



# I. ÚZEMNÍ PLÁN NIŽNÍ LHOTY

**PŘÍLOHA Č. 1  
1. TEXTOVÁ ČÁST**

# I. ÚZEMNÍ PLÁN NIŽNÍ LHOTY

Zak.č.1079/08

---

**OBJEDNATEL:** Obec Nižní Lhoty  
Nižní Lhoty č. p. 71, PSČ 739 51

**ZHOTOVITEL:** Atelier Archplan Ostrava s.r.o., Martinovská 3168/48  
723 00 Ostrava-Martinov

**POŘIZOVATEL:** Odbor územního rozvoje a stavebního řádu Magistrátu města  
Frýdku-Místku

**NADŘÍZENÝ ORGÁN  
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:** Krajský úřad Moravskoslezského kraje v Ostravě  
Odbor územního plánování a stavebního řádu

---

**ZPRACOVATELÉ:** Ing.Arch.Miroslav Hudák –využití území, koordinace  
Ing.Arch.Magdaléna Zemanová –ochrana přírody, ÚSES  
RNDr.Milan Poledník –demografie, životní prostředí, přírodní podm.  
Ing.Jiří Datinský –doprava  
Ing.Jaroslav Gavlas –vodní hospodářství, energetika, spoje  
Ing.Tereza Nováčková –půdní fond  
Mgr.Karel Zeman –spolupráce

**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:** Ing.Arch.Miroslav Hudák  
autorizovaný architekt ČKA č.03 554

květen 2010

## **SEZNAM PŘÍLOH KOMPLETNÍHO ELABORÁTU:**

### **I. ÚZEMNÍ PLÁN NIŽNÍ LHOTY**

#### **Příloha č. 1 - 1. Textová část**

#### **Příloha č. 2 - 2. Grafická část**

I.2.a - Výkres základního členění území	1:5 000
I.2.b - Hlavní výkres - urbanistická koncepce	1:5 000
I.2.c - Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury	1:5 000
I.2.d - Hlavní výkres - koncepce vodního hospodářství	1:5 000
I.2.e - Hlavní výkres - koncepce energetiky a spojů	1:5 000
I.2.f - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000

### **II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NIŽNÍ LHOTY**

#### **Příloha č. 3 - 1. Textová část**

#### **- 2. Grafická část**

II.2.a - Koordinační výkres	1:5 000
II.2.b - Výkres širších vztahů	1:50 000
II.2.c - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

# I. ÚZEMNÍ PLÁN NIŽNÍ LHOTY

---

## ÚZEMNÍ PLÁN NIŽNÍ LHOTY OBSAHUJE:

<b>1. Textová část územního plánu</b>	str.
a) Vymezení zastavěného území.....	1
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	1
c) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně.....	2
c)1. Urbanistická koncepce.....	2
c)2. Vymezení zastavitelných ploch.....	3
c)3. Systém sídelní zeleně.....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury.....	4
d)1. Koncepce dopravy .....	4
d)2. Koncepce vodního hospodářství .....	5
d)3. Koncepce energetiky a spojů.....	6
d)4. Nakládání s odpady.....	6
d)5. Občanské vybavení.....	7
d)6. Veřejná prostranství.....	7
e) Koncepce uspořádání krajiny.....	8
e)1. Uspořádání krajiny.....	8
e)2. Územní systém ekologické stability.....	8
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	9
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....	15
g)1. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	15
g)2. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	16
h) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	16
ch) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	16

## 2. Grafická část územního plánu

- I.2.a) Výkres základního členění území – 1:5 000
- I.2.b) Hlavní výkres – urbanistická koncepce – 1:5 000
- I.2.c) Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury - 1:5 000
- I.2.d) Hlavní výkres - koncepce vodního hospodářství - 1:5 000
- I.2.e) Hlavní výkres - koncepce energetiky a spojů - 1:5 000
- I.2.f) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - 1:5 000

## **a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

---

Zastavěné území bylo vymezeno k 31.5.2009, zahrnuje v sobě intravilán, tj. zastavěné území vymezené k 1.9.1966.

Na území Nižních Lhot jsou vymezena dvě velká zastavěná území, která zahrnují souvislou zástavbu centrální části obce a areál automobilky. Další zastavěná území jsou vymezena v místech rozptýlené zástavby a ostatních zastavěných ploch. Vzhledem k charakteru zástavby je v Nižních Lhotách vymezeno celkem 33 zastavěných území.

Hranice zastavěného území je zakreslena ve výkresech I.2.a) Výkres základního členění území a I.2.b) Hlavní výkres – urbanistická koncepce.

