

# ÚZEMNÍ PLÁN LÍPA

## I. TEXTOVÁ ČÁST

### PŘÍLOHA Č. 1



#### ZPRACOVATEL :

**JaP architects s.r.o.**  
Obeciny 4377 , 760 01 Zlín  
Ing.arch.Jan Přehnal  
Č.autorizace : ČKA 01222

#### JaP architects s.r.o.

- Projekční a inženýrská činnost v investiční výstavbě
- Provádění staveb a dodávka interiérů
- Obchodní činnost

Obeciny 4377  
Zlín 760 01

tel.: +420 603 471 332  
japarchitects@japarchitects.cz

[www.japarchitects.cz](http://www.japarchitects.cz)

# I. ŘEŠENÍ ÚP LÍPA

## TEXTOVÁ ČÁST – obsah:

I.a	Vymezení zastavěného území.....	3
I.b	<b>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....</b>	<b>3</b>
I.c	<b>Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....</b>	<b>3</b>
I.c1	Urbanistická koncepce .....	3
I.c2	Vymezení zastavitelných ploch.....	3
I.c3	Vymezení ploch přestavby.....	6
I.c4	Plochy sídelní zeleně.....	7
I.d	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění .....</b>	<b>7</b>
I.d1	Dopravní infrastruktura .....	7
I.d2	Technická infrastruktura .....	7
I.d3	Občanské vybavení .....	8
I.d4	Veřejná prostranství .....	8
I.e	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.....</b>	<b>8</b>
I.e1	Územní systém ekologické stability.....	8
I.e2	Prostupnost krajiny .....	9
I.e3	Protierozní opatření, ochrana před povodněmi.....	9
I.e4	Vodní toky a nádrže.....	9
I.e5	Rekreace .....	9
I.e6	Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění.....	9
I.f	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajin. rázu.....</b>	<b>9</b>
I.f1	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	9
I.f2	Podmínky využití .....	10
I.g	<b>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 .....</b>	<b>17</b>
I.h	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....</b>	<b>17</b>
I.i	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....</b>	<b>17</b>
I.j	<b>Údaje o počtu listů textové části ÚP Lípa a počtu výkresů grafické části .....</b>	<b>17</b>
I.k	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....</b>	<b>17</b>
I.l	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....</b>	<b>18</b>

## GRAFICKÁ ČÁST – obsah:

I/1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I/2	Hlavní výkres	1 : 5 000
I/3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

---

## TEXTOVÁ ČÁST

### **I.a Vymezení zastavěného území**

---

Zastavěné území obce je vymezeno k datu 31.5.2014.

### **I.b Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

---

Koncepce rozvoje území vychází z rozvojových potřeb obce Lípa s principem respektování stávajícího typu osídlení a jeho historické struktury. Formou zónování jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stabilizovány stávající plochy a navrhovány nové rozvojové plochy. Územní plán soustřeďuje zástavbu do již existujícího zastavěného území nebo v jeho bezprostřední blízkosti tak, aby obec tvořila jeden kompaktní celek s cílem vytvoření prstence zeleně kolem zástavby od zemědělsky obhospodařovaných pozemků jako ochranný filtr. Nezanedbatelná je rovněž jeho funkce krajinytvorná. Celkově je kladen maximální důraz na ochranu okolní krajiny a jejich jednotlivých složek – zemědělské půdy, lesa, vodních ploch a zeleně. Území je rozvíjeno zejména v oblasti bydlení a ochrany přírody.

### **I.c Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

---

#### ***I.c1 Urbanistická koncepce***

Obec Lípa bude rozvíjena jako souvislý urbanizovaný celek. V rámci celého řešeného území budou rovněž respektovány a rozvíjeny přírodní prvky.

Základní urbanistická koncepce, jako plošné a prostorové uspořádání území, zůstane zachována. Rozvojové plochy jsou navrhovány s ohledem na vhodnost návaznosti funkcí, vhodnost podmínek a konfiguraci terénu. Při řešení rozvojových lokalit bude respektován tradiční obraz obce, stávající typ osídlení a historický půdorys v centru obce se zachovanou stávající zástavbou.

