chat
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, popřípadě s podmíněným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- chaty o 1 nadzemním podlaží s podkrovím maximální zastavěné plochy 50 m<sup>2</sup>

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – veřejná infrastruktura**

- Hlavní využití - stavby, zařízení a pozemky veřejného občanského vybavení
- Přípustné využití - stavby pro vzdělávání a výchovu, veřejnou správu, kulturu, sociální službu, zájmovou činnost a ochranu obyvatelstva
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, popřípadě s podmíněným využitím
- Podmíněné využití - trvalé bydlení správce nebo majitele při zachování hlavního využití

**Podmínky prostorového uspořádání**

- domy nejvýše 1 - 2 nadzemní podlaží a podkroví s možností podsklepení

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – tělovýchova a sport**

- Hlavní využití - tělovýchovná a sportovní zařízení
- Přípustné využití - otevřená sportoviště, cvičiště, hřiště  
- hygienická zařízení
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, popřípadě s podmíněným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání**

- domy nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví s možností podsklepení

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – komerční zařízení**

- Hlavní využití - komerční zařízení se specifickým charakterem druhů vybavení
- Přípustné využití - zařízení pro stravování a ubytování  
- zařízení zejména pro maloobchodní prodej a služby místního charakteru
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, popřípadě s podmíněným využitím
- Podmíněné využití - trvalé bydlení správce nebo majitele při zachování hlavního využití
- Podmínky prostorového uspořádání - domy nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví s možností podsklepení

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – hřbitov**

- Hlavní využití - plochy a účelové stavby pro pohřbívání
- Přípustné využití - stavby pro pohřbívání a související stavby  
- drobné služby a provozovny slučitelné s funkcí hlavního využití
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- Podmínky prostorového uspořádání - domy nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví s možností podsklepení

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná prostranství, veřejná zeleň**

- Hlavní využití - plochy veřejně přístupné sloužící k obecnému užívání
- Přípustné využití - zpevněné plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy  
- stavby technické a dopravní infrastruktury, (například komunikace, chodníky apod.)
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, popřípadě s podmíněným využitím
- Podmíněné využití - drobné stavby slučitelné s účelem veřejných prostranství, (například dětská hřiště, přístřešky apod.), drobné služby doplňující funkci hlavního využití, (například informační a reklamní zařízení, stánkový prodej) podmíněné prokázáním přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek:  
- významu v širším území,  
- narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,  
- charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu,  
- vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů.
- Podmínky prostorového uspořádání - drobné stavby nejvýše 1 nadzemní podlaží

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční doprava**

- Hlavní využití - dopravní plochy, silnice II. a III. tř., místní komunikace a účelové komunikace, pěší chodníky
- Přípustné využití - stavby dopravní infrastruktury  
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (například náspy, zářezy, opěrné zdi a podobně)
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

- Hlavní využití - plochy technické infrastruktury se samostatným vymezením
- Přípustné využití - účelové objekty, zařízení a zpevněné plochy technické infrastruktury  
- komunikace, zpevněné plochy
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba a sklady**

- Hlavní využití - výroba a sklady
- Přípustné využití - výroba a sklady, výrobní služby, uložení techniky  
- stavby pro administrativu a provoz  
- bydlení majitele, správce
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
- Podmíněné využití - stavby a činnosti s negativními vlivy na obytné prostředí podmíněné prokázáním přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití a k okolním plochám z hledisek:  
- významu v širším území,  
- narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,  
- charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu,  
- vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů.

## Podmínky prostorového uspořádání

- výšková regulace - haly 1 nadzemní podlaží, administrativa a doplňující vybavení objekty o 1 - 2 nadzemních podlažích s možností podkroví a podsklepení (platí i pro vestavby v halových objektech)
- max. zastavěné plochy objektů výměry 1000 m<sup>2</sup>

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – zemědělská výroba**

- Hlavní využití - zemědělská výroba
- Přípustné využití - pozemky zemědělských staveb a zařízení pro zemědělství  
- stavby pro skladování, autodopravu  
- bioplynové stanice  
- stavby pro administrativu a provoz  
- bydlení majitele, správce
- Nepřípustné využití - stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím  
- vymezení staveb a činností s negativními vlivy na životní prostředí nebo veřejné zdraví

## Podmínky prostorového uspořádání

- výšková regulace - haly 1 nadzemní podlaží, doplňující vybavení objekty o 1 - 2 nadzemních podlažích s možností podkroví a podsklepení
- koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,75

- Podmíněné využití - bydlení pouze s přímou funkční vazbou k hlavnímu využití území (služební byty, bydlení majitelů a správců)