## **b) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A ROZVOJE JEHO HODNOT**

---

Střednědobá koncepce rozvoje území obce vytvářející obecné základní přístupy pro výstavbu v území a udržitelný rozvoj území je stanovena takto:

### **KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE:**

- Nižní Lhoty se budou rozvíjet jako venkovské sídlo v podhůří Beskyd s **preferovanou funkcí bydlení**.
- Nadregionálně významná **výrobní plocha automobilky bude doplněna o logistické centrum**.
- Pro zajištění hospodářského rozvoje **jsou navrženy plochy pro výrobu a zemědělskou výrobu a jsou rozšířeny možnosti podnikání** a provozování občanského vybavení a výrobních služeb v obytném území obce.
- Navržena jsou řešení pro **zlepšení životního prostředí** – výstavba kanalizace, rozšíření plynovodů a další. Navržený rozvoj obce je možný při minimalizaci negativních dopadů na životní prostředí a přírodní hodnoty.
- Územní rozvoj je postaven na předpokladu, že v časovém horizontu cca 15 let **dojde k růstu počtu obyvatel na cca 300 trvale bydlících**, a tím k nutnosti zajištění ploch pro výstavbu cca 30 rodinných domů.

Základní bilance vývoje počtu obyvatel slouží především jako podklad pro navazující koncepci rozvoje obytného území a rozvoje veřejné infrastruktury a spoluvytváří základní rámec při posuzování dalších investic v řešeném území.

### **KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT v územním plánu Nižních Lhot spočívá ve:**

- Prostorovém uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití s cílem zachovat urbanistické hodnoty sídla.
- Soustředění hlavního územního rozvoje do ploch navazujících na stávající zástavbu centrální části obce, v respektování historicky vzniklého způsobu rozptýleného zastavění v části Bukovsko a v respektování nezastavěného území obce.
- Respektování památek místního významu a historicky hodnotných staveb:
  - kaplička u cesty na hranici s Nošovicemi (p.č. 91)
  - kaple Navštívení panny Marie v centru obce (p.č. 129)

- hasičská zbrojnice z roku 1931 v centru obce s pamětními deskami padlých vojáků ve světové válce 1914 - 1918 a občana umučeného za 2. světové války (p.č. 110)
- původní dřevěné chalupy č.p. 5, 15, 18, 20, 25, 51 (p.č. 15, 30, 39, 41, 44, 77)
- Při umístění staveb, změnách staveb a ostatních změnách v území prováděných na pozemcích památek místního významu a historicky hodnotných staveb nebo v blízkosti těchto pozemků - musí být respektována jejich jedinečnost a celkový ráz prostředí. Památky místního významu dosud stojící na veřejných prostranstvích nesmí být zahrnovány do oplocených pozemků obytného území a zahrad nebo oplocených areálů jiných funkčních ploch, které nejsou veřejnosti přístupné. Pokud by změny v území ohrozily existenci drobných památek místního významu (kapličky, kříže), musejí být přemístěny na jiné vhodné místo.
- Vyznačení a respektování zvláště chráněných území přírody – národní přírodní památky Skalická Morávka a evropsky významné lokality Natura 2000 Niva Morávky.
- Respektování významných krajinných prvků „ze zákona“ - lesů, rybníků, vodních toků, údolních niv a v maximální možné míře i rozptýlené krajinné zeleně – remízků, mezí, břehových porostů, náletových porostů – s cílem zachovat ráz krajiny.
- Vytvoření územních předpokladů pro zvýšení ekologické stability krajiny vymezením biocenter a biokoridorů územního systému ekologické stability.

## c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

---

### c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce – tj. rozmístění požadovaných základních funkcí v území obce, jejich vzájemná vazba a dopravní propojení – je v územním plánu Nižních Lhot zobrazena ve výkresu I.2.b) a je definována takto:

- Souvislá **obytná zástavba** se rozkládá podél hlavní místní komunikace vedoucí z Nošovic do Vyšních Lhot. Z východu na ni navazují i největší navržené plochy určené k bydlení. Rozvoj zástavby v části Bukovsko spočívá především v návrhu zastavění volných míst podél komunikací ve stávající rozptýlené zástavbě.
- Plochy **občanského vybavení** včetně nově navržené plochy jsou soustředěny v centrální části obce a napojené místní komunikací na silnici III/4774. Stávající sportovní plocha fotbalového hřiště se nemění. Navrženo je rozšíření hřbitova.
- Nadregionálně významné **výrobní plochy automobilky a navrženého logistického centra** přecházející do katastru Nošovic jsou situovány v odstupu od zastavěného území a izolovány od okolí zemními valy.
- **Zemědělská výroba** zůstane zastoupena areálem přiléhajícím k silnici III/4774 a dvěma blízkými menšími plochami, z nichž jedna je navržena k rozšíření. Z jižní strany navazuje na zemědělský areál navržená plocha pro **výrobu a skladování**.
- Hlavním **dopravním tahem** zůstává silnice III/4774, která zajišťuje spojení s okolními obcemi i napojení na nadřazený komunikační systém. Obsluhu automobilky a logistického centra umožňuje okružní místní komunikace, která výrobní zónu napojuje na silnici R48.

## c2) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, že navazují na zastavěné území obce nebo vyplňují proluky uvnitř něj.

Největší zastavitelná plocha je určena pro dopravu Z24 – 15,93 ha, největší podíl zastavitelných ploch připadá na bydlení – 17,21 ha z celkem 39,82 ha.

Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Nižní Lhoty:

označení plochy	umístění, název lokality	převládající způsob využití	výměra v ha	počet RD
Z1	SV od centra obce	bydlení	<b>3,97</b>	<b>23</b>
Z2	V od centra obce	bydlení	<b>1,89</b>	<b>11</b>
Z3	Kamenec	bydlení	<b>3,07</b>	<b>18</b>
Z4	Kamenec	bydlení	<b>0,28</b>	<b>2</b>
Z5	Kamenec	bydlení	<b>0,13</b>	<b>1</b>
Z6	Kamenec	bydlení	<b>0,17</b>	<b>1</b>
Z8	Zahrady	bydlení	<b>0,66</b>	<b>4</b>
Z9	Za ploty	bydlení	<b>0,26</b>	<b>2</b>
Z10	Za ploty	bydlení	<b>0,31</b>	<b>2</b>
Z11	Bukovsko	bydlení	<b>0,14</b>	<b>1</b>
Z12	Kamenková	bydlení	<b>0,42</b>	<b>2</b>
Z13	Kamenková	bydlení	<b>0,12</b>	<b>1</b>
Z14	Bukovsko	bydlení	<b>1,11</b>	<b>6</b>
Z15	Bukovsko	bydlení	<b>1,13</b>	<b>6</b>
Z16	Bukovsko	bydlení	<b>0,54</b>	<b>3</b>
Z17	Bukovsko	bydlení	<b>0,73</b>	<b>4</b>
Z18	Bukovsko	bydlení	<b>1,53</b>	<b>8</b>
Z19	Bukovsko	bydlení	<b>0,75</b>	<b>4</b>
Z20	Zahrady	občanské vybavení	<b>0,46</b>	-
Z21	u hřbitova	občanské vybavení - hřbitov	<b>0,36</b>	-
Z22	u silnice směrem na V. Lhoty	výroba, podnikání	<b>2,43</b>	-
Z23	Pod stávkama	zemědělská výroba	<b>0,45</b>	-
Z24	u automobilky	doprava	<b>15,93</b>	-
Z25	Pod stávkama	technická infrastruktura	<b>2,98</b>	-
<b>celkem</b>	-	-	<b>39,82 ha</b>	<b>99</b>

Seznam vymezených zastavitelných ploch nad 10 ha:

označení plochy	název k.ú.	kód k.ú.	název plochy	výměra v ha	druh využití
Z24	Nižní Lhoty	704903	U automobilky	15,93	dopravní infrastruktura

### c3) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ – zeleň zastavěného území

Nižní Lhoty jsou obec venkovského charakteru s velkým podílem zeleně v zahradách obytného území. Zeleň je součástí také dalších urbanizovaných ploch s rozdílným způsobem využití – občanského vybavení, výroby, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, ve kterých je možné i její zřizování – výsadba solitérních stromů, stromořadí apod.

V obci není žádný park, žádná plocha veřejné zeleně není ani navržena.

Do těsné blízkosti zastavěného území zasahují i plochy přírodního charakteru – plochy přírodní P a plochy smíšené nezastavěného území NS. Vzrostlá zeleň jako břehové porosty lemují vodní toky protékající těmito plochami.

Pro každodenní rekreaci – procházky a vyjíždky na kole – mají obyvatelé i návštěvníci obce k dispozici lesy podél vodních toků, blízké a dobře dostupné po místních a účelových komunikacích, cyklotrasách i pěších cestách.

## d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

---

### d)1 KONCEPCE DOPRAVY

#### AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Spojení s okolními obcemi bude nadále zajišťovat **silnice III/4774** Dobrá - Nižní Lhoty - Pražmo - Morávka.

Místní komunikace vedoucí podél východní hranice automobilky a dále podél hřbitova k silnici III/4774 je navržena k zařazení mezi silnice III. třídy. V místě křížení této komunikace se silnicí III/4774 je navržena okružní křižovatka.

Jsou navrženy nové místní komunikace pro zpřístupnění zastavitelných ploch Z1, Z2 a Z3.

K rekonstrukci jsou navrženy dvě místní komunikace zpřístupňující zastavitelnou plochu Z3.

#### HROMADNÁ DOPRAVA

Stávající autobusové zastávky hromadné dopravy v obci se nemění.

#### STATICKÁ DOPRAVA

Je navrženo rozšíření parkoviště u hřbitova v zastavitelné ploše Z21.

Ostatní stávající veřejné parkovací plochy v obci se nemění.



## CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Stávající cyklotrasy č. 6005 Frýdek-Místek – Žermanice – Domaslavice – Nošovice – Raškovice – Frýdek-Místek, č. 6174 - Záguří – Soběšovice – Nošovice – Vyšní Lhoty, Oblesky a okružní cyklostezka okolo automobilky se nemění.