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nesmí dojít k dalšímu narušení či zhoršování stávajícího krajinného rázu. Dosud nezastavěné krajinné horizonty nesmí být narušovány výstavbou vertikálních dominant. V řešeném území musí být plně respektovány kulturní hodnoty území.

Část území je navržena pro stabilizaci a doplnění ploch územního systému ekologické stability.

Neurbanizované prostory budou nadále využívány pro zemědělskou činnost a činnost lesního hospodářství. Dále budou v těchto plochách rozvíjeny prvky územního systému ekologické stability. Další možná nová zástavba mimo vlastní zastavěné území a bezprostředně související zastavitelné plochy je minimální.

Plochy pro výrobu a skladování jsou stabilizovány, je vymezena pouze jedna zastavitelná plocha výroby a skladování v dobré návaznosti na stávající plochy stejné funkce, na dopravu silniční i železniční. Nové plochy občanského vybavení nejsou navrženy, stávající plochy jsou dostatečné.

Plochy sídelní zeleně většinou izolují nově navržené plochy pro bydlení a to v lokalitách Kuse a Nadjámí, dále doplňují nově navrženou plochu pro tělovýchovu a sport v centru obce a umožňují zlepšit prostupnost zastavěného území pro územní systém ekologické stability.

Je navrženo doplnění místního komunikačního systému pro zlepšení dopravní přístupnosti v nově navržených obytných plochách v lokalitách Kuse, Nadjámí a Podstráňky.

#### ***I.c2 Vymezení zastavitelných ploch***

Pro další zástavbu byly zvoleny plochy bezprostředně navazující na zastavěné území obce a vytvářející s obcí jednotný celek.

*I.c2.1 Plochy bydlení*

<b>BI</b>	<b>plochy bydlení - bydlení individuální</b>	
ID plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
1	Lokalita Podstráňky - přiléhá ke stávající ploše BI	1,114
15	Lokalita Kuse- v blízkosti plochy SO.3	1,359
19	Lokalita Malé levé - plocha přiléhá ke stávající ploše BI	0,102
24	Lokalita Kuse - v blízkosti plochy SO.3	0,460
25	Lokalita Kuse - v blízkosti plochy SO.3	0,209
59	Lokalita Nadjámí	1,481
<b>C E L K E M</b>		<b>4,725</b>

*I.c2.2 Plochy veřejných prostranství*

<b>P*</b>	<b>plochy veřejných prostranství</b>	
ID plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
21	Lokalita Kuse - přiléhá k plochám SO.3 a komunikaci R49	0,240
22	Lokalita Kuse - přiléhá k návrhovým plochám BI 15	0,318
33	Lokalita Malé levé - přiléhá k návrhové ploše BI 19	0,024
<b>C E L K E M</b>		<b>0,582</b>

*I.c2.3 Plochy dopravní infrastruktury*

<b>DS</b>	<b>plochy pro silniční dopravu</b>	
ID plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
12	Lokalita Kráčiny - mezi plochami OK10 a OK 11	0,104
26	Lokalita Kráčiny - koridor napojení R49	2,996
27	Lokalita Dolní Běhanova pole - koridor napojení R49	0,628
37	Lokalita Dolní Běhanova pole - koridor napojení R49	0,080
58	Lokalita průmyslová zóna - odstavná plocha	0,198
101	Rezerva pravobřežní komunikace Zlín - Zádveřice	37,583
102	Rezerva pravobřežní komunikace Zlín - Zádveřice	0,939
<b>C E L K E M</b>		<b>42,528</b>

*I.c2.4 Plochy dopravní infrastruktury*

<b>DZ</b>	<b>plochy pro drážní dopravu</b>	
ID plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
4	Lokalita průmyslová zóna - koridor železniční trati celostátní	0,451
5	Lokalita průmyslová zóna - koridor železniční trati celostátní	0,075
6	Lokalita průmyslová zóna - koridor železniční trati celostátní	0,009

