

Obec Lipeč

ÚZEMNÍ PLÁN

LIPEC

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU
GRAFICKÁ ČÁST

Červenec 2025

Zadavatel : Obec Lipec

Pořizovatel dokumentace: Městský úřad Kolín, odbor investic a územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Pavel Krolák
Zázvorkova 1998
155 00 Praha 5
IČO: 66896274, Číslo autorizace ČKA 03 - 539

Autorský tým: Ing. arch. Pavel Krolák, autorizovaný architekt
Ing. Michal Šatava

Speciální profese: Ing. Eva Řezníčková, autorizovaná pro ÚSES

Červenec 2025

SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Přílohy územního plánu

čís.	Název	měřítko
1	Výkres základního členění území	1: 10 000
2	Hlavní výkres	1: 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

Přílohy odůvodnění územního plánu

čís.	Název	měřítko
O1	Koordinační výkres	1: 5 000

OBSAH

ÚZEMNÍ PLÁN

ČÁST I.

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	5
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	7
4.1	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	7
4.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	8
4.3	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA, SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURA, VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA)	8
4.4	DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ	8
	(OBCHODNÍ PRODEJ, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ, SLUŽBY, VĚDA, VÝZKUM, POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ)	8
4.5	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	9
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	9
5.1	NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	9
5.2	NÁVRH ÚSES	9
5.3	VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	10
6.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM	10
7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	19
7.1	PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV (V) :	19
8.	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	20
9.	VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH	20

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU - viz samostatná příloha grafické části

ČÁST II.

1.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	24
2.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU	24
3.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	24
4.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH	

V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	24
5. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	24
6. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ	24
7. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE	24
8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚJÍCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	25
9. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY.....	25
10. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ	25

ÚZEMNÍ PLÁN

Úplné znění po změně 1

ČÁST I.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území je provedeno ke dni 6. 2. 2025 a je upřesněno v grafické části – Výkrese základního členění území – č. 1, Hlavním výkrese – č. 2 a informativně zobrazeno ve výkresech dalších.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

- 1) V územním plánu je bydlení zahrnuto do dvou základních zón.
- 2) První je zóna bydlení, kde nebudou povolovány stavby pro výrobu a sklady jako hlavní stavby. Jedná se tedy o bydlení v rodinných domech, kde ostatní činnosti kromě bydlení jsou provozovány jen doplňkově v drobných stavbách nebo přímo v obytných stavbách.
- 3) Druhou zónou je zóna smíšeného bydlení s drobným podnikáním. Ve smíšených zónách, které jsou vymezeny jak ve stávající zástavbě, tak jsou nově navržené, je možno provozovat vedle bydlení i různé živnosti, které nemají negativní vliv na okolní bydlení.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.

- 1) Základní rysy urbanistického řešení jsou následující:
- 2) Jako střed vesnice je zvýrazněna jižní část obce, kde na prostranství před hospodou navrhujeme navázat dalším veřejným prostorem. Zde na místě bývalé usedlosti (dnes je zbourána) doporučujeme z části zřídit parčík a z části tuto plochu ponechat jako rezervu pro veřejné zájmy.
- 3) Dosud nezastavěná střední část vesnice je navržena pro výstavbu rodinných domů. Uprostřed této lokality vzniká veřejné prostranství. Vstupy do všech domů jsou orientovány dovnitř lokality k nové komunikaci. Podél silnice III. třídy budou zahrady za novými domy.
- 4) Na západní okraj zastavěného území navazujeme návrhem ploch pro smíšené bydlení s drobným podnikáním s vyloučením živočišné výroby. Zónu smíšeného bydlení navrhujeme oddělit od výrobního areálu pruhem izolační zeleně umístěným na obecním pozemku. Pro zpřístupnění těchto ploch je od zemědělského areálu navržena nová místní komunikace směrem na jih.
- 5) Nové plochy pro výrobní aktivity plán nenavrhuje. Počítá s využitím stávajícího výrobního areálu. V plochách výroby, skladů a výrobních služeb je možné umístění nových objektů živočišné výroby, respektive zvyšování kapacity stávajících objektů živočišné výroby. Investor však musí v příslušném řízení předepsaným způsobem prokázat, že pásmo hygienické ochrany nezasáhne objekty bydlení.
- 6) V obci Lípec jsou v územním plánu navrženy následující rozvojové plochy z předchozí změny:

označ. lokality	identifikátor plochy	kód rozdílného zp. využití	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	
LI	Z.7	BV	bydlení venkovské	
	Z.8			
	Z.9			
	Z.11			
	Z.12			
	Z.17			
	Z.20			
	Z.22			
	Z.27			
	Z.28			
	Z.31			
	Z.23	OV	občanské vybavení veřejné	
	Z.19	SV	smíšené obytné venkovské	
	Z.33			
	Z.36			
	Z.46	TU	technická infrastruktura všeobecná	

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.

4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Na pozemcích určených pro dopravu je zakázáno umísťovat a povolovat novostavby nebo přístavby stávajících staveb s výjimkou podzemních liniových staveb technického vybavení.

SILNICE II. A III. TŘÍDY

- 1) Bude zachován současný komunikační systém: Plochy silnic jsou součástí ploch dopravní infrastruktury – silniční.
- 2) Stávající obytná i rekreační zástavba a plochy v její blízkosti budou ochráněny proti nadměrné hlukové zátěži.

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

- 3) Bude zachován současný komunikační systém: Plochy účelových a místních komunikací (všech tříd bez rozlišení) jsou součástí ploch veřejných prostranství.
- 4) Bude zachován dostatečný odstup oplocení pozemků od komunikace pro trasování inženýrských sítí a umístění chodníků.
- 5) Územní plán navrhuje tyto plochy pro nové místní komunikace:
 - **Z.3 – PU** nová místní komunikace za účelem zpřístupnění plochy technické vybavenosti.
 - **Z.16 – PU** nová místní komunikace za účelem zpřístupnění rozvojových ploch bydlení **Z.11 – BV**, **Z.12 – BV** a **Z.17 – BV**.
 - **Z.25 – PU** nová místní komunikace (chodník) mezi rozvojovými plochami veřejné zeleně **Z.25 – ZP** a **Z.24 – ZP**.
 - **Z.30 – PU** nová místní komunikace za účelem zpřístupnění rozvojové plochy bydlení **Z.31 – BV** a plochy smíšeného bydlení **Z.36 – SV**.
 - **Z.34 – PU** nová místní komunikace za účelem zpřístupnění rozvojových ploch smíšeného bydlení **Z.33 – SV** a **Z.36 – SV**.
 - **Z.39 – PU** nová místní komunikace za účelem zpřístupnění rozvojových ploch smíšeného bydlení **Z.36 – SV**.
- 6) Územní plán navrhuje tyto plochy pro úpravy stávajících místní komunikací:
 - **Z.21 – PU** rozšíření stávající místní komunikace za účelem zpřístupnění rozvojové plochy bydlení **Z.21 – BV**.

ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

- 7) Zemědělské komunikace jsou vedeny ve stávajících trasách.
- 8) Budování nových zemědělských komunikací se nevylučuje - bude se odvíjet od navržených pozemkových úprav. Územní plán navrhuje konkrétně pouze jednu plochu pro novou účelovou komunikaci:
 - **K.42 – PX** nová účelová komunikace za účelem zpřístupnění krajiny.
- 9) Při realizaci cestní sítě bude zakládána doprovodná liniová zeleň s geograficky původním druhovým složením.

DOPRAVA V KLIDU

- 10) Všechny nově navrhované plochy pro trvalé bydlení, komerční vybavení i smíšené plochy musí povinně splňovat požadavky platných předpisů na odstavování a parkování vozidel.

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

4.2.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

- 1) V sídle je vybudován veřejný vodovod, objekty nebudou zásobovány z lokálních zdrojů (studní). Zemědělské družstvo je zásobováno z vlastního vodního zdroje. Veřejným zdrojem je pramen "U žlábků" v centru sídla, zásobující též požární nádrž.
- 2) Je navrženo zřízení veřejné vodovodní sítě. Do doby její realizace budou mít lokality vlastní zdroj vody.