Je navržena nová cyklotrasa vedoucí ze Skalice přes řeku Morávku, okolo Obecního úřadu, přes silnici III/4774 ke hřbitovu, dále pokračující jako samostatná cyklostezka k automobilce podél místní komunikace navržené k zařazení mezi silnice III. třídy.

## PĚŠÍ DOPRAVA

Stávající chodníky a pěší trasy se nemění. Navržena je výstavba nové lávky pro pěší přes řeku Morávku v západním výběžku obce.

## d2) KONCEPCE VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

### ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Obcí prochází přivaděč OOV Vyšní Lhoty - Frýdek-Místek - Žermanice 2 x DN 500, přivaděč Vyšní Lhoty - pivovar Nošovice 2 x DN 300 a východním výběžkem obce přivaděč OOV Vyšní Lhoty - Horní Tošanovice DN 600.

Zůstane zachován stávající systém zásobování pitnou vodou z vodojemu Prašivá ve Vyšních Lhotách. Hlavní vodovodní řad je navržen k rekonstrukci na větší průměr. Severovýchodní část obce - Bukovsko je zásobena vodou z přivaděče OOV přes vodojem Bukovice ve Vyšních Lhotách. K zásobování zemědělského areálu slouží vodní zdroj situovaný poblíž fotbalového hřiště, ze kterého je voda čerpána do zemního vodojemu ležícího východně od zemědělských objektů. Výrobní plocha automobilky je zásobována přímo z přivaděče OOV Vyšní Lhoty - Frýdek-Místek - Žermanice, na který bude napojeno i logistické centrum.

Navržen je vodovod k zásobování zastavitelné plochy Z1.

### LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Je navržen systém gravitační splaškové kanalizace s hlavní stokou vedenou podél hlavní místní komunikace procházející zástavbou obce s odvodem znečištěných vod na čistírnu odpadních vod Frýdku-Místku ve Sviadnově.

Likvidace odpadních vod z plochy automobilky a navrženého logistického centra bude řešena také odvodem na ČOV Frýdku-Místku, dešťové vody jsou a budou vypouštěny do vodoteče Žermanického přivaděče.

Likvidace odpadních vod u objektů mimo dosah kanalizace bude řešena decentralním způsobem pomocí bezodtokých jímek, septiků s biologickým dočišťováním nebo malých domovních čistíren odpadních vod. Dešťové vody budou odváděny povrchově nebo dešťovou kanalizací do vodotečí nebo budou zasakovány.

### **d3) KONCEPCE ENERGETIKY A SPOJŮ**

#### **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Stávající nadzemní vedení VVN 400 kV č. 403 Nošovice - Prosenice a VVN č. 459 Nošovice - Horní Životice se nemění. Je navrženo zdvojení vedení Nošovice - Prosenice souběžné se stávající trasou.

Hlavním zásobovacím vedením el. energie zůstane vedení vysokého napětí 22 kV, linka VN č. 06 z rozvodny 110/22 kV Riviera.

Stávající systém tří distribučních trafostanic zásobujících zastavěné území je navrženo rozšířit o dvě nové trafostanice: TS1 - U Vyšních Lhot a TS2 - U centra.

Je navržena zastavitelná plocha pro výstavbu solární elektrárny - Z25 jižně od zemědělského areálu.

#### **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Obcí prochází plynovod VVTL Příbor-Žukov DN 500, PN 63 a plynovod VTL Komorní Lhotka - Dobrá DN 150. Jižně od plochy automobilky leží regulační stanice VVTL/VTL/STL, která slouží k jejímu zásobování.

Navržen je plynovod VTL - havarijní propoj - spojující regulační stanici s plynovodem VTL Komorní Lhotka - Dobrá.

Hlavním zásobovacím plynovodním vedením zůstane středotlaký plynovod DN 160 vedoucí z regulační stanice v Nošovicích, na který jsou napojeny plynovody zásobující souvisle zastavěné území Nižních Lhot.

Navrženy jsou STL plynovody k zásobování zastavitelných ploch Z1 a Z3.

#### **ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

Vytápění obytných domů zůstává individuální, objekty občanského vybavení a výroby budou nadále vytápěny domovními nebo podnikovými kotelny.

Plynovody STL umožňují vytápění plynem v celém souvisle zastavěném území obce i navazujících zastavitelných plochách. Zástavba v části Bukovsko zůstane bez napojení na plyn.

Preferovaným palivem je plyn a ekologická obnovitelná paliva.

#### **SPOJE**

Stávající zařízení spojů - tři podzemní dálkové kabely, jedna páteřní a tři méně významné radioreléové trasy - se nemění.

### **d4) NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

V nakládání s odpady bude zachován dosavadní systém, kdy je veškerý odpad – tedy komunální odpad, nebezpečný odpad i stavební suť – odvážen a likvidován mimo území obce.

V zastavitelné ploše zemědělské výroby Z23 je umožněno zřízení sběrného dvora - skládky biologického odpadu.

