

# ÚZEMNÍ PLÁN VŠELIBICE

**změna č. 2**

pořizovatel

Magistrát města Liberec  
odbor hlavního architekta  
oddělení územního plánování

projektant

Ing. arch. M. Štěpánek, ARCH SEVIS  
Sasanková 854, 463 12 Liberec 25

č. zakázky  
v Liberci

1 04 15  
*listopad 2016*

## I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

	strana
<b>1. <u>TEXTOVÁ ČÁST</u></b>	
A) Vymezení zastavěného území	4/3
B) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	
b1) Koncepce rozvoje území obce	5/3
b2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce	6
C) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní	
c1) Urbanistická koncepce	7
c2) Vymezení zastavitelných ploch	7/3
c3) Vymezení systému sídelní a krajinné zeleně	12
D) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	
d1) Dopravní infrastruktura	13/5
d2) Technická infrastruktura	14/5
d3) Občanské vybavení	15/5
E) Koncepce uspořádání krajiny	17
F) Stanovení podmínek pro využití ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	
f1) Plochy s rozdílným způsobem využití a s jiným způsobem využití	19/6
f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání	20/6
f3) Základní podmínky krajinného rázu	26
G) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	27/9
H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	29/9
I) Vymezení ploch územních rezerv, včetně podmínek pro prověření	30
J) Vymezení ploch a koridorů k prověření regulačním plánem, územní studií	30
K) Údaje o počtu listů a výkresů změny územního plánu	30/9
<b>2. <u>GRAFICKÁ ČÁST</u></b>	
Výkres 1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	M 1:5000
Výkres 2 HLAVNÍ VÝKRES	M 1:5000
Výkres 3 VÝKRES KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	M 1:5000
Výkres 4 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	M 1:5000

## **A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

za text ... s vjezdy na pozemky zastavěného území. se vkládá text:

" V 2. změně územního plánu dochází ke změně hranice ZÚ, zastavěné území se vymezuje k datu 30.06.2016."

## **B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

### **b1) Koncepce rozvoje území obce**

#### **\* Priority koncepce rozvoje území obce**

v šesté odrážce se vypouští text:

"- vytvoření podmínek pro naplnění potřeb v oblasti občanské vybavenosti a služeb veřejného charakteru s vymezením ploch v sousedství bývalé MŠ, vymezení plochy pro tělovýchovu a sport (obecní hřiště) ve Všelibicích s vazbou na zájmovou činnost SDH"

a nahrazuje se textem:

" - 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 s vazbou na zájmovou činnost SDH"

## **C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **c2) Vymezení zastavitelných ploch**

#### **Vymezení zastavitelných ploch**

vypouští se text:

- "\* 75 ploch bydlení - rodinné domy (lokality Z 4 - Z 79)
- \* 6 ploch občanského vybavení - veřejná infrastruktura, tělovýchova a sport (lokality Z 80 - Z 85)
- \* 8 ploch veřejných prostranství - veřejná prostranství, veřejná zeleň (lokality Z 90 - Z 97)
- \* 43 ploch dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace (lokality Z 100 - Z 144)
- \* 3 plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (lokality Z 155 - Z 157)"

a nahrazuje se textem:

- "\* 74 ploch bydlení - rodinné domy (lokality Z 4 - Z 34, Z 36 - Z 79)
- \* 2 plochy smíšené - občanské vybavení, služby a bydlení (lokality 2Z 162, 2Z 163)
- \* 4 plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, tělovýchova a sport (lokality Z 82 - Z 85)
- \* 11 ploch veřejných prostranství - veřejná prostranství, veřejná zeleň (lokality Z 90 - Z 97, 2Z 164, 2Z 165, 2Z 169)
- \* 44 ploch dopravní infrastruktury - místní a účelové komunikace (lokality Z 100, Z 101, Z 103 - Z 144, 2Z 166, 2Z 167)
- \* 4 plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (lokality Z 155 - Z 157, 2Z 168)"

**\* Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

**plochy (Z 1 ... 2 Z 172) označení ploch**

PLOCHY BYDLENÍ - rodinné domy	vypouští se údaje: "Z 35" (proběhla realizace RD) doplňuje se údaj: "2Z <u>170</u> "
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura	
vypouští se údaj: "Z 80, Z 81" (vymezení ploch smíšených) a nahrazuje se údajem: "PLOCHY SMÍŠENÉ - občanské vybavení, služby a bydlení	2Z 162, 2Z 163, 2Z 171, 2Z 172"
doplňují se údaje: "PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - veřejná prostranství, veřejná zeleň	2Z 164, 2Z 165, 2Z 169"
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - místní a účelové komunikace	vypouští se údaj: "Z 102" a nahrazuje se údaji: "Z 166, 2Z 167"

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

**\* Plochy s rozdílným způsobem využití**

**PLOCHY BYDLENÍ**

**rodinné domy**

vypouští se text:

" **plocha změny Z 35**" proběhla realizace RD

doplňuje se text:

**"plocha změny 2Z 170**

lokalizace: v poloze objektu adaptovaného na hostinec na Rovni

charakteristika: návrh na využití plochy pro bydlení - rodinný dům"