7	Lokalita průmyslová zóna - koridor železniční trati celostátní	0,049
8	Lokalita průmyslová zóna - koridor železniční trati celostátní	0,039
9	Lokalita průmyslová zóna - koridor železniční trati celostátní	0,087
<b>C E L K E M</b>		<b>0,71</b>

#### I.c.2.5 Plochy technické infrastruktury

<b>T*</b>	<b>plochy technické infrastruktury</b>	
<b>ID plochy</b>	<b>Popis lokality</b>	<b>výměra plochy (ha)</b>
14	Lokalita Kráčiny - odvodňovací příkop	0,915
16	Lokalita Kuse - odvodňovací příkop	0,154
<b>C E L K E M</b>		<b>1,069</b>

#### I.c.2.6 Plochy výroby a skladování

<b>VP</b>	<b>plochy výroby a skladování</b>	
<b>ID plochy</b>	<b>Popis lokality</b>	<b>výměra plochy (ha)</b>
29	Lokalita průmyslová výroba a sklady	0,189

#### I.c.2.7 Plochy sídelní zeleně

<b>Z*</b>	<b>plochy sídelní zeleně</b>	
<b>ID plochy</b>	<b>Popis lokality</b>	<b>výměra plochy (ha)</b>
20	Lokalita centrum obce - přiléhá k ploše sportovní OS a OS 3	1,569
23	Lokalita Kuse - přiléhá k ploše BI 15 a SO.3 -2	0,551
60	Lokalita Nadjámí - přiléhá k ploše BI 59	1,152
<b>C E L K E M</b>		<b>3,272</b>

#### I.c.2.8 Plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu

<b>VZ</b>	<b>plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu</b>	
<b>ID plochy</b>	<b>Popis lokality</b>	<b>výměra plochy (ha)</b>
31	Lokalita Dílce - přiléhá k plochám zemědělským	0,878
57	Jižním okraji katastru - přiléhá k plochám zemědělským	0,104
<b>C E L K E M</b>		<b>0,982</b>

*I.c.2.9 Plochy pro tělovýchovu a sport*

<b>OS</b>	<b>plochy pro tělovýchovu a sport</b>	
ID plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
3	Sportoviště přiléhá ke stávající ploše OS - centrum obce	0,394

*I.c.2.10 Plochy komerčních zařízení*

<b>OK</b>	<b>plochy komerčních zařízení</b>	
ID plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
10	Služba a komerční využití v lokalitě Kráčiny, Kuse	0,836
11	Služba a komerční využití v lokalitě Kráčiny, Kuse	1,024
13	Služba a komerční využití v lokalitě Kráčiny, Kuse	6,071
28	Služba a komerční využití v lokalitě Nadjámí	2,686
<b>C E L K E M</b>		<b>10,617</b>

*I.c.2.11 Plochy smíšené obytné vesnické*

<b>SO.3</b>	<b>plochy smíšené obytné vesnické</b>	
ID plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
2	Smíšené využití obytné vesnické ke stávající ploše SO.3 v lokalitě Kuse	2,636

*I.c.2.12 Plochy smíšené rekreační*

<b>SO.4</b>	<b>plochy smíšené rekreační</b>	
ID plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
30	Smíšené využití rekreační ke stávající ploše SO.4 - lokalita Kuse	0,350
32	Smíšené využití rekreační přiléhá ke stávající ploše SO.4 - lokalita Vápenice, Zbytky	1,157
<b>C E L K E M</b>		<b>1,507</b>

**I.c3 Vymezení ploch přestavby**

V řešeném území je navrženo šest přestavbových ploch:

Přestavba 1 – přestavbová plocha související s koridorem žel.trati celostátní **DZ 4**

Přestavba 2 – přestavbová plocha související s koridorem žel.trati celostátní **DZ 5**

Přestavba 3 – přestavbová plocha související s koridorem žel.trati celostátní **DZ 6**

Přestavba 4 – přestavbová plocha související s plochou pro průmyslovou výrobu a sklady **VP 29**

Přestavba 5 – přestavbová plocha související s plochou smíšeného využití **SO.4 32**

Přestavba 6 – přestavbová plocha související s realizací plochy odstavné **DS 58**

#### ***I.c4 Plochy sídelní zeleně***

Jsou navrhovány nové samostatné plochy sídelní zeleně – **ID 20, ID 23, ID 60**. Sídelní zeleň bude rozvíjena v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s regulativy těchto ploch.

### **I.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

#### ***I.d1 Dopravní infrastruktura***

Územní plán vymezuje tyto plochy dopravy:

- DZ 4** - koridor železniční trati celostátní
- DZ 5** - koridor železniční trati celostátní
- DZ 6** - koridor železniční trati celostátní
- DZ 7** - koridor železniční trati celostátní
- DZ 8** - koridor železniční trati celostátní
- DZ 9** - koridor železniční trati celostátní
- DS 12** - obslužná komunikace
- DS 26** - koridor napojení R49
- DS 27** - koridor napojení R49
- DS 37** - koridor napojení R49, krajinná zeleň /lokální biokoridor ÚSES/
- DS 58** - odstavná plocha
- DS 101** - rezerva pravobřežní komunikace Zlín - Zádveřice
- DS 102** - rezerva pravobřežní komunikace Zlín - Zádveřice

Koncepce dopravy vychází ze stávající ÚPD zpracované pro obec Lípa a z prověření celkové dopravní obslužnosti obce. Je respektována silnice I/49 jako nejvýznamnější dopravní tah zajišťující spojení obce se Zlínem a Vizovicemi. Silnice II/491 a III/0495 jsou významné spojnice s okolními obcemi včetně místní komunikace procházející středem obce.

ÚP respektuje železniční trať 331 / Otrokovice-Zlín –Vizovice/- koridor ŽD1 / dle PÚR ČR/, který je zpřesněný ZÚR ZK pro modernizaci a elektrizaci stávající tratě. Jsou navrženy plochy DZ 4 – DZ 9.

ÚP respektuje koridor dopravy pro navrhovanou R49, který vede sousedním katastrem, pro napojení území obce na R 49 jsou navrženy plochy DS 26, DS 27 a DS 37. Dále je ze ZÚR ZK převzat koridor územní rezervy pro silniční dopravu – propojení Zlín – Zádveřice – rezerva DS 101 a DS 102.

Místní komunikace v obci včetně parkování jsou dokončeny. Nepředpokládají se žádné úpravy či rozšiřování, které v daných podmínkách nejsou možné ani nejsou obcí požadovány. Dojde pouze k prodloužení stávajících místních komunikací z hlediska nově navržených ploch.

#### ***I.d2 Technická infrastruktura***

##### ***I.d2.1 Zásobování vodou***

Systém zásobování pitnou vodou je stabilizován. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Návrhem územního plánu nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky zásobování vodou.

##### ***I.d2.2 Odkanalizování***

Systém odkanalizování obce a její místní části je řešen v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací ZK. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající

kanalizační sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Územní plán vymezuje nové samostatné plochy technické infrastruktury pro odkanalizování a to v lokalitách TV 17 , TV 18 – koridory kanalizace.

#### *1.d2.3 Zásobování plynem*

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Samostatné plochy technické infrastruktury pro zásobování plynem nejsou navrhovány.

#### *1.d2.4 Zásobování el. energií*

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde k rozšíření stávající distribuční sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Jsou navrhovány samostatné plochy technické infrastruktury pro vedení el. energie.

Jsou navrženy plochy pro vedení VVN – TE 34, 38, 40 – 47.

#### *1.d2.5 Spojová zařízení*

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Samostatné plochy technické infrastruktury pro spojová zařízení nejsou navrhovány.

