

**VYTIPOVÁNÍ A VYHODNOCENÍ VHODNÝCH LOKALIT PRO
BYDLENÍ NA ÚZEMÍ MĚSTA ZLÍNA, VČETNĚ PROKÁZÁNÍ
VEŘEJNÉHO ZÁJMU NA JEJICH ZÁSTAVBĚ**

červenec 2016



Akce:	VYTIPOVÁNÍ A VYHODNOCENÍ VHODNÝCH LOKALIT PRO BYDLENÍ NA ÚZEMÍ MĚSTA ZLÍNA, VČETNĚ PROKÁZÁNÍ VEŘEJNÉHO ZÁJMU NA JEJICH ZÁSTAVBĚ	
Evidenční číslo:	216 – 003 – 731	
Objednatel:	Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování	
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný	
Vypracoval:	Mgr. Martin Novotný	
	Ing. arch. Alena Palacká	
	Ing. Pavel Veselý	
Datum:	červenec 2016	

OBSAH:

1.	Účel a důvod zpracování	4
2.	Popis metody hodnocení	4
2.1.	Vymezení hodnocených lokalit	4
2.2.	Odůvodnění přiřazení vah	5
2.3.	Popis jednotlivých hodnotících kritérií	7
3.	Vyhodnocení a odůvodnění	15
3.1	Vyhodnocení dopadů do ZPF a organizace zemědělské půdy	15
3.2	Vyhodnocení vlivů a dopadů na veřejnou infrastrukturu města	16
3.3	Vyhodnocení souladu s urbanistickou koncepcí a urbanistickou strukturou města	17
3.4	Vyhodnocení jednotlivých posuzovaných lokalit	18
4.	Výsledné hodnocení	29
5.	Prokázání veřejného zájmu	30

1. Účel a důvod zpracování

Důvodem pro zpracování dokumentace hodnocení potenciálních lokalit pro bydlení pro rozvoj města, jsou závěry výpočtu „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení“ provedené v souladu s § 53 odst.5 písm. f) stavebního zákona, které byly provedeny k datu 22.6.2014 v souvislosti s odůvodněním navrhovaných ploch pro bydlení, které byly zrušeny rozsudky Krajského soudu v Brně nebo v přezkumném řízení Krajského úřadu Zlínského kraje a jsou řešeny změnou č.2 Územního plánu Zlína. Výpočet prokázal, že je nabídka ploch pro bydlení v rámci města v současnosti poddimenzovaná a městu chybí k jeho rozvoji cca 8 ha ploch pro bydlení. Vzhledem k tomu, že některé ze zrušených ploch se nacházely ve II. třídě ochrany ZPF a v průběhu pořizování vstoupila v platnost novela zákona 334/92 Sb., je součástí zpracování dokumentace také cíl posoudit, zda veřejný zájem na ochraně zemědělské půdy (dle §4 odst.3 zák. 334/92 Sb.) převyšuje ostatní veřejné zájmy v území.

2. Popis metody hodnocení

Pro hodnocení vymezených lokalit byla zvolena vícekriteriální metoda s přiřazením hodnotících vah, jednotlivým kritériím. Jednotlivá kritéria a jejich hodnocení mají za cíl posoudit dopad do oblasti ochrany ZPF (vymezeno pět kritérií), do oblasti obsluhy veřejnou infrastrukturou, a to jak technickou (čtyři kritéria), tak dopravní (pět kritérií) a do oblasti sídelní struktury a ochrany hodnot (čtyři kritéria). Význam jednotlivých kritérií, resp. jednotlivých oblastí a příslušné odůvodnění je uvedeno v kap 2.2.

2.1. Vymezení hodnocených lokalit

Do hodnocení byly vytipovány lokality v rámci celého správního obvodu města Zlína, které:

- byly již v předchozí územně plánovací dokumentaci nebo v konceptu či návrhu územního plánu uvažovány, tedy již u nich byla v rámci odborné urbanistické činnosti shledána možnost, nebo přípustnost zastavění,
- jsou územními rezervami z platného územního plánu
- jsou nové podněty, které byly na základě Zprávy o uplatňování územního plánu vybrány zastupitelstvem města k prověření.

Do vyhodnocení nebyly zahrnuty lokality z podnětů od občanů a jiných subjektů, u kterých byl na základě Zprávy o uplatňování územního plánu shledán např. rozpor s koncepcí schválenou v platném ÚP, případně byl shledán jiný důvod, který na základě odborného vyhodnocení orgánu územního plánování využití lokality pro bydlení vyloučil.

V rámci výběru hodnocených lokalit byly prověřeny i plochy nezemědělské, které by byly vhodné k rozvoji bydlení. Tyto plochy byly v minulosti předmětem úvah o změně využití (formou ploch přestavby). Jednalo se např. o zemědělský areál navazující na centrum místní části Štípa, avšak případná změna využití na plochy pro bydlení byla u tohoto areálu vyhodnocena jako negativní zásah do struktury sídla a jeho funkcí a lokalita nebyla mezi posuzované plochy zařazena. Ostatní nezemědělské plochy jsou součástí stávající struktury ploch s rozdílným způsobem využití a nebyl vyhodnocen důvod k jejich změně.

2.2. Odůvodnění přiřazení vah

Následující tabulka přehledně vymezuje jednotlivá kritéria jim přiřazenou váhu, včetně zařazení kritéria do struktury jednotlivých hodnocených oblastí.

hodnotící kritérium	váha kritéria	váha bloku	popis, odůvodnění
hodnocení kvality zemědělské půdy (tř.ochrany)	0.15	40%	Kritériím hodnotícím vliv a dopady do zemědělského půdního fondu byl přiřazen nejvyšší podíl váhy, a to 40%. Nejvyšší podíl váhy byl přiřazen z toho důvodu, že je toto vyhodnocení zpracováno prioritně ve vztahu k ochraně zemědělské půdy. Nejvyšší podíl váhy, a to 0,15 (15%) byl přiřazen posouzení kvality (bonity) zemědělské půdy. ostatní hodnocená kritéria pak hodnotí ohrožení do vložených investic na zúrodnění zemědělských půd (meliorace), dopady na organizaci zemědělského půdního fondu, tedy to, jak by mohlo navržené zastavění lokalit narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, ovlivňovat hydrologické a odtokové poměry v území nebo narušit síť zemědělských účelových komunikací.
hodnocení dopadu do meliorovaných ploch a jejich ovlivnění	0.05		
dopad záboru lokality na organizaci a zemědělského půdního fondu	0.05		
intenzita využití zemědělské půdy	0.1		
Dopad do půdních bloků LPIS (Land Parcel Identification System)	0.05		
hodnocení technické a ekonomické náročnosti na napojení na el.en.	0.02	8%	Kritériím hodnotícím technicko - ekonomickou náročnost napojení hodnocené lokality na

hodnotící kritérium	váha kritéria	váha bloku	popis, odůvodnění
hodnocení technické a ekonomické náročnosti na napojení na plyn	0.02		sítě technické infrastruktury byl přiřazen nejnižší podíl váhy, a to 8%. Nejnižší podíl váhy byl zvolen z toho důvodu, že napojení na technickou infrastrukturu není primárně limitujícím faktorem rozvoje území, avšak jistá míra omezení v přímém využití území může nastat v případě ekonomicky nebo technicky náročných řešeních, které mohou využití a zainvestování lokalit podmínit. Takovým podmiňujícím řešením mohou být např. investice zařízení zásobování vodou, a to např. navýšení kapacit vodojemů, nové trafostanice, regulační stanice nebo technická opatření na kanalizaci.
hodnocení technické a ekonomické náročnosti na napojení na kanalizaci	0.02		
hodnocení technické a ekonomické náročnosti na napojení vodovod	0.02		
náročnost na zajištění dopravní dostupnosti lokality	0.05	22%	Kritériím hodnotícím napojení na dopravní infrastrukturu města, dostupnost a případné ovlivnění dopravního zatížení okolí hodnocené lokality byl přiřazen podíl váhy 20 %. Důvodem vyššího podílu váhy dopravní infrastruktury, než má infrastruktura technická je fakt, že doprava ve městě je jedním ze základních faktorů sídelní struktury, která primárně určuje i charakter sídla. Přímo souvisí jak s kvalitou bydlení nebo i hygienou prostředí. Z tohoto bloku byla nejnižší váha přidělena dostupnosti lokality autem, jelikož z důvodu charakteru sídla a schválené koncepce rozvoje města, byla upřednostněna (vyšší váhou) dostupnost centra města pěší nebo možnost využití hromadné dopravy.
dostupnost veřejnou dopravou	0.05		
dostupnost centra - auto	0.02		
dostupnost centra - pěší	0.05		
vliv lokality na dopravní zatížení území	0.05		

hodnotící kritérium	váha kritéria	váha bloku	popis, odůvodnění
vliv a dopad lokality na vymezené přírodní hodnoty	0.05	30%	Kritériím hodnotícím vlivy na vymezené hodnoty sídelní strukturu a soulad s koncepcí územního plánu byl přiřazen podíl váhy 30 %. Důvodem přiřazení druhého nejvyššího podílu váhy tomuto bloku je fakt, že přírodní a kulturní, resp. kulturně historické hodnoty jsou jedním z městotvorných faktorů, které vytvářejí genius loci města, ovlivňují vnímání městského prostoru a přímo nebo nepřímo ovlivňují i pohodu bydlení. Jejich potenciální narušení tedy bylo zohledněno, i když menší vahou, než např. význam lokality v sídelní struktuře (kapacita plochy) nebo její soulad se schválenou koncepcí územního plánu.
vliv a dopad lokality na vymezené kulturní hodnoty	0.05		
význam lokality v sídelní struktuře území (kapacita plochy)	0.1		
soulad s koncepcí územního plánu	0.1		
	1,00	100%	

2.3. Popis jednotlivých hodnotících kritérií

Hodnocení kvality zemědělské půdy dle tříd ochrany (tř.o.)

Z hlediska dopadu hodnocené lokality na zábor kvalitní (bonitní) zemědělské půdy je vyhodnocení provedeno dle aktuálních tříd ochrany ZPF v lokalitě. Důvodem zařazení indikátoru do hodnocení je postihnout rozdíly mezi zemědělskými půdami z hlediska kvality (bonity). Hodnocen je podíl jednotlivých tříd ochrany v lokalitě.

Hodnocení:

- 2 - v rámci lokality je výrazně zastoupena V. třída ochrany
- 1 - v rámci lokality je výrazně zastoupena IV. třída ochrany
- 0 - v rámci lokality je výrazně zastoupena III. třída ochrany
- 1 - v rámci lokality je výrazně zastoupena II. třída ochrany
- 2 - v rámci lokality je výrazně zastoupena I. třída ochrany

Hodnocení dopadu do meliorovaných ploch a jejich ovlivnění

Důvodem hodnocení dopadu lokalit do meliorovaných ploch je vyjádřit riziko plošného dopadu do investic do půdy a potenciální riziko negativního vlivu na navazující zemědělské pozemky. Hodnocení dopadu uvažovaných lokalit do ploch s realizovanými melioracemi je provedeno dle následujících kritérií:

Hodnocení:

- 2 – realizované plochy odvodnění nejsou lokalitou dotčeny
- 1 – dotčena je okrajová část odvodňovací soustavy, do cca 10% výměry odvodňované plochy. Vzhledem ke konfiguraci terénu není předpoklad, že by hodnocenou lokalitou byly dotčeny hlavní odvodňovací prvky a sklon terénu umožňuje bezpečné odvedení vod bez rizika narušení zbývající části odvodňovací soustavy nebo rizika zamokření navazujících pozemků.
- 0 - dotčena je okrajová část odvodňovací soustavy, do cca 20% výměry odvodňované plochy. Vzhledem ke konfiguraci terénu není předpoklad, že by hodnocenou lokalitou byly dotčeny hlavní odvodňovací prvky a sklon terénu umožňuje bezpečné odvedení vod bez rizika narušení zbývající části odvodňovací soustavy nebo rizika zamokření navazujících pozemků.
- 1 – dotčena je část odvodňovací soustavy, nad 20% výměry nebo existuje potenciální riziko, že jsou hodnocenou lokalitou dotčeny hlavní odvodňovací prvky.
- 2 - dotčena je část odvodňovací soustavy, nad 50% výměry nebo existuje potenciální riziko, že jsou hodnocenou lokalitou dotčeny hlavní odvodňovací prvky.

Dopad záboru lokality na organizaci a zemědělského půdního fondu

Důvodem pro vymezení tohoto kritéria je nutnost vyhodnotit dopad lokality do struktury a uspořádání zemědělské půdy, její dostupnost zemědělskou technikou a případně zastavěním lokality narušení navazujících ploch ZPF.

Hodnocení:

- 2 – organizace ploch ZPF není narušena, zastavěním lokality dojde k lepšímu přístupu a organizaci zemědělských ploch
- 1 – organizace ploch ZPF není narušena, v dostupnost ploch zůstává beze změny
- 0 – organizace ploch ZPF je mírně narušena
- 1 – organizace ploch ZPF je narušena, dojde ke zhoršení přístupu a obsluhy navazujících ploch ZPF

-2 – organizace ploch ZPF je narušena, obhospodařování navazujících ploch je velmi problematické.

Intenzita využití zemědělské půdy

Zohledněny jsou druhy pozemku v lokalitě a intenzita využití zemědělské půdy. Důvodem pro zařazení kritéria je zohlednit intenzitu obhospodařování. Pozitivně, tedy plusovými body jsou hodnoceny lokality, které nejsou zemědělsky využívány a v území se již projevují přírodní procesy (sukcese), které zemědělské využívání výrazně omezují, až vylučují. Neutrálně jsou hodnoceny lokality, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, a jsou využívány zejména jako individuální zahrady a významným podílem doprovodných staveb. Negativně jsou hodnoceny lokality, které jsou součástí hospodářsky intenzivní zemědělské krajiny, které jsou obhospodařovány velkovýrobními technologiemi a případné zastavění by toto využívání narušilo nebo omezilo.

Hodnocení:

- 2 – intenzita zemědělského využití území je velmi nízká až nulová, půda není obhospodařována, v území se projevují výrazné sukcesní procesy,
- 1 - intenzita využití území je nízká, půda je extenzivně udržována, v území se projevují náznaky sukcese
- 0 – intenzita využití území je průměrná, půda je obhospodařována zejména jako zahrady, zahrádkářské kolonie, nebo zbytkové plochy bez návaznosti na intenzivně zemědělsky obhospodařované území
- 1 – intenzita využití území je průměrná, půda je obhospodařována a využívána jako trvalý travní porost nebo fragmentové hospodářské plochy s různým hospodářským využitím (drobná zemědělská držba)
- 2 – intenzita využití území je nadprůměrná, půda je téměř výhradně zorněna a je součástí zemědělské krajiny s vysokou intenzitou hospodaření.

Dopad do půdních bloků LPIS

Hodnoceno je narušení bloků půdy v evidenci LPIS (Land Parcel Identification System). Jedná se o evidenci využití zemědělské půdy, vzniklé na základě zákona č. 252/1997 Sb. Do hodnocení byly zahrnuty jak návrhové, schválené i účinné půdní bloky, tak i historické, které byly účinné v minulosti. Hodnocena byla míra plošného dopadu do půdního bloku dopad do a aktuálních resp. historických půdních bloků. Důvodem vymezení kritéria je přímá vazba na evidenci zemědělské půdy ve vztahu k jejímu užívání, možnostem získání dotací na hospodaření nebo údržbu krajiny.

Hodnocení:

- 2 – lokalita nenarušuje půdní bloky v evidenci LPIS
- 1 - lokalita nenarušuje návrhové, schválené ani účinné půdní bloky v evidenci LPIS, avšak zasahuje částečně do plochy historického půdního bloku
- 0 – lokalita nenarušuje návrhové, schválené ani účinné půdní bloky v evidenci LPIS, avšak zcela zasahuje do historického půdního bloku
- 1 - lokalita částečně narušuje návrhové, schválené nebo účinné půdní bloky v evidenci LPIS
- 2 - lokalita se nachází zcela v ploše návrhového, schváleného nebo účinného půdního bloku v evidenci LPIS

Hodnocení technické a ekonomické náročnosti na napojení na plyn, el.en, kanalizaci a vodní řady

Hodnocena je technická a ekonomická náročnost napojení lokality na příslušnou technickou infrastrukturu. Posuzován není plošný rozsah potřebného vnitřního obslužného systému zásobování, ale pouze dostupnost sítí technické infrastruktury u hranice lokality, případně možnost napojit lokalitu z více okruhů nebo soustav TI. Zohledněno bylo i potenciální riziko zvýšené technicko-ekonomické náročnosti, které by např., podle místních podmínek, představovalo nadstandardní technická opatření, zasahující do charakteru stávající sítě (navýšení kapacit, přečerpávací, trafostanice, ...apod.). Důvodem vymezení kritéria je nutnost zohlednit zejména technicko ekonomickou náročnost zasíťování jednotlivých lokalit. Napojení na technickou infrastrukturu není primárně limitujícím faktorem rozvoje území, avšak jistá míra omezení v přímém využití území může nastat v případě ekonomicky nebo technicky náročných řešeních, které mohou využití a zainvestování lokalit podmínit.

Přiřazená váha za každou síť technické infrastruktury 2%. Pro hodnocení byla využita užší škála hodnot (-1, 0, +1), která dostatečně odráží vymezené kategorie posuzování ekonomicko-technické náročnosti napojení lokality na technickou infrastrukturu.

Hodnocení:

- 1 - lokalita je v přímé návaznosti na technickou infrastrukturu.
- 0 – lokalita je dostupné vzdálenosti napojení lokality vyžaduje průměrnou investici
- 1 - napojení lokality je v současnosti technicky problematické nebo ekonomicky náročné

Náročnost na zajištění dopravní dostupnosti lokality

Hodnocena je dostupnost lokality z hlavní komunikace. Důvodem je zhodnotit náročnost a rizika napojení na dopravní infrastrukturu. Lokality, které jsou v přímé návaznosti na hlavní veřejné komunikace, jsou hodnoceny kladně. Lokality, které se nacházejí mimo dopravní

obslužné komunikace a jejich dopravní napojení je z hlediska využití území v návaznosti problematické, jsou hodnoceny záporně.

Hodnocení:

- 2 – lokalita se nachází v bezprostřední návaznosti minimálně na jednu kapacitní veřejnou komunikaci.
- 1 – lokalita se nachází v návaznosti na plochu veřejného prostranství případně účelové komunikace, které umožní její obsluhu.
- 0 – lokalita se nachází v návaznosti na plochu veřejného prostranství případně účelovou komunikaci, které umožní její obsluhu, ale toto napojení je vzhledem k charakteru území nebo rozsahu plochy nedostatečné.
- 1 - lokalita se nenachází v návaznosti na plochu veřejného prostranství nebo účelové komunikace. Její obsluhu je možno řešit napojením na stávající síť obslužných komunikací.
- 2 - lokalita se nenachází v návaznosti na plochu veřejného prostranství nebo účelové komunikace. Zajištění její obsluhy a napojení na stávající síť obslužných komunikací je problematické.

Dostupnost veřejnou dopravou

Hodnocena je dostupnost lokality ze zastávky veřejné dopravy. Důvodem je zhodnotit náročnost a rizika napojení na dopravní infrastrukturu městské hromadné dopravy. Důvodem je zohlednění jednoho z hlavních dopravních systémů krajského města a jeho odpovídající funkce obsluhy území. Lokality, které jsou v přímé návaznosti (cca do 300 m) od zastávky veřejné dopravy, jsou hodnoceny kladně. Lokality, které se nacházejí mimo docházkovou vzdálenost 500 m, navíc v území s nízkou prostupností pěších tras, jsou hodnoceny záporně.

Hodnocení:

- 2 – lokalita se nachází v dobré dostupnosti zastávky veřejné dopravy.
- 1 – lokalita se nachází v hraniční docházkové vzdálenosti 500 m od zastávky veřejné dopravy, avšak charakter území a jeho prostupnost umožňují dobrou dostupnost jedné nebo více linek hromadné dopravy.
- 0 – lokalita se nachází v hraniční docházkové vzdálenosti 500 m od zastávky veřejné dopravy
- 1 - lokalita se nachází v hraniční docházkové vzdálenosti 500 m od zastávky veřejné dopravy, avšak charakter území a jeho prostupnost neumožňují její dobrou dostupnost

- 2 - lokalita se nachází zcela mimo docházkovou vzdálenost 500 m od zastávky veřejné dopravy.

Dostupnost centra - auto

Hodnocena je dostupnost lokality do centra města (okolí náměstí Míru). Důvodem je zhodnotit zejména časovou dostupnost z hodnocené lokality. Důvodem je zohlednění jednoho z dopravních prostředků, které se uplatňují v městském prostředí např. pro rodiny s dětmi v rámci volno časových aktivit apod. Z hlediska přiřazené váhy je tomu to kritériu přiřazen nižší význam, než u ostatních kritérií tématického okruhu. Hodnocení využívalo modelování pomocí základních GIS analýz, kde se zohledňovala vzdálenost, význam komunikace a počet světelných křižovatek.

Hodnocení:

- 2 – lokalita se nachází ve velmi komfortní dostupnosti centra – do 5-ti minut.
- 1 – lokalita se nachází v komfortní dostupnosti centra – do 10-ti minut.
- 0 – lokalita se nachází v průměrné vzdálenosti centra - 10 – 15 minut
- 1 - – lokalita se nachází v průměrné vzdálenosti centra - 15 – 20 minut
- 2 - lokalita se nachází ve velmi nekomfortní vzdálenosti centra – více jak 20 minut.

Dostupnost centra – pěší

Hodnocena je pěší dostupnost lokality do centra města (náměstí, případně lokálního centra – Malenovice, Štípa. V městském prostředí představuje pěší doprava významný prvek a dostupnost centra (včetně lokálního) je podstatná.

Hodnocení:

- 2 – lokalita se nachází ve velmi komfortní dostupnosti centra.
- 1 – lokalita se nachází v komfortní dostupnosti centra.
- 0 – lokalita se nachází v průměrné vzdálenosti centra
- 1 - – lokalita se nachází v průměrné vzdálenosti centra
- 2 - lokalita se nachází ve velmi nekomfortní vzdálenosti centra.

Vliv lokality na dopravní zatížení území

Hodnocení předpokládaného příspěvku lokality k již existující dopravní zátěži, která je daná rozsahem, charakterem a kapacitou navazujícího území. Vyšší příspěvek k dopravnímu

zatížení lze předpokládat u ploch navazujících na rozsáhlé sídelní plochy bydlení s omezenou dopravní sítí komunikací.

Důvodem pro zařazení tohoto kritéria bylo zhodnotit potenciální zatížení stávajícího urbanizovaného území navýšením dopravní zátěže, kterou by hodnocená lokalita generovala. Pozitivně jsou hodnoceny lokality, které se nacházejí v návaznosti na páteřní dopravní tahy, nebo hlavní obslužné komunikace. Negativně jsou hodnoceny lokality, jejichž dostupnost je možná pouze s využitím místních obslužných komunikací, které plní obsluhu již stávajícího zastavěného území, zejména s převahou funkcí bydlení.

Hodnocení:

2 – lokalita se nachází v bezprostřední návaznosti na kapacitní páteřní komunikaci,

1 – lokalita se nachází v dobré dostupnosti na kapacitní páteřní komunikaci

0 – lokalita se nachází v dobré návaznosti na hlavní obslužné komunikace

-1 – existuje riziko, že lokalita mírně přispěje k zatížení navazujícího obytného prostředí

-2 – existuje riziko, že lokalita přispěje k zatížení navazujícího obytného prostředí

Vliv a dopad lokality na vymezené přírodní hodnoty

Hodnocen je dopad do vymezených přírodních hodnot v území, které jsou součástí územního plánu Zlína (Příloha č.2 - opatření obecné povahy - Ochrana a rozvoj hodnot území). Jedná se např. o dopad do vymezených zelených klínů, scenerických cest, potenciální ovlivnění vymezených horizontů apod.

Důvodem pro zařazení tohoto kritéria bylo zhodnotit potenciální dopad do vymezených hodnot, které zajišťují ochranu přírodních hodnot, jejichž ochrana je součástí vymezené koncepce města Zlína. jedná se zejména o ochranu specifických přírodních prvků, které se přímo podílejí na obrazu města Zlína a jsou podmíněny například morfologií terénu (přírodní horizonty, scenerické cesty) nebo souvisejí s historií rozvoje města, jako např. zelené klíny, které jsou také součástí koncepce ochrany hodnot, definované územním plánem.

Pro hodnocení byla využita užší škála hodnot. Vzhledem k charakteru posuzovaných lokalit (rozšíření zastavitelného území) byly přiřazeny pouze negativní a neutrální hodnoty. Pozitivní body nebyly přiřazeny.

Hodnocení:

0 – lokalita nemá negativní dopad do vymezených přírodních hodnot

-1 – lokalita má mírně negativní dopad do vymezených přírodních hodnot

-2 - lokalita má mírně negativní dopad do vymezených přírodních hodnot

Vliv a dopad lokality na vymezené kulturní hodnoty

Hodnocen je dopad do vymezených přírodních hodnot v území, které jsou součástí územního plánu Zlína (Příloha č.2 - opatření obecné povahy - Ochrana a rozvoj hodnot

území). Jedná se např. o dopad do vymezených území zásadního nebo doprovodného významu, archeologických lokalit, apod.

Pro hodnocení byla využita užší škála hodnot. Vzhledem k charakteru posuzovaných lokalit (rozšíření zastavitelného území) byly přiřazeny pouze negativní a neutrální hodnoty. Pozitivní body nebyly přiřazeny, neboť kulturní hodnotu (např. urbanistickou nebo architektonickou) lze hodnotit až po stavebních realizacích v daných lokalitách.

Hodnocení:

- 0 – lokalita nemá negativní dopad do vymezených kulturních hodnot
- 1 – lokalita má mírně negativní dopad do vymezených kulturních hodnot
- 2 – lokalita má mírně negativní dopad do vymezených kulturních hodnot

Význam lokality v sídelní struktuře území (kapacita plochy)

Hodnocen byl předpokládaný „přínos“ lokality (počtu stavebních míst) do portfolia dostupných míst k výstavbě. Kritérium bylo hodnoceno na základě výměry plochy a průměrné velikosti parcely, která byla pro potřeby srovnávacího výpočtu stanovena na 1080 m², s tím, že tato plocha zahrnuje i průměrný podíl připadající na potřebná veřejná prostranství v rámci posuzované lokality.

Důvodem vymezení kritéria je zhodnotit kapacitu plochy a její podíl na naplnění deficitu prokázané potřeby ploch - viz Zpráva o uplatňování ÚP Zlína a její příspěvek k disponibilním stavebním plochám.

- 2 – lokalita velmi významně přispěje k pokrytí deficitu stavebních míst v rámci sídelní struktury města (více jak 71 stavebních parcel)
- 1 – lokalita významně přispěje k pokrytí deficitu stavebních míst v rámci sídelní struktury města (více jak 51 - 70 stavebních parcel)
- 0 – lokalita přispěje k pokrytí deficitu stavebních míst v rámci sídelní struktury města (více jak 21 - 50 stavebních parcel)
- 1 – příspěvek k pokrytí deficitu stavebních míst v rámci sídelní struktury města (více jak 6 - 20 stavebních parcel) je nevýznamný.
- 2 – příspěvek k pokrytí deficitu stavebních míst v rámci sídelní struktury města (více jak 1 - 5 stavebních parcel) je zanedbatelný.

Soulad s urbanistickou koncepcí města

Hodnocen je soulad vymezení posuzované lokality s urbanistickou koncepcí definovanou platným územním plánem: „Posílení atraktivity města – rozvojem městského prostředí-

rozvojem bydlení v blízkosti města a to především západním směrem s využitím všech vhodných ploch s předpokladem pro pohodu bydlení, především na terasách nad údolím s minimálním rizikem hluku a imisí dopravy“.

2 – lokalita zcela splňuje všechny atributy definované a vymezené urbanistickou koncepcí posílení atraktivity města

1 – lokalita převážně splňuje atributy definované a vymezené urbanistickou koncepcí - posílení atraktivity města

0 - lokalita splňuje alespoň jeden atribut definovaný urbanistickou koncepcí - posílení atraktivity města

-1 – lokalita téměř splňuje alespoň jednu charakteristiku vymezenou urbanistickou koncepcí pro posílení atraktivity města.

-2 – lokalita se nachází zcela mimo charakteristiky vymezené urbanistickou koncepcí pro posílení atraktivity města.

3. Vyhodnocení a odůvodnění

3.1 Vyhodnocení dopadů do ZPF a organizace zemědělské půdy

Kvalita zemědělské půdy je v okolí města Zlína poměrně ostře rozdělena. Kvalita je primárně určena přírodními podmínkami v území. Příznivé přírodní podmínky pro vznik kvalitních zemědělských půd tvoří na rozhraní Vsetínských vrchů a severní části Dolnomoravského úvalu plochá údolí vodních toků a půdy na čtvrtohorních eolických sprašových nánosích, které se nacházejí na svazích jižní expozice Podřevnického údolí. Zlín a jeho dnešní městské části byly historicky založeny právě v tomto území s převahou kvalitních zemědělských půd. Z původního zemědělského charakteru sídel se v důsledku průmyslového a společenského rozvoje osídlení rozvinulo a údolní poloha s nejkvalitnějšími zemědělskými půdami byla souvisle urbanizována. Postupně se zvyšující význam města v sídelní struktuře se projevil na míře a intenzitě zástavby, která je nejvyšší v oblasti od Příluk přes centrum města po Prštné, resp. Louky, tedy v území, kde se vyskytovaly nejkvalitnější zemědělské půdy. V tomto prostoru je údolní niva téměř bezezbytku zastavěna. Územní rozvoj města dosáhl v jižní části údolí až hranice lesa (výrazný hřbet Tlusté hory) a pokračuje za tímto hřebenem rozvojem původních sídel (Kudlov, Jaroslavice). Dominují zde zemědělské půdy IV. a V. třídy ochrany. Severní část Podřevnického údolí, tedy převážně dobře osluněné, jižně exponované svahy, mají velmi dobré podmínky pro rozvoj bydlení, avšak požadavky na rozvoj zastavěného území zde narážejí na enklávy vysoce chráněných

zemědělských půd. Z hlediska kvality zemědělských půd je územní rozvoj v tomto prostoru příznivější.

Avšak rezignovat zcela na územní rozvoj v Podřevnickém údolí, tedy centru města, a přenést jej výhradně a účelově do území s nižší kvalitou zemědělských půd nelze. Mimo veřejný zájem na ochraně zemědělských půd nejvyšší kvality je nutno mít na zřeteli i veřejný zájem na optimálním rozvoji krajského města, které zajišťuje funkce nejen samo pro sebe, ale musí plnit veřejnou službu obsluhy území celého kraje. Optimální rozvoj je dán například ekonomickým rozvojem městské infrastruktury, dobrou dostupností centra, nabídkou rozvojových ploch apod. Právě z důvodu posouzení významu zemědělských ploch a jejich enkláv, které zůstaly nezastavěny v Podřevnickém údolí, byly mezi kritéria zahrnuty i ty, které hodnotí stávající intenzitu obhospodařování zemědělských půd nebo zařazení lokality do systému evidence využití zemědělské půdy (LPIS), která je zavedena zákonem č. 252/1997 Sb., o zemědělství.

Záměr na využití dostupných rozvojových ploch v blízkosti centra je v souladu s jednou z priorit, které územní plán vymezuje. Úkolem je posilovat atraktivitu města, a to rozvojem městského prostředí, tedy rozvojem bydlení v blízkosti města, a to především západním směrem s využitím všech vhodných ploch s předpokladem pro pohodu bydlení, především na terasách nad údolím s minimálním rizikem hluku a imisí dopravy.

Nedílnou součástí vyhodnocení dopadu do zemědělských půd je hodnocení dopadu do meliorovaných ploch a jejich ovlivnění a dále vyhodnocení důsledků případného zastavění posuzované lokality na organizaci zemědělského půdního fondu a hydrologické a odtokové poměry.

3.2 Vyhodnocení vlivů a dopadů na veřejnou infrastrukturu města

Hodnocení veřejné infrastruktury bylo řešeno jako část posuzující technickou infrastrukturu a část hodnotící dopravní infrastrukturu. Důvodem jsou rozdílné faktory, které se při posuzování uplatňují.

V případě technické infrastruktury se jedná téměř výhradně o technická řešení, jejich náročnost, případně ekonomickou nákladnost. Technická infrastruktura není limitujícím faktorem využití ploch. Z tohoto důvodu jsou hodnoceny negativně lokality, u kterých lze, na základě dostupných údajů o území pro územní plán, předpokládat ekonomicky nebo technicky náročné řešení, které mohou využití a zainvestování lokalit komplikovat. Takovým podmiňujícím řešením mohou být např. investice zařízení zásobování vodou, a to např. navýšení kapacit vodojemů, nové trafostanice, regulační stanice nebo technická opatření na kanalizaci.

Převážná část posuzovaných lokalit se nachází v dobré nebo průměrné návaznosti na síť technické infrastruktury. Jistá míra rizika (záporné hodnocení) byla vyhodnocena u napojení na plyn v Klabalském údolí a u lokalit v severovýchodní části katastru Kudlov.

Částečně odlišně se v územní struktuře města projevuje dopravní infrastruktura. Jediným společným znakem s technickou infrastrukturou je ekonomická nebo i technická náročnost na zajištění dostupnosti lokality a její zařazení do sítě obslužné dopravní infrastruktury. Dopravní infrastruktura je ale velmi výrazným prvkem, který přímo souvisí se sídelní strukturou města, spolupodílí se tak např. na jeho hygienické zátěži (kvalitě), může například změnit podmínky a charakter navazujícího území.

3.3 Vyhodnocení souladu s urbanistickou koncepcí a urbanistickou strukturou města

Urbanistická koncepce rozvoje města Zlína, navržená v konceptu územního plánu, navazovala na koncepci pásového města, založenou a rozvíjenou dlouhodobě, předešlými územně plánovacími dokumenty. Urbanistická struktura města je dána krajinnou konfigurací sevřeného území, jehož středem prochází hlavní dopravní a obslužné trasy.

V tomto sevřeném prostoru je realizována výstavba průmyslová i obytná, která se již nemá kam dále rozvíjet, a postupně se rozrůstá na přilehlé svahy a to vždy v návaznosti na stávající zástavbu městských částí (Louky, Prštné, Mladcová, Jižní svahy, Příluky...). Aby nedocházelo k nekoordinovanému živelnému rozvoji, jsou v územním plánu stanoveny limitní hranice, které jsou nastaveny tak, aby ochránily základní hodnoty území (krajinné horizonty, zelené klíny, trasy ÚSES) a respektovaly koridory dopravní a technické infrastruktury, sesuvné území, záplavové území atd. V návrhu tyto plochy mohou zdánlivě působit jako odtržené, bez vazby na okolní zástavbu, jedná se však o plochy teras, mezi kterými leží plochy, které nelze zastavět (hluboké zaříznuté údolnice), které v území zajistí rytmičtější a prolínání krajiny do zástavby.

Rozvojové lokality v západní části města, navazující na zástavbu městských částí Louky a Prštné, tzv. „zlínské terasy“, byly vytipovány na základě průzkumů a rozborů pro územní plán, jako hlavní směry rozvoje města. Na využití těchto ploch byla založena hlavní koncepce, využívající přímou návaznost na dopravní infrastrukturu a pracovní příležitosti, které jsou soustředěny v Podřevnickém údolí a tím odlehčit dopravní zátěži z okrajových částí města. Bez využití těchto ploch ztrácí území koncepční vazby a neplní hlavní koncepční zásadu, schválenou Zadáním pro vypracování územního plánu, rozvíjet v maximální možné míře urbanistickou strukturu města (jádrové město Zlín – s určitým podílem hromadné bytové výstavby) a usměrnit tendence masivního rozšiřování

vzdálenějších městských částí (Kostelec, Štípa, Veliková, Jaroslavice, Kudlov, Želechovice, Klečůvka) do volné krajiny.

Při respektování všech požadavků na zařazení pozemků do výstavby v těchto městských částech, by došlo v součtu k mnohonásobně většímu záboru ZPF, často bez vazby na obsluhu území (poddimezovaná šířka stávajících komunikací a dopravních napojení), občanskou vybavenost a pracovní příležitosti, k vytváření monofunkčních obytných celků, kterým právě chce územní plán zabránit.

Zlín, jako pásové město v hlavním Podřevnickém údolí, si za dobu svého rozvoje vytvořil charakteristické prvky, které se staly nedílnou součástí jeho struktury. Některé tyto prvky byly v souladu s § 18, odst.4 stav. zákona vymezeny jako přírodní nebo kulturní hodnoty. Jedná se zejména o prvky městské zeleně, případně krajinné zeleně, která proniká z okolních kompaktně zalesněných území do města, případně o prvky související s ochranou charakteru obrazu města a krajiny, jako např. scenérické cesty, primární městské horizonty apod. Zachování a ochrana je také veřejným zájmem, který je vyjádřen územním plánem města.

Vymezené hodnoty se kumulují zejména severozápadně od centra města, v oblasti Ostré horky, a obecně severní hrana Podřevnického údolí, která si zachovala charakter zeleného horizontu a v návaznosti na centrum města se stala významnou součástí ploch městské zeleně. V návaznosti na Zprávu o uplatňování a zjištěnému deficitu dostupných ploch pro bydlení byla hodnocena i kapacita plochy a její podíl na saturaci tohoto deficitu. Avšak ani u plošně nejrozsáhlejších ploch, č. 28, 11 nebo 15 nebyla tato kapacita vyvážena dalšími pozitivy a u těchto ploch převažuje celkově negativní vyhodnocení.

3.4 Vyhodnocení jednotlivých posuzovaných lokalit

Lokalita č. 1

Lokalita pro bydlení navržená v severní části k.ú. Mladcová v Klabalském údolí, na severozápadním úpatí Ostré horky.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení spíše příznivé, neboť se jedná o území s nižší bonitou zemědělských půd bez zásahu do investic do ZPF. Území je hospodářsky využíváno. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou průměrné, bez výrazných omezení. Převážně negativně je však lokalita hodnocena z pohledu dostupnosti dopravní infrastrukturou. Lokalita bez negativního vlivu na hodnoty, avšak s mírně negativním hodnocením souladu s koncepcí rozvoje města a významu v sídelní struktuře.

Lokalita č. 2

Lokalita pro bydlení navržená v severní části k.ú. Mladcová v prostoru stávající zahrádkářské lokality.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení příznivé, neboť se jedná o území s nízkou bonitou zemědělských půd bez zásahu do investic do ZPF. Území je využíváno jako zahrádky, bez hospodářského významu pro velkovýrobní technologie obhospodařování. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou průměrné, bez výrazných omezení. Převážně negativně je však lokalita hodnocena z pohledu dostupnosti dopravní infrastrukturou, zejména však potenciální zatížení území dopravou. Lokalita s mírně negativním dopadem do přírodních hodnot (bezprostřední návaznost na primární horizonty, které se uplatňují zejména z oblasti Ostré horky a jsou výraznější, než např. při pohledech z údolí Dřevnice) a mírně negativním hodnocením souladu s koncepcí rozvoje města.

Lokalita č. 3

Lokalita pro bydlení navržená v severní části k.ú. Mladcová u silnice na Rakovou.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení neutrální až příznivé, neboť se jedná o území s průměrnou bonitou zemědělských půd bez zásahu do investic do ZPF s průměrnou intenzitou využití. Území je využíváno jako zahrádkářská lokalita. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou průměrné, bez výrazných omezení. Převážně pozitivně je lokalita hodnocena z pohledu dostupnosti dopravní infrastrukturou, avšak mírně negativně je hodnocena dostupnost lokality veřejnou dopravou. Mírně negativně je hodnocen dopad do vymezených přírodních hodnot, obdobně jako význam lokality v sídelní struktuře a soulad s koncepcí rozvoje města.

Lokalita č. 4

Lokalita pro bydlení navržená jihovýchodně od centra města, v k.ú. Zlín na hranici zastavěného území, na hranici lesa.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení příznivé, neboť se jedná o území s průměrnou bonitou zemědělských půd bez zásahu do investic do ZPF s velmi nízkou intenzitou využití. Lokalita tvoří enklávu zemědělské půdy v zastavěném území. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou příznivé. Převážně pozitivně je lokalita hodnocena z pohledu dostupnosti dopravní infrastrukturou, avšak mírně negativně je hodnocena dostupnost lokality veřejnou dopravou. Mírně negativně je hodnocen dopad do vymezených přírodních hodnot, obdobně jako význam lokality v sídelní struktuře a soulad s koncepcí rozvoje města.

Lokalita č. 5

Lokalita pro bydlení navržená jihovýchodně od centra města, v k.ú. Zlín na hranici zastavěného území, na hranici lesa.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení příznivé, neboť se jedná o území s minimálním zastoupením zemědělské půdy s podprůměrnou bonitou, bez zásahu do investic do ZPF s velmi nízkou intenzitou využití. Lokalita tvoří enklávu zemědělské půdy v zastavěném území. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou příznivé. Převážně pozitivně je lokalita hodnocena z pohledu dostupnosti dopravní infrastrukturou, avšak mírně negativně je hodnocena dostupnost lokality veřejnou dopravou. Mírně negativně je hodnocen dopad do vymezených přírodních hodnot, obdobně jako význam lokality v sídelní struktuře a soulad s koncepcí rozvoje města.

Lokalita č. 6

Lokalita pro smíšené plochy obytné (SO) navržená v údolí Kosteleckého potoka mezi městské částí Kostelec a Štípa

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení převážně nepříznivé, neboť se jedná o území s nadprůměrnou bonitou zemědělských půd, sice bez dopadu do ploch s realizovanými investicemi do ZPF, avšak do území, které je relativně intenzivně zemědělsky využíváno. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou příznivé. Celkově neutrálně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní infrastruktury. Mírně negativně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Význam lokality v sídelní struktuře je hodnocen příznivě, ale negativně je hodnocen soulad s koncepcí rozvoje města.

Lokalita č. 7

Lokalita pro smíšené plochy obytné (SO) navržená v údolí Kosteleckého potoka mezi městskými částmi Kostelec a Štípa

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení převážně negativně, neboť se jedná o území s nadprůměrnou bonitou zemědělských půd, sice bez dopadu do ploch s realizovanými investicemi do ZPF. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou příznivé. Mírně pozitivně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní infrastruktury. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Význam lokality v sídelní struktuře je hodnocen neutrálně, vzhledem ke vzdálenosti od centra negativně je hodnocen soulad s koncepcí rozvoje města.

Lokalita č. 8

Lokalita pro bydlení (BI) navržená n severním okraji zastavěného území městské části Kostelec

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je, mimo kritérium dopadu do organizace ZPF, hodnocena lokalita spíše negativně, až negativně. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou příznivé. Mírně pozitivně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní infrastruktury. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Negativně pak význam lokality v sídelní struktuře a soulad s koncepcí rozvoje města.

Lokalita č. 9

Lokalita pro plochy bydlení (BI) vymezená v katastru Kudlov, u silnice Kudlov - Ateliery. Lokalita je hodnocena na základě podnětů, které eviduje úřad územního plánování.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení převážně negativně, a to z důvodu dopadu do organizace zemědělských ploch a jejího využití. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou příznivé. Převážně pozitivně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní infrastruktury. Negativně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Význam lokality v sídelní struktuře je hodnocen příznivě, ale negativně je hodnocen soulad s koncepcí rozvoje města.

Lokalita č. 10

Lokalita pro smíšené plochy obytné (SO) navržená v západní části katastru Štípa, východně od nástupního prostoru ZOO Lešná.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení nepříznivé, neboť se jedná o území s nadprůměrnou bonitou zemědělských půd, sice bez dopadu do ploch s realizovanými investicemi do ZPF, avšak do území, které je relativně intenzivně zemědělsky využíváno. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou příznivé. Celkově neutrálně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní infrastruktury. Mírně negativně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Význam lokality v sídelní struktuře je hodnocen příznivě, ale negativně je hodnocen soulad s koncepcí rozvoje města.

Lokalita č. 11

Lokalita pro smíšené plochy obytné (SO) navržená v katastru Veliková, navazuje severozápadně na zastavěné území městské části.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení nepříznivé, a to i přes to, že se jedná o území s průměrnou bonitou zemědělských půd, v lokalitě jsou provedeny výrazné investice do zemědělské půdy, je intenzivně zemědělsky využívána. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou příznivé. Spíše negativně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní infrastruktury, a to zejména z důvodu výrazné okrajové polohy vzhledem k centru. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Význam

lokality v sídelní struktuře je hodnocen příznivě, ale negativně je hodnocen soulad s koncepcí rozvoje města.

Lokalita č. 12

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v severozápadní části katastru Kudlov.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení mírně negativně, a to i přes to, že z hlediska kvality se jedná o území s průměrnou kvalitou ZPF. Jedná se o intenzivně obhospodařované plochy zemědělské půdy zařazené do evidence půd LPIS. Pozitivně je hodnoceno nenarušení vložených investic do zúrodnění zemědělské půdy – meliorací. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou příznivé. Mírně negativně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní infrastruktury. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Význam lokality v sídelní struktuře je hodnocen spíše negativně.

Lokalita č. 13

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v severozápadní části katastru Kudlov.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení mírně negativně, a to i přes to, že z hlediska kvality se jedná o území s podprůměrnou kvalitou ZPF. Jedná se o intenzivně obhospodařované plochy zemědělské půdy zařazené do evidence půd LPIS. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou příznivé. Mírně negativně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní infrastruktury. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Význam lokality v sídelní struktuře je hodnocen spíše negativně.

Lokalita č. 14

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v severovýchodní části katastru Kudlov.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení mírně pozitivní. Jedná se o území s podprůměrnou kvalitou zemědělské půdy, avšak je relativně intenzivně využívána. Možnosti napojení na síť technické infrastruktury jsou příznivé, s výjimkou napojení na plyn. Negativně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní infrastruktury, a to vzhledem k poměrně složité obsluze území. Pozitivně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Význam lokality v sídelní struktuře je hodnocen negativně.

Lokalita č. 15

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v severovýchodní části katastru Kudlov.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení mírně pozitivně. Jedná se o území s podprůměrnou kvalitou zemědělské půdy, avšak je relativně

intenzivně využívána. Možnosti napojení na sítě technické infrastruktury jsou příznivé, s výjimkou napojení na plyn. Negativně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní infrastruktury, a to vzhledem k poměrně složité obsluze území. Pozitivně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Význam lokality v sídelní struktuře je hodnocen negativně.

Lokalita č. 16

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v severovýchodní části katastru Kudlov.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení mírně pozitivně. Jedná se o území s podprůměrnou kvalitou zemědělské půdy, avšak je relativně intenzivně využívána. Možnosti napojení na sítě technické infrastruktury jsou příznivé, s výjimkou napojení na plyn. Negativně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní infrastruktury, a to vzhledem k poměrně složité obsluze území. Pozitivně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Význam lokality v sídelní struktuře je hodnocen negativně.

Lokalita č. 17

Lokalita pro bydlení (BI) navržená na západní hranici zastavěného území Kudlova. Jedná se o zemědělské plochy v V. třídě ochrany, jejichž intenzita využití k zemědělským účelům je nízká. Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je tedy hodnocení výrazně pozitivní. Jedná se o území s nejnižší kvalitou zemědělské půdy. Jedná se o okrajové fragmenty zemědělské půdy, které jsou již dlouhodobě zemědělsky neobhospodařované a postupující zástavbou se stávají enklávou ZPF. Možnosti napojení na sítě technické infrastruktury jsou příznivé. Negativně je lokalita hodnocena z částečně z pohledu dopravní infrastruktury, a to vzhledem k poměrně složité obsluze území a pěší dostupnosti centra. Pozitivně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Význam lokality v sídelní struktuře je hodnocen negativně.

Lokalita č. 18

Lokalita pro bydlení (BI) navržená na západní hranici zastavěného území Kudlova. Hodnocení je obdobné, jako u lokality č. 17, s tím rozdílem, že lokalita č. 18 figuruje v evidenci bloků LPIS a podíl dosažených bodů je při jejím hodnocení nižší.

Lokalita č. 19

Lokalita pro bydlení (BI) navržená na jihozápadní hranici zastavěného území Kudlova. Jedná se o zemědělské plochy v IV. a V. třídě ochrany. Území je využíváno extenzivně k pastvě. Z hlediska vyhodnocení kvality zemědělské půdy, je území hodnoceno pozitivně, z hlediska vyhodnocení využití zemědělského půdního fondu je hodnocení negativní. Možnosti napojení na sítě technické infrastruktury jsou příznivé. Převážně pozitivně je hodnocena z pohledu dopravní infrastruktury, zejména dobré napojitelnosti na stávající

strukturu. Negativně je hodnocen dopad do vymezených přírodních hodnot (scenářická cesta). Význam lokality v sídelní struktuře je hodnocen pozitivně.

Lokalita č. 20

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v jižní části katastru Zlín, v lokalitě U Majáku.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení pozitivní. Jedná se o území s podprůměrnou kvalitou zemědělské půdy a průměrnou intenzitou obhospodařování. Možnosti napojení na sítě technické infrastruktury jsou příznivé. Negativně je lokalita hodnocena z pohledu dostupnosti veřejnou dopravou, pěší dostupnosti centra a k dopadu na zatížení stávající dopravní struktury. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot. Význam lokality v sídelní struktuře je hodnocen negativně.

Lokalita č. 21

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v jižní části katastru Příluky.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení převážně pozitivní (kvalita ZPF). Intenzita využití území je průměrná, mírně negativně je hodnocen dopad do bloků LPIS. Možnosti napojení na sítě technické infrastruktury jsou příznivé. Neutrálně až mírně pozitivně je hodnocen dopad z pohledu dostupnosti veřejnou dopravou, pěší dostupnosti centra. Vzhledem k charakteru území je mírně negativně hodnocen dopad na zatížení stávající dopravní struktury. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot, stejně tak význam lokality v sídelní struktuře a její soulad s koncepcí urbanistické struktury města.

Lokalita č. 22

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v jižní části katastru Příluky.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení spíše pozitivní, negativně je hodnocena intenzita zemědělského využití území, která je vyšší. Možnosti napojení na sítě technické infrastruktury jsou příznivé. Pozitivně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní dostupnosti. Vzhledem k charakteru území je mírně negativně hodnocen dopad na zatížení stávající dopravní struktury. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot, stejně tak význam lokality v sídelní struktuře a její soulad s koncepcí urbanistické struktury města.

Lokalita č. 23

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v katastru Zlín, v lokalitě Vršava.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení spíše pozitivní, negativně je hodnocen dopad do kvalitních zemědělských půd (II. třída ochrany).

Intenzita zemědělského využití území, je převážně velmi nízká, z tohoto pohledu je lokalita hodnocena pozitivně. Možnost napojení na sítě technické infrastruktury je příznivá. Pozitivně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní dostupnosti, a to zejména pěší. Dostupnost autem a veřejnou dopravou je hodnocena mírně pozitivně až neutrálně., a to i přes poměrně dobrou možnost zastávek veřejné dopravy v různých směrech, avšak v limitní vzdálenosti komfortní dostupnosti. Vzhledem k charakteru území je negativně hodnocen dopad na zatížení stávající dopravní struktury. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot, stejně tak význam lokality v sídelní struktuře. Lokalita plně splňuje podmínky definované ve schválené koncepci města, z tohoto důvodu je hodnocena pozitivně.

Lokalita č. 24

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v katastru Louky na d Dřevnicí.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení negativně, a to ve většině kritérií. Území je součástí zemědělsky intenzivně obhospodařovaného území s převahou kvalitních zemědělských půd (II. třída ochrany). Intenzita zemědělského využití území, je velmi vysoká. Možnost napojení na sítě technické infrastruktury je příznivá až průměrná. Převážně negativně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní dostupnosti. Vzhledem k charakteru území je negativně hodnocen dopad na zatížení stávající dopravní struktury. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot, stejně tak význam lokality v sídelní struktuře. Lokalita částečně splňuje podmínky definované ve schválené koncepci města, z tohoto důvodu je hodnocena pozitivně.

Lokalita č. 25

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v katastru Louky nad Dřevnicí.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení negativně, a to ve většině kritérií. Území je součástí zemědělsky intenzivně obhospodařovaného území s převahou kvalitních zemědělských půd (dominuje I. a II. třída ochrany, okrajově zastoupena i IV. třída ochrany). Intenzita zemědělského využití území, je velmi vysoká. Možnost napojení na sítě technické infrastruktury je příznivá až průměrná. Převážně negativně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní dostupnosti. Vzhledem k charakteru území je negativně hodnocen dopad na zatížení stávající dopravní struktury. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot, stejně tak význam lokality v sídelní struktuře. Lokalita částečně splňuje podmínky definované ve schválené koncepci města, z tohoto důvodu je hodnocena pozitivně.

Lokalita č. 26

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v katastru Štípa.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení negativně, a to ve většině kritérií. Území je součástí zemědělsky intenzivně obhospodařovaného území s převahou kvalitních zemědělských půd (II. třída ochrany). Intenzita zemědělského využití území, je velmi vysoká. Možnost napojení na sítě technické infrastruktury jsou příznivá až průměrná. Převážně pozitivně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní dostupnosti. Vzhledem k přímé návaznosti na hlavní komunikaci je hodnocen dopad na zatížení stávající dopravní struktury pozitivně. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot, stejně tak význam lokality v sídelní struktuře. Lokalita nespĺňuje podmínky definované ve schválené koncepci města, z tohoto důvodu je hodnocena negativně.

Lokalita č. 27

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v katastru Štípa.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení neutrálně až negativně. Důvodem je průměrná kvalita zemědělské půdy ale vysoká intenzita a užitnost území z hlediska obhospodařování. Možnost napojení na sítě technické infrastruktury je příznivá až průměrná. Převážně pozitivně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní dostupnosti. Vzhledem k přímé návaznosti na hlavní komunikaci je hodnocen dopad na zatížení stávající dopravní struktury pozitivně. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot, stejně tak význam lokality v sídelní struktuře. Lokalita nespĺňuje podmínky definované ve schválené koncepci města, z tohoto důvodu je hodnocena negativně.

Lokalita č. 28

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v katastru Louky nad Dřevnicí.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení negativně, a to ve většině kritérií. Území je součástí zemědělsky intenzivně obhospodařovaného území s převahou kvalitních zemědělských půd (II. třída ochrany). Intenzita zemědělského využití území, je velmi vysoká. Možnost napojení na sítě technické infrastruktury je příznivá až průměrná. Převážně negativně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní dostupnosti. Vzhledem k charakteru území je spíše negativně hodnocen dopad na zatížení stávající dopravní struktury. Negativně je hodnocen dopad do vymezených přírodních hodnot. Význam v sídelní struktuře je nadprůměrný. Lokalita nespĺňuje podmínky definované ve schválené koncepci města, z tohoto důvodu je hodnocena spíše negativně.

Lokalita č. 29

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v katastru Zlín.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení mírně negativní. Území je součástí zemědělsky intenzivně obhospodařovaného území s převahou zemědělských půd průměrné až mírně podprůměrné kvality. Intenzita zemědělského využití

území je však velmi vysoká. Pozitivně je hodnoceno nenarušení vložených investic do zúrodnění zemědělské půdy – meliorací. Možnost napojení na sítě technické infrastruktury je příznivá. Převážně pozitivně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní dostupnosti. Vzhledem k charakteru území je spíše negativně hodnocen dopad na zatížení stávající dopravní struktury. Výrazně negativně je hodnocen dopad do vymezených přírodních hodnot, neutrální je dopad do kulturních hodnot. Význam v sídelní struktuře je nadprůměrný. Lokalita nesplňuje podmínky definované ve schválené koncepci města, z tohoto důvodu je hodnocena spíše negativně.

Lokalita č. 30

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v katastru Prštné a Zlín.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocení výrazně negativně, a to ve většině kritérií. Území je součástí zemědělsky intenzivně obhospodařovaného území s převahou kvalitních zemědělských půd (II. třída ochrany). Intenzita zemědělského využití území, je velmi vysoká. Možnost napojení na sítě technické infrastruktury je příznivá. Velmi pozitivně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní dostupnosti, a to včetně dopadu na zatížení stávající dopravní struktury. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených přírodních hodnot. Význam v sídelní struktuře je mírně nadprůměrný. Lokalita splňuje podmínky definované ve schválené koncepci města, z tohoto důvodu je hodnocena pozitivně.

Lokalita č. 31

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v katastru Malenovice u Zlína.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je celkové hodnocení negativní. Dopad do kvalitní zemědělské půdy je hodnocen neutrálně, pozitivně je hodnoceno nenarušení vložených investic do zúrodnění zemědělské půdy – meliorací. Území je součástí zemědělsky intenzivně obhospodařovaného území. Možnost napojení na sítě technické infrastruktury je příznivá až průměrná. Převážně negativně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní dostupnosti. Vzhledem k charakteru území je negativně hodnocen dopad na zatížení stávající dopravní struktury. Negativně je hodnocen dopad do vymezených hodnot, stejně tak význam lokality v sídelní struktuře.

Lokalita č. 32

Lokalita pro bydlení (BI) navržená v katastru Štípa.

Z hlediska vyhodnocení dopadu do zemědělského půdního fondu je hodnocena poměrně negativně. Důvodem je vysoká kvalita zemědělské půdy (byť jen na části plochy) a stejně tak vysoká intenzita obhospodařování. Možnost napojení na sítě technické infrastruktury je

příznivá až průměrná. Převážně negativně je lokalita hodnocena z pohledu dopravní dostupnosti. Neutrálně je hodnocen dopad do vymezených hodnot, stejně tak význam lokality v sídelní struktuře. Lokalita nesplňuje podmínky definované ve schválené koncepci města, z tohoto důvodu je hodnocena negativně.

4. Výsledné hodnocení

lokality číslo	počet dosažených bodů	výsledné pořadí	kategorizace
23	0.55	1	lokality s převažujícím výrazně kladným vyhodnocením kritérií
4	0.50	2	
17	0.46	3	
21	0.45	4	
18	0.36	5	
2	0.30	6	lokality s převažujícím kladným vyhodnocením kritérií
22	0.30	7	
29	0.27	8	
19	0.20	9	
3	0.18	10	lokality s neutrálním vyhodnocením kritérií
30	0.13	11	
20	0.08	12	
5	0.03	13	
9	-0.02	14	
14	-0.03	15	
13	-0.09	16	
1	-0.13	17	lokality s převažujícím záporným vyhodnocením kritérií
15	-0.23	18	
12	-0.26	19	
27	-0.26	20	
7	-0.27	21	
11	-0.28	22	lokality s výrazným záporným vyhodnocením kritérií
16	-0.35	23	
26	-0.37	24	
28	-0.46	25	
31	-0.46	26	
24	-0.49	27	
25	-0.49	28	
6	-0.52	29	
32	-0.59	30	
8	-0.61	31	
10	-0.68	32	

Podbarvením a zvýrazněným písmem jsou označeny čísla lokalit s dopadem do ploch I. nebo II. tř.o. ZPF

5. Prokázání veřejného zájmu

Zvolená metoda vyhodnocení a posouzení jednotlivých lokalit zohledňuje různé formy veřejného zájmu, které se projevují například ve vztahu k ochraně ZPF, vlivu na přírodní a kulturní hodnoty města, jejichž zachování je veřejným zájmem definovaným územním plánem města nebo veřejným zájmem na zachování a rozvoji funkční dopravní infrastruktury, která zajišťuje kvalitní a nekonfliktní vazby ve městě. Nezpochybnitelným veřejným zájmem je udržitelný rozvoj města krajského významu, které plní veřejnou službu správy a obsluhy Zlínského kraje. Optimální rozvoj je dán například ekonomickým rozvojem městské infrastruktury, dobrou dostupností centra, nabídkou rozvojových ploch pro výrobu, ale v neposlední řadě i dostatečnou nabídkou ploch pro bydlení.

Zvolená metoda hodnocení tak posuzuje jednotlivé veřejné zájmy, které se v území uplatňují. Z výsledného vyhodnocení z tabulky uvedené v kap. 4 je zřejmé, u kterých lokalit převážilo jejich celkové kladné hodnocení, tedy, že byl podle zvoleného multikriteriálního hodnocení prokázán jejich celkový přínos pro rozvoj města. V této kategorii kladně vyhodnocených lokalit se nachází i dvě lokality, které mají dopad do zemědělských půd I. nebo II: třídy ochrany. Jedná se o lokality č. 23 a 30. U těchto lokalit byl tedy prokázán jiný veřejný zájem, který převyšuje veřejný zájem na ochraně ZPF I, nebo II. třídy ochrany. **U lokality č. 23 je tento veřejný zájem převýšen výrazně, neboť i přes přiřazenou váhu 40% na kritéria zohledňující veřejný zájem na ochraně ZPF byla lokalita č. 23 vyhodnocena jako nejvhodnější, z posuzovaných lokalit, k zařazení mezi zastavitelné plochy.**

Naopak je z přehledné tabulky v kap. 4 patrné, že u většiny lokalit zařazených do I. nebo II. třídy ochrany nebyl veřejný zájem na ochraně ZPF v I. nebo II. třídě ochrany převýšen jiným veřejným zájmem a jejich celkové vyhodnocení je záporné.