

# ÚZEMNÍ PLÁN LITICHOVICE

---

## Úplné znění po změně č.1

---

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Litichovice
Pořadové číslo poslední změny:	1
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	16.3.2021
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Klára Zárubová, starostka obec Litichovice v.r.

otisk úředního razítka obce

Otisk úředního razítka:

---

- Název dokumentace:** Územní plán Litichovice - úplné znění po změně č.1
- Objednatel:** Obec Litichovice  
Litichovice 4, 257 26 Divišov
- Určený zastupitel:** Klára Zárubová
- Pořizovatel:** Obecní úřad Litichovice  
Litichovice 4, 257 26 Divišov  
který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně  
plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.
- Projektant územního plánu:** Ing.arch. Hana Vokrouhlecká  
Č. autorizace 00586  
Čajkovského 7.  
130 00 Praha 3
- Projektant změny č.1 a úplného znění územního plánu po změně č.1:**  
Ing. Petr Laube  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
28. října 909, 277 11 Neratovice

### **Obsah:**

- a) **vymezení zastavěného území**  
**Definice pojmů**, užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání
- b) **základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**  
b1. Základní koncepce rozvoje území obce  
b2. Ochrana přírodních hodnot  
b3. Ochrana kulturních hodnot
- c) **urbanistickou koncepcí**,  
včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně  
c1. Urbanistická koncepce  
c2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití  
c3. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby  
c4. Systém sídelní zeleně
- d) **koncepci veřejné infrastruktury**,  
včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití  
d1. Dopravní infrastruktura  
d2. Technická infrastruktura  
d2.1. vodní hospodářství  
d2.2. zásobování elektrickou energií  
d2.3. zásobování plynem  
d2.4. odpadové hospodářství  
d3. Veřejná prostranství  
d4. Občanské vybavení

d4.1. Veřejná infrastruktura

d4.2. Ochrana obyvatelstva

- e) koncepci spořádání krajiny,**  
včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a pod.
- e1. Cílová charakteristika krajiny
  - e2. Koncepce uspořádání krajiny
  - e3. Plochy změn v krajině
  - e4. ÚSES
  - e5. Průchodnost krajiny, protierozní a protipovodňová opatření, rekreace
  - e6. Vodní toky, záplavová území a ochrana před povodněmi
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**  
s určením převažujícího účelu využití / hlavní využití /, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití ( včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( na př. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).
- f1. Plochy s rozdílným způsobem využití
  - f2. Uspořádání ploch
  - f3. Podmínky využití ploch
- 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
- 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
- i) stanovení kompenzačních opatření**  
podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv**  
a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- k) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**
- l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,**  
stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9,**  
stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- n) stanovení pořadí změn v území ( etapizaci)**
- o) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

**Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**  
grafické části

## a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Litichovice vymezuje zastavěné území ke dni 27.11.2020.

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkrese :

Výkres základního členění území měř. 1 : 5 000

Hlavní výkres měř. 1 : 5 000

### Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání

Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku:

- stanoví se jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkování vozidel, dlažby apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

Kvalita prostředí a pohoda bydlení

- kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které pohodu ovlivňují

Nerušící služby

- služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

Malovýroba

- výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání.

Drobná a řemeslná výroba

- výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka
- obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů
- negativní účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, vibrace, otřesy, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

Parkování vozidel

- krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavování vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží.

Sociální služby

- souhrnný název pro sociální péči a péči o rodinu.

Sousední zástavba

- nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny.

Charakter zástavby

- je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.

Struktura zástavby

- je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.

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

### **b1. Základní koncepce rozvoje území obce**

- Územní plán Litichovice vytvoří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu, ochraně a rozvoji všech přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území
- Cílem ÚP je zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Ochranu hodnot území provázet s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje s principy udržitelného rozvoje.
- Sídelní struktura ani širší vztahy nebudou územním plánem zásadním způsobem měněny, samoty určené pro bydlení, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nebudou navrhovány.
- Obec Litichovice charakterizují zejména výborné podmínky pro bydlení z hlediska orientace na světové strany, základní koncepcí rozvoje sídla je zachování kvalitního obytného standardu, jeho zlepšení v oblasti kvalitní veřejné vybavenosti.
- V řešeném území je dominantní funkcí bydlení, v omezené míře zemědělská a drobná řemeslná výroba.
- Nové plochy pro bydlení v rodinných domech jsou většinou vymezeny na okrajových plochách sídla.
- V ÚP bude respektována struktura sídla, možnost vymezení nových zastavitelných ploch bez kontaktu se stávající zástavbou se vylučuje;
- Rozvoj venkovského sídla bude v cenných polohách orientován do současně zastavěného území (s respektováním znaků urbanistické struktury) a do kontaktu se zastavěným územím.
- Vymezují se plochy smíšeného území, které vedle bydlení je možné využívat pro nerušivé formy podnikání. V celém území obce nesmí být umístěny nové výrobní a jiné činnosti, které by svým vlivem zhoršily celkovou čistotu ovzduší.
- Stávající plochy pro zemědělskou výrobu jsou akceptovány.
- Občanské vybavení je stabilizováno, nové nejsou vymezovány.
- Plochy rekreace jsou stabilizovány a bude omezeno další zahušťování rekreační zástavby;
- Silnice a komunikace ve správním území obce zůstávají zachovány v původních trasách, případně s navrženou úpravou a jsou na ně připojeny komunikace k navrhované zástavbě.
- Územní plán obnovuje původní cestní síť, kterou je možné mimo jiné použít i pro pěší turistiku a cykloturistiku.