\* **Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – nezastavěné, nezastavitelné vč. ploch změn v krajině**

**ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ**

Základní vybavenost území představuje obecný výčet činností, staveb, zařízení, úprav a jiných opatření, které mohou za podmínek neodporujících hlavnímu využití a je-li to smysluplné tvořit nedílnou součást nezastavěných a nezastavitelných ploch včetně ploch změn v krajině jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud:

- nebrání řádnému využívání plochy pro stanovený účel,
- funkcí a kapacitou odpovídají významu, poloze a velikosti vymezené plochy,
- nemají negativní vliv na hodnotu území, přiměřenou charakteru plochy,
- nenaruší krajinný ráz,
- odpovídají podmínkám prostorového uspořádání příslušné plochy.

**Základní vybavenost území pro plochy nezastavěné a nezastavitelné včetně ploch změn v krajině:**

- veřejná prostranství;
- krajinné struktury, zejména vodní toky a vodní plochy do 2000 m<sup>2</sup>, revitalizace vodních toků a údolních niv, mokřady, rozptýlené nelesní porosty, plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně, biokoridory ÚSES;
- kulturní dědictví – reliktů historických staveb, stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci včetně památníků, kapliček, křížků;
- komunikace pro obsluhu a údržbu území a místní komunikace do šířky 6 m, zejména polní a lesní cesty včetně naspů, zářezů, mostků, propustků, brodů, železničních přejezdů, zastávek veřejné osobní dopravy apod.
- nemotoristické sportovně rekreační trati (pěší stezky, cyklostezky apod.);
- technická infrastruktura – liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100 m<sup>2</sup>) (vodovody, kanalizace, energetická zařízení vyjma obnovitelných zdrojů energie, elektronické komunikace, produktovody, osvětlení);
- ochrana osob a majetku (bezpečnost) – zejména stavby a opatření pro protipovodňovou, protierozní, protihlukovou, protiexhalační ochranu proti suchu, integrované úkryty apod. (např. suché poldry, průlehy, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy, protihlukové zdi aj.);
- terénní úpravy, opěrné zdi, propustky, hráze, přemostění a lávky (s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů);
- informační a reklamní zařízení do 4 m<sup>2</sup> informační plochy, která nenaruší funkci plochy, mobiliář pro rekreační využití krajiny, rozhledny
- oplocení pozemků, zejména mobilní výběhy, ohradníky, obory, lesní školky.

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

Hlavní využití	- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, vodních nádrží
Přípustné využití	- pozemky určené pro vodohospodářské využití - stavby dopravní infrastruktury (například mosty, lávky) - související vodohospodářské stavby (například hráze)
Nepřípustné využití	- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
Podmíněné využití	- stavby k využívání vodní energie a energetického potenciálu podmíněné prokázáním přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: <ul style="list-style-type: none"> <li>- významu v širším území,</li> <li>- charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu,</li> <li>- vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů.</li> </ul>

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda a trvalé travní porosty**

Hlavní využití	- pozemky v nezastavěném území sloužící k hospodaření na zemědělské půdě - orná půda, trvale travní porosty
Přípustné využití	- vytváření protierozních prvků, travní porosty se soliterními stromy, s drobnými remízami, porosty podél mezí - stavby k vodohospodářským melioracím pozemků
Nepřípustné využití	- veškerá stavební činnost nesouvisející s hlavním a přípustným, popřípadě s podmíněným využitím
Podmíněné využití	- doprovodné zemědělské stavby (například polní krmišťe, přístřešky do plochy 70 m <sup>2</sup> , stavby pro chov včelstev) podmíněné prokázáním přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů.

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zahrady a sady**

Hlavní využití	- plochy zahrad a sadů s převažující vazbou na plochy bydlení a rodinné rekreace
Přípustné využití	- oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou - doplňování a obnova stromových výsadeb - doplňkové stavby související s hlavním využitím
Nepřípustné využití	- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	- stavby do 30 m <sup>2</sup> zastavěné plochy, max. výška stavby 6,5 m

**PLOCHY LESNÍ**

Hlavní využití	- pozemky určené k plnění funkcí lesa - PUPFL
Přípustné využití	- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (například hospodářské objekty, zařízení pro chov lesní zvěře, krmelce)
Nepřípustné využití	- veškerá stavební činnost nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě s podmíněným využitím

**PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Hlavní využití	- vysoký nálet na nelesní půdě
Přípustné využití	- nálet na zemědělské a ostatní půdě - doplňující výsadba stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin
Nepřípustné využití	- využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**PLOCHY PŘÍRODNÍ**