## **d5) OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA**

Plochy stávajících zařízení občanského vybavení, které patří do veřejné infrastruktury, jsou soustředěny v centru obce a jsou územně stabilizované. V hlavním výkresu jsou zařazeny do ploch občanského vybavení OV, plošně méně významná zařízení i do ploch smíšených obytných SB.

Navrženo je rozšíření plochy hřbitova OH.

Umisťovat stavby občanského vybavení – veřejné infrastruktury nebo měnit stávající stavby k tomuto využití je možné za podmínek stanovených v kap. f).

### **OSTATNÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Stávající zařízení ostatního občanského vybavení jsou považována za územně stabilizovaná.

Ostatní občanské vybavení, především stavby pro obchod, služby, tělovýchovu a sport, ubytování a stravování jsou a budou kromě centra obce rozptýleny v celém zastavěném území a zastavitelných plochách občanského vybavení OV a plochách smíšených obytných SB.

Umisťovat stavby ostatního občanského vybavení nebo měnit stávající stavby k tomuto využití je možné za podmínek stanovených v kap. f).

Dětská a maloplošná hřiště lze umisťovat v plochách občanského vybavení OV, smíšených obytných SB a veřejných prostranství PV za podmínek uvedených v kapitole f).

## **d6) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Nejvýznamnějšími liniovými veřejnými prostranstvími, ve kterých vedou pozemní komunikace, zůstanou silnice III. třídy. Veřejná prostranství centrálního charakteru ani plochy veřejné zeleně se v obci nevyskytují.

V zastavitelných plochách je navrženo dodržovat minimální parametry stanovené pro vymezení veřejných prostranství jejichž součástí je pozemní komunikace:

- 20 m u silnice III/4774 a místní komunikace navržené k přeřazení mezi silnice III. třídy;
- 10 m u místní komunikace vedoucí od Obecního úřadu k silnici III/4774;
- 8 m u komunikací zpřístupňujících rodinný dům (6,5 m při jednosměrném provozu).

Veřejná prostranství, jejichž součástí jsou samostatné pěší chodníky nebo cyklostezky je navrženo vymezovat alespoň v minimální šířce:

- 3,5 m u cyklostezek;
- 2,5 m u chodníků pro pěší;
- 4 m u společných stezek pro pěší a cyklisty.

Stávající veřejná prostranství jejichž součástí je pozemní komunikace nebo chodník budou podle možností rozšiřována alespoň do požadovaných minimálních parametrů. Ve zvlášť stísněných podmínkách budou možnosti umístění staveb posuzovány individuálně.

## e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

---

### e1) USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Mimo zastavěné území jsou vymezeny plochy zemědělské Z, přírodní P, smíšené nezastavěného území NS, vodní a vodohospodářské W.

Uspořádání krajiny zobrazuje výkres I.2.b), podmínky pro realizaci koncepce uspořádání krajiny jsou podrobněji stanoveny v kapitole I.1.f).

Zásady uspořádání krajiny v územním plánu Nižní Lhoty jsou tyto:

- Rozvoj obce je navržen tak, aby nezneškodil typický vzhled krajiny v podhůří Beskyd ani její ekologicky a krajinářsky nejhodnotnější části – národní přírodní památku Skalická Morávka a evropsky významnou lokalitu NATURA 2000 Niva Morávky.
- Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby zůstaly zachovány průchody do volné krajiny.
- Změny v území obce jsou navrženy tak, aby v maximální možné míře respektovaly významné krajinné prvky „ze zákona“ - lesy, vodní toky, rybníky a jezera, nivy toků.
- Je navržen průběh územního systému ekologické stability - ÚSES, včetně založení jeho chybějících částí.
- Je podporováno extenzivní využívání zemědělské půdy, typická zemědělská výroba podhorského charakteru, pastvinářství a rozšiřování trvalých travních porostů na úkor orné půdy. Cílem je posílit ekologickou stabilitu krajiny, udržet produkční schopnost orné půdy.
- Kolem vodotečí je navrženo ponechat nezastavěné pásy min. 6 m od břehových hran pro zajištění průchodnosti území, vývinu břehových doprovodných porostů, údržby koryt apod. Vodní toky není přípustné zatrubňovat.
- Prostupnost krajiny pro hospodářské a rekreační využívání je zachována respektováním stávajících a doplněním navrhovaných místních a účelových komunikací, cykloturistických a turistických tras.
- Ve „volné krajině“ je zachována možnost realizace vodohospodářských a protierozních opatření a staveb, staveb pro ochranu přírody a krajiny, staveb nezbytných pro hospodaření v lesích.

### e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je v území Nižních Lhot vymezen těmito prvky:

#### - regionální ÚSES

**RBC 137 Kamenec** - zasahuje do západní části Nižních Lhot, z větší části leží mimo území obce

#### - lokální ÚSES

Trasa zahrnující **LBC 1, 3, 5** a **LBK 2, 4, 6** - vychází na území Vyšních Lhot z RBC 137 a vede severovýchodním směrem podél Žermanického přivaděče a dále podél bezejmenného toku do Dobratic.

Trasa zahrnující **LBK 7** - vychází z LBK 4 a vede severním směrem tokem Žermanického přivaděče do Nošovic.

Trasa zahrnující **LBC 9 a LBK 8, 10** - vychází z LBC 3 a vede jižním směrem do Vyšních Lhot.

Územní systém ekologické stability vymezený v území Nižních Lhot je z větší části funkční. Tvoří ho lesní pozemky, trvalé travní porosty s náletovou zelení a vodní toky a plochy. V nefunkčních - chybějících částech dnes využívaných jako orná půda nebo obdělávané trvalé travní porosty je navrženo založení ÚSES - zalesnění.

Zkratky: RBC = regionální biocentrum, LBC = lokální biocentrum, LBK = lokální biokoridor.

## **f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

---

Území obce je v územním plánu členěno do následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

- SB - plochy smíšené obytné
- OV - plochy občanského vybavení
- OH - plochy občanského vybavení - hřbitov
- PV - plochy veřejných prostranství
- V - plochy výroby a skladování
- VZ - plochy zemědělské výroby
- D - plochy dopravní infrastruktury
- T - plochy technické infrastruktury
- Z - plochy zemědělské
- NS - plochy smíšené nezastavěného území
- P - plochy přírodní
- W - plochy vodní a vodohospodářské

Využití těchto ploch je podmíněno respektováním limitů využití území vyplývajících z právních předpisů, správních rozhodnutí a z řešení územního plánu.

### **SB – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

#### **Hlavní a převládající využití:**

- pozemky a stavby pro bydlení v rodinných domech <sup>1)</sup>

#### **Využití doplňující a přípustné:**

- plochy veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- plochy a stavby občanského vybavení s výjimkou hřbitovů a velkoplošných hřišť, které jsou slučitelné s bydlením, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- stavby a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch přípustného občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí
- dětská hřiště, maloplošná hřiště
- parkoviště pro osobní automobily
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

#### **Využití podmíněně přípustné:**

- pozemky a stavby výrobních služeb a drobné zemědělské výroby (např. chov hospodářských zvířat v malém) včetně staveb a zařízení, které jsou nutné k jejich užívání, které nesnižují kvalitu

prostředí a pohodu bydlení, a které slouží především obyvatelům zde bydlícím, pouze pokud jejich negativní vlivy nepřekročí pozemek vlastníka výroby

- doplňkové stavby na pozemcích bez stavby pro bydlení pouze v plochách označených SB1 a to pro vlastníky nemovitostí, kteří bydlí na protější straně komunikace a nemají už na pozemku u RD dostatečné místo pro umístění doplňkové stavby

#### **Využití nepřipustné:**

- stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které by snižovaly kvalitu prostředí – především plochy průmyslové a zemědělské výroby, skladů, plochy boxových garáží apod.
- zřizování samostatných zahrad

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška staveb max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím
- stavby a změny staveb rodinných domů nesmí mít plochou ani pultovou střechu
- stavby pro občanské vybavení nepřekročí zastavěnou plochu 600 m<sup>2</sup>

### **OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

#### **Hlavní a převládající využití:**

- plochy a stavby občanského vybavení kromě hřbitovů a velkoplošných prodejen nad 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

#### **Využití doplňující a přípustné:**

- stavby a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí
- plochy veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- parkoviště pro osobní automobily

#### **Využití podmíněně přípustné:**

- bydlení pouze jako byt pro majitele nebo správce provozoven občanského vybavení

#### **Využití nepřipustné:**

- stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným nebo podmíněně přípustným využitím – především plochy průmyslové a zemědělské výroby, plochy boxových garáží apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška staveb max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím

### **OH – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV**

#### **Hlavní a převládající využití:**

- veřejné pohřebiště

#### **Využití doplňující a přípustné:**

- stavby a činnosti, které bezprostředně souvisejí s pohřbíváním
- církevní stavby a zařízení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

#### **Využití nepřipustné:**

- stavby a činnosti, které by mohly narušit hlavní a převládající využití a přímo s ním nesouvisejí

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

## **PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **Hlavní a převládající využití:**

- vozidlové komunikace, pěší komunikace a plochy pro pěší, cyklistické stezky
- veřejná zeleň

### **Využití doplňující a přípustné:**

- parkoviště pro osobní automobily
- stavby a mobiliář vhodný pro veřejná prostranství
- dětská hřiště
- nezbytná technická infrastruktura

### **Využití nepřípustné:**

- stavby, zařízení a činnosti, které omezují nebo znemožňují hlavní a převládající, doplňující a přípustné využití ploch

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- výška staveb max. jedno nadzemní podlaží s podkrovím
- dodržení alespoň minimálních parametrů pro pozemky veřejných prostranství<sup>2)</sup>

## **V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **Hlavní a převládající využití:**

- plochy a stavby pro výrobu a skladování, řemesla, výrobní služby

### **Využití doplňující a přípustné:**

- plochy veřejných prostranství
- stavby a zařízení které jsou nutné k užívání ploch výroby a skladování a bezprostředně souvisejí s jejich provozem
- občanské vybavení komerčního typu související s provozem, např. podnikové prodejny
- parkoviště pro osobní a nákladní automobily, boxové garáže
- doprovodná a ochranná zeleň
- stavby a zařízení solárních elektráren
- dopravní a technická infrastruktura
- nezbytný průchod cyklistických stezek, pěších cest

### **Využití podmíněně přípustné:**

- bydlení pro majitele nebo správce výrobních zařízení pouze jako byt, který je součástí výrobní stavby

### **Využití nepřípustné:**

- plochy a stavby pro zemědělskou živočišnou výrobu – chov hospodářských zvířat
- stavby, zařízení nebo technologie, které by snižovaly kvalitu prostředí blízké obytné zástavby
- stavby rodinných domů
- stavby a činnosti, které by znemožňovaly hlavní a převládající, doplňující a přípustné, podmíněně přípustné využití
- stavby, zařízení nebo činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí by překračovaly limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška staveb v zastavitelné ploše Z22 max. tři nadzemní podlaží s podkrovím staveb pro rodinné

bydlení

## **VZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY**

### **Hlavní a převládající využití:**

- plochy a stavby pro zemědělskou výrobu a chov hospodářských zvířat ve velkém
- plochy a stavby pro drobnou výrobu a skladování, řemesla, výrobní služby

### **Využití doplňující a přípustné:**

- plochy veřejných prostranství
- stavby a zařízení které jsou nutné k užívání ploch zemědělské výroby, drobné výroby a skladování a bezprostředně s nimi souvisejí
- občanské vybavení komerčního typu související s provozem, např. podnikové prodejny
- doprovodná a ochranná zeleň
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

### **Využití podmíněně přípustné:**

- bydlení pro majitele nebo správce výrobních zařízení pouze jako byt, který je součástí výrobní stavby
- stavby a zařízení sběrných dvorů pouze v zastavitelné ploše Z23

### **Využití nepřípustné:**

- stavby, zařízení nebo technologie, které by snižovaly kvalitu prostředí blízké obytné zástavby
- stavby rodinných domů
- stavby a činnosti, které by znemožňovaly hlavní a převládající, doplňující a přípustné, podmíněně přípustné využití
- stavby, zařízení nebo činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí by překračovaly limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška staveb max. tři nadzemní podlaží s podkrovím staveb pro rodinné bydlení

## **D – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **Hlavní a převládající využití:**

- plochy a stavby silnic
- plochy a stavby logistického centra
- parkoviště pro osobní a nákladní automobily
- plochy veřejných prostranství

### **Využití doplňující a přípustné:**

- prvky drobné architektury, mobiliář veřejných prostranství
- komunikace pro pěší, cyklostezky
- nezbytná technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

### **Využití nepřípustné:**

- stavby a činnosti, které přímo nesouvisejí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím plochy

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny



## **T – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **Hlavní a převládající využití:**

- zařízení technické infrastruktury
- stavby a zařízení solárních elektráren

### **Využití doplňující a přípustné:**

- nezbytná dopravní infrastruktura
- ochranná a izolační zeleň
- stavby a zařízení nutné k provozu technické infrastruktury

### **Využití nepřípustné:**

- stavby, zařízení a činnosti, které přímo nesouvisejí s hlavní funkcí plochy

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

## **Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **Hlavní a převládající využití:**

- hospodářské využívání zemědělské půdy, rostlinná výroba

### **Využití doplňující a přípustné:**

- pozemky a stavby nezbytné pro:
  - velkoplošné obhospodařování zemědělské půdy
  - potřeby ochrany přírody a krajiny včetně oplocení
  - vodohospodářské a protierozní úpravy v krajině
  - pastevní chov dobytka včetně pastvinářského oplocení
  - chov lesní zvěře a ptactva včetně oplocení
- drobné vodní toky a plochy
- zřizování velkoplošných sadů a komerčního pěstování rostlin včetně oplocení
- stavby a úpravy odpočinkových a vyhlídkových míst
- průchody dopravní a technické infrastruktury
- cyklistické stezky, pěší cesty
- zřizování alejí a stromořadí, mezí a remízků, rozptýlené krajinné zeleně

### **Využití nepřípustné:**

- oplocování pozemků kromě přípustných
- zřizování samostatných zahrad
- veškeré stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím - především stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci apod.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška staveb max. jedno nadzemní podlaží s podkrovím

## **NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **Hlavní a převládající využití:**

- hospodářské využívání zemědělské půdy, rostlinná výroba
- hospodářské využívání lesů
- rekreační využívání krajiny, podpora krajinného rázu, zeleň volné krajiny

### **Využití doplňující a přípustné:**

- plochy a stavby nezbytné pro:

- obhospodařování zemědělské půdy
- lesní hospodaření včetně oplocení
- potřeby ochrany přírody a krajiny včetně oplocení
- vodohospodářské a protierozní úpravy v krajině
- pastevní chov dobytka včetně pastvinářského oplocení
- chov lesní zvěře a ptactva včetně oplocení
- zřizování velkoplošných sadů a komerčního pěstování rostlin včetně oplocení
- drobné vodní toky a plochy
- stavby a úpravy odpočinkových a vyhlídkových míst
- cyklistické stezky, pěší cesty
- průchody dopravní a technické infrastruktury

#### **Využití nepřípustné:**

- oplocování pozemků kromě přípustných
- zřizování samostatných zahrad
- změny druhů pozemků na lesní
- veškeré stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím - především stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci apod.
- v nivách toků, v terénních depresích a prudkých svazích změny druhů pozemků na ornou půdu
- zatrubňování toků

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- kolem vodních toků a ploch ponechat nezastavěné pásy o min. šířce 6m od břehových hran
- výška staveb max. jedno nadzemní podlaží s podkrovím

## **P – PLOCHY PŘÍRODNÍ**

#### **Hlavní a převládající využití:**

- plochy biocenter a biokoridorů územního systému ekologické stability – ÚSES
- plocha evropsky významné lokality NATURA 2000 Niva Morávky

#### **Využití doplňující a přípustné:**

- stavby a zařízení nezbytné pro:
  - potřeby ochrany přírody a krajiny
  - vodohospodářské a protierozní úpravy v krajině
- drobné vodní toky a plochy
- nezbytné průchody dopravní a technické infrastruktury, jen v prokazatelně nutném rozsahu

#### **Využití nepřípustné:**

- stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním, převládajícím a přípustným využitím, především stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, apod.
- oplocování pozemků
- změny pozemků na zemědělskou půdu
- zatrubňování toků

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

## **W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **Hlavní a převládající využití:**

- vodní plochy, koryta vodních toků
- stavby a zařízení vodního hospodářství, protipovodňová opatření

### **Využití doplňující a přípustné:**

- doprovodná a izolační zeleň

### **Využití nepřipustné:**

- stavby a činnosti, které nesouvisejí s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím
- zatrubňování toků

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- kolem vodních toků a ploch ponechat nezastavěné pásy o min. šířce 6m od břehových hran

---

<sup>1)</sup> vyhl. 501/2006, §21, odst. 4, 6

<sup>2)</sup> vyhl. 501/2006, §22

---

## **g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ**

---

### **g1) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Ke všem dále uvedeným veřejně prospěšným stavbám a opatřením lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro jejich uskutečnění odejmout nebo omezit.

#### **Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:**

- VD1 – okružní křižovatka na silnici II/4774
- VD2 – místní komunikace v zastavitelné ploše Z1
- VD3 – místní komunikace v zastavitelné ploše Z3

#### **Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:**

- VT1 – zdvojení vedení VVN č. 403 Nošovice - Prosenice
- VT2 – plynovod VTL - havarijní propoj
- VT3 – hlavní kanalizační stoky

#### **Veřejně prospěšná opatření – založení prvků územního systému ekologické stability:**

- VU1 – založení chybějících částí prvků lokálního ÚSES

Lokalizace všech veřejně prospěšných staveb bude upřesněna až v projektové dokumentaci k územnímu řízení.

## g2) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou v územním plánu vymezeny.

## h) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

---

**Jsou vymezeny následující plochy územních rezerv:**

- **R1** - pro plochu smíšenou obytnou, o ploše cca 4,44 ha, ležící u silnice III/4774 při hranicích s Nošovicemi
- **R2** - pro plochu smíšenou obytnou, o ploše cca 3,15 ha, ležící u silnice III/4774 jižně od zemědělského areálu

Podmínky pro prověření budoucího využití:

- prověřit možnosti dopravní obsluhy
- prověřit možnosti napojení na síť technické infrastruktury
- prověřit možnosti zapojení plochy do stávající urbanistické struktury
- prověřit využitelnost ploch pro bydlení vzhledem k blízkosti ploch výroby a silnice III/4774
- prověřit možnou intenzitu zastavění
- posoudit kvalitu zemědělské půdy a kvalitu stávající zeleně v místě rezerv

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

---

Územní plán Nižní Lhoty, textová část I.1. obsahuje:  
16 stran textu, odstavce a) – ch)

Územní plán Nižní Lhoty, grafická část I.2. obsahuje:

- I.2.a) Výkres základního členění území - 1:5 000 – 1 list
- I.2.b) Hlavní výkres – urbanistická koncepce - 1:5 000 – 1 list
- I.2.c) Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury - 1:5 000 – 1 list
- I.2.d) Hlavní výkres - koncepce vodního hospodářství - 1:5 000 – 1 list
- I.2.e) Hlavní výkres - koncepce energetiky a spojů - 1:5 000 – 1 list
- I.2.f) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - 1:5 000 – 1 list

Celkem grafická část územního plánu Nižní Lhoty obsahuje **6 samostatných listů.**