#### *1.d2.6 Nakládání s odpady*

Bude zachován stávající způsob likvidace TKO. Samostatné plochy technické infrastruktury pro nakládání s odpady nejsou navrhovány.

#### *1.d3 Občanské vybavení*

Obec má vyhovující základní veřejné občanské vybavení. Plochy pro toto vybavení jsou územním plánem stabilizovány. Nové samostatné plochy pro občanské vybavení nejsou navrženy. Nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Přednostně bude občanské vybavení umísťováno k vyjmenovaným plochám veřejných prostranství s centrální funkcí .

#### *1.d4 Veřejná prostranství*

Územní rozsah je vymezen v grafické části v Hlavním výkrese č.1.2.2. Stávající plochy veřejných prostranství vytváří síť veřejně přístupných ploch, které slouží pro dopravu a sociální kontakt obyvatel obce.

Zásadou koncepce rozvoje je územně chránit veřejně přístupná prostranství.

Navrhované plochy veřejných prostranství:

**P\*21** Lokalita Kuse - přiléhá k plochám SO.3 a komunikaci R49

**P\*22** Lokalita Kuse - přiléhá k návrhovým plochám BI 15

**P\*33** Lokalita Malé levé - přiléhá k návrhové ploše BI 19

### **1.e Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

#### ***1.e1 Územní systém ekologické stability***

V zájmovém území je síť ÚSES zastoupena lokální, regionální a nadregionální úrovní. V návrhu ÚP je síť ÚSES doplněna s vymezením prvků ÚSES na stávajících funkčních (údolní nivy, lesy) nebo částečně funkčních (remízy, břehové porosty, louky) společenstvech. Návrh řešení (dle terénních podmínek) se snaží v maximální míře redukovat střety vedení technických zařízení s trasami prvků ÚSES a to kolmým křížením.



Nově jsou navrženy prvky ÚSES vymezené biocentry, biokoridory a interakčními prvky v návrhových plochách:

ID	ozn.	popis	výměra
35	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,380
36	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,641
48	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,027
49	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,183
50	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,533
51	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,715
52	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,243
53	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,982
54	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,499
55	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,064
56	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,203
39	P	přírodní plocha (lokální biocentrum ÚSES)	2,016

### ***I.e2 Prostupnost krajiny***

Prostupnost krajiny není dotčena. Zachovány jsou jak stávající místní komunikace, tak stávající síť účelových cest realizovaná v minulosti s ohledem na systém obhospodařování zemědělské půdy.

### ***I.e3 Protierozní opatření, ochrana před povodněmi***

V rámci ochrany před povodněmi je navržen odvodňovací příkop **T\* 14**, **T\* 16**. Dále jsou navrženy interakční prvky ÚSES **K 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56** jako zachytné pásy zeleně jižně nad obcí. Další protierozní opatření nejsou navrhována s tím, že případná opatření je možné realizovat v rámci regulativů jednotlivých příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

### ***I.e4 Vodní toky a nádrže***

V návrhu ÚP není uvažováno s rozšířením ploch vodních toků a nádrží.

### ***I.e5 Rekreace***

Plochy rekreace mají v řešeném území zastoupení pouze v nižší úrovni ve formě zahrádkářských osad. Územní plán nevymezuje nově samostatné plochy rekreace.

### ***I.e6 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění***

V řešeném území se ložiska nerostných surovin nevyskytují. Nové plochy v rámci územního plánu nejsou navrženy.