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

**veřejná infrastruktura**

vypouští se text:

"**plochy změn Z 80, Z 81**" změna s využitím plochy smíšené

doplňuje se text:

**"PLOCHY SMÍŠENÉ**

**občanské vybavení, služby a bydlení**

**plochy změn 2Z 162, 2Z 163**

lokalizace: v poloze v sousedství pošty

charakteristika: návrh na využití ploch pro občanské vybavení, služby a bydlení bez vzájemných střetů

**plocha změny 2Z 171**

lokalizace: v poloze obchodu v centru Všelibic

charakteristika: návrh na využití plochy pro občanské vybavení, služby a bydlení bez vzájemných střetů"

**plocha změny 2Z 172**

lokalizace: v poloze ve Vrtkách

charakteristika: *návrh na využití plochy pro občanské vybavení, služby a bydlení bez vzájemných střetů"*

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **veřejná prostranství, veřejná zeleň**

doplňuje se text:

#### **"plochy změn 2Z 164, 2Z 165**

lokalizace: *v poloze u bytových domů*

charakteristika: *vymezení ploch zahrnujících prostranství sloužících k obecnému užívání*

#### **plocha změny 2Z 169**

lokalizace: *v poloze u bývalé MŠ*

charakteristika: *vymezení plochy zahrnující prostranství s využitím veřejné zeleně sloužící k obecnému užívání*

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **místní a účelové komunikace**

vypouští se text:

**" plocha změny Z 102"** změna v trasování komunikace

doplňuje se text:

#### **"plocha změny 2Z 166**

lokalizace: *v poloze Všelibic*

charakteristika: *vymezení komunikace zajišťující dopravní přístupnost k zemědělskému areálu"*

#### **"plocha změny 2Z 167**

lokalizace: *v poloze Budíkova*

charakteristika: *vymezení komunikace v místě dnes vyježděné cesty zajišťující dopravní přístupnost k dílčím územím"*

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **zemědělská výroba**

doplňuje se text:

#### **"plocha změny 2Z 168**

lokalizace: *v poloze Všelibic*

charakteristika: *vymezení zastavitelné plochy 2Z 168 v návaznosti na vymezenou zastavitelnou plochu Z 155 v platném ÚP u stávajícího zemědělského areálu"*

### **c3) Vymezení systému sídelní a krajinné zeleně**

na závěr kapitoly se doplňuje text:

#### **"plocha změny Za**

lokalizace: *v poloze Borku*

charakteristika: *návrh plochy zahrad a sadů v návaznosti na pozemek stávajícího RD (plocha Z 35)*

#### **plocha změny Ze1**

lokalizace: *v poloze SZ od zemědělského areálu*

charakteristika: *zrušení návrhu komunikace zajišťující dopravní přístupnost k zemědělskému areálu funkčního využití orná půda a trvale travní porost dle původního využití*

#### **plocha změny Ze2**

lokalizace: *v poloze J od zemědělského areálu*

*charakteristika: zrušení části lesního pozemku ve vazbě na plochu změny ZZ 168 s novým funkčním využitím orná půda a trvale travní porosty*

## **D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **d1) Dopravní infrastruktura**

#### **Místní a účelové komunikace**

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

vypouští se text:

"K 3 (Z 102) k zemědělské usedlosti" návrh komunikace v jiné trase

za údaj K 32 (Z 162) Malčice se vkládají údaje:

"K 33 (ZZ 166) Všelibice

K 34 (ZZ 167) Budíkov"

### **d2) Technická infrastruktura**

#### **\* Vodní hospodářství**

vypouští se text:

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

a nahrazuje se textem:

"Řešení požární ochrany staveb dle požadavku příslušných norem."

#### **\* Energetika**

##### **Elektrická energie**

za údaj T návrh elektrické stanice (Z 150) se doplňuje se text:

"T návrh elektrické stanice v zemědělském areálu ve Všelibicích"

### **d3) Občanské vybavení**

#### **veřejná infrastruktura**

vypouští se text:

"OV 1 (Z 80) vymezení plochy v sousedství pošty

OV 2 (Z 81) vymezení plochy za objektem bývalé MŠ"

změna uvedených ploch pro větší možnosti využití - plochy smíšené

"OV 1 (ZZ 163) vymezení plochy v sousedství pošty

OV 2 (ZZ 162) vymezení plochy za objektem bývalé MŠ"

## **F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

### **f1) Plochy s rozdílným způsobem využití a s jiným způsobem využití**

#### **\* Plochy s rozdílným způsobem využití**

Podrobnější členění ploch § 4 - § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

doplňuje se text:

"PLOCHY SMÍŠENÉ

občanské vybavení, služby a bydlení"

## **f2) Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání**

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.

doplňuje se text:

### **"Vymezení ploch z hlediska využití**

- plochy stabilizované stav - není navržena změna využití
- plochy změn návrh - je navržena změna využití - zastavitelná plocha
- plochy zastavěné - plochy vymezené jako stabilizovaná součást stavební struktury, převážně zastavěné pozemky, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území
- plochy zastavitelné - plochy navržené ke změně využití uvnitř nebo vně zastavěného území podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území
- plochy nezastavitelné - nezastavěné území, které umožňuje zastavění podle podmínek pro využití ploch a prostorového uspořádání území

