

# ÚZEMNÍ PLÁN NIŽNÍ LHOTY



ZMĚNA Č. 2

# ÚZEMNÍ PLÁN NIŽNÍ LHOTY

## ZMĚNA Č. 2

---

Zak. č. 230702

---

OBJEDNATEL: Obec Nižní Lhoty  
Nižní Lhoty 71, 739 51 Dobrá

ZHOTOVITEL: Ing.arch. Miroslav Hudák  
Okružní 621/17, 739 32 Vratimov

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

KRAJSKÝ ORGÁN  
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ: Krajský úřad Moravskoslezského kraje  
Odbor územního plánování

---

ZPRACOVATEL: Ing.arch. Miroslav Hudák

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

červen 2024

# I. ZMĚNA Č. 2 ÚP NIŽNÍ LHOTY

## I. Změna č. 2 ÚP Nižní Lhoty obsahuje:

	str.
I.1. Textová část změny č. 2.....	2
a) Vymezení zastavěného území.....	2
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	2
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	2
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro jejich využití.....	3
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	4
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	4
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	4
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	5
i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	5
j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	5
k) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona.....	6
l) Vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu.....	6
I.2. Grafická část změny č. 2.....	6

## I.1. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 2

### a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Mění se první věta prvního odstavce:

*Zastavěné území bylo vymezeno k 1.9.2023.*

Mění se třetí věta druhého odstavce:

*Vzhledem k charakteru zástavby je v Nižních Lhotách vymezeno celkem 33 zastavěných území.*

### b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

V odstavci KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE se mění pátá odrážka:

- *Pro zajištění hospodářského rozvoje jsou navrženy plochy pro zemědělskou výrobu a jsou rozšířeny možnosti podnikání a provozování občanského vybavení a výrobních služeb v obytném území obce.*

### c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

#### c)1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Mění se čtvrtá odrážka:

- *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 plocha pro výrobu a skladování.*

#### c)2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V tabulce „Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Nižní Lhoty“ se ruší řádky:

Z22	<i>u silnice směrem na V. Lhoty</i>	<i>výroba, podnikání</i>	<i>1,65</i>
-----	-------------------------------------	--------------------------	-------------

V tabulce „Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Nižní Lhoty“ se mění řádky:

Z2	<i>V od centra obce</i>	<i>bydlení</i>	<i>1,51</i>
Z12	<i>Kamenková</i>	<i>bydlení</i>	<i>0,30</i>
Z25	<i>Pod stávkama</i>	<i>technická infrastruktura</i>	<i>1,99</i>
<b>celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33,79 ha</b>

V tabulce „Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Nižní Lhoty“ se doplňují řádky:

Z2/1	<i>Kamenková</i>	<i>bydlení</i>	<i>0,12</i>
------	------------------	----------------	-------------

### **c)3. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ**

---

System sídelní zeleně se změnou č. 2 ÚP nemění.

### **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

---

#### **d)1. KONCEPCE DOPRAVY**

---

Koncepce dopravy se změnou č. 2 ÚP nemění.

#### **d)2. KONCEPCE VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ**

---

Koncepce vodního hospodářství se změnou č. 2 ÚP nemění.

#### **d)3. KONCEPCE ENERGETIKY A SPOJŮ**

---

V podkapitole ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ se mění první věta třetího odstavce:  
*Stávající systém čtyř distribučních trafostanic zásobujících zastavěné území je navrženo rozšířit o tři nové trafostanice: TS1 - U Vyšních Lhot, TS2 - U centra a TS3 v ploše Z25.*

V podkapitole SPOJE se mění první věta:  
*Stávající zařízení spojů - čtyři podzemní dálkové kabely a jedenáct méně významných radioreléových tras vedoucích nad územím obce - se nemění.*

#### **d)4. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

---

Nakládání s odpady se změnou č. 2 ÚP nemění.

#### **d)5. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

---

Občanské vybavení se změnou č. 2 ÚP nemění.

#### **d)6. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

---

Veřejná prostranství se změnou č. 2 ÚP nemění.

**e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

---

**e)1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

---

Uspořádání krajiny se změnou č. 2 ÚP nemění.

**e)2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

---

Koncepce územního systému ekologické stability se změnou č. 2 ÚP nemění.

**f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

---

Na konec odstavce **Definice použitých pojmů** se doplňuje:

*Zelená střecha - střecha pokrytá vegetací a půdou, nebo pěstebním substrátem snižující teplotu stavby a zadržující dešťovou vodu.*

V odstavci **Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití platí**, se mění bod 4.:

4. *Výroba energie z obnovitelných zdrojů - fotovoltaických elektráren - je přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch. Systémy mohou být budovány v plochách výroby a skladování V a technické infrastruktury T na plochách nebo objektech zastavěného území a zastavitelných ploch. V ostatních plochách s rozdílným způsobem využití mohou být systémy budovány jen na střechách objektů zastavěného území a zastavitelných ploch.*

V odstavci **Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití platí**, se doplňuje bod 9.:

9. *Na celém území obce je nepřípustné umístování mobilních domů, mobilheimů, maringotek, unimobuněk, lodních kontejnerů, domů v korunách stromů, posedů (s výjimkou mysliveckých), tinyhousů apod., i sestav těchto prvků, pokud nejsou součástí zařízení staveniště, a stavební úpravy obytných mobilních staveb na stavby trvalého bydlení, pokud nesplňují parametry staveb pro bydlení.*

**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**

---

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, se změnou č. 2 ÚP nemění.

**h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

---

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, se změnou č. 2 ÚP nemění.

**i) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

---

Ruší se text prvního a druhého odstavce:

*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

Doplňuje se text:

*Nejsou vymezeny plochy ani koridory územních rezerv.*

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

---

Změna č. 2 ÚP Nižní Lhoty, část I. obsahuje:

I.1. Textová část - 5 stran textu, odstavce a) až l)

I.2. Grafická část - v měřítku 1:5000:

I.2.a) Výkres základního členění území – 1 list

I.2.b) Hlavní výkres - urbanistická koncepce – 1 list

I.2.e) Hlavní výkres - koncepce energetiky a spojů – 1 list

Celkem grafická část změny č. 2 ÚP Nižní Lhoty obsahuje 3 samostatné listy.

## **k) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50, ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

---

Stanovení kompenzačních opatření se změnou č. 2 ÚP nemění.

Doplňuje se kapitola l):

### ***l) VYMEZENÍ ČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU***

---

*V částech obce označených U1 jsou pro plochy výroby a skladování V a zastavitelnou plochu dopravní infrastruktury D Z24 stanoveny následující prvky regulačního plánu:*

*- na všech nových stavbách musí být realizována zelená střecha.*

*Plochy s prvky regulačního plánu U1 jsou vyznačeny ve výkresu I.2.a) Výkres základního členění území.*

## **I.2. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY č. 2**

---

Grafická část změny č. 2 ÚP Nižní Lhoty je zpracována jako zákres navrženého řešení změny č. 2 na podkladu čisté katastrální mapy. Změnou jsou dotčeny výkresy I.2.a), I.2.b), I.2.e). Výkresy I.2.c), I.2.d), I.2.f) nejsou změnou dotčeny. Všechny výkresy jsou zpracovány v měřítku výkresů územního plánu 1:5000.