## **I.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití, podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

### ***I.f1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití***

V rámci řešení ÚP jsou vymezeny tyto plochy:

- BH** - plochy bydlení - bydlení hromadné
- BI** - plochy bydlení - bydlení individuální
- RI** - plochy rodinné rekreace
- RZ** - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady
- OV** - plochy veřejné vybavenosti

OK	-	plochy komerčních zařízení
OS	-	plochy pro tělovýchovu a sport
DS	-	plochy pro silniční dopravu
DZ	-	plochy pro drážní dopravu
T*	-	plochy technické infrastruktury
TV	-	plochy pro vodní hospodářství
TE	-	plochy pro energetiku
P*	-	plochy veřejných prostranství
SO.3	-	plochy smíšené obytné vesnické
SO.4	-	plochy smíšené rekreační
VP	-	plochy pro průmyslovou výrobu a sklady
VD	-	plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby
VZ	-	plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu
WT	-	vodní plochy a toky
Z*	-	plochy sídelní zeleně
K	-	plochy krajinné zeleně
P	-	plochy přírodní
Z	-	plochy zemědělské
L	-	plochy lesní

### I.f2 Podmínky využití

Stávající plochy a návrhové plochy s rozdílným způsobem využití :

#### **BH - plochy bydlení - bydlení hromadné**

---

Hlavní využití	-	bydlení hromadné
Přípustné využití	-	stavby a zařízení související s hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura veřejná prostranství sídelní zeleň
Nepřípustné využití	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

#### **BI - plochy bydlení - bydlení individuální**

---

Hlavní využití	-	bydlení individuální
Přípustné využití	-	stavby a zařízení související s hlavním využitím související dopravní a technická infrastruktura veřejná prostranství pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením sídelní zeleň
Nepřípustné využití	-	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání :

Výška zástavby	-	při dostavbě proluk bude dodržována výšková hladina a struktura okolní zástavby
----------------	---	--

**návrhové plochy: 1, 15, 19, 24, 25, 59**

## **RI - plochy rodinné rekreace**

---

- Hlavní využití** - rodinná rekreace
- Přípustné využití** - stavby a zařízení související s hlavním využitím  
související dopravní a technická infrastruktura  
veřejná prostranství  
pěstitelství a chovatelství  
sídlní zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- Podmínky prostorového uspořádání :**
- Výška zástavby - max. jedno nadzemní podlaží a podkroví

## **RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady**

---

- Hlavní využití** - individuální rekreace – zahrádkářské osady
- Přípustné využití** - stavby a zařízení související s hlavním využitím  
související dopravní a technická infrastruktura  
veřejná prostranství  
pěstitelství a chovatelství  
sídlní zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- Podmínky prostorového uspořádání :**
- Výška zástavby - max. jedno nadzemní podlaží a podkroví

## **OV - plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura**

---

- Hlavní využití** - veřejná občanská vybavenost
- Přípustné využití** - obchod  
ubytování, stravování  
stavby a zařízení související s hlavním využitím  
provozní byty  
související dopravní a technická infrastruktura  
veřejná prostranství  
sídlní zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

## **OK - plochy komerčních zařízení**

---

- Hlavní využití** - zařízení komerční
- Přípustné využití** - drobná výroba  
stavby a zařízení související s hlavním využitím  
provozní byty  
související dopravní a technická infrastruktura  
veřejná prostranství  
sídlní zeleň

**Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**návrhové plochy: 10, 11, 13, 28**

## **OS - plochy pro tělovýchovu a sport**

---

**Hlavní využití** - tělovýchova a sport

**Přípustné využití** - stavby a zařízení související s hlavním využitím  
stravování a přechodné ubytování  
služby jako doplňkové funkce k hlavnímu využití  
provozní byty  
související dopravní a technická infrastruktura  
veřejná prostranství  
sídelní zeleň

**Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání :**

Výška zástavby - max. dvě nadzemní podlaží a podkroví

**návrhová plocha: 3**

## **DS - plochy pro silniční dopravu**

---

**Hlavní využití** - silniční doprava

**Přípustné využití** - související technická infrastruktura  
stavby a zařízení související s hlavním využitím  
sídelní zeleň

**Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**návrhové plochy: 12, 26, 27, 37, 58**

## **DZ - plochy pro drážní dopravu**

---

**Hlavní využití** - drážní doprava

**Přípustné využití** - související technická a dopravní infrastruktura  
doprovodná a izolační zeleň  
protihluková opatření

**Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**návrhové plochy: 4, 5, 6, 7, 8, 9**

## **T\* - plochy technické infrastruktury**

---

**Hlavní využití** - technická infrastruktura

**Přípustné využití** - související dopravní infrastruktura  
doprovodná a izolační zeleň

**Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**návrhové plochy: 14, 16**

## **TV - plochy pro vodní hospodářství**

---

**Hlavní využití** - vodní hospodářství

**Přípustné využití** - související dopravní a technická infrastruktura  
stavby a zařízení související s hlavním využitím  
veřejná prostranství  
sídelní zeleň

**Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**návrhové plochy: 17, 18**

## **TE - plochy pro energetiku**

---

**Hlavní využití** - energetika

**Přípustné využití** - zásobování elektrickou energií  
zásobování plynem  
související dopravní a technická infrastruktura  
stavby a zařízení související s hlavním využitím  
veřejná prostranství

**Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**návrhové plochy: 34, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47**

## **P\* - plochy veřejných prostranství**

---

**Hlavní využití** - veřejná prostranství

**Přípustné využití** - související dopravní a technická infrastruktura  
stavby a zařízení související s hlavním využitím  
malé objekty občanského vybavení jako prodejní stánky, zahrádky a pod.  
sídelní zeleň

**Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**návrhové plochy: 21, 22, 33**

## **SO.3 - plochy smíšené obytné vesnické**

---

**Hlavní využití** - bydlení individuální

**Přípustné využití** - drobná výroba a služby nerušící bydlení  
občanská vybavenost  
související dopravní a technická infrastruktura  
veřejná prostranství

- sídelní zeleň  
pěstitelství a chovatelství v souvislosti s bydlením
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání :**

- Výška zástavby - max. jedno nadzemní podlaží a podkroví, při dostavbě proluk bude dodržována výšková hladina sousedních staveb

**návrhová plocha: 2****SO.4 - plochy smíšené rekreační**

- Přípustné využití** - bydlení, rekreace, agroturistika a související služby  
související dopravní a technická infrastruktura  
veřejná prostranství  
pěstitelství a chovatelství  
sídelní zeleň

- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání :**

- Výška zástavby - max. jedno nadzemní podlaží a podkroví

**návrhové plochy: 30, 32****VP - plochy pro průmyslovou výrobu a skladování**

- Hlavní využití** - průmyslové výroba a skladování

- Přípustné využití** - areály, stavby a zařízení související s hlavním využitím  
drobná výroba a služby  
objekty přechodného ubytování  
provozní byty  
související dopravní a technická infrastruktura  
veřejná prostranství  
sídelní zeleň

- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání :**

- Výška zástavby - max. tři nadzemní podlaží max.výška zástavby 12 metrů od původního terénu

**návrhová plocha: 29****VD - plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby**

- Hlavní využití** - drobná výroba a výrobní služby

- Přípustné využití** - stavby a zařízení související s hlavním využitím  
provozní byty  
související dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství  
sídlní zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**Podmínky prostorového uspořádání :**

- Výška zástavby - max. 2 nadzemní podlaží

**VZ - plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu**

- Hlavní využití** - zemědělská výroba
- Přípustné využití** - stavby a zařízení související s hlavním využitím  
drobná výroba  
agroturistika, sport a rekreace  
objekty přechodného ubytování  
provozní byty  
související dopravní a technická infrastruktura  
veřejná prostranství  
sídlní zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**návrhové plochy: 31, 57**

**WT - vodní plochy a toky**

- Hlavní využití** - vodní plochy a toky
- Přípustné využití** - stavby a zařízení související s hlavním využitím  
související dopravní a technická infrastruktura  
krajinná zeleň a prvky ÚSES  
veřejná prostranství  
sídlní zeleň
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**Z\* - sídlní zeleň**