### **b2. Ochrana přírodních hodnot**

- V území budou vytvářeny předpoklady pro respektování přírodních podmínek, pro zabezpečení ochrany přírodních a krajinných hodnot území vyjádřené stanovenými limity využití území. Bude zajištěna ochrana nerostných surovin, vodních zdrojů, půdního fondu, ovzduší a ochranu přírody a krajiny
- ÚP zajistí snižování dopadu všech environmentálních rizik a škodlivých dopadů lidské činnosti na životní prostředí a zdraví obyvatel.
- Předmětem ochrany jsou existující **přírodní hodnoty** území:

- významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy
- územní plán je chráněn zařazením do nezastavitelných ploch v krajině
- doplnění dřevinné zeleně v zemědělské krajině
- územní systém ekologické stability; jednotlivé prvky systému jsou územně chráněny
- významné plochy veřejné zeleně – jsou chráněny jako nezastavitelné
- kvalitní zemědělský a lesní půdní fond
- přírodní biotopy
- liniové prvky doprovodné zeleně katastrálně evidované či prvky zeleně na orné půdě, tj. meze, remízky, plochy nelesní zeleně, doprovodné zeleně cest a vodotečí – územní plán vytváří podmínky pro jejich zachování, obnovu a zakládání nových
- drobné vodoteče a malé vodní plochy v krajině včetně katastrálně neevidovaných
- krajinná zeleň podél silnic a účelových komunikací.
- veřejná zeleň
- Přírodní hodnoty budou chráněny před přímými i nepřímými vlivy z výstavby a dalších činností a aktivit souvisejícími se stavbami a s rozvojem obce, které by mohly ohrozit jejich celistvost, funkčnost a předmět ochrany. U přírodních hodnot, u nichž je dle příslušného předpisu stanoveno nebo vymezeno ochranné pásmo se požadavky na ochranu vztahují i na toto ochranné pásmo.
- ÚP zamezí fragmentaci území vymezením zastavitelných ploch ve volné krajině, územní rozvoj obce soustředí do území navazujících na zastavěné území, s ohledem na stávající okolní využití území, s cílem zajištění kvalitních životních podmínek obyvatel.
- Na území obce se nenachází hodnotný krajinný prvek. V jižní části území procházejí prvky ÚSES.
- V jihovýchodní části obce se vyskytují stavby pro rodinnou rekreaci. Z pohledu přírodních hodnot se rozšiřování lokality nedoporučuje.
- Stavební rozvoj na lesních pozemcích se vylučuje.

### **b3. Ochrana kulturních hodnot**

- Předmětem ochrany jsou existující **kulturní hodnoty** území:
  - mezi kulturní dědictví je třeba zahrnout historické jádro sídla, tvořené původními zemědělskými statky
  - v plochách s rozdílným způsobem využití jsou uplatněny podmínky, které zohledňují kulturně historické hodnoty zástavby včetně staveb lidové architektury
  - historicky významná stavba / křížek u cesty do vsi /
  - sochy, pomníky, kříže, Boží muka, které je nutné respektovat jako kulturní hodnoty
  - charakter zástavby a urbanistická struktura – bude chráněna prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání
  - celé území obce je územím s předpokládanými archeologickými nálezy, kde platí příslušné právní předpisy pro veškeré stavební činnosti
  - systém veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně bude chráněn v rozsahu vymezeném územním plánem
- Na území obce je vymezena jedna kulturní památka, zapsaná v seznamu kulturních památek ČR a to kaplička ve středu obce.
- Veškerá činnost, která by mohla k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí je nepřipustná.
- Kulturní hodnoty území jsou vymezeny v Koordinačním výkrese.

## c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

### včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce je graficky vyjádřena na hlavním výkrese v měř. 1 : 5 000.

#### c1. Urbanistická koncepce

- Základem urbanistické koncepce sídla je zachování a podpoření současného charakteru sídla a posouzení vhodnosti dotvoření sídla.
- Územní plán respektuje dochovanou a typickou urbanistickou strukturu venkovského sídla v zemědělské krajině.
- Jádrem obce Litichovice je původní kompaktní zástavba, tvořená venkovskými usedlostmi v jihovýchodní části sídla. Nová zástavba moderními rodinnými domy je situována podél příjezdové komunikace na severozápadní straně. Části sídla jsou od sebe odděleny travnatými plochami. Toto rozvržení územní plán respektuje.
- Na jihovýchodním okraji správního území se nachází plocha pro pobytovou rekreaci.
- ÚP navrhuje plošný rozvoj úměrný růstovému potenciálu obce a reálným potřebám území s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího rozšíření.
- Rozvoj bydlení je navržen v přiměřené míře, zčásti v prolukách zastavěného území a v přímé návaznosti na zastavěné území. Zvýšený počet zastavitelných ploch souvisí s tím, že některé stavby nejsou zapsány v katastru nemovitostí.
- Obytné prostředí nesmí narušovat nevhodná lokalizace rušících funkcí v území.
- Novou zástavbu je nutné přizpůsobit charakteru a struktuře stávající typické rostlé zástavbě tak, aby nedošlo k narušení celkového obrazu sídla.
- Územní plán stabilizuje a podporuje rozvoj podnikatelských aktivit na plochách bydlení
- Územní plán připouští rekreační využívání krajiny při respektování zásad ochrany přírody a krajiny
- Územní plán v plochách zemědělských a lesních vytváří podmínky pro činnosti spojené s prvovýrobou, které negativně neovlivní stávající charakter krajiny
- Územní plán vytváří podmínky pro propojení kostry sídelní zeleně se zelení krajinnou
- Územní plán chrání nezastavěné území před zakládáním nových jader zástavby v krajině
- Územní plán navrhuje zlepšení prostupnosti území (krajiny i sídel), zejména pro pěší a cyklisty (cyklostezky, cyklotrasy) a nevytváří podmínky pro vznik nových bariér v území.

#### Urbanistická kompozice

Je součástí urbanistické koncepce. Je skladbou vybraných prostorů, částí urbánních a krajinotvorných prvků za účelem vytváření a ochrany jejich vzájemných harmonických vztahů. Jejím cílem je estetické utváření a kompoziční uspořádání ploch a prostorů do celků s kvalitním a charakterově pestrým prostředím. Urbanistická kompozice má vliv na vnímání prostředí člověkem, jeho chování, na celkový obraz krajiny a sídla.

Cílem urbanistické kompozice je vyloučit výškové stavby, aby neznehodnocovaly pohled ze silnice II. třídy a z rozhledny Špulka, umístěné na kopci Březák na sídlo Litichovice.

Územní plán pomocí regulativů zachovává rozvoj charakteristický pro sídlo, kde nesmí docházet k narušování obytného prostředí nevhodnou lokalizací rušících funkcí v území.

#### c2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití se člení :

- na plochy stabilizované ( plochy zastavěné ) a plochy změn ( plochy zastavitelné ) určené územním plánem k zastavění
- zastavitelné plochy jsou vymezeny v grafické části ve výkresech č. 1 - Výkres základního členění území a ve výkrese č. 2 – Hlavní výkres.

Koncepce plošného uspořádání území zahrnuje plošné uspořádání základních funkcí v území, vyjádřené v plochách s rozdílným způsobem využití. V územním plánu Litichovice je vzhledem k charakteru a velikosti sídla navržen rozvoj zejména bydlení, podnikání a veřejných prostranství. Návrh vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji. Územní plán nevymezuje plochy přestavby.

### **Bydlení**

- Bydlení je v územním plánu navrženo na plochách bydlení venkovské a na plochách smíšených obytných venkovských.
- Bydlení bude hlavní rozvíjející se funkcí v řešeném území.
- Plochy hromadného bydlení se územním plánem nenavrhují.
- V sídle je navržena obytná zástavba výhradně nízkopodlažní.

### **Občanské vybavení**

- Stávající zařízení občanského vybavení jsou stabilizována.
- Nové plochy pro občanské vybavení se nenavrhují.
- Podmínky pro umístování dalších zařízení občanského vybavení vytváří územní plán vhodným vymezením odpovídajících ploch a stanovením podmínek pro využití ploch rozdílným způsobem využití. V souladu s těmito podmínkami je možné vybavenost dle rozsahu a charakteru umísťovat zejména v plochách smíšených obytných, ale i v plochách venkovského bydlení.

### **Sport a rekreace**

- Plochy pro sport nejsou v obci vymezeny a nové nebudou navrhovány. Jsou využívány v okolních obcích, zejména v Divišově.
- Pro rozvoj sportovních a rekreačních aktivit je navržena možnost doplnění turistických pěších tras a cyklotrasy.
- Nové plochy pro chaty (plochy pro rodinnou rekreaci) nejsou navrhovány. K rekreaci je využívána část domovního fondu v sídle.
- Vylučuje se další rekreační zástavba.

### **Výroba a skladování**

- Původní objekty pro zemědělskou výrobu nejsou využívány, plochy jsou zařazeny do ploch smíšených obytných venkovských.
- Nové stavby jsou navrhovány na ostatní ploše v jižní části sídla.

### **Koncepce veřejného prostranství**

- Stávající veřejná prostranství v obci jsou stabilizována. Centrální prostor se ponechává v současných prostorových parametrech.
- Územní plán akceptuje plochy veřejné sídelní zeleně.
- Nové veřejné prostranství, které není součástí dopravní plochy se v obci nenavrhuje.



**c3. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby**

- Při rozhodování o využití ploch s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání, které se týkají:
  - výškové hladiny,
  - intenzity využití ploch,
  - charakteru a struktury zástavby.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby:
  - nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakter a strukturu stávající zástavby
  - nebyl narušen celkový obraz sídel a krajinný ráz.
- Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přílehlý veřejný prostor) apod. Územní plán navrhuje novou nízkopodlažní zástavbu, která výškovou hladinou odpovídá okolní stávající zástavbě.

Nově se vymezují tyto funkční plochy s označením v grafické části v obci Litichovice:

označení ploch	způsob využití ploch
<b>ZL 1</b>	plocha bydlení venkovské
<b>ZL 3</b>	plocha bydlení venkovské
<b>ZL 4</b>	plocha smíšená obytná venkovská
<b>ZL 5</b>	plocha pro výrobu a skladování
<b>ZL 6</b>	plocha bydlení venkovské
<b>ZL 9</b>	plocha rekreace pobytové
<b>ZL 10</b>	plochy bydlení venkovské
<b>ZL 11</b>	plocha zeleně soukromé - zahrady
<b>ZL 12</b>	místní a účelové komunikace

**Stanovení koncepce rozvoje nové zástavby**

V území bude v navazujícím řízení prokázáno, že zástavbou nedojde k negativnímu ovlivnění kompoziční a vizuální vazby.

Plochy přestavby se v návrhu územního plánu nenavrhují.

**c4. Systém sídelní zeleně**

V územním plánu jsou vymezeny plochy sídelní zeleně a to :

**Plochy veřejných prostranství ZV**

- Plochy sídelní zeleně jsou vymezeny v centrální části sídla na původní návsi. Zastavěné území obce bude i v budoucnu tvořeno převážně plochami obytné zástavby, kde stačí doplnit pásy doprovodné zeleně podél komunikací, pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby podél komunikací, neboť se v celém sídle předpokládá vysoký podíl zeleně soukromých zahrad.

**d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

**včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

**d1. Dopravní infrastruktura****Pozemní komunikace****Silnice**

- Stávající silniční síť je územním plánem stabilizována.
- Na severu nad správním územím obce prochází silnice II. třídy č. II/111
- Ze silnice II. třídy odbočuje silnice III/111 22 do obce
- Komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné, tyto budou plnit funkci veřejného prostranství.
- Veřejná doprava - územní plán nenavrhuje žádné změny.
- Na celém území obce Litichovice jsou přípustné úpravy silnic spojené s odstraňováním dopravních závad a s postupnou rekonstrukcí silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání zástavby.

**Místní a účelové komunikace**

Většina místních komunikací jsou v kategorii obslužných komunikací, které slouží pro cílovou dopravu motorových vozidel a pro pěší. V okolí se vyskytují účelové komunikace, polní a lesní cesty.

- Stávající síť komunikací místního významu a účelových cest je územním plánem stabilizována.
- Minimální šíře jízdního pruhu na nově budovaných komunikacích bude 3 m , výjimečně 2,75 m.
- Ke všem nově budovaným stavbám musí být zajištěn přístup pro požární techniku a ostatní záchranné složky.

Územní plán navrhuje rozšíření stávající komunikace v severní části sídla o plochu ZL12.

**Pěší a cyklistický provoz**

- Územní plán akceptuje vymezenou cyklotrasu č. 0072 Postupice – Jemniště – Divišov – Český Štemberk
- U nových komunikací budou šířkové parametry komunikace navrženy tak, aby byl na nich zajištěn bezpečný provoz.

**Železniční doprava****Letecká a vodní doprava**

- Žádná z výše uvedených doprav není v území zastoupena.

**d2. Technická infrastruktura****d2.1. Vodní hospodářství****Kanalizace**

Obec Litichovice nemá vybudovaný systém splaškové kanalizační sítě. Vzhledem k velikosti sídla nebude v územním plánu centrální kanalizace navrhována, u nových staveb bude odkanalizování provedeno prostřednictvím jímek na vyvážení. Územní plán nevyklučuje případně jinou formu technického řešení na základě prokázání vhodnosti tohoto řešení.

**Dešťová kanalizace**

Územní plán akceptuje stávající dešťovou kanalizaci a nová bude řešena v rámci jednotlivých lokalit. Srážkové vody je třeba v maximální míře likvidovat na pozemcích určených k zástavbě v souladu s platnou legislativou.

**Vodovod**

Obec Litichovice nemá veřejný vodovod. Trvale bydlicí občané používají pitnou vodu ze soukromých studní. Vzhledem k velikosti sídla nebude v ÚP vodovod navrhován.

Územní plán akceptuje vrt s ochranným pásmem, který není využíván.

**d2.2. Zásobování elektrickou energií**

Územní plán akceptuje stávající trafostanice, nové nenavrhuje.

V obci se nacházejí následující trafostanice :

- ve středu Litichovic
- u chatové osady u lesa

Elektrická vedení jsou na území obce stabilizovaná, jejich změny jsou možné, pokud je to přípustné z hlediska podmínek stanovených v plochách s rozdílným způsobem využití plochy.

Územní plán připouští výstavbu trafostanic v plochách stabilizovaných i v plochách změn v rámci celého území obce.

Územní plán připouští v případě potřeby výměnu kabelového vedení.

**d2.3. Zásobování plynem**

Obec Litichovice není gazifikována a ani v budoucnu se se zavedením plynu nepočítá. Územní plán nevyklučuje možnost plynofikace obce

**d2.4. Odpadové hospodářství**

Likvidace odpadů je řešena svozem nádob, do kterých je komunální odpad ukládán. Územní plán nenavrhuje změny v koncepci likvidaci odpadů, podporuje třídění odpadu.

Územní plán nenavrhuje samostatnou plochu pro sběrný dvůr.

**d3. Veřejná prostranství**

Veřejným prostranstvím jsou návsi, ulice, chodníky, veřejná zeleň a plochy přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání bez omezení a bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Územní plán navrhuje rozšíření stávajícího veřejného prostranství v severní části sídla o plochu ZL12.

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP vymezeny na plochách, označených :

<b>VP</b>	plochy veřejných prostranství místní a účelové komunikace
<b>ZP</b>	plochy veřejných prostranství zeleň veřejných prostranství, veřejná zeleň

**d4. Občanské vybavení****d4.1. Veřejná infrastruktura**

Základní občanské vybavení veřejné infrastruktury se v obci nevyskytuje, vyjma správy obce. Jedná se o objekt, ve kterém je umístěn obecní úřad, prodejna potravin a sál pro obecní a kulturní účely.

Územní plán akceptuje stávající zařízení občanského vybavení a nové nenavrhuje.

**d4.2. Ochrana obyvatelstva**

Ochrana obyvatelstva je zajišťována stávajícím způsobem, který územní plán akceptuje a nové zařízení nenavrhuje.

**e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

**včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

**e1. Cílová charakteristika krajiny**

- Území obce Litichovice je zařazeno do krajiny polní s výraznou zemědělskou činností.
- Územní plán respektuje základní uspořádání a charakteristické znaky krajiny polní, která má příznivé terénní podmínky pro hospodaření a vysokou kvalitu půdy, rovněž zachovává komparativní výhody pro zemědělské hospodaření.
- Při zásazích do území maximálně chránit veškerou vzrostlou zeleň, uchovat významné krajinné fenomény
- Uchovat a podporovat rozvoj přirozeného geofondu krajiny, zeleň k novým výsadbám vybírat pouze z domácích druhů
- Pečovat o čistotu vodotečí a dbát o její technickou údržbu

**e2. Koncepce uspořádání krajiny**

- Koncepce řešení krajiny vychází z jejich historických a současných funkcí. Územní plán preferuje ochranu přírodních hodnot území, veškeré rozvojové aktivity jsou navrhovány s ohledem na zajištění ochrany krajiny.
- Na území obce Litichovice se nachází převážně zemědělská krajina s úrodnými poli. V jihovýchodní části území se nachází lesní komplex. Územní plán nevytváří podmínky pro výraznou změnu koeficientu ekologické stability.
- V jižní části řešeného území je na poz. č. 970/3 a 969 navržena vodní plocha – rybník.
- V nezastavěném území není přípustné umísťovat stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování. Umísťovat lze pouze stavby a zařízení, související s obsluhou zemědělských ploch (seníky, hnojiště, ohrady, napajedla, přístřešky na pastvinách apod.
- V nezastavěném území není přípustné umísťovat pevná oplocení se základy.
- V nezastavěném území lze umístit veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu
- Do krajiny nejsou navrhovány nové stavby, stávající přírodní stav je zachován. Nové objekty a zastavitelné plochy navazují na zastavěné území sídla.
- Územní plán svým řešením podporuje stávající ekologicky stabilní plochy, což jsou trvalé travní porosty, lesy, vodní plochy, krajinná zeleň.
- Územní plán stabilizuje sídelní zeleň uvnitř zastavěného území, pronikající zčásti do zástavby z volné krajiny. Územní plán doplňuje krajinnou zeleň u ostatních komunikací a cest.
- Územní plán stabilizuje enklávy lesní a nelesní zeleně a ochraňuje krajinné horizonty.

**Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání při výstavbě přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Kompoziční vztahy jako limit využití území – je třeba zachovat a chránit působnost stavebních dominant a přírodních dominant, měřítko a charakter zástavby, zachovat osy průhledů na kulturní a přírodní dominanty území – tedy důsledně dodržet převládající hladiny zastavění a odpovědně prověřovat a hodnotit vliv případně vznikajících nových dominant:

- Stanovená maximální výšková hladina, procento zastavění i podmínka výsadby vysoké zeleně na pozemcích směrem do volné krajiny zajistí lepší zapojení nové zástavby do krajiny.
- U areálů výroby je stanovena podmínka výsadby zeleně i směrem k okolní obytné a smíšené zástavbě. V sousedství výrobních ploch jsou navrženy pásy ochranné a izolační zeleně.
- Ochrana kompozičních vztahů a panoramatu obce:
  - Výškovou hladinu zástavby je třeba chránit s ohledem na zachování měřítka zastavění, charakteru zástavby historického jádra sídel.
  - Dbát na ochranu působení horizontů krajiny a topografie obce a přírodních dominant.
  - Veškeré budoucí záměry, které by překročily převládající hladinu zástavby, je nezbytné prověřit s cílem chránit panorama obce a krajinný ráz.
- Územní plán vylučuje umístování výškových staveb v krajinářsky exponovaných prostorech a v architektonicky a urbanisticky cenných částech sídel.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- plochy zemědělské – orná půda
- plochy zemědělské – louky
- plochy vodní a vodohospodářské
- zeleň krajinnou
- plochy lesní

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Plochy podle způsobu využití jsou znázorněny v hlavním výkrese. Podmínky pro plochy podle způsobu využití jsou stanoveny v bodě f.

### e3. Plocha změny v krajině

Jedná se o plochu ZM 1, určenou pro vodní plochu – rybník. Nachází se na jih od sídla Litichovice.

### e4. Územní systém ekologické stability ( ÚSES)

Územní plán vymezuje prvky ÚSES v lokální úrovni.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu.

Prvky územního systému ekologické stability na sebe vzájemně navazují a jsou funkční. Územní plán zajistil jejich návaznost na sousední katastrální území. Všechny prvky ekologické stability jsou funkční.

Výčet prvků ÚSES :

Po lučních porostech pod Litichovicemi prochází *lokální biokoridor*, pokračuje podél potoka do lesního porostu, kde převažuje smrk s příměsí ostatních dřevin.

Do biokoridoru je vloženo *lokální biocentrum*, které je tvořeno mokřadním dřevinným doprovodem potoka.

#### Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vymezené prvky územního systému ekologické stability procházejí různými funkčními plochami se stanoveným rozdílným způsobem využití, t.zn.. že vymezený ÚSES má funkci překryvnou. V místech, kde jsou prvky vymezeny, platí přednostně stanovené podmínky pro využití ploch ÚSES. Ani

přechodně nelze do částí ÚSES umisťovat funkce, které by zhoršily stávající stav nebo znemožnily jejich pozdější realizaci.

- stávající lesy - neměnit druh pozemku, při hospodaření směřovat k lesu s přirozenou druhovou skladbou, usilovat o obnovu lesních porostů
- stávající zemědělské pozemky - měnit druh pozemku na pozemek s vyšším stupněm ekologické stability
- vodní plochy a toky - vodní toky revitalizovat, podporovat podél vodních ploch a toků břehový dřevinový porost
- na pozemcích ÚSES nelze měnit kulturu s vyšším stupněm ekologické stability za nižší, odvodňování, těžba nerostů a jiné narušování ekologicko – stabilizační funkce těchto ploch
- nově založené prvky ÚSES musí být realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy

#### **e5. Průchodnost krajiny, protierozní a protipovodňová opatření, rekreace:**

- Vytvářet podmínky pro průběžnou stabilizaci intenzivně zemědělsky využívané krajiny realizací komplexních pozemkových úprav a realizací a údržbou prvku ÚSES.
- Pro zlepšení průchodnosti krajiny jsou navrženy k obnově účelové komunikace.
- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Při zemědělském a lesnickém obhospodařování budou dodržovány zásady pro zajištění práv volného pohybu v krajině. V případě nutnosti oplocování uceleného území musí být zajištěna prostupnost technickými prvky.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za "oplocení" nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Přípustné je stávající oplocení pozemků v krajině s kulturou "zahrada". Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.
- V rámci navazujícího správního řízení musí být prokázáno, že křížení tras biokoridorů s dopravní a technickou infrastrukturou nevytváří nevhodný zásah těchto prvků.
- Územní plán nenavrhuje protierozní opatření, protože na území obce se nevyskytují plochy s možným erozním ohrožením.
- Ochrana území před průchodem průlomové vlny, vzniklé zvláštní povodní v území obce nehrozí. Erozi půdy by mohly způsobit prudké lijáky. Proto je třeba zakládat remízky pro členění velkých ploch zemědělské půdy.
- Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, v revitalizaci vodních toků a ve zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině. Významná se tvorba ÚSES.
- Dle konkrétních územních podmínek se nevyklučuje prověřování ploch pro realizaci vhodných protipovodňových a protierozních opatření (zejména charakteru polderu a činností zvyšujících retenční schopnost krajiny nebo revitalizací potoků).
- Při návrhu ploch v blízkosti vodotečí je podmínkou zachování nezastavitelného pruhu o celkové šířce 6 m jako přístupu k vodnímu toku. Podmínka se netýká vodních ploch nacházejících se v zastavěném území, která jsou ve vlastnictví shodného vlastníka okolních pozemků a staveb a 8 m podél toků významných.
- Pobytová rekreace je přípustná v zastavěném území sídla na plochách, kde to podmínky jejich využití nevyklučují. Nové plochy s možností výstavby rekreačních chat se nevymezují.

#### **Ochrana nerostných surovin**

Dobývání nerostů se nenavrhuje.

**e6. Vodní toky, záplavová území a ochrana před povodněmi****e6.1. Vodní toky**

Správní území obce Litichovice patří do povodí řeky Vltavy prostřednictvím Divišovského potoka. Hlavní vodotečí na území je bezejmenný potok, pramenící pod sídlem a vlévající se do Divišovského potoka.

Územní plán akceptuje nezastavitelnost manipulačního pruhu v šíři 6 m podél břehové hrany drobných vodních toků.

Záplavové území není na území obce vyhlášeno.

Na území sídla se nachází rybník, který je zarostlý a bez vody. Při prudkých deštích došlo k jeho zavalení zeminou. Z hlediska ekologických prvků v území je doporučeno jeho obnovení. Totéž platí o požární nádrži, která je v kritickém stavu.

Jižně od sídla se navrhuje výstavba vodní plochy, rybníka.

**e6.2. Ochrana před povodněmi, záplavová území**

Na území obce nehrozí povodně, územní plán nenavrhuje žádnou specifickou ochranu před povodněmi.

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

**s určením převažujícího účelu využití / hlavní využití /, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití ( včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ( na př. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v grafické části územního plánu Litichovice v hlavním výkrese.

Podmínky pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití se stanovují pro celé správní území obce Litichovice.

**f1. Plochy s rozdílným způsobem využití :****Plochy bydlení**

**BV** plochy bydlení venkovské

**Plochy smíšené obytné venkovské**

**SM** plochy smíšené obytné venkovské

**Plochy rekreace**

**RP** plochy rekreace pobytové

**Plochy občanského vybavení**

**OV** plochy občanského vybavení ve veřejném zájmu

**Plochy výroby a skladování**

**PV** plochy výroby a skladování

**Plochy veřejných prostranství**

- VP** místní a účelové komunikace  
**ZP** zeleň veřejných prostranství, veřejná zeleň

**Plochy zeleně**

- ZS** plochy zeleně soukromé - zahrady  
**ZK** plochy zeleně krajinné

**Plochy lesní**

- NL** plochy lesní

**Plochy vodní a vodohospodářské**

- W** plochy vodní a vodohospodářské

**Plochy zemědělské**

- NZO** plochy zemědělské – orná půda  
**NZ** plochy zemědělské - louky

**f2. Uspořádání ploch**

Pro podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití platí:

- Celé správní území Litichovice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití.
- V území řešeném územním plánem Litichovice je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s územním plánem.

Pro každou plochu – jednotlivé funkční plochy, barevně rozlišené v grafické části územního plánu, se stanovují podmínky využití zpravidla v tomto členění:

hlavní využití,

přípustné využití,

podmíněně přípustné využití,

nepřípustné využití.

- **Hlavní využití** stanoví zpravidla plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
- **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit.
- Pro **podmínky prostorového uspořádání** platí:
  - novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu,
  - úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání,
  - stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.
- Podmínky prostorového uspořádání zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.



Pro ochranu a rozvíjení hodnot území se stanovuje koncepce prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, kterou tvoří :

- typ struktury zástavby,
- maximální podlažnost zástavby,
- koeficient zeleně.
- Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury zástavby, je třeba posoudit soulad povolované stavby s:
  - měřítkem staveb,
  - výškovou hladinou,
  - intenzitou zástavby (zástavba bloková, řadová),
  - orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru, hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice)
  - půdorysným tvarem stavby (stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem),
  - tvarem a orientací střech.

### **f3. Podmínky využití ploch**

#### **Plochy bydlení venkovské**

**BV**

##### **hlavní využití**

- bydlení v rodinných domech venkovského typu

##### **přípustné využití**

- bydlení v původních i nových objektech s možností služeb a hospodářského využívání částí budov a částí pozemku
- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou, možnost doprovodných staveb / skleníků a pod. /
- dětská hřiště
- drobné stavby - kolna, stodola, objekty pro hospodářská zvířata, případně i bazén, altán
- zemědělské využívání části pozemku, zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru
- chov drobného domácího zvířectva v doplňkových objektech
- využívání objektů pro individuální rekreaci
- obslužná zařízení místního významu ze sféry služeb a obchodu, kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb apod.
- drobné ubytovací zařízení do 10ti lůžek
- dopravní a technická infrastruktura

##### **podmíněně přípustné využití**

- činnosti a stavby uvedené v přípustném využití nesmí být v rozporu s požadavky na rodinné bydlení, vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky / např. zápachem, hlukem, zvýšeným výskytem hlodavců/

##### **nepřípustné využití**

- výstavba velkokapacitních výrobních a skladových zařízení zemědělských, či průmyslových
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů
- nové stavby pro individuální rekreaci
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů
- odstavné plochy pro těžkou zemědělskou techniku
- služby a činnost s možným negativním dopadem na okolí / např. autoopravárství, dřevovýroba - kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň/
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech

##### **požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- území je určeno zejména pro izolované rodinné domy, přípouští se dvoudomy.
- procento zastavění se stanovuje maximálně 25 % celkové plochy pozemku
- min. plocha zeleně 50 %
- výška zástavby bude max. 8 m
- min. velikost nově tvořeného pozemku je 1 000 m<sup>2</sup>

- je možná zástavba na okrajových či zbytkových pozemcích, také na pozemcích uvnitř zástavby bez požadavku naplnění min. velikosti
- na pozemku bude minimálně tolik odstavných stání, kolik samostatných bytů bude rodinný dům mít
- objekty pro doplňkové funkce budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkrovy a výšku římsy (okapu) max. 5 m nad nejnižším přilehlým upraveným terénem
- při dostavbách do stávající zástavby a tam kde nová zástavba navazuje na původní nutno vycházet z hmotového měřítka okolních staveb
- architektonické řešení staveb musí vycházet z podmínek daného území, stavby musí celkovým dojmem respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území

## **Plochy smíšené obytné venkovské**

**SM**

### **hlavní využití**

- bydlení v objektech v kombinaci se zemědělskou nebo výrobní činností, chovem dobytka a dalšími přípustnými funkcemi jako jsou služby, podnikání, obchodní činnost v míře vztahující se k přípustnému podnikání

### **přípustné využití**

- zemědělské využívání objektů a pozemku s tím, že nesmí mít nepříznivé účinky nad přípustnou mez na okolní zástavbu určenou pro bydlení nebo rekreaci a nevyvolává zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- podnikatelská činnost, včetně provozování drobných řemesel a služeb pro obyvatele, která nemá nepříznivé a rušivé účinky na okolí nad přípustnou mez a nevyvolává zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- maloobchodní zařízení a stravování bez vlivu na zhoršování obytného prostředí zóny nad přípustnou mez
- domácí malovýroba, která nemá negativní vliv na sousední stavby pro bydlení nebo rekreaci
- malá ubytovací zařízení do 15 lůžek – penziony a trvalým bydlením majitele nebo provozovatele
- individuální rekreace ve stávajících domech určených pro trvalé bydlení
- parkování v rámci vlastních pozemků, případně na vyhrazených plochách komunikací
- přilehlé zahrady s převažující funkcí užitkovou
- na pozemcích tohoto území je možné umísťovat drobné doplňkové stavby, jejichž funkce přímo souvisí s bydlením, nebo s přípustnou podnikatelskou činností stavby, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně
- dětská hřiště
- dopravní a technická infrastruktura

### **podmíněně přípustné využití**

- změny staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy jsou přípustné pouze na stávajících pozemcích větších jak 500 m<sup>2</sup> a za předpokladu, že přístup k těmto pozemkům je zajištěn po vyhovující obslužné komunikaci

### **nepřípustné využití**

- skladové areály
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením a snižující kvalitu prostředí
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů
- nové stavby pro individuální rekreaci
- chovatelství zvířectva, narušující zápachem, hlukem a jinak nad přípustnou mez objekty pro bydlení nebo rekreaci
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů

### **požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- na plochách se připouští izolované rodinné domy, maximálně dvojdomy.
- výška zástavby max. 9 m

- min. velikost nového pozemku je min. 1 000 m<sup>2</sup>
- maximální zastavěnost pozemku 35 % z celkové plochy pozemku
- architektonické řešení staveb musí vycházet z podmínek daného území, stavby musí celkovým dojmem respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území
- při dostavbách do stávající zástavby a tam kde nová zástavba navazuje na původní nutno vycházet z hmotového měřítka okolních staveb, zvláště ve středu obce
- stavby s funkcí doplňkovou budou mít max. jedno nadzemní podlaží s možností částečného využití podkroví a výšku římsy (okapu) max. 5 m nad nejnižším přilehlým upraveným terénem