KANALIZACE

- 3) Je zajištěna možnost připojení na vybudovanou splaškovou kanalizaci s odvodem na ČOV, individuální bezodtokové akumulární jímky, případně domovní ČOV budou na ni přepojeny.
- 4) Dešťové vody budou v max. míře likvidovány vsakem na vlastních pozemcích.

4.2.2 ENERGETICKÉ SYSTÉMY

ELEKTRICKÁ ENERGIE

- 5) Pro zásobování bude využito stávajících trafostanic a rozvodů 22kV. Územní plán navrhuje pouze jednu novou trafostanici (k/630) v severní části sídla. Další nárůst spotřeby bude v případě potřeby řešen přezbrojením stávajících trafostanic.

PLYN

- 6) V obci byla provedena plynofikace, lokality budou napojeny na zemní plyn.
- 7) Nové RD budou vytápěny plynem. V případě, že obec bude mít do doby realizace zpracovaný program snižování emisí, stavebníci jej budou respektovat.

4.2.3 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- 8) Všechny nové stavby musí mít vyřešenu nezávadnou likvidaci odpadů podle platných předpisů.

4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA, SOCIÁLNÍ A ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURA, VEŘEJNÁ SPRÁVA, OCHRANA OBYVATELSTVA)

Vzhledem k velikosti sídla je tato vybavenost dostatečná. Přesto územní plán vymezil plochu **Z.23 – OV** pro případné umístění staveb pro veřejné služby, a to v centru vesnice na volném pozemku v majetku obce.

4.4 DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

(OBCHODNÍ PRODEJ, TĚLOVÝCHOVA A SPORT, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ, SLUŽBY, VĚDA, VÝZKUM, POZEMKY SOUVISEJÍCÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ).

V zónách určených pro bydlení je možno rozvíjet jen ty aktivity, jejichž provoz neovlivní nad přípustnou mez objekty určené pro bydlení či rekreaci.

4.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- 1) Součástí veřejných prostranství (**PU, PX**) jsou plochy účelových a místních komunikací.
- 2) Dále jsou mezi veřejná prostranství zařazeny plochy veřejné zeleně jako zeleň v sídle (**ZP**).

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Plochy s rozdílným způsobem využití (funkčním využitím) jsou stanoveny v kapitole 6.1

5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- 1) Základem řešení krajiny je návrh na vytvoření systému ekologické stability.
- 2) V krajině je navrženo doplnění systému cest a doprovodné zeleně.
- 3) V krajině na k.ú. Lipec mimo Ohařský potok není žádná doprovodná a rozptýlená zeleň. Polní cesty by měly být osázeny dřevinami po jedné straně.
- 4) Stávající i navržená cestní síť může být využívána pro účelovou dopravu, pro pěší turistiku i pro cyklisty.

5.2 NÁVRH ÚSES

Na prvcích ÚSES je vyžadováno zajištění migrace i trvalé existence přirozené rostlinné a živočišné říši. V rámci těchto prvků budou cílová společenstva odpovídat mapovaným cílovým nebo náhradním ekosystémům, které na úrovni biochor udávají, jak by se vyvíjel vegetační pokryv bez přítomnosti člověka.

Nepřípustné jsou činnosti narušující nebo omezující ekologickou stabilitu biokoridorů a biocenter. Změna vymezených ploch je možná jen při návrhu souhrnných pozemkových úprav nebo ve změně územního plánu.

Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability, je zakázáno umísťovat a povolovat stavby pro bydlení, rekreaci, průmyslovou a zemědělskou výrobu. Dále na těchto plochách nelze provádět nedovolené pozemkové úpravy (odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty) a jiným způsobem závažněji narušovat ekologicko-stabilizační funkci těchto ploch.

5.2.1 NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR

Územím obce prochází nadregionální biokoridor **NRBK.K72**. Lesní komplexy jižně a západně od sídla jsou nadregionálním biokoridorem funkčním. Nově navržený úsek je na orné půdě při katastrální hranici mezi Lipcem a Božcem-Krakovany. Zde by mělo dojít ke změně orné půdy na trvalé travní porosty.

5.2.2 LOKÁLNÍ BIOCENTRA

Na nadregionálním biokoridoru **NRBK.K72** v k.ú. Lipec u výkrmny prasat je navrženo lokální biocentrum **LBC.1** lesního typu, s omezenou funkční způsobilostí. V porostních skupinách má dominantní zastoupení borovice lesní, s příměsí dubu, břízy a borovice banksové. výhledově v rámci LHP by mělo dojít k přeměně druhové skladby porostu.

5.2.3 LOKÁLNÍ BIOKORIDORY

Na výše zmíněný nadregionální biokoridor **NRBK.K72** navazuje lokální biokoridor **LBK.1**

Ohařský potok, s omezenou funkční způsobilostí. Tato omezená funkční způsobilost je dána poddimenzovanou šířkou (cca 10 m) a druhovou skladbou, zejména bylinného patra.

5.3 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V území se nenachází plocha určená k těžbě ložisek nerostných surovin.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM

Pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití („funkce“) území vymezené v grafické části se stanovují regulativy plošného a prostorového uspořádání, které se člení na převažující (hlavní) využití, přípustné využití, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.

Hlavní využití je základním využitím území, kterému musí být ostatní využití přizpůsobeno. Přípustná využití stanovují doplňující možnosti využití území a nepřípustná využití vymezují zakázané využití území. Využití v regulativech nevyjmenované se posuzují individuálně, a to vždy ve vztahu k funkci hlavní a možnosti koexistence s ní, přitom funkci hlavní nesmí jakýmkoli způsobem narušovat či omezovat.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny pouze tam, kde je to účelné a v míře odpovídající podrobnosti dokumentace.

Regulativy jsou stanoveny jak pro stabilizované (stávající), tak pro rozvojové (návrhové) plochy. Dále jsou uvedeny všechny plochy zastavěného, nezastavěného území a zastavitelných ploch v řešeném území.

Plochy bydlení	– bydlení venkovské (BV)
Plochy smíšené obytné	– smíšené obytné venkovské (SV)
Plochy občanského vybavení	– občanské vybavení veřejné (OV)
Plochy veřejných prostranství	– veřejná prostranství všeobecná (PU)
	– veřejná prostranství jiná (PX)
Plochy výroby a skladování	– výroba zemědělská a lesnická (VZ)
Plochy zeleně	– zeleň parková a parkově upravená (ZP)
	– zeleň sídelní ostatní (ZS)
Plochy technické infrastruktury	– technická infrastruktura všeobecná (TU)
	– energetika (TE)
	– vodní hospodářství (TW)
Plochy dopravní infrastruktury	– doprava silniční (DS)
Plochy zemědělské	– orná půda (AP)
	– trvalé travní porosty (AL)
Plochy lesní	– lesní všeobecné (LU)

Plochy vodní a vodohospodářské	– vodní a vodních toků (WT)
Plochy smíšené nezastavěného území	– nejsou uvažovány

6.1.1 PLOCHY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV)

a) hlavní využití

- bydlení v individuálních rodinných domech o maximálně 2 nadzemních podlažích a podkroví, ohrazená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou.

b) přípustné využití

- rekreační bydlení
- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb, které plní doplňkovou funkci rodinných domů
- obslužné činnosti výrobního i nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (řemeslnické dílny, maloobchod, veřejné stravování a ubytování).

c) nepřípustné využití

- činnosti, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují sousední pozemky nad míru přípustnou pro bydlení (např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců apod.)
- realizace staveb pro průmysl a zemědělství,
- výstavba rekreačních chat a zahrádkářských chat.

Podmínky prostorového uspořádání:

- parkování provozovatelů a uživatelů musí být řešeno na pozemcích provozovatelů služeb nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích
- rodinné domy musí být svým charakterem, výškou, počtem podlaží a procentem zastavěné plochy přizpůsobené charakteru zástavby obce
- u nově navrhované zástavby je třeba dodržet tyto parametry:
 - velikost parcel minimálně 800m²
 - maximální zastavěná plocha pozemku (součet všech zastavěných ploch vzhledem k celkové ploše pozemku) je 22%, nejvýše však 220m²
 - maximální počet nadzemních podlaží 2 a podkroví

Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)

a) hlavní využití

- stavby pro bydlení a pro výrobu, skladování či obchod umístěné společně na pozemku podnikatele

b) přípustné využití

- výrobní a skladová činnost v rozsahu přiměřeném dané lokalitě
- nevýrobní služby, maloobchod a stravovací zařízení
- využívání stávajících staveb kolaudovaných pro živočišnou výrobu před platností nového územního plánu je přípustné, stejně tak jako chování domácího zvířectva pro samozásobování v doplňkových stavbách.

c) nepřípustné využití

- zařízení školství, kultury a zdravotnictví,
- výrobní, skladovací a dopravní zařízení, která negativními vlivy přímo nebo nepřímo ovlivňují nad přípustnou míru obytné objekty a zařízení sloužící veřejnosti,
- výstavba nových staveb pro živočišnou výrobu,
- rekolaudace stávajících staveb na objekty živočišné výroby, zvyšování kapacity stávajících objektů živočišné výroby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- negativní vliv činností nesmí zasáhnout nad přípustnou míru obytné objekty v okolí
- parkování provozovatelů a uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích provozovatelů služeb nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích,
- pro novou výstavbu v plochách smíšeného bydlení s drobnou výrobou a službami se stanoví:
 - je třeba dodržovat drobnější měřítko staveb,
 - maximální počet podlaží dvě a podkroví,
 - izolační zeleň musí zaujímat min. 20% rozlohy pozemku
- pro změny stávajících staveb a dostavby ve stávající zástavbě se stanoví:
 - při změnách staveb nebo při dostavbě v prolukách dbát přiměřeného hmotového rozsahu a vzhledu objektu dle konkrétní polohy
 - dodržovat výškovou hladinu okolní zástavby, maximálně však dvě nadzemní podlaží a podkroví,
 - přestavby, dostavby či případné asanace objektů provádět tak, aby nedošlo k narušení uliční fronty.
- pro přestavby a úpravy staré zástavby, která si zachovala původní ráz se stanoví:
 - zásadně dodržovat tradiční typ střechy i v případech dostavby stávajícího objektu,
 - při eventuální dostavbě respektovat měřítko okolní zástavby

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné (OV)

a) hlavní využití

- zařízení občanské vybavenosti

b) přípustné využití

- mohou být povolovány jen ty stavby, které slouží zajištění určeného využití, případně doplňkových služeb,
- plochy pro parkování uživatelů služeb.

c) nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních a chovatelských činností, které svými důsledky narušují pohodu prostředí,
- stavby pro výrobu.

Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná (PU)

a) hlavní využití

- veřejná prostranství

b) přípustné využití

- místní komunikace
- pěší a přístupové komunikace
- podzemní stavby technické infrastruktury
- alejové výsadby v ulicích

c) nepřípustné využití

- nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb veřejné infrastruktury

Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství jiná (PX)

a) hlavní využití

- veřejná prostranství

b) přípustné využití

- účelové komunikace
- pěší a přístupové komunikace
- podzemní stavby technické infrastruktury

c) nepřípustné využití

- nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb veřejné infrastruktury

Plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická (VZ)

a) hlavní využití

- výroba, sklady

b) přípustné využití

- doprovodná administrativa a stravovací zařízení
- výrobní a opravárenské služby,
- lokální parkoviště a dopravní zařízení

c) nepřípustné využití

- bydlení (vyjma služebních a pohotovostních bytů),
- zařízení občanské vybavenosti kromě specifických služeb
- sportovní a rekreační zařízení

Podmínky prostorového uspořádání:

- negativní vliv činností nesmí zasáhnout nad přípustnou míru obytné objekty v okolí

Plochy zeleně –zeleň parková a parkově upravená (ZP)

a) hlavní využití

- plochy parkově udržované zeleně volně přístupné veřejnosti,
- doprovodná zeleň podél vodotečí a vodních ploch,
- plochy nelesní zeleně.

b) přípustné využití

- zpevňování ploch jen v nezbytné míře
- podzemní stavby technické infrastruktury
- dětská hřiště, zahradní prvky, drobné stavby zahradní architektury

c) nepřípustné funkce

- nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb veřejné infrastruktury

Plochy zeleně –zeleň sídelní ostatní (ZS)

a) hlavní využití

- sady, zahrady, oplocené, bez přístupu veřejnosti nebo s omezeným přístupem veřejnosti

b) přípustné využití

- drobné stavby zahradní architektury
- nezbytně nutné inženýrské sítě
- zpevňování ploch jen v nezbytné míře

c) nepřípustné využití

- všechna ostatní výše neuvedená využití

Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura všeobecná (TU)

a) hlavní využití

- zařízení pro zásobování pitnou vodou, pro odvádění a likvidaci odpadních vod,
- zařízení pro sběr a třídění odpadů.

b) nepřípustné využití

- nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb veřejné infrastruktury

Plochy technické infrastruktury – energetika (TE)

a) hlavní využití

- objekty a provozy technického vybavení území – zejména objekty technické infrastruktury – vedení, trafostanice, apod.

b) nepřípustné využití

- nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb veřejné infrastruktury

Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství (TW)

a) hlavní využití

- objekty a provozy technického vybavení území - zejména objekty technické infrastruktury – vodárny, vodojemy, ČOV, apod.

b) nepřípustné využití

- nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb veřejné infrastruktury

Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS)

a) hlavní využití

- dopravní infrastruktura (silnice a jejich technické vybavení)

b) přípustné využití

- pozemní komunikace
- plochy pro odstavování a garážování motorových vozidel
- čerpací stanice pohonných hmot

c) nepřípustné využití

- nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb veřejné infrastruktury

6.1.2 PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZÁKAZ STAVEB DLE §122 Odst.1 SZ

Řešení územního plánu mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy nepřipouští vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek ani rozšiřování stávajícího stavebního využití kromě účelových zařízení pro obhospodařování krajiny (funkčních ploch pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny), omezeného využití ploch pro související veřejnou technickou infrastrukturu (sítě TI), staveb, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (protierozní opatření - především plochy ochranné zeleně, vodní plochy, protipovodňová opatření a další vodní díla, která jsou uvedena ve vodním zákoně), a opatření a staveb pro turistiku a rekreaci (omezeného využití pro cyklistické stezky, účelové komunikace, oplocení, informační tabule, hygienická zařízení apod.), stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů.

Do nezastavěného území patří :

Plochy zemědělské – orná půda (AP)

a) hlavní využití

- intenzivní a velkovýrobní formy zemědělské prvovýroby na zemědělském půdním fondu

b) přípustné využití

- liniové dopravní stavby,
- rozvod energií,
- vodní hospodářství,
- zlepšení půdní úrodnosti

c) nepřípustné využití

- ostatní stavby mimo přípustné druhy staveb

Plochy zemědělské – trvalé travní porosty (AL)

a) hlavní využití

- trvalé travní porosty

b) přípustné využití

- zemědělská činnost mimo velkovýrobní
- účelové komunikace
- zeleň

c) nepřípustné využití

- nenávratné poškození půdního povrchu,

- provádění terénních úprav značného rozsahu,
- výstavba velkovýrobních zemědělských areálů

Plochy lesní – lesní všeobecné (LU)

a) hlavní využití

- pozemky určené k plnění funkce lesa

b) přípustné využití

- stavby nezbytné k obhospodařování
- lesy zvláštního určení s rekreační funkcí

c) nepřípustné využití

- nenávratné poškození půdního povrchu,
- provádění terénních úprav značného rozsahu,
- výstavba staveb pro individuální rekreaci

Plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodních toků (WT)

a) hlavní využití

- vodní toky a plochy

b) přípustné využití

- stavby nezbytné k obhospodařování

c) nepřípustné využití

- nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb veřejné infrastruktury

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

7.1 PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV (V) :

7.1.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO DOPRAVU, VYMEZENÍ KORIDORŮ (VD)

ozna- čení	katastr. území	účel stavby	dotčené pozemky určené k vymezení koridorů a ploch v katastr. území
VD.01	LI	Místní komunikace Z.3 – PU k obsluze plochy ČOV.	35/5, 396/2, 420/1, (504).
VD.04		Místní komunikace Z.39 – PU k obsluze rozvojové plochy pro bydlení (Z.36 – SV).	(112/1), 118/2
VD.08		Místní komunikace Z.16 – PU k obsluze rozvojové plochy pro bydlení (Z.11, Z.12 a Z.17 – BV).	43/2, 43/3, (434/4), 47/16, 47/17, 47/18, 47/19, st.65.
VD.11		Místní komunikace Z.34 – PU k obsluze rozvojových ploch smíšených obytných (Z.33 a Z.35 – SV).	(112/1), 216/8, 97/7, 99/3.
VD.12		Místní komunikace Z.30 – PU k obsluze rozvojové plochy smíšené obytné (Z.35 – SV).	216/8, 483, (486), (91/14), 99/3.
VD.15		Rozšíření místní komunikace Z.21 – PU k obsluze rozvojové plochy pro bydlení (Z.20 – BV).	76/1, 76/2.

7.1.2 STAVBY PRO VEŘEJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENÍ, VYMEZENÍ KORIDORŮ A PLOCH (VT)

ozna- čení	katastr. území	účel stavby	dotčené pozemky určené k vymezení ploch a koridorů v katastrálním území
VT.07		Nová trafostanice.	(434/4).

7.1.3. SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ V ÚZEMÍ POVODNĚMI A JINÝMI PŘÍRODNÍMI KATASTROFAMI, ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ (VK+R)

Územní plán nevymezuje taková veřejně prospěšná opatření.

7.1.4. ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (VU)

Veřejně prospěšná opatření jsou stanovena pro prvky ÚSES, převzaté ze ZÚR

ozna- čení	katastr. území	předmět / účel	dotčené pozemky v katastrálním území
VU. K72	LI	NRBK.K72 Polabský luh - Bohdaneč	-

7.1.5. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K OCHRANĚ PŘÍRODNÍHO, KULTURNÍHO A ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ (V G)

Územní plán nevymezuje taková veřejně prospěšná opatření.

7.1.6. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU (V B)

Nejsou navrhovány.

7.1.7. PLOCHY ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV (V A)

Nejsou navrhovány.

7.1.8 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (VO)

ozna- čení	kata-str. území	účel stavby	Dotčené pozemky určené k vymezení koridorů a ploch v katastrálním území
VO.14	LI	Rozvojová plocha pro občanské vybavení Z.23 – OV.	(56/3), (st.10/2).
VO.16		Hřbitov.	51, 70/1, 70/2, 70/3, st.1, st.75.

7.1.9 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (VP)

ozna- čení	kata-str. území	účel stavby	Dotčené pozemky určené k vymezení koridorů a ploch v katastrálním území
VP.03	LI	Veřejná zeleň Z.40 – ZP.	(112/1), 118/2, 216/12, (455/5).
VP.05		Veřejná zeleň Z.38 – ZP.	(112/1), 118/2.
VP.06		Veřejná zeleň Z.37 – ZP.	(112/1), (435/1).
VP.09		Veřejná zeleň Z.15 – ZP.	43/2, 43/3, 47/17.
VP.10		Veřejná zeleň Z.14 – ZP.	47/1, 47/18.
VP.13		Veřejná zeleň Z.32 – ZP.	99/3.
VP.17		Veřejná zeleň Z.24 a Z.26 – ZP a pěší propojení místní komunikací Z.25 – PU.	(55/1), (st.10/2).
VP.18		Veřejná zeleň Z.5 – ZP.	393/14, 393/17.

8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Na ÚP Lipec se nevztahuje.

9. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

Lehký průmysl je např. lehké strojírenství a spotřební průmysl, výroba oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, farmaceutická výroba, dřevovýroba, skladování, výrobní služby apod.

Brownfields jsou opuštěná, zanedbaná, nevyužívaná nebo nevhodně využívaná území povětšinou v zastavěném území, která mohou, ale nemusí vykazovat ekologickou

zátěž. Tato území s nevhodnou prostorovou strukturou jsou určena k revitalizaci, dostavbě, případně k asanaci a nové výstavbě odpovídající navrhované urbanistické koncepci.

Účelová zařízení pro obhospodařování krajiny jsou stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky a stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv a doprovodné stavby pro úkryt hospodářských zvířat na pastvinách.

Drobné kulturní artefakty jsou doprovodné objekty zpravidla veřejných prostranství nebo dílčích významných či zajímavých míst v krajině, přispívající ke zvýšení jejich estetické či uživatelské hodnoty. Typicky jde o drobný mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, umělecká díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).

Rozptýlená zeleň v krajině (vegetační prvky rostoucí mimo les) - skupiny stromů, keřů, trvalých travních porostů na terénních nerovnostech, mezích, remízích, stržích, v břehových hranách vodních toků a v litorálním pásu vodních nádrží a dále zeleň v dotčených dobývacích prostorech, lomech, pískovných apod.

Pojem „negativní vliv“ znamená zhoršující zejména hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, půdu a horninové prostředí anebo životní podmínky pro faunu a flóru.

Označení prodejní plochy stavby pro obchod (např. do 200m²) je maximální plošná výměra čisté prodejní plochy všech prodejních jednotek, tzn. bez ploch určených pro skladování, zásobování a manipulaci se zbožím.

Řemeslná výroba je malosériová výroba, oproti těžkému průmyslu a areálům lehké výroby s menšími nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch a nároky na menší měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost nebo zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou.

Výšková hladina zástavby je nejvyšší bod stavby, resp. atika, hřeben apod., měřený od nejvyššího bodu rostlého terénu.

Pro účely ÚP jsou definovány tyto používané zkratky:

BPEJ	... bonitovaná půdně ekologická jednotka
CO	... civilní ochrana
ČKA	... Česká komora architektů
ČOV	... čistírna odpadních vod
ČSN	... česká státní norma
DO	... dotčený orgán
EO	... ekvivalentní obyvatel
EVL	... evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000
FVE	... fotovoltaická elektrárna
CHLÚ	... chráněné ložiskové území
KPÚ	... komplexní pozemkové úpravy
LBC	... lokální biocentrum
LBK	... lokální biokoridor
LHP	... lesní hospodářský plán

MKR	... místa krajinného rázu
MMR	... Ministerstvo pro místní rozvoj
MTO	... místní telefonní obvod
NN	... nízké napětí
NTL	... nízkotlaký
OP	... ochranné pásmo
ORP	... obec s rozšířenou působností
PUPFL	... pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	... Politika územního rozvoje ČR
RBC	... regionální biocentrum
RBK	... regionální biokoridor
RD	... rodinný dům
SEA	... posouzení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území
SR	... síťový rozvaděč
STG	... skupina typů geobiocénů dané biochory
STL	... středotlaký
SZ	... stavební zákon
SWOT	... posouzení silných, slabých stránek, příležitostí a hrozeb
T.I.	... technická infrastruktura
TS	... trafostanice
TTP	... trvalý travní porost
ÚAP	... územně analytické podklady
ÚP	... územní plán
ÚPnSÚ	... územní plán sídelního útvaru (původní stará dokumentace)
ÚPO	... územní plán obce (původní stará dokumentace)
ÚS	... územní studie
ÚSES	... územní systém ekologické stability
VE	... větrná elektrárna
VKP	... významný krajinný prvek
VN	... vysoké napětí
VPS	... veřejně prospěšná stavba
VPO	... veřejně prospěšné opatření
VTL	... vysokotlaký
VVN	... velmi vysoké napětí
ZPF	... zemědělský půdní fond
ZÚR	... Zásady územního rozvoje
ZVN	... zvláště vysoké napětí

ČÁST II.

1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán Lípec nevymezuje takovéto plochy.

2. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Územní plán Lípec nevymezuje takovéto plochy.

3. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Lípec nevymezuje takovéto plochy.

4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán Lípec nevymezuje takovéto plochy.

5. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Stanovení pořadí změn v území (Etapizace) se neurčuje. Všechny plánované plochy a veřejná infrastruktura jsou realizovatelné nezávisle na časovém horizontu, pouze se závislostí na podmiňujících VPS.

6. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Územní plán Lípec nevymezuje takovéto plochy.

7. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE

Územní plán Lípec nevymezuje takovéto plochy.

8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚJÍCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán Lipec neobsahuje prvky regulačního plánu.

9. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY

Územní plán Lipec neobsahuje členění na lokality.

10. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Lipec nevymezuje zastavitelné území.