Hlavní využití	- územní systém ekologické stability
Přípustné využití	- vymezení ploch za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny
Nepřípustné využití	- využití nesouvisející s hlavním a přípustným využitím - stavby bez vazeb jejich využití k obhospodařování pozemků, chovu zvěře, realizace oplocení

**PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ – aleje, doprovodná zeleň**

Hlavní využití	- aleje, doprovodná zeleň
Přípustné využití	- liniová výsadba, výsadba remízů stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin
Nepřípustné využití	- činnosti s důsledky nesouvisející s hlavním, přípustným popřípadě s podmíněným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	- výsadba neporuší krajinný ráz

### F3) PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Charakter a struktura nové zástavby včetně změn stávající zástavby na stabilizovaných i rozvojových plochách bude respektovat charakter a strukturu stávající nebo navazující zástavby a to zejména umístěním staveb na pozemku a hmotovým řešením, pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studií) prokázáno jiné vhodnější řešení.

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

**KZP** - koeficient zastavění pozemku nadzemními stavbami se stanovuje pro některé vymezené zastavěné plochy, zastavitelné plochy a plochy přestavby jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami ku celkové výměře pozemku (části plochy):

- části staveb zakryté upraveným terénem, který minimálně na 75 % obvodu stavby plynule navazuje na rostlý terén nebo sousedící nadzemní stavby tak, že umožňuje přístup uživatelů upraveného terénu bez použití schodišť a výtahů, se do KZP nezapočítají,
- do výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami dle KZP, se započítává i výměra nadzemních staveb, jejichž výstavba je umožněna na základě §79 odst. 2 stavebního zákona (např. samostatné garáže, kryté bazény, skleníky, podružné stavby).

**KZ** - koeficient zeleně se stanovuje pro některé vymezené zastavěné plochy, zastavitelné plochy a plochy přestavby jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře pozemku (části plochy):

- zeleň musí tvořit tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými komunikacemi, na zeleni se nepřipouští umístění žádných staveb, které by znehodnotily její přírodní charakter včetně konstrukcí energetických zařízení obnovitelných zdrojů energií.

Při dělení rozvojových ploch na jednotlivé stavební pozemky bude pro stanovení intenzity využití pozemků v plochách Kn a Kz uplatňován:

- s přihlédnutím ke kvalifikovanému prověření urbanistických hodnot a limitů využití území – specifický charakter plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně, dopravní a technické infrastruktury,...), umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,...),
- nebo na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací (např. územní studie).

**Stavební pozemky** vymezovat v následných stupních projektové přípravy vždy tak, aby svou polohou, velikostí a uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace vč. vyřešení normových kapacit odstavných a parkovacích stání a byly napojeny na odpovídající rozvody technické infrastruktury vč. nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami.

**Výšková hladina zástavby** je určena maximálním počtem nadzemních podlaží a jedná se o výšku od úrovně přízemí po nejvyšší bod stavby - nezapočítávají se antény, hromosvody, komíny apod., požadavek na minimalizaci rozsahu terénních úprav, opěrných zdí. Nepřipouští se spekulativní úpravy terénu za účelem formálního snížení výšky.

**Prostorové uspořádání stávající zástavby na plochách stabilizovaných** překračující některé hodnoty regulačního kódu dané plochy může být zachováno i při stavebních úpravách, přitom se nesmí překročení těchto hodnot zvyšovat; v případě demolice se náhrada novostavbami bude již řídit podmínkami prostorového uspořádání pro danou plochu.

**Bydlení v mobilních domech** (mobilheimech) umístování mobilních domů se na území obce nepřipouští

## **F4) OMEZENÍ VYUŽÍVÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **Omezení využití ploch s rozdílným způsobem využití limity využití území**

Využití stabilizovaných i rozvojových ploch zasahujících do limitů využití území vyplývajících z návrhů územního plánu řešit vždy tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu:

- pokud tyto nároky při realizaci koncepce územního plánu přece vzniknou, budou hrazeny subjektem, v jehož prospěch byl limit stanoven (tím, kdo nepříznivé účinky vyvolal);
- pokud nároky na opatření proti nepříznivým účinkům vzniknou vlivem nerespektování limitů využití území vyplývajících z návrhů územního plánu, budou hrazeny vlastníkem dotčené plochy (majitelem příslušné plochy, který limit nerespektoval).