- Hlavní využití** - sídlní zeleň
- Přípustné využití** - zahrady a sady přídomní i samostatné v zastavěném území obce pro pěstitelství a chovatelství  
související dopravní a technická infrastruktura  
krajinná zeleň a prvky ÚSES  
veřejná prostranství
- Podmíněně přípustné využití** - drobná architektura např. altány, vodní prvky, opěrné zdi za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

**návrhové plochy: 20, 23, 60**

## **K - plochy krajinné zeleně**

---

- Hlavní využití** - krajinná zeleň
- Přípustné využití** - prvky ÚSES kromě biocenter  
související dopravní a technická infrastruktura
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, oplocení pozemků, stavby pro zemědělskou výrobu, pro lesnickou výrobu, těžbu, rekreaci a cestovní ruch

**návrhové plochy: 35, 36, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56**

## **P - plochy přírodní**

---

- Hlavní využití** - biocentra
- Přípustné využití** - související dopravní a technická infrastruktura
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, oplocení pozemků, stavby pro zemědělskou výrobu, pro lesnickou výrobu, těžbu, rekreaci a cestovní ruch

**návrhová plocha: 39**

## **Z - plochy zemědělské**

---

- Hlavní využití** - zemědělský půdní fond primárně využívaný za účelem produkce
- Přípustné využití** - stavby a zařízení související s hlavním využitím  
související dopravní a technická infrastruktura  
vodohospodářská zařízení a protipovodňová opatření  
krajinná zeleň, solitérní, skupinová - aleje, meze  
technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, oplocení vyjma pasteveckých ohrad, stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- ..

## **L - plochy lesní**

---

- Hlavní využití** - pozemky určené k plnění funkce lesa
- Přípustné využití** - stavby a zařízení související s hlavním využitím  
související dopravní a technická infrastruktura  
vodohospodářská zařízení – odvodňovací příkopy, poldry a podobně  
k zamezení půdní eroze, protipovodňová opatření  
technická opatření a stavby pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu
- Nepřípustné využití** - veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím, oplocení s výjimkou oplocení pro lesní školky



### I.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

Označení VPS, VPO v ÚP	číslo návrhové plochy s rozdílným způsobem využití	vyvlastnění
kanalizace	8	+
	17	+
	18	+
napojení R49	26	+
	27	+
	37	+
BC1	39	+

### I.h Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Neuplatňují se žádná předkupní práva.

### I.i Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Nebyly stanoveny.

### I.j Údaje o počtu listů textové části ÚP Lípa a počtu výkresů grafické části

Počet listů textové části: 18

Počet výkresů grafické části: 3

### I.k Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V návrhu územního plánu Lípa je vymezeno:

číslo plochy	druh plochy s rozdílným způsobem využití	funkční využití	podmínky pro prověření
101	DS	Rezerva pravobřežní komunikace Zlín-Zádveřice	Vzhledem k tomu, že povinnost prověřit tuto plochu vyplývá ze ZÚR ZK, ÚP podmínky nestanovuje
102	DS	Rezerva pravobřežní komunikace Zlín-Zádveřice	Vzhledem k tomu, že povinnost prověřit tuto plochu vyplývá ze ZÚR ZK, ÚP podmínky nestanovuje

**I.I Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územní plán Lípa vymezuje:

studie číslo	číslo plochy	druh plochy s rozdílným způsobem využití	funkční využití	lhůty pro pořízení , schválení, vložení dat do evidence územně plánovací činnosti	podmínky pro pořízení US
1	15	<b>BI</b>	bydlení individuální	do 4 let od účinnosti ÚP	Stanovení celkového urbanistického řešení, dopravní skelet, parcelace
2	32	<b>SO.4</b>	plochy smíšené rekreační	do 4 let od účinnosti ÚP	Stanovení celkového urbanistického řešení, dopravní skelet, parcelace

<b>ÚZEMNÍ PLÁN LÍPA</b>	
<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
Správní orgán, který územní plán vydal :	Zastupitelstvo obce Lípa
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno a příjmení :	Ing. Petra Reichová
Funkce :	Vedoucí střediska územního plánování
Podpis :	
Úřední razítko :	