### **Plochy rekreace pobytové**

**RP**

#### **hlavní využití**

- stavby pro individuální rekreaci

#### **přípustné využití**

- drobné stavby – vybavení pro rekreaci (bazén, altán, kůlna, pergola, přístřešek), přístavby, nástavby
- rekreační zahrada s funkcí převážně rekreační, okrasnou, případně pěstitelskou
- nezbytná související dopravní a technická infrastruktura
- oplocení pozemků

#### **nepřípustné využití**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím např. výrobní plochy a sklady, stavby pro bydlení
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.
- zahušťování zástavby dalšími rekreačními stavbami
- chovatelství všeho druhu
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy zhoršují kvalitu prostředí pro rekreaci nad přípustnou mez
- parkování vozidel mimo vlastní pozemek

#### **požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- max. jedno nadzemní podlaží a podkroví
- max. procento zastavění 25 %,
- při změnách staveb nebude rušena stávající výšková hladina

### **Plochy občanského vybavení ve veřejném zájmu**

**OV**

#### **hlavní využití**

- plochy pro občanské vybavení

#### **přípustné využití**

- stavby a plochy pro veřejné instituce místního významu
- dopravní a technická infrastruktura

#### **nepřípustné využití**

- stavby, zařízení a činnosti, které negativní účinky a vlivy ovlivňují nad přípustnou mez kvalitu prostředí, pozemky nebo stavby určené pro bydlení nebo rekreaci
- jakákoli zemědělská velkovýrobní činnost se stavbami
- jakákoli výrobní, průmyslová a skladová činnost se stavbami
- využívání pozemků převážně pro parkování, nebo odstavení nepojízdných automobilů
- všechny druhy chovatelských činností, které svými důsledky zhoršují nebo narušují nad přípustnou mez kvalitu prostředí
- trvalé bydlení, kromě služebních či pohotovostních bytů doplňujících občanské vybavení
- individuální rekreace

#### **požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- max. procento zastavění 70%
- minim. procento ozelenění 20%
- přípustné jsou stavby s max. výškou 9 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu, přiléhajícího ke stavbě
- parkování vozidel pro návštěvníky stavby musí být řešeno na pozemku stavby

**Plochy výroby a skladování****PV****hlavní využití**

- plochy pro drobnou výrobu a skladování

**přípustné využití**

- služby, opravárenství, lehký zpracovatelský průmysl, přidružená stavební výroba, skladové hospodářství, logistika
- provozovny řemeslného charakteru
- doprovodná administrativa a stravovací zařízení
- dům majitele nebo správce
- parkovací a garážové plochy, garáže
- příslušné dopravní a technické vybavení, např. trafostanice, regulační stanice, odlučovače apod.
- ochranná zeleň
- odstavení vozidel na vlastním pozemku
- dopravní a technická infrastruktura

**podmíněně přípustné využití**

- plochu označenou jako rezerva / poz. č. 860 a 861/ bude možné využít až po realizaci záměru na poz. č. 852/1 a to změnou územního plánu
- pro plochu č. ZL 5 se stanovuje, že na základě prokázání jsou dodrženy hygienické limity hluku
- v rámci navazujícího správní řízení bude prokázáno, že pásmo hygienické ochrany, vyplývající z činností provozovaných na plochách výroby a skladování nezasahuje plochy bydlení

**nepřípustné využití**

- chovatelství
- zemědělská výroba
- provozy a činnosti, které by svým rozsahem spadaly do procesu povolování EIA
- individuální rekreace
- činnosti, které svými negativními vlivy na kvalitu životního prostředí překračujícími přípustnou mez přesáhnou vyznačenou hranici areálu

**požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- max. procento zastavění bez omezení, min. plocha zeleně 20 %
- max. výška zástavby včetně hal do max. výšky 8 m

**Plochy veřejných prostranství****Místní a účelové komunikace****VP****hlavní využití**

- území je určeno pro veřejná prostranství, přístupná každému bez omezení

**přípustné využití**

- návsí, obslužné pojízdné komunikace, komunikace pro pěší, cyklistické komunikace
- přípustné je umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení / např. pomníky, kapličky, kašny, fontány, drobná výtvarná díla, odpočívadla, svítidla, dětská hřiště, hygienická zařízení, městský mobiliář, apod. /, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití ploch veřejných prostranství
- parková a doprovodná zeleň,
- terénní úpravy
- technická infrastruktura

**Zeleň veřejných prostranství, veřejná zeleň****ZP****hlavní využití**

- území je určeno pro veřejná prostranství a zeleň na nich, které je přístupné každému bez omezení

**přípustné využití**

- veřejné prostranství s hlavní funkcí zeleně
- přípustné je umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení / např. pomníky, kapličky, kašny, fontány, drobná výtvarná díla, odpočívadla, svítidla, dětská hřiště,

- hygienická zařízení, městský mobiliář, apod. /, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití ploch veřejných prostranství
- parková a doprovodná zeleň,
- terénní úpravy
- technická infrastruktura

**Plochy zeleně soukromé - zahrady****ZS****hlavní využití**

- zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch, oplocené bez přístupu veřejnosti,

**přípustné využití**

- ovocné sady
- drobná zemědělská produkce
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru – okrasné, ochranné
- stávající reprodukční činnosti, pokud mají intenzivní formu a nejsou v rozporu s přírodním charakterem plochy
- rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území,
- vodní díla
- stavba do 12 m zastavěné plochy sloužící pro uskladnění náčiní
- drobná zahradní architektura ( zahradní altány, pergoly, venkovní krby, bazény)
- oplocení
- dopravní a technická infrastruktura

**nepřípustné využití**

- veškeré stavby, zařízení nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

**Plochy zeleně krajinné****ZK****hlavní využití**

- plochy zeleně mimo lesní porosty, často zpravidla se vzrostlými stromy, plochy mají přírodní ráz, který je nutno zachovat - jde se o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí

**přípustné využití**

- ochranná a izolační zeleň
- stromové porosty nesadového a nelesního charakteru
- doprovodné porosty podél cest, mezí a vodních ploch
- rekreační využití /nepobytové/, pokud nebude poškozovat přírodní hodnotu území
- vodní díla
- změna kultury na les za podmínky, že plocha přímo navazuje na lesní plochu
- biokoridory i biocentra
- krmelce a posedy
- dopravní a technická infrastruktura

**nepřípustné využití**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a přípustným využitím
- mobilheimy, obytné přívěsy, maringotky
- rozšiřování geograficky nepůvodních rostlin a živočichů
- změna kultury na ornou půdu
- zneškodňování a skladování všech druhů odpadů

**Plochy lesní****NL****hlavní funkce**

- plochy určené k plnění funkcí lesa

**přípustné využití**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesní hospodářství
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- územní systém ekologické stability
- nezbytné účelové a pěší cesty

- nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- prvky územního systému ekologické stability
- oplocení lesních školek
- krmelce, posedy
- rekreace nepobytová
- vodní díla
- ostatní zeleň

#### **nepřípustné využití**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- oplocování s výjimkou oplocení lesních školek
- mobilheimy, obytné přívěsy, maringotky
- nenávratné poškození půdního povrchu, s výjimkou přípustného využití skládky a zneškodňování odpadů

### **Plochy vodní a vodohospodářské**

**W**

#### **hlavní využití**

- vodní toky, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko – stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské,
- přípustné využití
- přirozené, upravené a umělé vodní toky a plochy
- vodohospodářské stavby a zařízení /jezy, jímání vody, výpusti, hráze apod./
- územní systém ekologické stability
- stavby a zařízení pro chov ryb
- přemostění
- související stavby, objekty a zařízení, jako jsou: stavby a zařízení technického vybavení /liniová vedení, měřicí stanice apod./
- účelové komunikace
- ochrana přírody

#### **požadavky na prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- výška staveb max. 4 m, zastavěná plocha maximálně do 20 m<sup>2</sup>

#### **nepřípustné využití**

- vše co není slučitelné s hlavním a přípustným využitím
- nezastavitelnost manipulačního pruhu v šíři 6 m podél břehové hrany drobných vodních toků

### **Plochy zemědělské – orná půda**

**NZO**

#### **hlavní využití**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, zemědělská prvovýroba

#### **přípustné využití**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření pro snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky, revitalizační opatření
- opatření pro založení prvků ÚSES
- stavby dopravní infrastruktury, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- mobilní včelíny, posedy atd.
- oplocení pastevních areálů a výběhů formou ohradníků
- změny kultury na ornou půdu
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků

#### **nepřípustné využití**

- stavby pro celoroční ustájení dobytka
- vše co není slučitelné s hlavním a přípustným využitím
- mobilheimy, obytné přívěsy, maringotky

- rušení přírodních prvků v zemědělské krajině ( remízy, meze, ostrůvky zeleně, strouhy, rokle) a ohrožení propustnosti krajinou

#### **podmíněně přípustné využití pro umístění zemědělských staveb a oplocení**

za splnění podmínky, že investor v navazujícím správním řízení prokáže, že:

- umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- oplocením, formou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat, je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny ( např. turistika, cyklostezky)

#### **požadavky na prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,
- maximální zastavění zemědělských staveb pro uskladnění sena a slámy 500m<sup>2</sup>
- přístřešky pro pastevectví do výše max. 4 m.

### **Plochy zemědělské - louky**

**NZ**

#### **hlavní využití**

- zemědělská půda, trvalé travní porosty

#### **přípustné využití**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření pro snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky, revitalizační opatření
- opatření pro založení prvků ÚSES
- stavby dopravní infrastruktury, například účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- mobilní včelíny, posedy atd.
- oplocení pastevních areálů a výběhů formou ohradníků
- změny kultury
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků

#### **podmíněně přípustné využití pro umístění zemědělských staveb a oplocení**

za splnění podmínky, že investor v navazujícím správním řízení prokáže, že:

- umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny
- oplocením formou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny ( např. turistika, cyklostezky)

#### **nepřípustné využití**

- stavby pro celoroční ustájení dobytka
- mobilheimy, obytné přívěsy, maringotky
- vše co není slučitelné s hlavním a přípustným využitím
- rušení přírodních prvků v zemědělské krajině ( remízy, meze, ostrůvky zeleně, strouhy, rokle) a ohrožení propustnosti krajinou

#### **požadavky na prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny
- maximální zastavění zemědělských staveb pro uskladnění sena a slámy 500m<sup>2</sup>
- přístřešky pro pastevectví do výše max. 4 m





V návrhu ÚP Litichovice je vymezena územní rezerva na poz. č. 860 a 861 pro umístění plochy pro výrobu a skladování. Nachází se na jižním okraji sídla a navazuje na vymezenou plochu pro výrobu a skladování. Na této ploše nesmí být umístěny žádné nové stavby a zařízení, které by znemožňovaly budoucí využití plochy.

#### **Podmínky pro prověření budoucího využití územní rezervy**

Budoucí využití rezervy bude prověřeno z hlediska komfortu využití krajiny a začlenění staveb pro výrobu a skladování. Bude ustanoveno před zahájením výstavby zpracovat územní studii, která z hlediska plošného uspořádání naváže na řešení na poz. č. 852/1.

Studie prověří dopad architektonického řešení na krajinný ráz, zajistí napojení lokality na komunikační síť. Bude řešit vnitřní dopravní obsluhu, vyřeší technickou infrastrukturu (odkanalizování splaškových vod a odvedení dešťových vod z místních komunikací, likvidaci srážkových vod, pitnou vodu, napojení na elektrickou energii.) Pro navrhované plochy musí být dodrženy přístupy a příjezdy pro požární vozidla. Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb, musí být respektovány požadavky vyplývající z právních předpisů z hlediska jejich umístění a provedení.

Územní studie bude koncepčně řešit případnou etapizaci výstavby tak, aby byl zajištěn její postup od současně zastavěného území obce. Součástí územní studie budou podrobnější regulativy výstavby a upřesnění funkčního členění ploch.

#### **k) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Územní plán nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

#### **l) 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**

U plochy ZL 5 určenou pro výrobu a skladování je další rozhodování o jejím využití podmíněno zpracováním územní studie ( poz.par.č. 852/1 ).

Podmínky pro pořízení územní studie :

- řešení dopravní obsluhy
- řešení případné návaznosti dopravní obsluhy plochy P 1 – rezerva
- návaznost na sousední stavby s ohledem na hluk, prašnost
- ozelenění areálu

Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti na 5 roky od nabytí účinnosti územního plánu.

#### **m) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**

Územní plán nevymezil plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

**n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ ( ETAPIZACI)**

Plochu P1 bude možné využít až po realizaci záměru na poz. č. 852/1.

**o) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

Územní plán nevymezil architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

**ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ**

**Územní plán Litichovice**

**Textová část**

Územního plánu Litichovice obsahuje ..... **26 listů**  
včetně titulní strany a obsahu

**Grafická část**

územního plánu Litichovice obsahuje..... **3 výkresy**

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území                    | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres                                      | 1 : 5 000 |
| 3. | Výkres koncepce dopravy a technické infrastruktury | 1 : 5 000 |