### **Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava**

Stanovuje se omezení využívání částí zastavěných a zastavitelných ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava, v nichž je nutno prokázat potenciální vliv nové výstavby na možnost rozšíření komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro nemotorovou dopravu, křižovatková napojení, zastávky veřejné osobní dopravy a doprovodnou zeleň. Hranice omezení se nezakreslují - do vydání územního rozhodnutí na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany s plným využitím stávající komunikace, a to při respektování stávajícího způsobu zástavby.

### **Ochranné pásmo lesa**

Novostavby objektů hlavních na vymezených zastavitelných plochách, do kterých zasahuje ochranné pásmo lesa, lze umísťovat pouze tak, aby byl dodržen odstup od kraje lesního pozemku minimálně 25 m. Ve výjimečných případech, při prokázání přijatelné míry vzájemných negativních vlivů nové výstavby a funkcí lesa, lze připustit odlišné individuální řešení.



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

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

#### Dopravní infrastruktura

##### místní a účelové komunikace

Z101	pod Borkem
Z104	nad kulturním domem
Z105	východně od hasičské zbrojnice
Z107	severně od kulturního domu
Z108	k Budíkovu
Z112	Čihadlo
Z118	Čihadlo
Z119	Čihadlo
Z120	Čihadlo
Z122	východně od Všelibic
Z123	východně od Všelibic
Z131	severně od Březové
Z132	severně od Březové
Z136	Vrčky
Z139	Přibyslavice
Z142	Chlístov
Z144	Nesvačily

#### Technická infrastruktura

##### energetika

TN1	elektrická stanice s přívodním vedením
TN2	elektrická stanice
TN3	elektrická stanice s přívodním vedením

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

#### Založení prvků územního systému ekologické stability

Vymezení regionálního a lokálního ÚSES, v plochách zajišťujících uchování přirozeného geofundu krajiny v přírodním rámci zejména v údolí Mohelky, Malé Mohelky a přítoků.

#### Regionální ÚSES

##### Regionální biocentrum

RC 02	Čertova zed'
-------	--------------

##### Regionální biokoridor

RK 666	údolí Mohelky
--------	---------------

#### Lokální ÚSES

##### Lokální biocentra

BC 81, BC 82, BC 83, BC 85, BC 86	vložené v trase RK 666
-----------------------------------	------------------------

## H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

### \* **Veřejná prostranství**

Vymezení veřejných prostranství užívaných nebo zřizovaných ve veřejném zájmu. Vymezení prostranství u objektů občanského vybavení, prostranství návší, prostranství s přítomností objektů drobné architektury, u požární nádrže.

#### **Vymezení veřejných prostranství**

		pozemky
		<u>k. ú. Všelibice</u>
VP2a	před kulturním domem, Všelibice	p.č. 831/5, 1100/1, 1125, 855/1, 855/3
Z92	před zděnou branou, Roveň	p.č. 551
ZZ164	u bytovek, Všelibice	p.č. 1007/6
ZZ165	u bytovek, Všelibice	p.č. 1007/2
ZZ169	centrum, Všelibice	p.č. 1004/2
		<u>k. ú. Březová u Všelibic</u>
VP6	náves, Březová	p.č. 300/1, 1348/2, 1348/3, 1348/5, 1348/6, 1348/7, 1348/8
		<u>k. ú. Přibyslavice</u>
Z94	náves, Vrtky	p.č. 479/1, 479/2, st.p.č. 18
Z95	u vodní nádrže, Přibyslavice	p.č. 130/1

Předkupní právo se pro všechna výše uvedená veřejná prostranství vymezuje ve prospěch: Obec Všelibice.

#### **Občanské vybavení**

		pozemky
		veřejná infrastruktura
		<u>k. ú. Všelibice</u>
Z82	kaplička nad kulturním domem	p.č. 838/7
Z83	kaplička v Budíkově	p.č. 315
		tělovýchova a sport
Z84	hřiště ve Všelibicích	p.č. 860/1, 860/5, 860/7, 860/12

Předkupní právo se pro všechna výše uvedená veřejně prospěšná opatření pro občanské vybavení vymezuje ve prospěch: Obec Všelibice.

## **I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Kompenzační opatření se nestanovují.

## J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

**Počet listů textové části územního plánu Všelibice: 36**

**Výkresy grafické části územního plánu Všelibice:**

Výkres základního členění území	měřítko 1 : 5 000, rozměry 1752 / 849 mm
Hlavní výkres	měřítko 1 : 5 000, rozměry 1752 / 849 mm
Výkres koncepce veřejné infrastruktury	měřítko 1 : 5 000, rozměry 1752 / 849 mm
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měřítko 1 : 5 000, rozměry 1752 / 849 mm