### **Podmínky prostorového uspořádání**

míra využití (zastavění) ploch

- koeficient zastavění pozemku KZP - podíl zastavěných ploch nadzemních objektů včetně teras, bez zpevněných ploch k ploše pozemku"
- koeficient zeleně KZ - podíl volných nezastavěných a nezpevněných ploch k ploše pozemku

výška objektů

- výška od úrovně přízemí po nejvyšší bod stavby - nezapočítávají se antény, hromosvody apod., požadavek na minimalizaci rozsahu terénních úprav, opěrných zdí"

### **Podmínky k uspořádání a vzhledu zástavby**

- bude převažovat venkovské nepravidelné uspořádání zástavby, situování zástavby převážně poblíž přístupových komunikací s orientací nezastavěné části do volné krajiny, v členitém terénu orientace převážně souběžně s vrstevnicemi, jednoduchých forem objemů, pravoúhlého obdélného půdorysu a jeho kombinací, základ architektonických hodnot tvoří tradiční roubené domy
- u zástavby respektovat prostorové poměry v lokalitě, zástavbu přizpůsobit svým objemem, tvarem a výškou okolní stávající nebo navrhované zástavbě (např. dostavba proluk bezprostředně sousedících objektů, výstavba skupiny objektů)

dále se doplňuje text:

### **"Stanovení podmínek v zastavěném a 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, TTP), 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 s podmíněným 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 se nepřipouští pevné oplocování pozemků s dopady na omezení propustnosti krajiny*
- *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 krmišťe, seníky, přístřešky, včelíny, mobilní boxy pro koně, krmelce předmětem zhodnocení charakteru místa s vazbou na obhospodařování pozemků, pastevní plochy, chov zvířete a umístění není určováno závaznou formou územním plánem*
- *v nezastavěném území územní plán vylučuje umístění rozsáhlejších staveb nad 500 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, kupř. staveb pro zemědělství, skladů chemických hnojiv, garážování a skladování mechanizace; staveb pro lesnictví týkající se zpracování dřeva, garážování a skladování mechanizace*
- *plochy ÚSES se vymezují jako plochy přírodní nezastavitelné se zajištěním ekologické stability příslušných pozemků*
- *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*

### **Ochranné pásmo lesa**

- *umístění a povolování staveb ve vzdálenosti do 50 m od lesa je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesů, je dbáno především na dodržení bezpečné odstupové vzdálenosti nadzemních staveb trvalého charakteru od lesa (vzdálenost orientačně odpovídá výšce přilehlého porostu, kterou porost dosáhne v mýtním věku)*

### **\* Plochy s rozdílným způsobem využití**

doplňuje se text:

#### **PLOCHY BYDLENÍ**

##### **rodinné domy**

Přípustné využití

doplňuje se text:

- stavby pro bydlení v *izolovaných* rodinných domech a ve stavbách rodinné rekreace

ruší se text:

"- **drobné služby slučitelné s bydlením**"

doplňuje se text:

"*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)*

Podmínky prostorového uspořádání

doplňuje se text:

"- *intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,60*"



za PLOCHY BYDLENÍ se doplňuje text:

**"PLOCHY SMÍŠENÉ**

**občanské vybavení, služby a bydlení**

- Hlavní využití* - plochy využití občanského vybavení, služeb a 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 vzájemně minimalizovány vzájemné střety a negativní vlivy (hluk, prach, zápach, negativní vlivy dopravy)
- Podmínky prostorového uspořádání*  
areál bývalé MŠ
- stavby 1 nadzemní podlaží, s podkrovím s možností podsklepení, max. výška objektu 9,5 m
  - koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,75
  - intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20
- stávající objekty se změnou využití
- bez možnosti nástaveb"

**PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

**zemědělská výroba**

doplňuje se text:

Podmínky prostorového uspořádání

- limit zastavěných a zastavitelných ploch 5500 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavěnosti pozemku max. KZP = 0,75
- intenzita využití pozemku - koeficient zeleně min. KZ = 0,20

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

**zahrady a sady**

doplňuje se text:

"Podmínky prostorového uspořádání

- stavby do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, max. výška stavby 6,5 m"

**G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRAVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

**Dopravní infrastruktura**

**místní a účelové komunikace**

doplňuje se text:

"K 32 Budíkov (2Z 167)"

**H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRAVO**

**Občanské vybavení**  
**veřejná infrastruktura**

doplňuje se text:

"OV 5 areál bývalé MŠ a pozemek u pošty (2Z 162, 2Z 163)"

**Veřejná prostranství**  
**veřejná prostranství, veřejná zeleň**

doplňuje se text:

"VP 13 u bytových domů (2Z 164)

VP 14 u bytových domů (2Z 165)"

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

"titulní list 1 A4

základní údaje 1 A4

**změna č. 2 územního plánu**

obsah 1 A4

textová část -

grafická část

1 výkres základního členění území

2 hlavní výkres

3 výkres koncepce veřejné infrastruktury

4 výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací"