

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo města Zlína

Datum nabytí účinnosti: 3. 1. 2020

Pořizovatel: Magistrát města Zlína

Jméno a příjmení: Ing. Petra Reichová

Funkce: pořizovatel územního plánu

Podpis: 

středisko územního
plánování

Magistrát města Zlína  1

Opatření obecné povahy Změna č.3B a 3D Územního plánu Zlína

Zastupitelstvo města Zlína, jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení přiměřeně § 54 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.) na svém zasedání dne 12. 12. 2019.

I.

vydává

Změnu č. 3B a 3D Územního plánu Zlína

obsahující:

- **textovou část Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína**, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 1**
- **grafickou část Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína**, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 2**

Grafická část obsahuje tyto výkresy:

1-a,1-b	Výkres základního členění území	1 : 10 000
2-a,2-b	Hlavní výkres	1 : 10 000
3-a,3-b, 3-c.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
schema a, b	Ochrana a rozvoj hodnot území	1 : 11 000

ODŮVODNĚNÍ

Změna územního plánu – opatření obecné povahy zahrnuje:

- **textovou část odůvodnění Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína**, která je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 3**

- **grafickou část odůvodnění Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína**, která je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 4**

Grafická část obsahuje tyto výkresy:

4-a,4-b,4-c	Koordinační výkres	1 : 5 000
5-a,5-b	Dopravní infrastruktura	1 : 10 000
8-a,8-b	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 10 000
9	Širší vztahy	1 : 50 000
10-a,10-b	Schéma změn	1 : 10 000

- **textová část - Srovnávací znění**, která je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 5**

OBSAH:

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	3
1.1. POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
1.2. NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODS. 5 PÍSM. A AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA	5
2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODS. 4	5
2.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	5
2.2 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	16
2.3 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	17
2.4 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	17
3. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	23
4. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	23
5. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	24
NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU	25
6. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	25
7. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	51
7.1 PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ	51
7.2 PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:.....	92

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1. POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č. 3B rozhodlo Zastupitelstvo města Zlína v souladu s ust. § 44 a) stavebního zákona dne 5. 5. 2016 usnesením č. 8/11Z/2016.

O pořízení změny č. 3D rozhodlo Zastupitelstvo města Zlína v souladu s ust. § 44 a) stavebního zákona dne 11. 5. 2017 usnesením č.9/18Z/2017

Změna č. 3B je zpracována v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny (dále jen Zadání), které jsou součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu Zlína v uplynulém období, schválené Zastupitelstvem města Zlína 5. 5. 2016 usn. 8/11Z/2016.

Změna č. 3D je zpracována na základě schváleného zadání Zastupitelstvem města Zlína dne 14. 12. 2017 usnesením č. 34/22Z/2017.

1.2. NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.2.1. SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ O NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

V souladu s ust. § 50 stavebního zákona pořizovatel zahájil projednání návrhu změny územního plánu. Oznámení o společném jednání bylo zasláno dne 17. 9. 2018 dotčeným orgánům, městu, krajskému úřadu a sousedním obcím. Krajskému úřadu byl předán návrh ÚP pro posouzení dle § 50 odst. 5 až 7.

Společné jednání o návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína se uskutečnilo dne 15. 10. 2018 na Magistrátu města Zlína. Dotčené orgány mohly uplatnit u pořizovatele svá stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání, tj. do 14. 11. 2018. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit své připomínky

Doručení návrhu změny dle ust. § 50 odst. 3 bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou v době od 17. 9. do 2. 11. 2018. Do 30ti dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Dne 19. 11. 2018 v souladu s § 50 odst. 7 zaslal pořizovatel krajskému úřadu obdržená stanoviska a připomínky. Po ukončení projednání v souladu s ust. § 51 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání.

1.2.2. POSOUZENÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KRAJSKÝM ÚŘADEM

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona vydal dne 19. 12. 2018 pod č.j. KUZL 86623/2018 souhlasné stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Nadřízeným orgánem bylo upozorněno na nedostatečné nebo chybějící odůvodnění v některých částech návrhu změny. Odůvodnění bylo před veřejným projednáním doplněno.

1.2.3. ČÁSTI ŘEŠENÍ, KTERÉ BYLY OD SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ ZMĚNĚNY

- změna funkčního využití části pozemku p. č. 283/14 v k. ú. Mladcová z plochy veřejného prostranství P* na stav plochy smíšené výrobní – SP dle skutečného stavu (**ZM3B.01/82**),
- změna funkčního využití části pozemku p. č. st. 71 v k. ú. Příluky u Zlína z občanského vybavení – veřejné vybavení – OV na plochu přestavby smíšenou obytnou SO 1148 (**ZM3B.02/33**),

- změna funkčního využití pozemků p. č. 1203/15 a 1203/2 v k. ú. Štípa z ploch dopravní infrastruktury – silniční doprava DS 952 na plochy návrhu občanského vybavení – komerční zařízení – OK.1 1149 **(ZM3B.02/34)**,
- změna funkčního využití pozemku p. č. st. 7545 v k. ú. Zlín (Vršava) z ploch veřejných prostranství P* na plochy stavu občanského vybavení – tělovýchova a sport – OS **(ZM3B.01/87)**,
- změna funkčního využití části pozemku p. č. 530/3 v k. ú. Louky nad Dřevnicí z plochy smíšené nezastavěného území S* na stavovou plochu smíšenou výrobní – SP **(ZM3B.01/83)**.
Se změnou souvisí i úprava hranice zastavěného území.
- změna funkčního využití pozemků p. č. 979/31, 4099/1, 4099/12, 4099/3, 4099/9 v k. ú. Zlín z ploch občanského vybavení – veřejné vybavení – OV na plochu přestavby hromadného bydlení – BH 1150 **(ZM3B.02/35)**,
- změna funkčního využití pozemků p. č. st. 2792, p. č. st. 7150/1 a p. č. 3095/1 v k. ú. Zlín z ploch pro specifické druhy výroby a skladování VX na plochu přestavby hromadného bydlení – BH 1151 **(ZM3B.02/36)**,
- vypuštění návrhových ploch BX 1130 a BX 1135 k. ú. Kudlov **(vypuštění ZM 3B.02/15 a ZM 3B.02/11)**,
- úprava návrhové plochy BI 1136 a vymezení veřejného prostranství P* 1147 (k. ú. Klečůvka) **(ZM3B.02/18)**,
- ponechání plochy BI 442 (v k. ú. Klečůvka) ve stávajícím rozsahu dle platného ÚP – vypuštění změny č. **ZM3B.03/04**,
- vypuštění ploch Z* 865, 866, 867 (v k. ú. Štípa) – přiřazeno k územním rezervám pro bydlení BH 1006, BI 1005 a BI 1004 a stávající ploše Z **(ZM3B.03/16, 03/17)**,
- změna lokality Panorama na Jižních Svazích v k. ú. Zlín dle skutečného stavu v území z plochy občanského vybavení – veřejné vybavení OV na plochu občanského vybavení – komerční zařízení OK.1. **(ZM3B.01/84)**,
- změna funkčního využití pozemku p. č. 942 v k. ú. Lužkovice z plochy krajinné zeleně K na stav plochy zemědělské specifické Z.1 **(ZM3B.01/85)** – dle skutečného stavu,
- úprava rozsahu plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport OS (Lesní čtvrť, k. ú. Zlín), **(ZM3B.01/18)**,
- vymezení ploch OV 184 Centrum polymerních systémů (tř. T. Bati, k. ú. Zlín), P* 175 a DS 174 jako plochy stávající OV, P* a DS – dle současného stavu **(ZM3B.01/86)**,
- vypuštění koridoru územní rezervy pro dopravu v části Vršava-Příluky – koordinační výkres,
- úprava územní rezervy pro pravobřežní komunikaci v úseku Příluky- Klečůvka **(ZM3B.01/79)**,
- úprava rozsahu plochy BI 376 (k. ú. Jaroslavice) podle zaevidované ÚS – ponechat pro výstavbu část I – tj. plochu pro 4 RD **(ZM3B.03/03)**,
- změna funkčního využití p. č. 197 k. ú. Mladcová z plochy rekreace – rodinná- zahrádkářské osady na stávající plochu BI – dle KN, dle skutečného stavu **(ZM3B.01/88)**,
- vymezení ploch DS 303 a DS 304 (cyklostezka ZOO Lešná – Lukov, k.ú. Štípa) jako stávajících – dle současného stavu **(ZM3B.03/19)**,
- úprava změna části návrhové lokality plochy pro bydlení individuální BI 251 na stávající plochu pro bydlení individuální BI, stávající plochu zemědělskou Z, stávající plochu smíšenou nezastavěného území S* k. ú. Mladcová **(ZM3B.03/09)**,
- doplnění rezervy pro pravobřežní komunikaci k. ú. Lužkovice **(ZM3B03/18)**,
- do výkresu základního členění byly doplněny plochy pro pořízení územních studií,
- byl upraven název plochy VZ v legendě výkresů,
- zapracování do návrhové plochy SO.2 16 návrhovou plochu dopravní infrastruktury jako plochu VPS **(ZM3B.01/06)**,
- zapracování stavu v území OK.1 dle KN po vypuštění části plochy DS 180.

V textové části bylo od společného jednání dále změněno:

- u plochy SP 1107 je doplněna podmínka, že využití plochy nebude zvyšovat hygienickou zátěž a obtěžovat sousední plochu individuálního bydlení,
- u plochy OK.1 200 je upravena max. výšková regulace na max. 4NP bez podkroví,
- u plochy SO.1 16 (Malenovice) je upravena max. výšková regulace na max. 6NP a je doplněna přípustnost umístění veřejného občanského vybavení nadmístního významu,
- u plochy BI 1100 je upravena doplňující podmínka na zastavitelnost plochy pro 1 RD a je vypuštěna podmínka biologického průzkumu,

- u plochy BI 1102 je doplněna podmínka *prověřit odtokové poměry (zajistit ochranu stavebních pozemků při odtoku přívalových srážek) s ohledem na členitou konfiguraci terénu,*
 - plochy BI 1147 je doplněna podmínka *respektovat sakrální objekt – křížek,*
- u ploch BI 202 a 203 je z doplňujících podmínek využití vypuštěno „ul. Klabalskou“,
- v podmínkách využití ploch OK.1 je do přípustného využití doplněno stávající bydlení u plochy OK.1 200,
- je upraven pojem „vila“,
- u plochy B 47 (Malenovice) je upravena max. výšková regulace na max. 5NP,
- v podmínkách využití jednotlivých funkčních ploch je doplněna regulace doplňkových staveb k RD,
- je vypuštěn pojem „viladům“,
- je upraven pojem „komerční zařízení“,
- je doplněn pojem „hlavní využití“,
- do kapitoly stanovení podmínek využití ploch je doplněna zásada obsluhy zastavěného a zastavitelného území,
- u plochy RI je do prostorového uspořádání doplněno: *zastavěnost plochy pozemku je max. 50 m²,*
- u plochy RZ je do prostorového uspořádání doplněno: *zastavěnost plochy pozemku je max. 25 m²,*
- u ploch smíšených obytných SO se z přípustného využití vypouští věta : - pozemky staveb pro bydlení všech druhů,
- je upraven pojem zahradní domek a objekty pro rodinnou rekreaci,
- je sjednoceno označení za R49 na pojem „dálnice D49“,
- na stranu 22 textové části je vloženo nové schéma zástavby,
- do textové části je doplněna do tabulky VPS plocha T* 447a,
- je upraven pojem související technická infrastruktura,
- je doplněna povinnost zpracovat územní studie pro plochy 372, 426, 529, 636,1087 a 1150 a ruší se podmínka územní studie pro plochu 118,
- do podmínek využití ploch je stanoveno, jak mají vypadat doplňkové stavby ke stavbě hlavní,
- byly upřesněny některé názvy změn tak, aby byly v souladu s hlavním výkresem.

1.2.4. ŘÍZENÍ O NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍM PLÁNU

Řízení o upraveném a posouzeném návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína spojené s veřejným projednáním zahájil pořizovatel v souladu s § 52 stavebního zákona oznámením veřejnou vyhláškou na úřední desce Magistrátu města Zlína v době od 1. 8. 2019 do 9. 9. 2019. Návrh změny územního plánu byl k nahlédnutí ve stejné lhůtě. Veřejné projednání návrhu změny územního plánu se konalo dne 2. 9. 2019 na Magistrátu města Zlína. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky. Dotčeným orgánům bylo oznámení zasláno jednotlivě a mohly uplatňovat stanoviska k těm částem řešení, které byly od společného jednání změněny.

V souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledek projednání.

NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODST. 5 PÍSM. A AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA

2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODST. 4

2.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

2.1.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zpracování změny č. 3B a 3D ÚP Zlín je v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3, se závazností pro pořizování územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území od 01.10. 2019.

Území obce je dle PÚR ČR součástí:

Rozvojové oblasti Zlín - OB9, jedná se o území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Zlína při spolupůsobení vedlejších center, se silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je poloha na II. tranzitním železničním koridoru a D55 - *změnou č. 3B a 3D respektováno*

Koridoru dopravy ŽD1, D49 jedná se o koridory pro rychlou kapacitní dopravní cestu - *je stabilizován a respektován ve změně č. 3B a 3D*

Koridor pro elektroenergetiku E1 – vedení 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/Slovensko (- Povážská Bystrica) s úkolem pro ministerstva prověřit účelnost a reálnost záměru a pro kraj zajistit územní ochranu (v ZÚR ZK stanovena Územní studie ÚS12). *Prozatím žádný požadavek do ÚP.*

Koridor pro elektroenergetiku E8 – vedení 400 kV Rohatec – Otrokovice je upřesněn platnou územně plánovací dokumentací města Otrokovice na k.ú. Kvítkovice. *Vymezená plocha v upřesněné poloze se nedotýká území řešeného v ÚP Zlína.*

V navržené změně č.3B a 3D ÚP:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, například i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Změnou č.3B a 3D jsou v řešeném území respektovány a chráněny přírodní, civilizační i kulturní hodnoty území. Je zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny. Je respektována urbanistická struktura území, která je dlouhodobě stabilizována a vymezena dopravním skeletem.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

V řešeném území je dbáno na zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Zastavitelné plochy jsou navrženy převážně v návaznosti na zastavěné území. Viz text. část Odůvodnění změny č. 3B a 3D kap.6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zábor půdního fondu (ZPF a PUPFL).

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Změnou č. 3B a 3D nedochází k vytvoření ploch, které by umožnily prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Ve změně č. 3B a 3D ÚP byla při stanovení způsobů využití území dána přednost komplexnímu řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Ve změně č. 3B a 3D jsou řešeny záměry integrovaného rozvoje území plochy (ZM3B.05/01, ZM3D.01, ZM3B.02/31, ZM3B.02/27)

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Jsou respektovány zastavitelné plochy pro vytváření pracovních příležitostí, navržené v ÚP a změnou č.3B jsou navrženy plochy číslo 1107, 1109, 1121 a 1122.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Změna č. 3B a 3D není takového charakteru, aby měla vliv na výše uvedenou prioritu. Neovlivní význam města ani jeho vztahy v sídelní struktuře, opačně vypouští plochy pro bydlení, které nejsou z hlediska dlouhodobého zastavitelné. Polycentrický rozvoj sídelní struktury, předpoklad pro posílení partnerství mezi městským a venkovskými oblastmi, je podpořen dalším upřesněním dopravní infrastruktury („pravobřežní komunikace – plochy číslo 1124, 1125 a 1126 a úprava trasy cyklostezky 1106)

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Navržené plochy přestavby v ÚP jsou změnou č.3B respektovány, nově je navržena plocha 1138.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet

podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Změnou č.3B a 3D ÚP nejsou navrhovány rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Změnou č.3B a 3D ÚP nejsou navrhovány rozvojové záměry, které by ovlivnily podmínky pro zajištění migrační přístupnosti krajiny.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Změnou č. 3B a 3D ÚP nejsou vymezeny plochy veřejně přístupné zeleně (zelené pásy).

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území (obzvláště ve specifických oblastech). Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo).

Změnou č. 3B a 3D ÚP se nemění podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

Problematika vytváření podmínek a předpokladů pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury je řešena zejména zpřesněním trasování „pravobřežky“ plochy 1124, 1125 a 1126.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Problematika vytváření podmínek pro zlepšování dostupnosti území a předpokladů pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury je řešena zejména zpřesněním trasování „pravobřežky“ - plochy 1124, 1125 a 1126.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních

vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Návrhem změny 3B a 3D nedojde k významnému zhoršení stavu v území. Návrhy nových ploch bydlení jsou navrhovány s ohledem na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatel před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených pro umístování k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Preventivní ochrana před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území není změnou č.3B a 3D měněna.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Změnou č.3B a 3D jsou navrženy plochy 1121, 1122, které se nacházejí v záplavovém území. Jsou však podmíněny realizací pravobřežní komunikace, která vytvoří val a dojde k novému vymezení Q_{100} .

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj mimo jiné i návrhem veřejných prostranství jsou změnou č.3B a 3D respektovány.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Problematika nároků na veřejnou infrastrukturu i s ohledem na dlouhodobé souvislosti není předmětem řešení změny č.3B a 3D.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování

a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Sít' cyklistických cest není předmětem řešení změny č.3B a 3D, změnou je řešena pouze úprava trasy cyklostezky (plocha 1106)

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti.

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávka vody a zpracování odpadních vod je stabilizovaná a splňuje požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

V území nejsou žádné plochy vhodné pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, proto nejsou ani žádné navrhovány. Změna č.3B a 3D daný stav nemění.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Změna č. 3B a 3D nemění urbanistickou koncepci, pouze řeší požadavky na základě pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání.

2.1.2 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Změna č. 3B a 3D je zpracována v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 2 s účinností od dne 27. 11. 2018. Z dokumentace vyplývají následující požadavky:

1. Priority územního plánování:

Posouzení změny č. 3B a 3D vzhledem k Prioritám územního plánování ze ZÚR ZK:

- 1) Podporovat prostředky a nástroje územního plánování udržitelný rozvoj území Zlínského kraje. Vytvářet na celém území kraje vhodné podmínky pro dosažení vyváženého vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudržnosti obyvatel kraje. Dbát na podporu udržitelného rozvoje území kraje při utváření krajských oborových koncepcí a strategií, při rozhodování o změnách ve využití území a při územně plánovací činnosti obcí
 - *změna č.3B a 3D nemá vliv na udržitelný rozvoj území, navrhuje nové zastavitelné plochy a doplňuje plochy v zastavěném území, řeší prostorové regulace, které však neovlivní udržitelný rozvoj území*
- 2) Preferovat při územně plánovací činnosti obcí zpřesnění územního vymezení ploch a koridorů podchycených Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje (ZÚR ZK), které jsou nezbytné pro realizaci republikově významných záměrů stanovených pro území Zlínského kraje v Politice územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1 (dále PÚR ČR) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených v Programu rozvoje územního obvodu Zlínského kraje (PRÚOZK)
 - *změna č. č.3B a 3D neovlivní plochy a koridory, vymezené pro záměry z PÚR a ZÚR,*

dochází pouze k úpravě (zúžení) plochy pro pravobřežní komunikaci na základě územní studie a v části, která navazuje na k.ú. Lípa nad Dřevnicí a k.ú. Želechovice nad Dřevnicí se plocha pro tuto komunikaci mění v souladu s aktualizací č.2s účinnými ZÚR ZK na územní rezervu.

- 3) Soustředit pozornost na územně plánovací podporu přeměny původních a rozvoje nových hospodářských činností v území regionů se soustředěnou podporou státu podle Strategie regionálního rozvoje ČR 2014 - 2020, za něž jsou na území kraje vyhlášeny územní obvody obcí s rozšířenou působností (ORP) Vsetín a Valašské Klobouky. Prověřit soulad lokalizace nových hospodářských aktivit v těchto územích s rozvojovými záměry kraje a možnosti jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.
 - o *řešené území změny č.3B a 3D není součástí regionů se soustředěnou podporou státu*

- 4) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje. Posilovat republikový význam krajského města Zlína a urbanizovaného území Zlínské aglomerace zvláště v návaznosti na rozvojové potenciály koridoru Pomoraví a koridoru Pováží na straně Slovenska. Posilovat zároveň integrovaný rozvoj ostatních významných center osídlení kraje, zvláště středisek plnicích funkcí obce s rozšířenou působností. Vytvářet funkční podmínky pro zesílení kooperativních vztahů mezi městy a venkovem kraje, s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru a omezovat negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
 - o *změna č. 3B a 3D není takového charakteru, aby měla vliv na výše uvedenou prioritu. Neovlivní význam města ani jeho vztahy v sídelní struktuře, opačně vypouští plochy pro bydlení, které nejsou z hlediska dlouhodobého zastavitelné. Polycentrický rozvoj sídelní struktury, předpoklad pro posílení partnerství mezi městským a venkovskými oblastmi, je podpořen dalším upřesněním dopravní infrastruktury („pravobřežní komunikace – plochy číslo 1124, 1125 a 1126 a úprava trasy cyklostezky 1106)*

- 5) Podporovat vytváření vhodných územních podmínek pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro účinné zlepšení dopravní dostupnosti, dopravní vybavenosti a veřejné dopravní obsluhy kraje podle PRÚOZK 2010, PÚR ČR a ZÚR ZK. Považovat tento úkol za rozhodující prioritu rozvoje kraje. Pamatovat současně na:
 - rozvoj a zkvalitnění železniční dopravy a infrastruktury pro každodenní i rekreační využití, jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě, včetně možnosti širšího uplatnění systému lehké kolejové dopravy jako součásti integrovaného dopravního systému pro ekologicky šetrnou formu dopravní obsluhy území kraje
 - o *změna č. 3B a 3D neovlivní rozvoj a zkvalitnění železniční dopravy*
 - rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití jako součásti integrovaných dopravních systémů kraje, včetně potřeby segregace cyklistické dopravy a její převádění do samostatných stezek, s využitím vybraných účelových a místních komunikací s omezeným podílem motorové dopravy
 - o *změna č. 3B a 3D neovlivní rozvoj cyklistické dopravy*
 - eliminaci působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel, a to především s ohledem na vymezování nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od vymezených koridorů dopravní infrastruktury
 - o *změna č. 3B a 3D nevymezuje nové plochy pro obytnou výstavbu v blízkosti koridorů dopravní infrastruktury*

- 6) Podporovat péči o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát při tom zvláště na:
 - zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu

s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území

- *změna č. 3B a 3D neovlivní přírodní, kulturní a civilizační hodnoty*
 - umístování rozvojových záměrů, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit s následnou podporou potřebných kompenzačních opatření
 - *změna č. 3B a 3D nenavrhuje žádné rozvojové záměry, které by výrazně ovlivnily charakter krajiny*
 - zachování a citlivé doplnění tradičního vnějšího i vnitřního výrazu sídel, s cílem nenarušovat historicky cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou, vyloučit nekoncepční formy využívání zastavitelného území a zamezit urbánní fragmentaci přílehlé krajiny
 - *změna č. 3B a 3D neovlivní obraz sídla a nenaruší urbanistické hodnoty území města*
 - zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst i venkova a jeho oblastní charakteristiky
 - *změna č. 3B a 3D nemá dopad na hodnoty kulturního dědictví řešeného území*
- 7) Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na:
- upřednostňování komplexních řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty území
 - *změna č. 3B a 3D upřednostňuje komplexní řešení*
 - významné sociální vlivy plynoucí z úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou infrastrukturou, vybaveností a obsluhou, prosadit příznivá urbanistická a architektonická řešení a zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny
 - *změna č. 3B a 3D neovlivní kvalitu života v území vymezeném rozvojovou oblastí a rozvojovými osami*
 - využití ploch a objektů k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů, a na výběr ploch vhodných pro podnikání v zastavěném území, s cílem nezhoršit podmínky pro využívání zastavěného území a dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídla
 - *změna č. 3B navrhuje plochu OK. 1 1138 jako plochu přestavby. Jedná se o plochu bývalé sběrný surovin, která je navržena pro komerční zařízení.*
 - hospodárné využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace jeho fragmentace
 - *změna č. 3B a 3D má vliv na hospodárné využívání zastavěného území, navrhuje nové plochy přestavby (1095, 1098, 1101, 1124, 1138, 1140)*
 - vytváření podmínek pro souvislé plochy zeleně v územích, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností, v bezprostředním okolí větších sídel zachování a zakládání zelených pásů zajišťujících prostupnost krajiny a podmínky pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace
 - *změna č. 3B a 3D neovlivní koncepci zeleně ve městě ani neovlivní prostupnost krajiny, je s ní v souladu a doplňuje nové plochy pro zeleň a ÚSES (1099, 1113 -1120)*
 - výraznější podporu rozvoje hospodářsky významných aktivit cestovního ruchu, turistiky, lázeňství a rekreace na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v konkrétní části území
 - *změna č. 3B a 3D neovlivní rozvoj cestovního ruchu, turistiky, lázeňství a rekreace*
 - významné ekonomické přínosy ze zemědělství, vinařství a lesního hospodářství, s cílem zabezpečit jejich územní nároky a urychlit pozemkové úpravy potřebné pro jejich rozvoj, a na

potřeby uplatnění též mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů v návštěvnických a rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území

- *změna č. 3B a 3D tuto problematiku neřeší, ani neovlivní*
 - rozvíjení krajských systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití vlastních surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje v souladu s požadavky zajištění kvality života jeho obyvatel současných i budoucích
 - *změna č. 3B a 3D neovlivní hospodářské činnosti v řešeném území*
 - zajištění územní ochrany ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní
 - *změna č. 3B a 3D nenavrhuje nové plochy pro výstavbu za účelem protipovodňových opatření*
 - vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích a umístování do nich veřejné infrastruktury jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech
 - *změna č. 3B a 3D navrhuje plochy smíšené průmyslové SP 1121, SP 1122, které se nacházejí v záplavovém území. Jsou však podmíněny realizací pravobřežní komunikace, která vytvoří val a dojde k novému vymezení Q100.*
 - vytváření podmínek v zastavěném území a zastavitelných plochách pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní
 - *změna č. 3B a 3D nemění koncepci využívání dešťových vod*
 - důsledky náhlých hospodářských změn, které mohou vyvolat změnu v nárocích na formu a rozsah dosavadního způsobu využívání dotčených ploch či koridorů, s cílem zajistit v území podmínky pro jejich opětovné využití
 - *změna č. 3B a 3D neovlivní změnu využití ploch a koridorů, vymezených pro záměry z PÚR a ZÚR*
 - vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení, především situováním nových ploch pro novou obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od průmyslových nebo zemědělských areálů.
 - *změna č. 3B a 3D nevymezuje nové plochy pro obytnou výstavbu v blízkosti průmyslových nebo zemědělských areálů*
- 8) Podporovat ve specifických oblastech kraje ochranu a rozvoj specifických hodnot území a řešení specifických problémů, pro které jsou vymezeny. Prosazovat v tomto území takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho specifických hodnot. Dbát přitom současně na:
- zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné a sociální vybavenosti v hlavních centrech oblastí
 - *změna č. 3B a 3D neovlivní nároky na plochy pro rozvoj podnikání*
 - zachování přírodních a krajinných hodnot a zajištění kvalit životního a obytného prostředí v území, především s ohledem na minimalizaci negativních vlivů nových záměrů na lidské zdraví
 - *změna č. 3B a 3D tyto hodnoty neovlivní*
 - preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území a vytvořit územní rezervy pro případnou náhradní výstavbu
 - *změna č. 3B a 3D neovlivní ochranu území před přírodními katastrofami a riziky*

- 9) Podporovat územní zajištění a přiměřené využívání veškerých přírodních, surovinových, léčivých a energetických zdrojů v území kraje. Zajistit jejich hospodárné využívání v současnosti a neohrozit možnosti jejich využívání v budoucnosti. Podporovat v území zájmy na rozvoj obnovitelných zdrojů energie
- *změna č. 3B a 3D neovlivní využívání surovinových a energetických zdrojů*
- 10) Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejvýznamnějších přírodních bohatství území kraje a za nezastupitelný zdroj ekonomických přínosů kraje. Preferovat při rozhodování o změnách ve využívání území a při zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů taková řešení, která mají citlivý vztah k zachování ZPF, minimalizují nároky na jeho trvalé zábory, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalových srážek a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany
- *změna č.3B a 3D navrhuje nové plochy v I. a II. třídě. Jedná se o nezbytně nutné zábory, které vyplývají z koncepce řešení a podrobnějších územně plánovacích podkladů. Jejich odůvodnění je v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zábor zemědělského půdního fondu“.*
- 11) Respektovat v území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku
- *zájmy obrany státu a civilní ochrany v řešeném území nejsou změnou č. 3B a 3D dotčeny*
- 12) Koordinovat utváření koncepcí územního rozvoje kraje a obcí s utvářením příslušných strategických rozvojových dokumentů kraje. Sladit územní a politické aspekty souvisejících řešení a prověřit možnosti jejich naplnění v konkrétních podmínkách území kraje
- *z rozvojových dokumentů kraje nevyplývají pro řešení změny č. 3B a 3D žádné specifické požadavky*
- 13) Podporovat zlepšení funkční a prostorové integrace území kraje s územím sousedních krajů a obcí České republiky a s územím sousedních krajů a obcí Slovenské republiky. Dbát na potřeby koordinací s dotčenými orgány sousedních území a spolupracovat s nimi při utváření koncepcí překračujících hranice kraje a státní hranici
- *řešení změny č. 3B a 3D nemá dopad na katastrální území sousedních obcí*
- 14) Zapojit orgány územního plánování kraje do spolupráce na utváření národních a nadnárodních plánovacích iniciativ, programů, projektů a aktivit, které ovlivňují rozvoj území kraje a vyžadují konkrétní územně plánovací prověření a koordinace
- *není součástí řešení změny č.3B a 3D*

Z ostatních dokumentů vydaných krajem žádné nové požadavky pro návrh změny č.3B a 3D územního plánu nevyplývají:

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje
 - *změnou č. 3B a 3D není dotčena koncepce zásobování vodou a odkanalizování*
- Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje
 - *změnou č. 3B a 3D není dotčena koncepce nakládání s odpady*
- Koncept snižování emisí a imisí Zlínského kraje
 - *změna č. 3B a 3D neovlivní emise a imise v řešeném území*

- Územní energetická koncepce Zlínského kraje
 - o změna č. 3B a 3D neovlivní systém zásobování el. energií a zemním plynem
- Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje
 - o změna č. 3B a 3D neovlivní koncepci ochrany přírody a krajiny. Dílčími změnami je doplněn ÚSES tak, aby zohledňoval prostorové parametry
- Krajinný ráz a Nadregionální a regionální ÚSES ZK
 - o změna č. 3B a 3D neovlivní prvky ÚSES opět pouze upřesňuje dílčími změnami jeho rozsah
- Koncepce rozvoje cyklodopravy na území Zlínského kraje
 - o změna č. 3B a 3D neovlivní rozvoj cyklodopravy na území Zlínského kraje
- Plán oblasti povodí Moravy
 - o změna č. 3B a 3D neovlivní záplavové území ani protizáplavová opatření
- Program rozvoje územního obvodu Zlínského kraje
 - o z tohoto dokumentu nevyplývají pro řešení změny č. 3B a 3D žádné požadavky
- Aktualizace - Generel dopravy Zlínského kraje
 - o řešení změny č. 3B a 3D respektuje tento územně plánovací podklad
- Koncepce hospodaření s odpady ve Zlínském kraji
 - o změna č. 3B a 3D neovlivní koncepci hospodaření s odpady
- Program rozvoje cestovního ruchu ve Zlínském kraji
 - o změna č. 3B a 3D neřeší rozvoj cestovního ruchu

2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy:

- rozvojová oblast OB9
- Řešení změny č.3B a 3D nemá vliv na rozvojovou oblast OB9, je změnou č. 3B a 3D respektována.

3. Plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury

- plochy a koridory dopravní infrastruktury (D49, přivaděč D49, kapacitní silnice, železniční trať č. 331)
- plochy a koridory technické infrastruktury (vedení 400 kV Otrokovice - Rohatec) je upřesněn na k.ú. Kvítkovice platnou územně plánovací dokumentací města Otrokovice.

Změna č. 3B a 3D řeší upřesnění ploch pro kapacitní silnici (tzv. „pravobřežní“) na základě zpracované územní studie. Na ostatní plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury nemá změna vliv.

4. Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

Změna č. 3B a 3D nemá vliv na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, ani nijak nenaruší jejich rozvoj.

5. Cílové kvality krajiny

- Řešené území náleží do:
 - krajinného celku Zlínsko – krajinný prostor Zlín, Tečovsko, Štípsko, Slušovicko, Paseky, Bohuslavicko a částečně do krajinného celku Otrokovicko – krajinný prostor Komárovsko.
- Změna č. 3B a 3D respektuje zásady pro využívání území dle zastoupených typů krajiny.

6. Veřejně prospěšné stavby a opatření

- plochy a koridory dopravní infrastruktury (PK01, PK04, PK19, Z01)

V rámci změny č.3B a 3D jsou zpřesněny části kapacitní silnice PK 04, vymezené v ZÚR ZK jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění.

- plochy a koridory technické infrastruktury (E02)

Řešení není změnou dotčeno.

- plochy a koridory ÚSES (PU23, PU60, PU61, PU73, PU108, PU109, PU165, PU166, PU169, PU170, PU171, PU172)

V rámci změny č. 3B a 3D jsou provedeny dílčí úpravy (rozšíření) u několika ploch a koridorů regionálního a nadregionálního ÚSES podle zpracované dokumentace Aktualizace územního systému ekologické stability města Zlína (Ing. H. Psotová, 2014), které nemají faktický vliv na plochy a koridory ÚSES vymezené v ZÚR ZK jako veřejně prospěšné opatření.

7. Územní rezervy

Změna dává do souladu s 2. aktualizací navrženou územní rezervu pro kapacitní silnici na k. ú. Zlín a Příluky u Zlína tak, že ji vypouští. Plochy navržené pro kapacitní komunikaci na k.ú. Lužkovice a Klečůvka převádí do rezervy v souladu s návrhy územních plánů Lípy a Želechovic nad Dřevnicí a v souladu se ZÚR ZK.

8. Plochy a koridory pro územní studii

- Územní studie Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR.

Studie není pořízena, nejsou požadavky na ÚP.

2.2 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.3B a 3D je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Cíle územního plánování:

- 1) Změna č.3B a 3D územního plánu vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
 - *v souladu s udržitelným rozvojem usměřuje změny v území, koordinuje požadavky na kvalitní životní prostředí, ekonomické aktivity i sociální potřeby tak, aby nenarušila vyváženost základních rozvojových pilířů, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro zdravé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost*
- 2) Změna č. 3B a 3D územního plánu zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.
 - *koordinuje veřejný a soukromý zájem na využití území, který je soustředěn na racionální využívání zastavěného území*

- 3) Změna č. 3B a 3D územního plánu ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- o *zastavitelné plochy navrhuje v souladu s urbanistickou koncepcí platného územního plánu, která chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a vymezuje podmínky na ochranu území nezastavěného a nezastavitelných pozemků, když pro další rozvoj města využívá zastavěného území*

Úkoly územního plánování:

- úkolem změny č. 3B a 3D územního plánu je vytvořit takové řešení, které naplní stanovené cíle územního plánování a komplexně vyřeší začlenění měněných částí do platného územního plánu tak, aby nebyla narušena základní urbanistická koncepce území a výrazným způsobem nebyla ohrožena kontinuita a harmonický vývoj města.
- Ochrana architektonických a urbanistických hodnot v území je chráněna stanovenými prostorovými regulativy

2.3 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.3B a 3D ÚP je zpracována projektantem, autorizovaným architektem, který splňuje požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

Pořizovatelem změny je v souladu s § 6 odst. 1 stavebního zákona Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování, splňující kvalifikační požadavky.

Obsah změny územního plánu splňuje požadavky uvedené v § 55 odst. 3 stavebního zákona a v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Závěrem lze konstatovat, že změna č.3B a 3D je v souladu s požadavky stanovenými stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy.

2.4 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č. č.3B a 3D je zpracována v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

Vyhodnocení písemných stanovisek dotčených orgánů

2.4.1 STANOVISKA KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

1. Ministerstvo obrany ČR, sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů Stanovisko ze dne 5. 10. 2018

Koridor RR směrů Ministerstva obrany – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), která je nutno respektovat

podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V koridoru RR směrů 0-50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V koridoru RR směrů 100-150, 150-200 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

Výše uvedené zájmové území Ministerstva obrany požadujeme respektovat a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.

Řešení:

Koridory RR směrů tak jsou uvedeny, jsou do koordinačního výkresu zapracovány.

Co se týče textové části odůvodnění, nevyplývá z vyhlášky č. 500/2006 Sb., že by měla obsahovat kapitolu s názvem Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Principiálně je odůvodnění odůvodněním návrhu změny, nikoli odůvodněním limitů území, které vyplývají ze zákona. V případě, že by v odůvodnění byly odůvodněny zájmy Ministerstva obrany, musely by být stejně odůvodněny i zájmy ostatních dotčených orgánů, což není předmětem odůvodnění územního plánu.

2. Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně

Stanovisko ze dne 2. 11. 2018

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, vydává souhlasné stanovisko.

3. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, koordinované stanovisko

Stanovisko ze dne 7. 11. 2018

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

Dotčený orgán sděluje, že podmínky plošného a prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinné rázu ve smyslu § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody obsažení v závazné části návrhu změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína považuje za podmínky, které byly v procesu tvorby ÚP s orgánem ochrany přírody dohodnuty.

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

4. Ministerstvo zdravotnictví ČR

Stanovisko ze dne 14. 11. 2018

Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, vydává souhlasné stanovisko.

5. Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství, koordinované stanovisko

Stanovisko ze dne 14. 11. 2018

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách

Není příslušným dotčeným orgánem.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Není příslušným dotčeným orgánem.

Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech
Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky.

Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
Není příslušným dotčeným orgánem.

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
Ve stanovisku nejsou uplatněny připomínky, uplatňuje souhlasné stanovisko.

6. Ministerstvo životního prostředí

Stanovisko ze dne 12. 11. 2018

Z hlediska státní správy geologie, dle zákona č. 44/1998 Sb., horní zákon
Nejsou uplatněny připomínky.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF
K dílčím změnám, které nejsou vymezovány na pozemcích evidovaných jako součást ZPF nemá připomínek.

V případě ostatních vymezovaných záměrů není v předložené dokumentaci v plném rozsahu prokázáno respektování ust. § 4 zákona. U ploch změn vymezovaných na půdách zařazených do I. a II. třídy ochrany ZPF chybí nezpochybnitelné dokladování, že jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Stejně tak v případě ploch, které jsou změnou upravovány bez celkového navýšení záboru ZPF není z projednávané dokumentace zřejmé, jaká konkrétní výměra má podléhat požadované změně.

Požadujeme přepracování projednávané dokumentace ve smyslu podmínek stanovených zákonem a předložení k opětovnému posouzení navrhovaného řešení.

Řešení:

Dokumentace byla dopracována dle požadavků dotčeného orgánu. Před veřejným projednáním byla dotčenému orgánu předložena ke kontrole úplnosti. Stanovisko z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu bude vydáno v rámci veřejného projednání.

2.4.2 STANOVISKA K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

1. Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů

Stanovisko ze dne 07. 08. 2019

Uplatňuje souhlasné stanovisko, uplatňuje připomínku:

Koridor RR směrů Ministerstva obrany - zájmové území pro nadzemní stavby (dle Ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), která je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V koridoru s označením 50 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). V koridoru s označením 150, 200 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) — viz. mapový podklad, ÚAP — jev 82a. V případě kolize může být výstavba (především v části koridoru RR s označením 50) omezena.

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR v rámci vyhotovení právního stavu. V grafické části je toto území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Řešení:

Do koordinačního výkresu a legendy jsou doplněny požadované koridory s příslušným popisem.

Co se týká připomínky na dopracování textové části odůvodnění o popis těchto limitů konstatujeme, že obsahová část územního plánu se řídí přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Odůvodnění územního plánu je odůvodněním změny, nikoli částí, ve které mají být popsány limity území a jejich zdroje. Ke zveřejnění všech limitů území slouží koordinační výkres, ve kterém jsou zájmy ministerstva obrany zapracovány. Jejich vznik vyplývá ze zákona nikoli ze změny územního plánu. Do odůvodnění proto nelze popisovat jednotlivé limity a důvody pro jejich vznik. Jsou dány zákonem nikoli územním plánem. Stejná pravidla platí pro všechny správní orgány hájící zájmy v území. Stejný postup platí i pro právní stav územního plánu, který navíc nemá samostatné odůvodnění, ve kterém by se požadovaný text dal dohledat. Pořízovatel dne 22. 12. 2019 zaslal návrh dohody k uplatněnému stanovisku dotčeného orgánu, byť připomínka v něm uvedená směřuje ke koordinačnímu výkresu, který je odůvodněním územního plánu (k samotnému návrhu řešení bylo uděleno souhlasné stanovisko). V této dohodě se pořizovatel snažil zdůvodnit dotčenému orgánu, že k zapracování popisu limitů do části odůvodnění nemá zmocnění ze zákona ani z prováděcí vyhlášky a vyzval dotčený orgán k citaci paragrafů zákona, podle něhož hájí své zájmy, které by jej opravňovaly výše uvedené do textu doplnit. Dne 6.11.2019 obdržel pořizovatel odpověď bez uvedení takového zmocnění s pouhým odůvodněním, že MO toto vyžaduje ode všech a chce, aby grafická a textová část byly v souladu, což z výše uvedených důvodů není možné. Připomínka byla uplatněna k odůvodnění, nikoli k návrhu řešení, které je předmětem schvalování zastupitelstva. Pořízovatel vyhověl dotčenému orgánu v mezích zákona, podle kterého postupuje při projednávání.

2. Ministerstvo průmyslu a obchodu

Stanovisko ze dne 20. 08. 2019

Uplatňuje souhlasné stanovisko za podmínky zákresu výhradního ložiska cihlářské suroviny č. 3050800 Malenovice do koordinačního výkresu.

Řešení:

Výhradní ložisko bylo do koordinačního výkresu doplněno.

3. Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení zemědělství, lesního hospodářství, myslivosti a rybářství

Stanovisko ze dne 05. 09. 2019

Z hlediska zákona č. 289/1995 sb., o lesích

Uplatňuje souhlasné stanovisko.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Uplatňuje souhlasné stanovisko.

Krajský úřad však upozorňuje na nevhodně řešené umístění ploch SO a SP v rámci ZM3B.05/05, kde plocha SO 79 hraničí s plochou SP 1121, stejně tak SO 950 a SP 78. Při umístění jakékoliv výroby do ploch určených k výrobě může docházet k negativnímu ovlivnění kvality bydlení v plochách smíšených obytných a je tak nedodržena priorita čl. (7) (Priority územní plánování Zásad územního rozvoje Zlínského kraje) „vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení, především situování nových ploch pro novou obytnou zástavbu **s dostatečným odstupem** od průmyslových nebo zemědělských areálů“.

Dále upozorňujeme na nesoulad označení jednotlivých změn v hlavním výkresu a v textové části odůvodnění.

Řešení:

Výše uvedené plochy nejsou předmětem změny v tom smyslu, že by se změnou nově navrhovaly, jsou v územním plánu od roku 2011. Nesoulad v číslování byl upraven.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Uplatňuje souhlasné stanovisko.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství k předložené změně Územního plánu města Zlína č. 3B a 3D **dohodl s pořizovatelem změny ÚP podmínky** ochrany krajinného rázu ve smyslu metodického pokynu MŽP zpracovaného ve spolupráci s MMR k uplatňování § 12 odst. 4 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách

Uplatňuje souhlasné stanovisko.

Limit území:

Aktivní zóna záplavového území vodního toku Dřevnice a Fryštácký potok
Oblast s významným povodňovým rizikem PM 52 Dřevnice (10100089_1) a PM 53 Fryštácký potok (10100525_1) **je třeba zřetelně vyznačit v hlavním výkresu i v legendě** (případně i v jiných výkresech). Údaje o výše uvedených limitech území budou uvedeny **v textu „Odůvodnění“**.

Řešení:

Co se týká požadavku na dopracování textové části odůvodnění o popis těchto limitů konstatujeme, že obsahová část územního plánu se řídí přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Odůvodnění územního plánu je odůvodněním změny, nikoli částí, ve které mají být popsány limity území a jejich zdroje. Ke zveřejnění všech limitů území slouží **pouze** koordinační výkres, ve kterém jsou zájmy vodoprávního orgánu zobrazeny a to v takovém grafickém znázornění, aby byl limit čitelný. Vznik limitu vyplývá ze zákona nebo jiného předpisu, nikoli ze změny územního plánu. Do odůvodnění proto nelze popisovat jednotlivé limity. Stejná pravidla platí pro všechny správní orgány hájící zájmy v území. Stejný postup platí i pro právní stav územního plánu, který navíc nemá samostatné odůvodnění, ve kterém by se tyto údaje daly dohledat. Koordinační výkres byl upraven o požadované. Do legendy byl doplněn text: Oblast s významným povodňovým rizikem (ohrožení vysoké, střední a nízké).

Připomínka se týká části odůvodnění nikoli závazné části s návrhem řešení a byla uplatněna až při řízení o změně, navíc nesměřovala k částem, které byly od společného jednání měněny. Pořizovatel zapracoval požadované v podrobnosti, kterou umožňuje graficky znázornit koordinační výkres.

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Uplatňuje souhlasné stanovisko.

Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Uplatňuje souhlasné stanovisko.

Krajský úřad Zlínského kraje na základě výše uvedených stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k návrhu změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína, ve fázi veřejného projednání, kladné koordinované stanovisko.

4. Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství

Stanovisko ze dne 09. 09. 2019

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách

Není příslušným dotčeným orgánem.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Není příslušným dotčeným orgánem.

Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech

Ve stanovisku nejsou uplatněny žádné připomínky a s návrhem dotčený orgán **souhlasí**.

Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Není příslušným dotčeným orgánem.

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Uplatňuje souhlasné stanovisko.

Z hlediska zákona č. 289/1995 sb., o lesích

Není příslušným dotčeným orgánem.

Magistrát města Zlína na základě výše uvedených dílčích stanovisek, vydaných podle zvláštních právních předpisů, uplatňuje k návrhu změny č. 3A a 3C územního plánu města Zlína částem řešení, které byly na základě předchozího společného jednání změněny - kladné koordinované stanovisko.

5. Ministerstvo životního prostředí

Stanovisko ze dne 09. 09. 2019

Z hlediska státní správy geologie, dle zákona č. 44/1998 Sb., horní zákon
Nemají k předloženému záměru připomínky.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF

Za ochranu zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) jsme jakožto příslušný dotčený orgán podle ustanovení § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění (dále jen „zákon“), ve stanovisku č.j. MZP/2019/570/802 ze dne 19.6.2019 posoudili jednotlivé dílčí záměry s tím, že konečné stanovisko podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona bude vydáno na základě upravené dokumentace, ve které budou zohledněny podmínky uvedené v citovaném stanovisku ze dne 19.6.2019. Jak jsme uvedli, kladně budou projednány všechny dílčí změny respektující požadavky ustanovení § 4 a ustanovení § 5 odst. 1 zákona. Bez konečného stanoviska podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona (které bude patřičně odůvodněné a tak i přezkoumatelné) nebude možné předložit Změnu č. 3B a 3D Územního plánu Zlína ke schválení.

Dne 15. 11. 2019 obdržel pořizovatel kladné stanovisko dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb, o ochraně ZPF, v platném znění a dle § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění.

6. Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování

Stanovisko ze dne 09. 09. 2019

Uplatňuje souhlasné stanovisko.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu, **upozorňujeme, že v předloženém návrhu změny územního plánu byly zjištěny nepřesnosti** (např. viz níže), a proto doporučujeme pořizovateli návrh změny přezkontrolovat a upravit:

- V návrhu textové části v kap. C)2. Vymezení zastavitelných ploch v tabulce Plochy zastavitelné (dále jen „kap. C)2“) na str. 13 vypustit u plochy 16e podmínku zpracování územní studie. Plocha 16e není dle kap. J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.. tabulky na str. 29 a dle výkresu 1-a Výkres základního členění území navržena k prověření územní studií. Je třeba dát do souladu.
- Upozorňujeme na ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona, kdy územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Pro Změnu č. 3B a 3D ÚP Zlína tak stanoveno není.
- V návrhu textové části v kap. F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v podmínkách prostorového uspořádání je u plochy rekreace — rodinná — RI stanoveno: zastavěnost plochy pozemku je max. 50 m² (str. 25) a u plochy rekreace — rodinná — zahrádkářské osady — RZ: zastavěnost plochy pozemku je max. 25 m² (str. 26). Současně je do výroku územního plánu nově vloženo Vymezení pojmů, kde jsou pojmy „objekt pro rodinnou rekreaci“ a „zahradní domek“ nadefinovány (včetně stanovení max. zastavěné plochy). Vzhledem k podrobnosti nemůže být stanovení zastavěnosti stavbou součástí regulativu, proto je nutno toto z textové části kap. F) vypustit. Ve vymezení pojmů lze ponechat.
- V textové části změny v kap. C)2 na str. 15 u lokality č. 1129 doporučujeme použít jinou formulaci doplňujících podmínek pro využití navržené lokality (je uvedeno: pouze zahradní objekty...tento pojem není stanoven stavebním zákonem), případně doplnit pojem do Vymezení pojmů.

Řešení:

Připomínky nadřízeného orgánu dle ust. §171 jsou akceptovány vzhledem k tomu, že se nejedná o podstatné úpravy, ale o technické záležitosti, které nemění smysl ani obsah projednávané dokumentace a nemají dopad do hmotných práv. Pojem zahradní objekt je vysvětlen v odůvodnění.

2.4.3 STANOVISKA K NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK A K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

1. Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování

Stanovisko ze dne 30.10.2019

Uplatňuje souhlasné stanovisko.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňuje, že některá odůvodnění námitek, event. připomínek v předloženém materiálu je nutno doplnit tak, aby vyhověly požadavkům kladeným správním řádem.

Řešení:

Některá odůvodnění byla doplněna o další argumenty a reakce na podané námítky a připomínky. Smysl a důvody konkrétních řešení se tímto doplněním nijak nezměnily a nemají dopad do práv dotčených orgánů.

Ostatní dotčené orgány neměly připomínky nebo stanoviska neuplatnily.

3. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNÉ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivu Změny č.3B a 3D Územního plánu Zlín na životní prostředí (SEA) ve svých závěrech konstatuje, že s předloženou koncepcí lze, při dodržení stanovených podmínek souhlasit, přičemž požadované podmínky jsou do ÚP zapracovány.

Z obsahu Vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny č.3B a 3D Územního plánu Zlín na udržitelný rozvoj území lze konstatovat, že dokumentace vychází ze zjištění a rozboru stavu a trendů všech oblastí, jak jsou specifikovány v ÚAP, z doplňujících průzkumů, zpracovaných koncepčních materiálů a že stanovená koncepce rozvoje území reaguje na výstupy SWOT analýzy v ÚAP a problémy určené k řešení. Cílem řešení bylo vytvořit, v rámci kompetencí územního plánování, podmínky pro využití silných stránek a příležitostí řešeného území a jeho občanské komunity, eliminovat a minimalizovat nebo kompenzovat slabé stránky a hrozby.

Koncepce rozvoje vytváří podmínky pro stabilizaci a rozvoj obytné funkce, posílení veřejné infrastruktury a rekreační funkce a dále umožnění rozvoje širšího spektra pracovních příležitostí při minimalizaci dopadů do oblasti životního prostředí a hodnot území. Navržené řešení vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území svým komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, jehož cílem je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Navržené řešení ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a současně chrání krajinu jako rovnocennou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Koncepce rozvoje řešeného území je v souladu s cíli a úkoly územního plánování - vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

4. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Na základě předloženého návrhu Změny 3BD ÚP Zlín včetně dokumentace k vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (SEA hodnocení), dále vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny 3BD ÚP Zlín na udržitelný rozvoj území a vyjádření podaných k předloženému návrhu Změny 3BD ÚP, vyjádření k vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí a k vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny 3BD ÚP Zlín na udržitelný rozvoj území, vydává krajský úřad jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na ŽP ve smyslu ust. § 10g a § 10i uvedeného zákona

SOUHLASNÉ STANOVISKO
k vyhodnocení vlivů na životní prostředí
„ZLÍN – ÚZEMNÍ PLÁN – ZMĚNA Č.3B a 3D“

za dodržení následujících podmínek:

- rozsah plochy 1090 (ZM3B.02/31) - DS pro parkování v lokalitě ZOO Lešná považovat za konečný
- pro soubor ploch 1139 a 1140 (ZM.3D.01) – DS u ZOO Lešná vyčlenit z plochy 1140 pás izolační zeleně jako ochranný prvek ke stávající obytné zástavbě, případně plochu 1140 – DS řešit přímo jako plochu zeleně
- realizaci plochy 1109 (ZM.3B.02/19) – V (k. ú. Klečůvka) podpořit návrhem plochy 1110 – K pro krajinnou zeleň z důvodu posílení pásu izolační zeleně podél jižní hranice zemědělského areálu
- zábor části regionálního biocentra Lužkovice plochou 1107 – SP (ZM.3B.02/17) (k. ú. Lužkovice) kompenzovat v původní ploše DS 450
- pro samotnou plochu 1107 v k. ú. Lužkovice – SP (ZM.3B.02/17) řešit vnější ozelenění podél jižní a východní strany
- plochu 1141 (ZM.3B.02/32) – P* (k. ú. Zlín) plošně redukovat tak, aby nebylo zasahováno do vzrostlé části lesního porostu na SV
- pro plochu 1102 (ZM3B.02/20) - BI (k. ú. Mladcová) prověřit odtokové poměry (zajistit ochranu stavebních pozemků při odtoku přívalových srážek, prevence zastavitelnosti průlehů apod.) s ohledem na členitou konfiguraci terénu; podmínkou řešení náplně této plochy je vypracování biologického průzkumu/hodnocení
- podmínkou řešení náplně plochy 1100 (ZM3B.02/01) - BI (k. ú. Zlín) je vypracování biologického průzkumu/hodnocení včetně vyhodnocení prvků dřevin; zároveň při umístění objektů respektovat kvalitní prvky vzrostlé zeleně
- podmínkou řešení náplně plochy 1138 (ZM3B.02/07) – OK1 (k. ú. Zlín) je zpracování akustické/rozptylové studie z důvodu případného zajištění ochrany rodinného domu č. p. 2912; respektovat porost při západní straně pozemku a zabezpečit ochranu vodoteče z východní strany před negativními vlivy tím, že nebude rozšiřován rozsah stávajících zpevněných ploch v areálu
- plocha 1127 (ZM3B.02/29) v k. ú. Jaroslavice u Zlína – DS – využít jen část lesního pozemku bez porostu (dubohabřina)
- plocha 1128 (ZM3B.02.28) v k. ú. Jaroslavice u Zlína (OH – občanské vybavení - hřbitovy): východní rozšíření řešit specificky, nikoli plošným rozšířením na úkor porostu jako celku, ale řešit jednotlivá hrobová (urnová) místa s ohledem na kvalitní jedince dubů a habrů; podmínkou řešení náplně plochy je vypracování biologického průzkumu včetně vyhodnocení prvků dřevin
- plocha 1121 (ZM3B.05/05) v k. ú. Louky nad Dřevnicí: na severní straně vymezit plochy izolační zeleně aspoň na 20% vzhledem k navazující návrhové ploše SO 79
- plocha 1122 (ZM3B.05/05) v k. ú. Louky nad Dřevnicí: umístěním objektů respektovat plochy dřevin v severovýchodní části

Dne 8.10.2019 obdržel pořizovatel na základě výzvy od Krajského úřadu Zlínského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik koordinované stanovisko, ve kterém orgán ochrany přírody a krajiny konstatuje, že změny v dokumentaci předložené k veřejnému projednání nemohou mít vliv na lokality soustavy Natura 2000 tedy ani na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a že není nutno dokumentaci posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

5. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Změna č.3B a 3D územního plánu Zlín je v souladu s podmínkami Souhlasného stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje mimo ty části, které nepřísluší řešit územnímu plánu a jsou nad jeho obsah daný prováděcí vyhláškou 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Nebylo možné respektovat požadavky na biologický průzkum pro lokality 1128 v k.ú. Jaroslavicích, 1102 k.ú. Mladcová a 1100 k.ú. Zlín a dále podmínku akustické studie pro lokalitu 1138 k.ú. Zlín ze stejných důvodů. Jedná se o procesní podmínky, které jdou nad rámec obsahové náplně územního plánu. Ostatní podmínky vyplývající ze stanoviska jsou zapracovány v doplňujících podmínkách jednotlivých ploch

Splnění a nesplnění podmínek vyplývajících ze SEA hodnocení je komentováno a popsáno ve Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu změny č. 3B a 3D na udržitelný rozvoj území v kap. F1. Vyhodnocení vlivů územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

6. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

1. Pavel Strava a Soňa Stravová

Námitka ze dne 09. 09. 2019

Námitky proti návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území

- Proti návrhu zrušení plochy i.č. BI 373 (Jaroslavice)

Jako vlastníci pozemku parc. č. 682/5 v k.ú. Jaroslavice, dotčeného návrhem změny č. 3B a 3D

373 v k.ú. Jaroslavice. Uvedená plocha je ve stávajícím územním plánu vymezena jako návrhová plocha bydlení BI, a je umístěna mj. na našem pozemku parc. č. 682/5 v obci Zlín k.ú. Jaroslavice, která je zapsána na listu vlastnickém č. 776 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (výpis z katastru nemovitostí příkládám). Návrhem změny územního plánu — zrušením plochy BI 373 jsme tak přímo dotčeni na svých vlastnických právech a tudíž proti změně územního plánu podáváme níže odůvodněnou námitku.

Zpracovatel územního plánu námi podanou připomínku proti územnímu plánu, kdy jsme se domáhali ponechání plochy BI 373 v platnosti, vyhodnotil zamítavě (str. 38 vyhodnocení), když proti tomu uvedl, že pozemky vypouští z důvodu jejich nedostupnosti z veřejného prostranství. Proti tomu namítáme, že mám k dispozici závazné stanovisko orgánu územního plánování, ze dne 24. 6. 2019 vydané pod zn. MMZLO80993/2019, kterým byl záměr pro stavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 682/5 v k.ú. Jaroslavice shledán jako přípustný, přičemž v tomto rozhodnutí bylo uvedeno, že předmětný záměr zachovává přístup k pozemkům východně od plochy bydlení a propojení na účelové komunikace, tak jak to vyžaduje další doplňující podmínka navržených lokalit. Předmětné závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 24. 6. 2019 příkládám.

Není tedy pravdou, že by plocha byla nedostupná, jak tvrdí zpracovatel. Její dopravní napojení je vedeno přes stabilizovanou plochu dopravní stavby (DS) z východní části.

Aktuálně je u Magistrátu města Zlína vedeno pod sp. zn. MMZL-SÚ-138902/2018/Gel územní a stavební řízení ve věci stavby „rodinného domu parc. č. 682/5 v k.ú. Jaroslavice, Jaroslavice u Zlína“. Prosazením změny územního plánu před dokončením předmětného správního řízení o povolení stavby by tak byla zmařena naše investice a bylo by citelně zasaženo do našich majetkových práv, neboť pozemky jsme nabývali se záměrem postavit na nich dům.

Při vypuštění návrhových ploch bydlení by měla být zohledněna fáze příprav na zastavění území stávajících návrhových ploch před navrhováním zcela nových ploch bydlení nebo jejich vypouštěním. Vypuštění stávajících návrhových ploch bydlení by mělo být řádně odůvodněno, což se však nestalo. Za odůvodnění přitom nelze považovat argument nemožného dopravního napojení, neboť ten je v přímém rozporu s vyhovujícím závazným stanoviskem města.

Neobstojí námitka zpracovatele územního plánu, že máme dostatek času si vyřídit územní rozhodnutí, když se jedná o proces, který vyžaduje déle času a přestože je v běhu, nemusí být zvládnut do nabytí účinnosti změny územního plánu 3B a 3D.

Závěrem:

Navrhujeme, aby plocha BI 373 v k.ú. Jaroslavice nebyla rušena, ale byla ponechána v územním plánu jako plocha určená k zastavění BI, a to v nezměněném rozsahu.

V případě neakceptace naší námítky učiníme veškeré právní kroky vedoucí ke zrušení části územního plánu a k náhradě škody za znehodnocení našeho majetku.

Návrh rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Plocha BI 373 je součástí územních plánů od roku 1998. Do současné doby není zastavěna, vyjma rodinného domu na p. č. 670/12, který měl přístup po městském pozemku.

V roce 2015 byla zpracována pořizovatelem územně plánovací dokumentace tzv. Zpráva o uplatňování Územního plánu Zlína, která vyhodnocovala územní plán z hlediska funkčnosti jednotlivých navrhovaných ploch. Součástí této zprávy byla i kapitola „Požadavky na redukci zastavitelných ploch“ (součástí byla i zpracovaná grafická příloha). Pro k.ú. Jaroslavice zde byl mimo jiné zadán úkol prověřit možnost dopravního napojení plochy BI 373 a v případě chybějícího kapacitního dopravního napojení nezastavěnou část této plochy vypustit. Zpráva byla veřejnosti předložena k připomínkování od 13. 10. – 13. 11. 2015 a schválena zastupitelstvem města dne 5. 5. 2016. Vzhledem k tomu, že zpracovatel změny č. 3B takovéto dopravní napojení nenašel, je změnou č. 3B plocha z územního plánu vypouštěna.

Co se týká stavebního řízení vedeného na parcele podatelů, která je součástí vypouštěné plochy, bylo započato 13. 10. 2018 podáním žádosti o stavební povolení, což bylo po té, co se podatelé dozvěděli, že plocha je z územního plánu vypouštěna (společné jednání o návrhu změny bylo vypsáno od 17. 9. – 2. 11. 2018). Dne 29. 4. 2019 bylo úřadem územního plánování k záměru podatelů vydáno negativní závazné stanovisko a to z důvodu, že předmětem posuzovaného záměru bylo také vybudování účelové komunikace na plochách v nezastavěném území, které takové stavby neumožňují. Dne 4. 6. 2019 podali podatelé novou žádost, ve které tvrdí, že k pozemkům vede existující účelová komunikace. Vzhledem k tomu, že předmětem posuzování úřadu územního plánování nebylo deklarované stávající dopravní napojení, vydal k záměru kladné stanovisko. Konstatování, že záměr dále zachovává přístup k pozemkům východně od plochy bydlení a propojení na účelové komunikace, je reakcí na další doplňující podmínku navržené lokality BI 373 a nejde tedy o vyhodnocení, že záměr má odpovídající dopravní napojení, jak si mylně podatelé vysvětlují. Jde o konstatování, že je zachována prostupnost ze zastavěného území do nezastavěného území, o čemž svědčí i nové vymezení plochy DS právě pro tyto účely.

U zastavitelných ploch umístěných na okraji zastavěného území se dá všeobecně předpokládat jejich napojení skrze toto zastavěné území, v tomto konkrétním případě pak přes již vymezená veřejná prostranství. Skutečnost, že stěžovatel předpokládá napojení svého pozemku rodinného domu z opačné strany, z východu, tedy přes nezastavěné území jen potvrzuje zjištění projektanta, že má lokalita s adekvátním dopravním napojením problémem.

Adekvátnost dopravního napojení podatelů navrženého záměru je posuzována v rámci probíhajícího řízení o umístění stavby. V souladu s platným územním plánem však případné nové napojení rodinného domu přes nezastavěné území skrze pozemky zemědělského půdního fondu umístit nelze, protože tyto plochy (plochy zemědělské a plochy smíšené nezastavěného území) umožňují umístění pouze pozemků související dopravní a technické infrastruktury, tedy takové dopr. a tech. infrastruktury, která slouží k uspokojení potřeb dané plochy s rozdílným způsobem využití. V UP vymezená plocha pro dopravu (DS) se nachází až cca 300 m východně od navržené stavby. Investorem předpokládané dopravní napojení je sice potvrzeno jako historicky doložená účelová komunikace, o její adekvátnosti pro obsluhu RD jsou však v rámci správního řízení vedeny spory. Dopravně správní úřad v daném případě nevydával závazné stanovisko.

Stavební zákon § 102 odst. 3 říká, že náhrada vlastníkovi nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny. Ustanovení se neuplatní, pokud v této lhůtě nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby, nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platný. Dle výpisu z katastru nemovitostí je nám známo, že

pozemek pro stavbu rodinného domu vlastní podatelé již 8 let, ale záležitost s umístěním stavby začali řešit až v době, kdy se dozvěděli, že by mohl být pozemek ze zastavitelných ploch vypuštěn. Pokud podatelé stihnou pravomocné rozhodnutí získat do doby, než bude plocha vypuštěna z územního plánu, mohou stavět. V opačném případě dalo město schválením Zprávy o uplatňování územního plánu jasný signál, že na rozvoji takto umístěných zastavitelných ploch nemá zájem. Podatelům vzniká v případě splnění zákonných náležitostí nárok na náhradu vzniklých škod.

2. Miroslav Rafaja

Námítka ze dne 09. 09. 2019

V souladu s poučením daným ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území (dále jen „Návrh změny ÚP“) tímto proti Návrhu změny ÚP podávám námítku proti zastavitelné ploše i. č. 1136 v k.ú. Klečůvka. Uvedená plocha je navrhována s využitím území pro bydlení jako plocha BI, když u této plochy je uveden doplňující text podmínek pro využití navržené lokality: „respektovat sakrální objekt — křížek, výškově navázat na stávající zástavbu.

Moje nemovitosti sousedí s pozemky parc. č. 129, parc. č. 217/2 a parc. č. 217/14 v obci Zlín, k.ú. Klečůvka, jejichž částí jsou zahrnuty do návrhové plochy i. č. BI 1136 v k.ú. Klečůvka. Návrhem zastavitelné plochy i. č. 1136 v k.ú. Klečůvka jsem tak přímo dotčen jako mezující soused a tudíž jsem oprávněn podávat proti návrhu změny ÚP námítky.

Výhrady proti navrhované ploše i. č. BI 1136:

1. Neopodstatněné rozšiřování zástavby, když nejsou využity stávající plochy zástavby,
2. Nevhodné umístění narušující pohledový horizont, a objektu přispívající k identitě území a také k narušení scenerické cesty č. 23,
3. Narušení pohody bydlení,
4. Nesoulad odůvodnění s textovou částí BI 1136 — neplatný regulativ.

Ad 1) Proti návrhové ploše BI 1136 namítám, že rozšíření další návrhové plochy určené pro bydlení není opodstatněné a náležitě zdůvodněné, když stávající návrhové plochy v místě nejsou doposud zastavěny (BI 439, BI 441 až BI 445). Další vymezení ploch individuálního bydlení není potřebné ani vhodné. Nebyla prokázána potřeba dalších ploch pro bydlení, takže nemůže být navrhována nová plocha bydlení.

Ad 2) Navrhovaná plocha i.č. BI 1136 přímo sousedí se sakrální stavbou — křížem, který byl vystavěn v roce 1866. Tento byl na náklady místní části Klečůvka (z prostředků přidělovaných Statutárním městem Zlínem pro naši místní část) v roce 2012 rekonstruován a téhož roku slavnostně vysvěcen římskokatolickým knězem. Poté byly u kříže zasazeny dvě lípy a osazeny dvě lavičky. Místo je hojně využíváno — ať již místními, či návštěvníky, turisty, kteří si užívají pohledu do okolní volné krajiny. Tento kříž je rovněž zaznačen v podkladech pro zpracování územního plánu v mapě hodnot území vyznačen jako objekt přispívající k identitě území a také přímo sousedí s objektem scenerické cesty č. 23. Realizací stavby rodinného domu v ploše BI 1136 dojde k narušení pohledového horizontu, scenerické cesty č. 23 a znevážení sakrálního objektu kříže.

Za důležité považuji také zmínku o tom, že místní část Klečůvka byla až do sedmdesátých let dvacátého století samostatnou obcí. První písemné zmínky o obci Klečůvka pocházejí už z roku 1397. Občané Klečůvky byli vždy z větší části katolíci, asi čtvrtina obyvatel se hlásí k evangelickému vyznání. Příslušné farní úřady jsou v Želechovicích nad Dřevnicí a v Zádveřicích. Na území Klečůvky je tak kříž jedinou sakrální stavbou, která se historicky i nyní stala středobodem významných a také historických událostí obce (vzpomínky založení obce, poutě, Fašank, hody, drakiáda, ...), stejně jako místem procházek právě proto, že je odsud překrásný výhled do volné krajiny na horizonty, nadto umocněn křížem samotným (s ním je logicky spjat pocit klidu a úcty). Ostatně historicky se této lokalitě vždy říkalo „U Kříže“. I nyní je takto v mapách označena. Tato slova znovu opakuji proto, abyste při svém rozhodování vzali do úvahy historické souvislosti a význam této lokality pro místní obyvatele, historii Klečůvky i ochranu krajiny.

Návrhy na zastavění této plochy jsou městu Zlínu p. Žalůdkem předkládány již nejméně 15 let. Vlastník se vždy snažil o prosazení výstavby rodinného domu na tomto území, avšak vždy byl jeho

návrh zamítnut. Naposledy byl jeho návrh odmítnut v roce 2011 s tímto odůvodněním uvedeným v územním plánu:

I		k.ú. KLEČŮVKA			
poř. č.	čís. sp.	datum podání	subjekt, veřejnost	stručný obsah námítky, popř. připomínky	způsob vyřízení
55.	II.	27.9.2011	Svatoslav Žalůdek	<p>Připomínka: Požadavek část p.č. 217/14 zařadit do ploch pro bydlení na výstavbu RD. Nesouhlas s odůvodněním: 1/ že je součástí pohledového horizontu - je zpracována pohledová studie, kde stavba nepůsobí oproti stávající zástavbě rušivě 2/ nevhodné rozšíření bytové zástavby podél komunikace - naproti mého pozemku je novostavba a obzvlášť v okrajových částech měst a obcí se zástavba rozvíjí právě podél komunikací.</p>	<p>Nevyhovuje se Z hlediska zastavěnosti se polohově jedná o ukončenou, okrajovou a pohledově exponovanou část obce. Předložená zastavovací studie naopak dokazuje nevhodnost neúměrného rozšíření stabilizované zástavby dvěma novými RD s příjezdy a to dál podél západní strany obslužné komunikace mimo uliční čáru do prostoru využívaných užitných zahrad a začínající volné krajiny a pohledového horizontu.</p>

Způsob vyřízení námítky/připomínky argumentující z hlediska zastavěnosti ukončenou, okrajovou a pohledově exponovanou část obce, volnou krajinou a pohledovým horizontem je naprosto výstižným popisem i nadále platné situace. K tomuto závěru přitom dospěla komise složená z odborníků, včetně tehdejšího zpracovatele územního plánu, architektů, i zastupitelů, která na místo v roce 2011 přijela osobně a poté učinila jednoznačný závěr o nevhodnosti této zástavby. Také v předchozích návrzích byla argumentace zpracovatelů územního plánu proti návrhu zastavěnosti této části obce stejná. Až nyní je návrh pro současné vedení města akceptovatelný, přestože k žádné změně v krajině nedošlo. Takový postup je nepochopitelný. Nic se nezměnilo — kříž stále stojí, kopec se nezmenšil, pohled do volné krajiny přetrvává a oblíbenost tohoto místa mezi místními i turisty vzrůstá - není dne, kdy by se u kříže někdo nezastavil. Přestože toto místo po rekonstrukci kříže nabývá na svém významu, má nyní dostat přednost soukromý zájem.

Není namístě ani případná argumentace ve prospěch zastavěnosti plochy BI 1136 z důvodu zarovnání

zástavby s domem č. p. 108 naproti, neboť tento dům je pod úrovní komunikace, zatímco stavba na ploše BI 1136 je přímo na horizontu. Dům č. p. 108 pohledu nebrání, zatímco dům, který by byl postaven v ploše BI 1136 by pohledu bránil. Kvůli sakrálnímu objektu — kříži, jehož umístění je nově navrhováno do plochy P 1147, by také musela být stavba nového rodinného domu posunuta mimo uliční čáru více do zahrad, což by opět narušilo celkový urbanistický ráz obce. Shora uvedená podmínka pro využití navržené lokality: „respektovat sakrální objekt — křížek, výškově navázat na stávající zástavbu.“, je prakticky i fakticky nerealizovatelná, neboť výstavbou nového rodinného domu/či více, bude upřednostněn zájem jednotlivce na úkor celku a znehodnotí se ráz krajiny, místa odpočinku, pohledový horizont i význam sakrální stavby, coby historického bodu někdejší obce a dnešní místní části.

Pro zrušení navrhované plochy BI 1136 argumentují také odkazem na ust. 3 odst. 3 Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle něhož se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Z Návrhu změny ÚP se v z jeho bodu 2.1.1 odst. (14) podává nutnost ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a archeologického dědictví.

Zachovat ráz jediné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, například i jako turistické atraktivity., pod bodem (16) pak dále, že při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích nezhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho obyvateli a v souladu s určením a charakterem oblastí. Návrh změny ÚP by ve vztahu k nové návrhové ploše bydlení BI 1136 neměl rezignovat na základní priority územního plánování, mezi které m.j. patří také podpora péče o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát při tom zvláště na zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území. Schválením změny ÚP a prosazením plochy bydlení (BI 1136) v místě U Kříže však dojde k popření shora uvedených základních principů a zásad pro vyhotovení ÚP, a to nejméně proto že:

- bude upřednostněn zájem jednotlivce na úkor celku,
- nenávratně se znehodnotí význam území a jeho historický, krajinný i sakrální význam,
- popře se veřejný zájem na ochranu kulturních hodnot území,
- upozadí se místo mající pro jeho obyvatele význam z hlediska jejich životního prostoru.

Ad 3) V mém případě dojde zastavením plochy BI 1136 k narušení pohody bydlení, když namísto výhledu do volné krajiny budu omezen pohledem na dům stojící na pohledovém horizontu. Nadto u mě dojde k narušení práva na ochranu soukromí, když ze sousedního domu mi bude pohledem nahlíženo do oken mého domu, na mou zahradu, což se výrazně dotkne mého soukromého života.

Ad 4) V návrhu opatření obecné povahy je k vyhodnocení mé připomínky a připomínky Sdružení za spokojenou Klečůvku uvedeno (str. 44) zpracovatelem ÚP uvedeno, že v ploše BI 1136 má být realizován jen jeden přízemní dům, avšak tento regulativ není uveden v textové části Návrhu změny ÚP. Zde je uvedeno jen „respektovat sakrální objekt — křížek, výškově navázat na stávající zástavbu.“ Taková podmínka je však jednak nesplnitelná (argumentace shora) a výškovým navázáním na stávající zástavbu by mohlo dojít k výstavbě až 3 patrového domu, neboť sousední dům č. p. 57 má 2 patra a plocha BI 1146 je na horizontu, tedy nad úroveň domu č. p. 57 a mohlo by být realizována tedy i vyšší podlažnost než u okolní zástavby. Podmínka přízemního domu se tak v textové části neobjevuje. Je uvedena jen ve vyhodnocení připomínky a jako taková je nezávazná. Nadto je plocha BI 1136 vymezena v takovém rozsahu, že na ní bude moci být vystavěno i více rodinných domů, když chybí regulativ o přípustné míře zastavěnosti. Regulativ zastavěnosti jednoho rodinného domu je tak fakticky nevymahatelný a vyhodnocení připomínek neodpovídá textové části Návrhu změny ÚP, resp. je s ním v přímém rozporu, neboť podmínka respektování výškové návaznosti na stávající zástavbu odporuje přízemnosti objektu.

Závěrem:

Závěrem tedy shrnuji, že navrhovanou plochu BI 1136 považuji za nevhodnou a mám za to, že by neměla být tato plocha do změny ÚP schválena. Prosazuji zrušení návrhové plochy BI 1136 a ponechání této plochy jako plochu Z.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

add1) Podmínka toho, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch byla novelou stavebního zákona č. 225/2017 vypuštěna. Zůstala tak povinností prokázat, že navržených ploch pro výstavbu je nedostatek, což pořizovatel činí v odůvodnění změny.

Add2) Z korespondence s vlastníkem pozemku vyplynulo, že křížek se nachází na soukromé parcele a není naveden v majetku města. Nepozbývá tak žádné památkové ochrany, o čemž svědčí i vyjádření odboru kultury jako dotčeného orgánu, když proti zástavbě v blízkosti křížku neuplatňuje žádné připomínky. Žádnou připomínku neuplatnil ani orgán ochrany přírody a krajiny z hlediska

dotčenosti krajinného rázu. Vzhledem k tomu, že vlastník parcely, na které se křížek nachází, akceptuje požadavky Sdružení za zdravou Kelčůvku v tom, že místo má sloužit občanům, je ochoten část své parcely vyčlenit ve prospěch veřejného prostranství, aby na tomto místě mohla probíhat setkání občanů místní části Klečůvka v daleko širším měřítku, než tomu bylo doposud na jeho soukromé parcele. Podmínka pro zástavbu na ploše BI 1136 je *respektovat sakrální objekt - křížek, výškově navázat na stávající zástavbu*. Touto podmínkou nedojde ke zhoršení urbanistické struktury obce.

Zástavbou pouze 1 přízemního rodinného domu, pro který je plocha vymezena nedojde k podstatnému zamezení výhledu do krajiny. Zástavba při příjezdu do Klečůvky bude zarovnána (tím je myšleno, že bude zakončena ve stejné délce) a kolem křížku bude moci vzniknout adekvátní a důstojné veřejné prostranství.

add3) co se týká zhoršení pohody bydlení, toto se prověřuje až v rámci správního řízení, jehož součástí je také řešení vzájemných odstupů staveb. Sám navrhovatel si postavil rodinný dům vedle dalšího rodinného domu bez toho, aniž by pravděpodobně uvažoval o tom, zda dojde ke zhoršení pohody bydlení souseda či nikoli. Nároky na subjektivní kvality života (např. výhled z okna) nelze nadřazovat nad právo na bydlení, potažmo právo obce rozhodovat o svém území formou územního plánu.

add4) rodinný dům může mít pouze 2 nadzemní podlaží a podkroví. Jestliže dotčený orgán nestanovil konkrétní parametr výškové regulace zástavby, vychází se z obecného požadavku „ve stabilizovaných a návrhových ploch zohlednit výškovou zónaci okolí“. Může zde proto stát rodinný dům o stejné podlažnosti, jako jsou domy sousední. Nízkopodlažní dům byl zmíněn proto, že takováto stavba byla předložena městu majitelem pozemku, když si nechal zpracovat studii na to, jak může vypadat jeho stavba v kontextu veřejného prostranství kolem křížku. Jestliže žádné zákonné důvody nebrání tomu, aby zde stavba mohla vzniknout, má město právo změnit názor na tuto lokalitu a bydlení zde umožnit, budou-li v této souvislosti vyřešeny i další problémy tohoto místa (křížek na soukromém pozemku).

3. Občané Horní Vršavy dle podpisového archu (19 podpisů)

Námítka ze dne 30. 08. 2019

My, níže podepsaní vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení a občané lokality Vršava podáváme podle § 52 odst. 2 stavebního zákona proti návrhu změny č. 3B a 3D územního plánu Zlína, jejíž veřejné projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 24.7.2019, sp. zn. MMZL 122815/2017, po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy podáváme proti tomuto návrhu následující námítky:

1. Předložený návrh změny č. 3B a 3D územního plánu Zlína (dále jen „předmětný návrh“) nereflektuje rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9.10.2018, č.j. 63 A 2/2018-103, kterým byly ve změně územního plánu města Zlína č. 2 zrušeny plochy č. 231, č. 1084 a č. 1079. Ve výkresové části návrhu neodpovídá současnému stavu zakreslení hranice zastavěného území. V legendě je uvedeno, že se jedná o hranici zastavěného území ke dni 30.9.2017. Návrh má ovšem vycházet ze skutkového stavu ke dni jeho projednávání, přičemž podle současného skutkového stavu byl uvedeným rozsudkem zrušen územní plán v částech mj. č. 231 a č. 1084, které jsou nyní v návrhu označeny pouze jako č. 231, přesto je hranice zastavěného území zakreslena až po hranici této stávající části č. 231, která byla soudem zrušena. Z těchto důvodů je nutné návrh přepracovat, aby odpovídal současnému skutkovému stavu, nikoliv stavu ke dni 30.9.2017, který nyní není aktuální.
2. S ohledem na shora uvedené považujeme předmětný návrh za nezákonný, neboť odvozuje umístění lokality č. 1100 od návaznosti na stávající plochu bydlení, která byla soudem dle shora uvedeného rozsudku zrušena.
3. Současně namítáme, že plocha č. 1100 nedisponuje veřejnou infrastrukturou a s ohledem na citovaný rozsudek jí disponovat v dohledné době nebude, je proto bezúčelné jí vymezovat jako plochu pro individuální bydlení. Nadto zdůrazňujeme, že Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu změny č. 3B a 3D územního plánu Zlína (dále jen „vyhodnocení vlivů“) na udržitelný rozvoj území poskytlo pořizovateli dostatečné údaje o tom, že vymezování dalších ploch individuálního bydlení ve Zlíně není potřebné ani vhodné. Vyhodnocení dokonce na str.

6 uvádí, že změna prověřila požadavky a vymezila nové plochy pro bydlení, a to výhradně ty, které vycházejí z individuálních požadavků jednotlivých vlastníků. To je ovšem přesně realizace základní hrozby, kterou vyhodnocení indentifikovalo (str. 4) jako „ všeobecný tlak vlastníků pozemků na přeměnu nezastavitelných území na zastavitelná bez ohledu na charakter lokality, vybavenosti, obslužnosti a bez ohledu na narušení krajinného rázu (ŽP)". Dále je to v rozporu s bodem 16. (str. 7) vyhodnocení vlivů o vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje, a to že při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci je třeba dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Právě těchto popsanych negativních a nepřijatelných jevů se stanovením plochy č. 1100 jako plochy BI dopouští. Jakákoliv „salámová" metoda realizací dílčích nekonceptních kroků vedených partikulárními zájmy jednoho vlastníka, jejímž účebnicovým příkladem je vymezení plochy č. 1100 v návrhu, je tak nepřijatelná a nezákonná.

4. K samotnému regulativu prostorového uspořádání plochy č. 1100 namítáme, že v něm chybí určení minimálního rozměru pozemku pro výstavbu právě jednoho rodinného domu. S ohledem na tuto chybu lze navržený regulativ jednoho domu na jeden pozemek snadno obejít dělením pozemků. Dále je nutné uvést, že vyhodnocení vlivů uvádí /str. 17, bod B.1.c)/, že je třeba pro navrhovanou plochu BI 1100 uplatnit též regulativ, že intenzita zastavění nepřekročí 35 %, kde samotné Vyhodnocení uvádí, že tato podmínka není návrhem splněna.
5. K vyhodnocení vlivů namítáme, že je u plochy č. 1100 tendenční a nesprávné. Ačkoliv návrhová plocha č. 1100 vyšla hodnotiteli nejvíce negativně ze všech prověřovaných ploch pro individuální bydlení, ani uvedené nezabránilo hodnotiteli v interpretaci výsledků tak, že tuto plochu lze pro individuální bydlení využít. Skutečnost, že hodnocení vlivů je nedostatečné a interpretace výsledků zavádějící, podporuje i povinnost provedení biologického průzkumu a hodnocení včetně vyhodnocení prvků dřevin uvedená v podmínkách souhlasného stanoviska SEA (uvedená též na str. 16 vyhodnocení vlivů). S ohledem na shora uvedené žádáme pořizovatele, aby zajistil revizi vyhodnocení vlivů u této lokality, protože toto nebylo učiněno v souladu s uvedeným stanoviskem SEA.
6. Požadujeme, aby byl předložený návrh před veřejným projednáním přepracován, plocha č. 1100 byla zařazena do sídelní anebo krajinné zeleně a vyhodnocení vlivů bylo dopracováno. Máme za to, že předmětným návrhem pořizovatele, tedy Magistrátu města Zlína, by došlo k prvnímu z kroků, jehož záměrem je propojení lokalit Jižní Svahy a Vršava, což považujeme za urbanisticky nekonceptní. Je nutné též dodat, že podobné kroky byly v minulosti shledány jako nezákonné hned dvěma pravomocnými rozsudky Krajského soudu v Brně, a to rozsudkem ze dne 8.10.2013, č.j. 63 A 3/2012-219 a rozsudkem ze dne 9.10.2018, č.j. 63 A 2/2018-105. Tímto propojením dvou zcela odlišných lokalit by došlo k velmi významnému nárůstu dopravy na Vršavě, jejíž dopravní infrastruktura tomu není připravená čelit a jako jejíž obyvatelé nechceme takové narušení kvality našeho prostředí, dle dřívější díkce stavebních předpisů pohody bydlení. Je přitom nutné uvést, že vyhodnocení vlivů (str. 8, bod 24.) uvádí, že možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Zde dochází ke změně plochy č. 1100 na plochu BI, aniž by jakékoliv takové podmínění bylo aspoň náznakem učiněno. Navrhovaná změna využití předmětné plochy tedy významně naruší soulad přírodních a civilizačních hodnot v lokalitě Zlín — Vršava a naruší kvalitu prostředí v dané lokalitě.
7. V souvislosti s předchozí námitkou uvádíme, že změna v návrhu ohledně plochy BI 1100 je ve vnitřním rozporu. V textové části návrhu (str. 94) totiž přibyla jako podmínka, že obsluha zastavitelného území se bude realizovat ze zastavitelného území nebo ze stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury nebo ploch veřejných prostranství. Rozsudek krajského soudu ze dne 9.10.2018 (bod 72.) však výslovně uvedl, že bez potřebného navýšení dopravní a technické infrastruktury (zejména kanalizace) nemohou být plochy č. 231 a č. 1084 připojeny ke komunikaci a využity pro individuální bydlení. Tím spíše se to týká sousední plochy č. 1100. Plocha č. 1100 nenavazuje na zastavitelné území a nemůže být obsluhována ani ze stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury, neboť plocha č. 1079 byla rozsudkem krajského soudu ze dne 8.10.2018 zrušena.

8. Dále je nutné uvést, že znění návrhu považujeme za nesrozumitelné a neurčité co do textové části, grafické části a srovnávacího textu změn návrhu, čímž navazujeme na námitku č. 1. Ve vymezení zastavitelných ploch v návrhu totiž stále figuruje jako platné znění územního plánu plocha č. 231 (str. 44) a plochy č. 1079 a č. 1084 (str. 66), které však byly rozsudkem soudu ze dne 8.10.2018 zrušeny. V textové ani v grafické části návrhu ovšem není opětovné zařazení těchto ploch vůbec uvedeno jako změna. U plochy č. 1079 přitom je ještě k tomu v rozporu, že z grafické části vyplývá, že se jedná o plochu DS (dopravní infrastruktura — silniční doprava), avšak v textové části (str. 66 srovnávacího textu) je uvedena jako plocha P* (tj. jako plocha zrušena rozsudkem krajského soudu). Žádáme tedy, aby byl návrh změny navazoval na současné platné znění územního plánu po rozsudku krajského soudu ze dne 8.10.2018 a v tomto ohledu byl přepracován, neboť současný návrh je v tomto neurčitý a nesrozumitelný, neboť nenavazuje na současné platné znění územního plánu Zlína po zrušení jeho částí rozsudkem krajského soudu ze dne 8.10.2018.
9. V souvislosti s předchozí námitkou uvádíme, že není platným podkladem návrhu ani hodnocení SEA, neboť je zpracováno v červenci 2018. V mezidobí ovšem došlo ke změně územního plánu na základě zrušení ploch výše uvedených v rozsudku krajského soudu ze dne 8.10.2018.
10. V souvislosti s námitkou č. 8 ohledně infrastruktury dále uvádíme, že není možné, aby byla jako plocha DS označena nejen plocha č. 1079, ale též plocha tvořená pozemky p.č. 1256, p.č. 3465/1 a p.č. 2623/7, neboť tato plocha o šířce cca. 5,5 metru (navazující na plochu č. 1079) nemůže sloužit jako dopravní infrastruktura pro silniční dopravu. V současné době je to prakticky pěšina končící v přilehlém lese na severu, přičemž šířka této plochy a její průchod lesem vylučuje výstavbu byt' pozemní komunikace pro jednosměrný provoz ve smyslu § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tento důvod platí i pro plochu č. 1079, což vyplývá též v bodu 72. rozsudku krajského soudu ze dne 8.10.2018.
11. Dále namítáme, že využitím pozemků v ploše č. 1100 (tvořené dvěma pozemky p.č. 2779/11 a p.č. 2779/9 o celkové výměře 3649 m²) dojde k trvalému záboru zemědělského půdního fondu ve II. třídě ochrany. Má-li dojít k záboru takto vysoce kvalitní zemědělské půdy, musí návrh řádně odůvodnit, proč je takové řešení nezbytné, a to tím spíše, když z těchto důvodů již dvakrát dle výše uvedených rozsudků v plochách s touto třídou ochrany krajský soud územní plán zrušil (viz bod 81. rozsudku ze dne 9.10.2018). Ostatně též vyhodnocení vlivů v části o posouzení souladu s územně plánovací dokumentací kraje uvádí, že je třeba dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF, zvláště u půd zařazených do I. a II. třídy ochrany (viz bod 10., str. 13). Odůvodnění v textové části návrhu (str. 86) uvádí, že zemědělské využití lokality je minimální, plocha vykazuje znaky dlouhodobého útlumu hospodaření s postupující sukcesí. A proto i z tohoto důvodu je zřejmé, že veřejný zájem na zajištění dostupných ploch pro výstavby bydlení, zejména po redukci cca. 15 ha navržené změnou 3B, převyšuje veřejný zájem na ochraně zemědělsky nevyužívané půdy. Samotná skutečnost, že současné zemědělské využití ploch je minimální, není relevantním důvodem pro zábor ZPF, ostatně rozsudek krajského soudu ze dne 9.10.2018 v bodě 81. uvedl, že pokud se na území nyní nehospodaří, nemůže to sehrát významnou roli, neboť to se může do budoucna změnit. Ani samotná redukce zabírané plochy oproti předchozí změně 3B není sama o sobě argumentem, zvláště když tato předchozí změna byla částečně, a to i z důvodu rozporu s požadavky na ochranu ZPF, soudem zrušena. Ani současný návrh ovšem hodnověrným způsobem neprokazuje, že je zde potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, tím spíše, aby prověřil, zda — kdyby tato potřeba byla prokázána — zde není jiná varianta zisku plochy cca. 0,36 ha plochy pro bydlení v lokalitě, kde není chráněn ZPF nebo kde je chráněn v nižší třídě ochrany, než ve třídě I. a II., které podle zákona zasluhují mimořádnou ochranu. Už vůbec není argumentem v odůvodnění textové části návrhu (str. 85), že plocha BI 1100 byla již odsouhlasena orgánem ochrany ZPF v předchozím územním plánu, neboť právě stanovisko orgánu ochrany ZPF bylo rozsudkem krajského soudu označeno za nezákonné (viz bod 79. rozsudku ze dne 8.10.2018). Taková argumentace svědčí o tom, že pořizovatel vědomě ignoruje závěry pravomocného rozsudku krajského soudu, což je zcela bezprecedentní nezákonný postup.
12. Dále namítáme, že prověřování možnosti využít plochu č. 1100 jako zeleň nemůže být ukončeno na základě toho, že si v této ploše někdo postavil plot. Pro stavbu plotu současná

stavební legislativa neklade takřka žádné překážky a je možné jej ze strany vlastníka pozemku postavit téměř vždy a všude. Oplocení, o kterém pořizovatel ani netvrdí, že k němu byl vydán souhlas s umístěním, tedy nemůže být měřítkem omezujícím veřejný zájem na tom, aby bylo území plochy č. 1100 využito pro sídelní anebo krajinnou zeleň.

Na základě shora uvedeného se domníváme, že pořizovatel opětovným začleněním plochy č. 1100 do územního plánu Zlína s funkčním využitím umožňujícím výstavbu, a bez náležitého odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným odůvodněním, předkládá dotčeným orgánům státní správy a krajskému úřadu zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy.

Vyjadřujeme přesvědčení, že i v případě, že by snad tyto správní orgány nekonalý, pořizovatel musí být srozuměn s tím, že i s ohledem na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9.10.2018, č.j. 63 A 2/2018-103, je předložený návrh nezákonný pro nedostatek důvodů.

Žádáme tímto, aby naše námítky byly zohledněny a zapracovány jako úprava do návrhu předmětné změny územního plánu.

Návrh rozhodnutí o námítce: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění:

Ze stavebního zákona ust. § 52 vyplývá následující: Nejpozději **do 7 dnů** ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky **a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení**, oprávněný investor a zástupce veřejnosti své námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou.

Námítky tedy podávají vlastníci dotčení řešením (prioritně se má za to, že to jsou vlastníci sousedních pozemků, ale mohou to být i vlastníci mezujících pozemků a spíše výjimečně i další vlastníci pozemků a staveb, kteří mohou být dotčení extrémním navýšením provozu, hlukem či zápachem z budoucího využití plochy. „Rozhodujícím kritériem, dle kterého je podání obsahující výhrady proti návrhu opatření obecné povahy kvalifikováno jako připomínka či námítka (§172 odst. 4 SR), není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vznesl“ NSS ze dne 28.3.2008 čj. 2 Ao 1/2008-51.

Z podané námítky není zřejmé, jakým způsobem jsou podatelé dotčení návrhem plochy bydlení individuálního pro 1 rodinný dům na svých hmotných právech. Vzdálenost této návrhové plochy od posledního domu podatele je cca 300 m vzdušnou čarou, dopravní obsluha této plochy je řešena stávající plochou DS a to z naprosto opačné strany, než bydlí podatelé. Podatelé nemohou být obtěžováni ani hlukem, ani zápachem, ani provozem. Na případnou budoucí stavbu nemohou ani vidět.

Podaná námítka by měla být vyhodnocena jako připomínka, ale z procesní opatrnosti je vyhodnocena jako námítka, aby o ní mohlo být rozhodnuto zastupitelstvem města.

add 1) Podatelům dává pořizovatel zcela za pravdu v tom, že plochy č. 231 a 1084 byly zrušeny a nemají být součástí koordinačního výkresu, který je odůvodněním celé změny. Tyto plochy nejsou předmětem projednání a do výkresu se dostaly tiskovou chybou projektanta. Právní stav územního plánu zveřejněný na webových stránkách má v těchto místech bílou plochu. Toto nedopatření bylo napraveno, plochy nejsou součástí koordinačních výkresu ani součástí srovnávacího textu (stejná tisková chyba), který je taktéž odůvodněním. Konkrétní lokality, které jsou předmětem změny byly taxativně vyznačeny v hlavním výkrese a tabulce, tedy v závazné části změny a dále byly všechny popsány v textové části a odůvodnění.

Pokud se zdál být navrhovatelům návrh nesrozumitelný, měli možnost se zúčastnit veřejného projednání a všechny nesrozumitelnosti si nechat vysvětlit nebo v době 30 dnů, kdy byl návrh vystaven, se kdokoli na cokoli mohl přijít zeptat k pořizovateli. Územní plán je složitý dokument a ne vždy všem musí být srozumitelný. Proto zákon nařizuje veřejné projednání. Chyba byla odstraněna. Na veřejném projednání byl omyl tazatelům vysvětlěn.

add 2) Zrušení plochy v územním plánu soudem neznamená, že plocha nesmí být v územním plánu navržena. Soudu nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití. Soud může přezkoumávat pouze to, zda příslušný orgán postupoval při pořizování územního plánu a v řízení o jeho vydání v souladu se zákonem (viz rozsudek NSS ze dne

18.7.2006, č.j. 1Ao 1/2006- 74, publ. pod č. 968/2006 Sb. NSS). Plocha, která byla soudem zrušena rozsudkem 63A 13/2014 byla označena jako SO. Soud v předchozím rozsudku vytkl pořizovateli jedině, že uvedl občany v omyl, když plochu pod současným označením BI 1100 označil jako plochu stavu SO namísto toho, aby ji označil jako plochu přestavby SO. V současné době je plocha vyznačena jako BI s příslušným odůvodněním.

add 3) K ploše je přivedena síť nn a vodovod, vedou k ní stávající a zaužívané plochy DS a ostatní potřebná technická infrastruktura může být dle potřeby doplněna, územní plán to umožňuje. Aktuální vyhodnocení územního plánu naopak pořizovateli poskytlo jednoznačné údaje o tom, že navržených ploch pro bydlení je celkově málo a vymezení dalších ploch je nutné. Je zda navržena plocha pro 1 RD a to z důvodu, že dle rozsudku soudu zde nemá být vymezen stav, protože došlo ke změně funkce, kdy na tomto místě byla v předešlém územním plánu vymezena plocha bydlení pasekářského, což z dnešního pohledu už není pravda. Za normálních okolností by plocha byla vymezena jako stav BI, resp. byla by součástí zastavěného území dle § 58 odst. 2 stavebního zákona, protože do zastavěného území patří mimo jiné zastavěné stavební pozemky a ty jsou definovány v § 2 stavebního zákona jako pozemky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, což byl i tento případ. Nejedná se o salámovou metodu, ale o napravení stavu v území.

add 4),5) Ve vyhodnocení SEA je uvedeno: „**Změna č. 3BD výrazněji neovlivní obraz sídla a nenaruší urbanistické hodnoty území města s ohledem na rozptýlenost požadavků. Mírně konfliktní je plocha 1100 mezi Vršavou a Jižními svahy, kde jsou stanoveny příslušné regulativy a výstavba je podmíněna i biologickým průzkumem.**

Podmínkou řešení náplně plochy 1100 - BI v k.ú. Zlín dle SEA je vypracování podrobného biologického průzkumu, respektování kvalitních prvků vzrostlé zeleně včetně vyhodnocení prvků dřevin a dále na každém pozemku uplatnit maximálně jeden rodinný dům s tím, že intenzita zastavění nepřekročí 35%. Z vyhodnocení nevyplývá, že by plocha nemohla být zastavěna. Jsou k ní stanoveny podmínky, které však z hlediska územního plánu nejsou akceptovatelné, protože územní plán nemůže podmiňovat zastavitelnost biologickým průzkumem, kdy se jedná o podmínku procesní. Proč není stanovena intenzita zastavění je zdůvodněno. Aby nedošlo k rozdělení parcely na několik dalších, čímž by mohlo dojít k zahuštění zástavby, bylo stanoveno, že zástavba jedním rodinným domem je vztahena k celé ploše. To, zda je vyhodnocení SEA dostatečné či nikoli přísluší posoudit příslušnému dotčenému orgánu, kterým je odbor životního prostředí Krajského úřadu Zlínského kraje.

Toto zdůvodnění bylo akceptováno všemi dotčenými orgány a pořizovatel obdržel k vymezené ploše kladná stanoviska.

Připomínce podané při společném jednání bylo vyhověno, je upravena regulace pro 1 RD v celé ploše, což znamená, že v ploše 1100 může stát jeden RD, ačkoli si to podatelé vykládají po svém.

add 6) Není zřejmé, z čeho pramení domněnka navrhovatelů, že zapracováním plochy pro 1 RD dojde k propojení Jižních Svahů s Vršavou. Domněnka je nepodložená a zcestná.

Změna č. ZM3B.02/01 je vymezena z důvodu požadavku Zastupitelstva Města Zlína ze dne 11. 2. 2016 – řešit část územního plánu zrušenou rozhodnutím Krajského soudu v Brně č. 63 A 13/2014 lokalita Vršava. Na základě zjištění aktuálního stavu v území je západní část řešené plochy vymezena v souladu se skutečným stavem a stavem v katastru nemovitostí, jako plocha bydlení individuálního BI. Východní část lokality je navržena jako zastavitelná plocha bydlení individuální **BI 1100**. Na základě SEA hodnocení jsou z důvodu zajištění ochrany hodnot krajinného rázu a ochrany území navazujících zelených klínů a charakteru navazující rozvolněné zástavby stanoveny prostorové regulativy: 1 RD na ploše, zachovat kvalitní vzrostlou zeleň.

Podmínka SEA hodnocení intenzita zastavění 35% není v podmínkách využití stanovena, protože se jedná o podrobnost, která není ve vydaném územním plánu řešena. Je zachován jednotný přístup stanovování podmínek využití v celé dokumentaci.

V rámci řešení byla prověřována možnost vymezení plochy BI 1100 jako plochu nezastavitelnou, v některé z ploch zeleně. Vzhledem k charakteru stávající plochy (historické oplocení pozemku), přímá návaznost na stávající plochu bydlení, dostupnost veřejné infrastruktury, dostatečné zastoupení

zeleně v území, a to jak stávající, tak navrhované, byla jako účelná a vhodná vyhodnocena varianta zástavby pro bydlení individuální.

add 7) Plocha BI 1100 bude obsluhována po stávajících plochách DS. Územní plán k ní nenavrhuje žádnou komunikaci. Co se týká plochy 1079, i když byla zrušena soudem, je v této části vydáno pravomocné stavební povolení na vybudování komunikace, nehledě na to, že stávající komunikace se v daném území nachází ve stavu, takže i když je zde zrušen územní plán, resp. návrh rozšíření stávající komunikace, tato stále existuje v současném stavu a je po ní možné jezdit, resp. využívat ji pro obsluhu území.

add 8) viz bod 1 zrušené plochy byly součástí odůvodnění a jsou vypuštěny.

add 9) Návrh hodnocení SEA se zabýval jednotlivě navrženými změnami, není tedy podstatné, že v průběhu pořizování došlo ke zrušení některých ploch, které nebyly předmětem změny.

add 10) Plocha 1079 je zrušena soudem z koordinačního výkresu byla odstraněna. Není předmětem změny. K ploše BI 1100 není územním plánem navrhován nový příjezd.

add 11) Zrušení části územního plánu (zastavitelné plochy) soudem neimplikuje její vyloučení z územního plánu. Jedním z úkolů územního plánování je mimo stanovení koncepce rozvoje a posuzování potřeby změn v území a s tím související vyhodnocení potřebnosti nových zastavitelných ploch.

Na tuto plochu se nevztahuje žádné zákonné omezení, které by předjímalo její funkci nebo ji bezpodmínečně vyloučilo z posuzování potřeby změn v území. Rozhodnutí soudu se vztahuje k náležitostem vyhodnocení původní zastavitelné plochy a nepředjímá její zastavitelnost nebo nezastavitelnost.

Úřad územního plánování posuzuje potřeby změn v území komplexně a musí zohledňovat aktuální vývoj a změny podmínek v rámci celého správního území města. S vědomím rizika redukce zastavitelných ploch, které vyplynulo ze Zprávy o uplatňování ÚP Zlín, byla plocha znovu zařazena k prověření změnou ÚP. Vyhodnocení potřebnosti zastavitelných ploch je relevantním důvodem pro prověření zastavitelnosti ploch v návaznosti na zastavěné území. Jako podstatná změna v území je v tuto chvíli vyhodnocena i rebonitace zemědělské půdy navazujících pozemků.

Plocha pro 1 rodinný dům byla opětovně posouzena orgánem ochrany ZPF a bylo k ní uděleno kladné stanovisko.

add 12) Úvahy o tom proč byla plocha zařazena pro výstavbu 1 RD jsou shrnuty výše.

Předložený návrh nemůže být nezákonný, když odstraňuje chyby, které byly pořizovateli vytknuty výše uvedeným rozsudkem soudu a návrh je kladně projednán se všemi dotčenými orgány, hájícími své zájmy v území a je řádně odůvodněn. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9.10.2018, č.j. 63 A 2/2018-103, kterým byly ve změně územního plánu města Zlína č. 2 zrušeny plochy č. 231, č. 1084 a č. 1079 nemá s plochou BI 1100 nic společného a závěry tohoto rozsudku nelze vztahovat k jiné ploše v jiném území. V současné době se mění i podmínky v daném území, když sousední parcely byly rebonitovány a to do z 2. do 4. třídy ochrany ZPF

4. Ing. Jozef Zerzan

Námítka ze dne 02.09.2019

Námítka k zařazení sousední parcely č.1550/4 a p.č. 1549/2 (předpoklad vynětí cca 1/2 ha zeměd. půdy) jako rozšíření parkoviště - DS 1139 a 1140 dle nově navržené změny ÚP "ZM3D.01". Chceme, aby tyto mé námítky i níže uvedené mé požadavky byly akceptovány v rámci veřejném projednávání změn ÚP města Zlín do 9. září 2019 – v souladu s Veřejnou vyhláškou MMZI (vyvěšeno 1. 8. 2019).

Toto navržené rozšířené parkoviště, jehož pozemky statutární město Zlín od mého bývalého souseda (L. Pala) před 2 lety odkoupilo, nám bude, jako bezprostředním sousedům, stejně jako dalším sousedním vlastníkům RD č.p. 149 (Kukučkovi), vadit. Proto se jako vlastník výše uvedených pozemků, (na některých z nich, p.č.1546; 1547 se mj. nachází i 2 stavby s č.p. 159), na Vás obracím a požaduji, aby i mé 3 pozemky p.č.: 1550/1; 1550/6 a 1550/7 byly zahrnuty též do těchto změn ÚP, a to jako rozšíření "SO" u mých vlastních poz. p.č.1548 a 1549/1 - podobně jako je nyní např. rozšířeno území "SO" u nepřilíh vzdálené, takřka sousední p.č.1561 (též nově rozšířeno o 3 p.č. 1559/1; 1559/2

a 1565/48 – novou změnou ZM3B.01/29). Jsem přesvědčen, že úprava nového Výkresu Změn ÚP nebude činit zpracovateli problém – vždyť se předpokládá schválení změn ÚP do konce tohoto roku.

Zahrnutím mých pozemků p.č. 1550/1; 1550/6; 1550/7 k.ú. Štípa do nového Návrhu změn Úp jako "SO" by byl vyřešen též zpevněný přístup (k němuž je již zhotovena i propust pod novou cyklostezkou podél silnice na Lukov) prostřednictvím těchto mých pozemků přímo ze stát. silnice ze severozápadu k mým nemovitostem č.p. 159, který doposud po vlastních pozemcích vůbec není - dosavadní nezpevněná přístupová cesta vede komplikovaně oklikou přes stávající parkoviště ZOO a parcely cizích vlastníků, k nimž nemám ani zřízeno věcné břemeno vstupu či vjezdu. A v neposlední řadě by bylo možno též odclonit nově zamýšlené parkoviště (jen na p.č. 1550/4) od mých pozemků (budoucích "SO") např. oplocením a výsadbou např. stromořadí ze západní strany mých pozemků.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se nevyhovuje:

Odůvodnění:

Změna č. ZM3D.01 je vymezena na základě prověření možnosti realizovat další plochy parkování pro zajištění zázemí ZOO Lešná. Řešení je součástí širší koncepce řešení dopravy v nástupním prostoru zoologické zahrady. Je navržena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS 1139 a DS 1140. Jako podmínka pro realizaci této plochy je navrženo, že část plochy se má ponechat jako izolační zeleň parkoviště. Tím by měla být zajištěna pohoda bydlení pro stávající rodinné domy. Změna 3B.01/29 je řešena na základě požadavku vlastníka těchto parcel o změnu územního plánu a vymezuje místo stabilizované plochy smíšené nezastavěného území (S*) stabilizovanou plochu smíšenou obytnou (SO). Důvodem změny je uvedení do souladu se stavem v území, plocha vlastnický a funkčně souvisí s navazujícími parcelami vymezenými jako plochy smíšené obytné.

Požadavek namítajícího směřuje mimo jiné k nové změně územního plánu a takto musí být i řešen.

Zpracování a projednání změn územního plánu se řídí stavebním zákonem, jakákoli úprava výkresu vyžaduje nové veřejné projednání. Pokud by město chtělo vyhovět každé podané připomínce s nároky na jiné využití území, změnu by tak nemuselo dokončit v reálném čase.

5. Ing. Jana Kukučková, Ing. Radim Ptáček, Ing. Marie Kukučková

Námitka ze dne 21. 08. 2019

Jsme vlastníky parcel 1545/1, 1549/3, 1551/2, spoluvlastníky parcely č. 1545/3, vše k.ú. Štípa, a dále vlastníky rodinného domu a dalších staveb, které se nachází na parcele č. 1545/1.

Na základě vlastnických práv k výše uvedeným nemovitostem podáváme proti návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na základě § 52 odst. 2 stavebního zákona následující námitku.

Nesouhlasíme se změnou využití plochy na parcele č. 1549/2 z plochy smíšené obytné „SO“ na plochu dopravní infrastruktury „DS“ a požadujeme změnu jejího využití na plochu smíšenou nezastavěného území "S".

Odůvodnění:

Vzhledem v krátké době k dalšímu plánovanému rozšíření parkovací plochy pro areál ZOO Lešná o parcelu č. 1550/4 (v dokumentu návrh Změny č. 3B a 3D ÚP Zlína označena jako plocha DS 1139) a tím pádem dalšímu výraznému snížení pohody bydlení, požadujeme úpravu zeleně na parcele č. 1549/2 (v dokumentu návrh Změny č. 3B a 3D ÚP Zlína označena jako plocha DS 1140, dále jen DS 1140) tak, aby plnila funkci izolační bariéry proti imisní a akustické zátěži, funkci protiprašné ochrany a ochrany proti nežádoucím vizuálním dopadům, které vznikají a dále budou vznikat z neustále narůstající dopravní zátěže v bezprostřední blízkosti obytné zástavby v ulici Za Parkovištěm.

Vzhledem k dlouhodobě neřešenému problému s chybějícími veřejnými záchody v rámci všech parkovišť nacházejících se u sezónního zadního vstupu do areálu ZOO Lešná a našim téměř každodenním zkušenostem, kdy návštěvníci využívající stávající parkovací plochy vykonávají potřebu na oplocení našich pozemků, vstupní bránu a další více či méně skrytá prostranství požadujeme, aby byla plocha DS 1140 veřejnosti nadále nepřístupná.

Dalším vážným důvodem našeho nesouhlasu se změnou využití plochy DS 1140 na plochu dopravní infrastruktury je studna na parcele č. 1545/3, jež je umístěna ve vzdálenosti 8 metrů od hranice plochy DS 1140 a slouží jako jediný zdroj pitné vody pro obyvatele ulice Za Parkovištěm.

S ohledem na to, že povrch na stávající parkovací ploše sloužící jako „provizorní“ parkoviště (parcely č. 1551/1, 1550/5, 1550/3, 1550/2) včetně plánované plochy rozšíření (DS 1139) není realizován pro odtok splaškových vod do kanalizace, hrozí kontaminace spodní vody uniklými provozními kapalinami.

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se nevyhovuje:

Odůvodnění:

Změna č. ZM3D.01 je vymezena na základě prověření možnosti realizovat další plochy parkování pro zajištění zázemí ZOO Lešná. Řešení je součástí širší koncepce řešení dopravy v nástupním prostoru zoologické zahrady. Je navržena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava DS 1139 a DS 1140. Jako podmínka pro realizaci této plochy je navrženo, že část plochy se má ponechat jako izolační zeleň parkoviště. Tím by měla být zajištěna pohoda bydlení pro stávající rodinné domy. Výstavba nového parkoviště bude podléhat stavebnímu řízení a posouzení především z hledisek hygienických, hlukových a dopadu na životní prostředí. Stavbou by tak nemělo dojít ke kontaminaci stávající studny.

6. Mgr. Bohdan Koutný, Věra Šebková, Věra Havrlantová, Jaroslav Vala

Námitka ze dne 06. 09. 2019

Námitka proti návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území, veřejně projednávaného dne 2. 9. 2019, a to části:

- a) plocha přestavby OK.1 — Plochy občanského vybavení — komerční zařízení i. č. 200 — úprava výškové regulace z max. 3 NP bez podkroví na max. 4 NP bez podkroví, viz textová část srovnávací znění, kap. C3) Vymezení ploch přestavby, str. 74. K dotčené změně v textové části došlo po společném jednání.
- b) Podmíněně přípustné využití: - bydlení za podmínky, že se jedná o byty správce nebo majitele viz textová část srovnávací znění, kap. F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, str. 97.

NÁVRH:

- a) Ponechat v ploše přestavby OK.1 - Plochy občanského vybavení — komerční zařízení i. č. 200 výškovou regulací max. 3 NP bez podkroví.
- b) Zjednotřit vymezený pojem "byty správce nebo majitele".

Odůvodnění námítky:

- a) Navrhovanou úpravu výškové regulace zástavby ze stávajících max. 3 NP bez podkroví na 4 NP bez podkroví nepovažujeme za důvodnou a v zájmu většiny vlastníků dotčených nemovitostí. V platném Územním plánu Zlína (dále ÚP) je stanovena výšková regulace zástavby max. 3 NP bez podkroví nejen v ploše přestavby OK.1 i. č. 200, ale i v navazujících vymezených plochách přestavby OK.1 i. č. 508, 509, 199. Předpokládáme, že sjednocení výškového regulativu v uvedených plochách přestavby, které zahrnují zástavbu včetně příslušejících pozemků podél západní strany ul. K Pasekám, je v ÚP koncepčním záměrem.

Charakter a struktura stávající zástavby v ploše přestavby OK.1 i. č. 200 není sice jednotná, ale její urbanistický základ vychází historicky ze zástavby individuálními reprezentativními vilami, které mají ve Zlíně tradici z "baťovského" období. Nejvýznamnějším reprezentantem na ul. K Pasekám je vila Ludvíka Maloty z r. 1942, v ÚP vymezená v architektonicky nebo urbanisticky významných stavbách pod i. č. 88 (viz textová část srovnávací znění, str. 117). Ve stejném období, tj. na přelomu 30. a 40. let 20. století, byly realizovány i 4 objekty v ploše přestavby OK.1 i. č. 200 — viz grafická příloha č. 1.

Máme za to, že tento typ zástavby má charakteristické prostorové uspořádání, a to hmotovou skladbu jednoduchých prizmatických hmot, jednotnou uliční čáru i vzájemné interaktivní prostorovou polohu objemů stavebních objektů. Tyto atributy vytvářejí vyváženou proporcionalitu, příhodné měřítko zástavby, optimální poměr mezi stavebními objemy a volným prostorem mezi nimi.

Úpravou výškové regulace zástavby na 4 NP bez podkroví by byla zcela narušena integrita prostorového uspořádání zástavby, výrazná změna poměru mezi výškou objektů a vzájemnými odstupy by disharmonicky změnila prostorové působení zástavby. Negativním důsledkem zvýšení max. výškové regulace zástavby by bylo i nedodržení zákonem daných vzájemných odstupů staveb u části zástavby (ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění). Řešení vzájemných odstupů staveb sice legislativně nepřísluší územnímu plánu, ale dovolujeme si na tuto skutečnost upozornit.

V ploše přestavby OK.1 i. č. 200 převažuje funkční využití pro bydlení, v žádném z objektů pro bydlení není více než 3 byty, jedná se tedy o bydlení rodinného typu — viz tabulka "Přehled základních údajů objektů v ploše přestavby OK.1 i. č. 200". Stávající podlažnost 3 NP zástavby pro bydlení v RD ve vztahu k vymezení pojmu "podzemní podlaží" v ÚP (taktéž v ČSN 73 4301 Obytné budovy):

- nesplňuje definici rodinného domu podle Vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 2 rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,
- je na maximu, resp. nesplňuje definici pojmu vila, vymezeného v ÚP — forma stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 3 bytové jednotky.

Přehled základních údajů objektů v ploše přestavby OK.1 i. č. 200

obj. č. p.	podlažnost dle ÚP	způsob využití podle KN	
45	4 NP bez podkroví	objekt občanské vybavenosti	
4086	4 NP bez podkroví	rodinný dům	
2689	3 NP bez podkroví	objekt k bydlení	
5365	3 NP bez podkroví	rodinný dům	
727	3 NP bez podkroví	rodinný dům	
729	3 NP s podkrovím	objekt k bydlení	
731	3 NP s podkrovím	víceúčelová stavba	
3663	4 NP bez podkroví	stavba pro administrativu	

Vzhledem k faktu, že je v ploše přestavby OK.1 i. č. 200 v kap. F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, Plochy občanského vybavení - komerční zařízení — OK.1 návrhem Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína vloženo v přípustném využití stávající bydlení, je mezi přípustností části stávajícího bydlení a navrhovanou úpravou výškové regulace na 4 NP bez podkroví ne

V ploše přestavby OK.1 i. č. 200 převažují objekty o 3 NP. Stávající tři objekty o 4 NP uvozují, resp. ukončují zástavbu v ploše přestavby OK.1 i. č. 200, přičemž:

- obj. č. p. 45 má 4 nadzemní podlaží ustupující na méně než polovinu předcházejícího podlaží a samotná stavba je umístěna na větší parcele, což umožnilo její větší odstup od ostatních staveb a jedná se tak o individuální funkcionalistickou stavbu,
- obj. č. p. 3663 má 4. nadzemní podlaží částečně ustupující, kdy spodní římsa této nástavby, která je současně i pozůstatkem bývalé střešní římsy stavby před její rekonstrukcí, cíleně vizuálně navazuje na střešní římsy šikmých střech a atik plochých střech všech navazujících staveb jižním směrem od obj. č. p. 731, 729, 727, 5365, 2689 včetně obj. č.p. 4086. (přestavba objektu č.p. 3663 byla realizována před platností ÚP).

V důsledku těchto prostorových specifik nepůsobí 4podlažní objekty v uliční frontě výškově dominantně.

Odůvodnění k připomínce č. 25 v Návrhu opatření obecné povahy, str. 38 citace: "Podlažnost je upravena na max. 4 NP s ohledem na okolní zástavbu" považujeme z uvedených důvodů za sporné.

b) Pojem "byty" (množné číslo) v navrženém podmíněně přípustném využití - bydlení za podmínky, že se jedná o byty správce nebo majitele — považujeme za nejednoznačný. Předpokládáme, že pojem je vztažen k celé ploše přestavby OK.1 i. č. 200, není ale zřejmé, kolik bytů správce nebo majitele může být v jednom objektu.

Závěry odůvodnění:

Úpravou výškové regulace v ploše přestavby OK. 1 i. č. 200 na 4 NP bez podkroví by došlo k
- narušení integrity prostorového uspořádání zástavby,
- rozporu mezi podlažností a způsobem využití části objektů pro bydlení (RD).

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

add a) Západní strana kolem ulice K Pasekám je tvořena z větší části plochami přestavby (OK.1 199, 200, 508, 509). Plochy přestavby jsou ve stavebním zákoně definovány v §43 odst.1) jako „*plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území*“. Z této definice a skutečnosti, že jsou tyto plochy přestavby vymezeny již od roku 2011 (vydání ÚP Zlína) vyplývá, že stávající stavební struktura je v těchto plochách určena k nahrazení novou. V těchto případech se tedy nelze ohlížet na stávající charakter zástavby. Navíc lze na základě argumentů obsažených v námitce konstatovat, že 3 z 8 objektů v této ploše má již nyní podlažnost na úrovni, která je nad v současné době platným regulativem, tedy 3NP bez podkroví. V tomto ohledu lze zvýšení regulativu na hodnotu 4 NP bez podkroví považovat za dorovnání ke skutečnému stavu zástavby.

add b) Tato definice „*bydlení za podmínky, že se jedná např. o byty správce nebo majitele*“ je v ÚP Zlína zanesen již od svého vydání v roce 2011, byť v původní podobě ÚP byla obsažena u ploch občanské vybavení – komerční zařízení – nákupní centra - OK, občan. vybavení – lázeňství – OL, občan. vybavení – tělovýchova a sport – OS, a v obdobné definici také u ploch občan. vybavení – OV, specifické občanské vybavení – OX, výroby a skladování - V, smíšené výrobní – SP. Výše uvedená definice je tedy v tomto územním plánu ověřená a není potřeba ji nadále precizovat. Ve změně ÚP Zlína č. 3B je toto podmíněně přípustné využití zahrnuto také do ploch občanské vybavení – komerční zařízení OK.1. Je samozřejmě potřeba náležitě správně uvážit o přiměřeném rozsahu tohoto podmíněně přípustného využití. Z hlediska praxe při umisťování staveb však nelze toto ustanovení považovat za problematické.

7. Jan Martišek

Námitka ze dne 09. 09. 2019

I.

Veřejnou vyhláškou ze dne 24. 7. 2019, sp. zn. MMZL 122815/2017 bylo v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2016 Sb. stavebního zákona oznámeno zveřejnění návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území.

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemků p.č. 3674, 406 v kat. úz. Zlín, které se nacházejí v místní části Cigánov, přičemž má za to, že návrhem uvedené změny územního plánu Zlín je jeho vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto dotčený vlastník dává k předmětné změně územního plánu následující námitku.

Dle současného územního plánu vymezení pojmů — bylo vilou "forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví". Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení — bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví.

Rozdíl uvedených pojmů spočívá zejména v tom, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního — BI.

Je pravdou, že na základě připomínek vlastníků nemovitostí v lokalitě došlo ke změně definice pojmu vila tak, že se jedná o formu stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 3 bytové jednotky. Nadepsaný správní orgán ve svém odůvodnění připomínky uznal, že tento pojem nebyl přesně definován a docházelo k jeho zneužívání, kdy do ploch rodinného bydlení byly vpouštěny „vily“, které měly 3NP, ale více bytových jednotek než 3, což nebylo záměrem územního plánu.

Právě s ohledem na snahu některých investorů zneužívat pojem Vily a umísťovat tak stavby s více bytovými jednotkami, tedy stavby hromadného bydlení, do ploch určených k bydlení individuálnímu, žádá dotčený vlastník, aby byl pojem Vily jakožto stavby rodinného bydlení dán do souladu s ustanovením § 2 písm. a) bodem 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tedy aby byl pojem Vila upraven tak, že se jedná o formu stavby pro bydlení, max. 2NP a podkroví, max. 3 bytové jednotky.

Dle názoru dotčeného vlastníka je pořizovatel územního plánu vázán právní úpravou České republiky, tedy i vyhláškou č. 501/2006 Sb. a nemůže vytvářet samostatně pojmy, které jsou v rozporu s touto právní úpravou.

Dotčený vlastník dále doplňuje, že tato výšková regulace je rovněž nezbytná z důvodu zachování rázu lokalit rodinného bydlení, když takto vysoké stavby stávající charakter zcela zásadně mění, a to v neprospěch dosavadních obyvatel. Mnohdy mají tyto nové stavby za následek zásah do dosavadní „pohody bydlení“ a soukromí obyvatel, případně dochází k dopravním problémům spojených s nárůstem počtu vozidel v lokalitě.

Jak uvedl Dotčený vlastník již výše, žije v místní části Cigánov, která je typická nízkými stavbami rodinného bydlení. Již samotný územní plán města Zlína tuto skutečnost respektuje, což je zřejmé z postupu pořizovatele územního plánu při vymezování nové plochy pro individuální bydlení — BI 1022, kde stanovil výškovou regulaci zástavby — max. 2NP bez podkroví.

Pokud by pořizovatel nevyhověl námitce dotčeného vlastníka stran změny pojmu Vila, **žádá tímto dotčený vlastník, aby byla v rámci lokality Cigánov stanovena výšková regulace zástavby, a to shodně s plochou BI 1022, tedy max. 2 NP bez podkroví. Tímto postupem bude dosaženo nejen ochrany současných obyvatel lokality, ale také zachování současného krajinného rázu.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Všechny pojmy, které jsou použity v územním plánu a nejsou definovány ve stavebním zákonu a prováděcích předpisech musí být definovány. Opačně žádným předpisem není stanoveno, jaké pojmy se mohou či nemohou používat. Z územního plánu musí být zřejmé, jak jsou jednotlivé použité pojmy myšleny, aby nedocházelo k mylným výkladům. Pojem vila byl použit právě proto, že se jedná o stavby typické pro město Zlín, kdy ve svazích stojí „vily“, mající max. 3 bytové jednotky, ale z pohledů od ulice mají 3 nadzemní podlaží. Pokud bychom ustoupili od toho, že vila bude mít 3 nadzemní podlaží, nemusel by se pojem zavádět. Obavy z navyšování podlažnosti v ulicích kde doposud stojí domy s 2 nadzemními podlažími jsou liché, protože územním plánem je stanovena další podmínka, a to, že ve stabilizovaných a návrhových plochách bude zohledněna výšková hladina, charakter a struktura okolní zástavby.

II.

Dále Dotčený vlastník nesouhlasí s vypuštěním podmínky pro využití lokality 158, P17, Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá, využití — distribuční uzel Cigánov - „zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování“.

Při veřejném projednání předmětné změny územního plánu dne 2. 9. 2019 uvedl zástupce pořizovatele k dotazu jednoho z občanů, že k vypuštění této podmínky došlo z důvodu, že lokalita je řešena již zpracovanou územní studií „Vedení kapacitní silnice tzv. pravobřežní komunikace.“

Dotčený vlastník se s touto studií seznámil, nicméně dle jeho názoru tato studie neřeší předmětné území, tedy distribuční uzel Cigánov, v lokalitě Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá.

S ohledem na uvedené tímto Dotčený vlastník navrhuje, **aby byla předmětná doplňující podmínka pro využití lokality Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá, zachována, tedy aby byla zachována podmínka — zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Předmětné území lokalita Cigánov je řešena v územní studii "Vedení pravobřežní komunikace" schématem v její textové části na str.25. Z posouzení dopravního uzlu Cigánov vyplývá následující:

Dopravní plocha v lokalitě Cigánov pro vedení pravobřežní komunikace využita nebude, je však vhodné ponechat tuto plochu alokovanou pro statickou dopravu. Vybudování parkoviště nebo parkovacího domu, které budou sloužit pro parkování vozidel při konání sportovních akcí na stadionu nebo může sloužit jako záchytné parkoviště.

Z tohoto důvodu byla podmínky pořízení územní studie vypuštěna a plocha pro dopravu ponechána.

8. Ing. Vlasta Martišková

Námitka ze dne 09.09.2019

Veřejnou vyhláškou ze dne 24. 7. 2019, sp. zn. MMZL 122815/2017 bylo v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2016 Sb. stavebního zákona oznámeno zveřejnění návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území.

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemků p.č. 3674, p.č. s. 406 v kat. úz. Zlín, které se nacházejí v místní části Cigánov, přičemž má za to, že návrhem uvedené změny územního plánu Zlín je jeho vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto dotčený vlastník dává k předmětné změně územního plánu následující námitku.

Dle současného územního plánu vymezení pojmů — bylo vilou "forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví". Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení — bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví.

Rozdíl uvedených pojmů spočívá zejména v tom, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního — BI.

Je pravdou, že na základě připomínek vlastníků nemovitostí v lokalitě došlo ke změně definice pojmu vila tak, že se jedná o formu stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 3 bytové jednotky. Nadepsaný správní orgán ve svém odůvodnění připomínky uznal, že tento pojem nebyl přesně definován a docházelo k jeho zneužívání, kdy do ploch rodinného bydlení byly vpouštěny „vily“, které měly 3NP, ale více bytových jednotek než 3, což nebylo záměrem územního plánu.

Právě s ohledem na snahu některých investorů zneužívat pojem Vily a umísťovat tak stavby s více bytovými jednotkami, tedy stavby hromadného bydlení, do ploch určených k bydlení individuálnímu, žádá dotčený vlastník, aby byl pojem Vily jakožto stavby rodinného bydlení dán do souladu s ustanovením § 2 písm. a) bodem 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tedy aby byl pojem Vila upraven tak, že se jedná o formu stavby pro bydlení, max. 2NP a podkroví, max. 3 bytové jednotky.

Dle názoru dotčeného vlastníka je pořizovatel územního plánu vázán právní úpravou České republiky, tedy i vyhláškou č. 501/2006 Sb. a nemůže vytvářet samostatně pojmy, které jsou v rozporu s touto právní úpravou.

Dotčený vlastník dále doplňuje, že tato výšková regulace je rovněž nezbytná z důvodu zachování rázu lokalit rodinného bydlení, když takto vysoké stavby stávající charakter zcela zásadně mění, a to v neprospěch dosavadních obyvatel. Mnohdy mají tyto nové stavby za následek zásah do dosavadní „pohody bydlení“ a soukromí obyvatel, případně dochází k dopravním problémům spojených s nárůstem počtu vozidel v lokalitě.

Jak uvedl dotčený vlastník již výše, žije v místní části Cigánov, která je typická nízkými stavbami rodinného bydlení. Již samotný územní plán města Zlína tuto skutečnost respektuje, což je zřejmé z postupu pořizovatele územního plánu při vymezení nové plochy pro individuální bydlení — BI 1022, kde stanovil výškovou regulaci zástavby — max. 2NP bez podkroví.

Pokud by pořizovatel nevyhověl námitce dotčeného vlastníka stran změny pojmu Vila, **žádá tímto dotčený vlastník, aby byla v rámci lokality Cigánov stanovena výšková regulace zástavby, a to shodně s plochou BI 1022, tedy max. 2 NP bez podkroví. Tímto postupem bude dosaženo nejen ochrany současných obyvatel lokality, ale také zachování současného krajinného rázu.**

Návrh rozhodnutí o námitce

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Všechny pojmy, které jsou použity v územním plánu a nejsou definovány ve stavebním zákonu a prováděcích předpisech musí být definovány. Opačně žádným předpisem není stanoveno, jaké pojmy se mohou či nemohou používat. Z územního plánu musí být zřejmé, jak jsou jednotlivé použité pojmy myšleny, aby nedocházelo k mylným výkladům. Pojem vila byl použit právě proto, že se jedná o stavby typické pro město Zlín, kdy ve svazích stojí „vily“, mající max. 3 bytové jednotky, ale z pohledů od ulice mají 3 nadzemní podlaží. Pokud bychom ustoupili od toho, že vila bude mít 3 nadzemní podlaží, nemusel by se pojem zavádět. Obavy z navyšování podlažnosti v ulicích kde doposud stojí domy s 2 nadzemními podlažími jsou liché, protože územním plánem je stanovena další podmínka, a to, že ve stabilizovaných a návrhových plochách bude zohledněna výšková hladina, charakter a struktura okolní zástavby.

II.

Dále Dotčený vlastník nesouhlasí s vypuštěním podmínky pro využití lokality 158, P17, Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá, využití — distribuční uzel Cigánov - „zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování“.

Při veřejném projednání předmětné změny územního plánu dne 2. 9. 2019 uvedl zástupce pořizovatele k dotazu jednoho z občanů, že k vypuštění této podmínky došlo z důvodu, že lokalita je řešena již zpracovanou územní studií „Vedení kapacitní silnice tzv. pravobřežní komunikace.“

Dotčený vlastník se s touto studií seznámil, nicméně dle jeho názoru tato studie neřeší předmětné území, tedy distribuční uzel Cigánov, v lokalitě Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá.

S ohledem na uvedené tímto Dotčený vlastník navrhuje, **aby byla předmětná doplňující podmínka pro využití lokality Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá, zachována, tedy aby byla zachována podmínka — zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Předmětné území lokalita Cigánov je řešena v územní studii „Vedení pravobřežní komunikace“ schématem v její textové části na str.25. Z posouzení dopravního uzlu Cigánov vyplývá následující:

Dopravní plocha v lokalitě Cigánov pro vedení pravobřežní komunikace využita nebude, je však vhodné ponechat tuto plochu alokovanou pro statickou dopravu. Vybudování parkoviště nebo parkovacího domu, které budou sloužit pro parkování vozidel při konání sportovních akcí na stadionu nebo může sloužit jako záchytné parkoviště.

Z tohoto důvodu byla podmínky pořízení územní studie vypuštěna a plocha pro dopravu ponechána.

9. Zdeňka Pallová

Námitka ze dne 07. 09. 2019.

Veřejnou vyhláškou ze dne 24. 7. 2019, sp. zn. MMZL 122815/2017 bylo v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2016 Sb. stavebního zákona oznámeno zveřejnění návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území.

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemků p.č. 2408 v kat. úz. Zlín, které se nacházejí v místní části Cigánov, přičemž má za to, že návrhem uvedené změny územního plánu Zlín je jeho vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto dotčený vlastník dává k předmětné změně územního plánu následující námitku.

Dle současného územního plánu vymezení pojmů — bylo vilou "forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví". Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení — bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví.

Rozdíl uvedených pojmů spočívá zejména v tom, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního — BI.

Je pravdou, že na základě připomínek vlastníků nemovitostí v lokalitě došlo ke změně definice pojmu vila tak, že se jedná o formu stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 3 bytové jednotky. Nadepsaný správní orgán ve svém odůvodnění připomínky uznal, že tento pojem nebyl přesně definován a docházelo k jeho zneužívání, kdy do ploch rodinného bydlení byly vpouštěny „vily“, které měly 3NP, ale více bytových jednotek než 3, což nebylo záměrem územního plánu.

Právě s ohledem na snahu některých investorů zneužívat pojem Vily a umísťovat tak stavby s více bytovými jednotkami, tedy stavby hromadného bydlení, do ploch určených k bydlení individuálnímu, žádá dotčený vlastník, aby byl pojem Vily jakožto stavby rodinného bydlení dán do souladu s ustanovením § 2 písm. a) bodem 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tedy aby byl pojem Vila upraven tak, že se jedná o formu stavby pro bydlení, max. 2NP a podkroví, max. 3 bytové jednotky.

Dle názoru dotčeného vlastníka je pořizovatel územního plánu vázán právní úpravou České republiky, tedy i vyhláškou č. 501/2006 Sb. a nemůže vytvářet samostatně pojmy, které jsou v rozporu s touto právní úpravou.

Dotčený vlastník dále doplňuje, že tato výšková regulace je rovněž nezbytná z důvodu zachování rázu lokalit rodinného bydlení, když takto vysoké stavby stávající charakter zcela zásadně mění, a to v neprospěch dosavadních obyvatel. Mnohdy mají tyto nové stavby za následek zásah do dosavadní „pohody bydlení“ a soukromí obyvatel, případně dochází k dopravním problémům spojených s nárůstem počtu vozidel v lokalitě.

Jak uvedl Dotčený vlastník již výše, žije v místní části Cigánov, která je typická nízkými stavbami rodinného bydlení. Již samotný územní plán města Zlína tuto skutečnost respektuje, což je zřejmé z postupu pořizovatele územního plánu při vymezení nové plochy pro individuální bydlení — BI 1022, kde stanovil výškovou regulaci zástavby — max. 2NP bez podkroví.

Pokud by pořizovatel nevyhověl námitce dotčeného vlastníka stran změny pojmu Vila, **žádá tímto dotčený vlastník, aby byla v rámci lokality Cigánov stanovena výšková regulace zástavby, a to shodně s plochou BI 1022, tedy max. 2 NP bez podkroví. Tímto postupem bude dosaženo nejen ochrany současných obyvatel lokality, ale také zachování současného krajinného rázu.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Všechny pojmy, které jsou použity v územním plánu a nejsou definovány ve stavebním zákonu a prováděcích předpisech musí být definovány. Opačně žádným předpisem není stanoveno, jaké pojmy se mohou či nemohou používat. Z územního plánu musí být zřejmé, jak jsou jednotlivé použité pojmy myšleny, aby nedocházelo k mylným výkladům. Pojem vila byl použit právě proto, že se jedná o stavby typické pro město Zlín, kdy ve svazích stojí „vily“, mající max. 3 bytové jednotky, ale z pohledů od ulice mají 3 nadzemní podlaží. Pokud bychom ustoupili od toho, že vila bude mít 3 nadzemní podlaží, nemusel by se pojem zavádět. Obavy z navyšování podlažnosti v ulicích kde

doposud stojí domy s 2 nadzemními podlažími jsou liché, protože územním plánem je stanovena další podmínka, a to, že ve stabilizovaných a návrhových plochách bude zohledněna výšková hladina, charakter a struktura okolní zástavby.

II.

Dále Dotčený vlastník nesouhlasí s vypuštěním podmínky pro využití lokality 158, P17, Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá, využití — distribuční uzel Cigánov - „zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování“.

Při veřejném projednání předmětné změny územního plánu dne 2. 9. 2019 uvedl zástupce pořizovatele k dotazu jednoho z občanů, že k vypouštění této podmínky došlo z důvodu, že lokalita je řešena již zpracovanou územní studií „Vedení kapacitní silnice tzv. pravobřežní komunikace.“

Dotčený vlastník se s touto studií seznámil, nicméně dle jeho názoru tato studie neřeší předmětné území, tedy distribuční uzel Cigánov, v lokalitě Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá.

S ohledem na uvedené tímto Dotčený vlastník navrhuje, **aby byla předmětná doplňující podmínka pro využití lokality Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá, zachována, tedy aby byla zachována podmínka — zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Předmětné území lokalita Cigánov je řešena v územní studii „Vedení pravobřežní komunikace“ schématem v její textové části na str.25. Z posouzení dopravního uzlu Cigánov vyplývá následující:

Dopravní plocha v lokalitě Cigánov pro vedení pravobřežní komunikace využita nebude, je však vhodné ponechat tuto plochu alokovanou pro statickou dopravu. Vybudování parkoviště nebo parkovacího domu, které budou sloužit pro parkování vozidel při konání sportovních akcí na stadionu nebo může sloužit jako záchytné parkoviště.

Z tohoto důvodu byla podmínky pořízení územní studie vypuštěna a plocha pro dopravu ponechána.

10. Ing. Renata Potužníková, MBA

Námitka ze dne 04. 09. 2019

I.

Veřejnou vyhláškou ze dne 24. 7. 2019, sp. zn. MMZL 122815/2017 bylo v souladu s ustanovením. § 52 zákona č. 183/2016 Sb. stavebního zákona oznámeno zveřejnění návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území.

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemků č. 36 a 409 v katastrálním území Zlín, které se nacházejí v místní části Cigánov, přičemž má za to, že návrhem uvedené změny územního plánu Zlín je jeho vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto dotčený vlastník dává k předmětné změně územního plánu následující námitku.

Dle současného územního plánu - vymezení pojmů — bylo vilou "forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví". Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení — bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví.

Rozdíl uvedených pojmů spočívá zejména v tom, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního — BI.

Je pravdou, že na základě připomínek vlastníků nemovitostí v lokalitě došlo ke změně definice pojmu vila tak, že se jedná o formu stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 3 bytové jednotky. Nadepsaný správní orgán ve svém odůvodnění připomínky uznal, že tento pojem nebyl přesně

definován a docházelo k jeho zneužívání, kdy do ploch rodinného bydlení byly vpouštěny „vily“, které měly 3NP, ale více bytových jednotek než 3, což nebylo záměrem územního plánu.

Právě s ohledem na snahu některých investorů zneužívat pojem Vily a umisťovat tak stavby s více bytovými jednotkami, tedy stavby hromadného bydlení, do ploch určených k bydlení individuálnímu, žádá dotčený vlastník, aby byl pojem Vily jakožto stavby rodinného bydlení dán do souladu s ustanovením § 2 písm. a) bodem 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tedy aby byl pojem Vila upraven tak, že se jedná o formu stavby pro bydlení, max. 2NP a podkroví, max. 3 bytové jednotky.

Dle názoru dotčeného vlastníka je pořizovatel územního plánu vázán právní úpravou České republiky, tedy i vyhláškou č. 501/2006 Sb. a nemůže vytvářet samostatně pojmy, které jsou v rozporu s touto právní úpravou.

Dotčený vlastník dále doplňuje, že tato výšková regulace je rovněž nezbytná z důvodu zachování rázu lokalit rodinného bydlení, když takto vysoké stavby stávající charakter zcela zásadně mění, a to v neprospěch dosavadních obyvatel. Mnohdy mají tyto nové stavby za následek zásah do dosavadní „pohody bydlení“ a soukromí obyvatel, případně dochází k dopravním problémům spojených s nárůstem počtu vozidel v lokalitě.

Jak uvedl Dotčený vlastník již výše, žije v místní části Cigánov, která je typická nízkými stavbami rodinného bydlení. Již samotný územní plán města Zlína tuto skutečnost respektuje, což je zřejmé z postupu pořizovatele územního plánu při vymezení nové plochy pro individuální bydlení — BI 1022, kde stanovil výškovou regulaci zástavby — max. 2NP bez podkroví.

Pokud by pořizovatel nevyhověl námitce dotčeného vlastníka stran změny pojmu Vila, žádá tímto dotčený vlastník, aby byla v rámci lokality Cigánov stanovena výšková regulace zástavby, a to shodně s plochou BI 1022, tedy max. 2 NP bez podkroví. Tímto postupem bude dosaženo nejen ochrany současných obyvatel lokality, ale také zachování současného krajinného rázu.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Všechny pojmy, které jsou použity v územním plánu a nejsou definovány ve stavebním zákonu a prováděcích předpisech musí být definovány. Opačně žádným předpisem není stanoveno, jaké pojmy se mohou či nemohou používat. Z územního plánu musí být zřejmé, jak jsou jednotlivé použité pojmy myšleny, aby nedocházelo k mylným výkladům. Pojem vila byl použit právě proto, že se jedná o stavby typické pro město Zlín, kdy ve svazích stojí „vily“, mající max. 3 bytové jednotky, ale z pohledů od ulice mají 3 nadzemní podlaží. Pokud bychom ustoupili od toho, že vila bude mít 3 nadzemní podlaží, nemusel by se pojem zavádět. Obavy z navyšování podlažnosti v ulicích kde doposud stojí domy s 2 nadzemními podlažími jsou liché, protože územním plánem je stanovena další podmínka, a to, že ve stabilizovaných a návrhových plochách bude zohledněna výšková hladina, charakter a struktura okolní zástavby.

II.

Dále Dotčený vlastník nesouhlasí s vypuštěním podmínky pro využití lokality 158, P17, Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá, využití — distribuční uzel Cigánov - „zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování“.

Při veřejném projednání předmětné změny územního plánu dne 2. 9. 2019 uvedl zástupce pořizovatele k dotazu jednoho z občanů, že k vypuštění této podmínky došlo z důvodu, že lokalita je řešena již zpracovanou územní studií „Vedení kapacitní silnice tzv. pravobřežní komunikace.“

Dotčený vlastník se s touto studií seznámil, nicméně dle jeho názoru tato studie neřeší předmětné území, tedy distribuční uzel Cigánov, v lokalitě Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá.

S ohledem na uvedené tímto Dotčený vlastník navrhuje, aby byla předmětná doplňující podmínka pro využití lokality Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá, zachována, tedy aby byla zachována podmínka — zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Předmětné území lokalita Cigánov je řešena v územní studii "Vedení pravobřežní komunikace" schématem v její textové části na str.25. Z posouzení dopravního uzlu Cigánov vyplývá následující:

Dopravní plocha v lokalitě Cigánov pro vedení pravobřežní komunikace využita nebude, je však vhodné ponechat tuto plochu alokovanou pro statickou dopravu. Vybudování parkoviště nebo parkovacího domu, které budou sloužit pro parkování vozidel při konání sportovních akcí na stadionu nebo může sloužit jako záchytné parkoviště.

Z tohoto důvodu byla podmínky pořízení územní studie vypuštěna a plocha pro dopravu ponechána.

11. MUDr. Anna Švehláková

Námítka ze dne 05. 09. 2019

I.

Veřejnou vyhláškou ze dne 24. 7. 2019, sp. zn. MMZL 122815/2017 bylo v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2016 Sb. stavebního zákona oznámeno zveřejnění návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území.

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemků p.č. 407, 40 v kat. úz. Zlín, které se nacházejí v místní části Cigánov, přičemž má za to, že návrhem uvedené změny územního plánu Zlín je jeho vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto dotčený vlastník dává k předmětné změně územního plánu následující námítku.

Dle současného územního plánu vymezení pojmů — bylo vilou "forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví". Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení — bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví.

Rozdíl uvedených pojmů spočívá zejména v tom, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního — BI.

Je pravdou, že na základě připomínek vlastníků nemovitostí v lokalitě došlo ke změně definice pojmu vila tak, že se jedná o formu stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 3 bytové jednotky. Nadepsaný správní orgán ve svém odůvodnění připomínky uznal, že tento pojem nebyl přesně definován a docházelo k jeho zneužívání, kdy do ploch rodinného bydlení byly vpouštěny „vily“, které měly 3NP, ale více bytových jednotek než 3, což nebylo záměrem územního plánu.

Právě s ohledem na snahu některých investorů zneužívat pojem Vily a umístit tak stavby s více bytovými jednotkami, tedy stavby hromadného bydlení, do ploch určených k bydlení individuálnímu, žádá dotčený vlastník, aby byl pojem Vily jakožto stavby rodinného bydlení dán do souladu s ustanovením § 2 písm. a) bodem 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tedy aby byl pojem Vila upraven tak, že se jedná o formu stavby pro bydlení, max. 2NP a podkroví, max. 3 bytové jednotky.

Dle názoru dotčeného vlastníka je pořizovatel územního plánu vázán právní úpravou České republiky, tedy i vyhláškou č. 501/2006 Sb. a nemůže vytvářet samostatně pojmy, které jsou v rozporu s touto právní úpravou.

Dotčený vlastník dále doplňuje, že tato výšková regulace je rovněž nezbytná z důvodu zachování rázu lokalit rodinného bydlení, když takto vysoké stavby stávající charakter zcela zásadně mění, a to v neprospěch dosavadních obyvatel. Mnohdy mají tyto nové stavby za následek zásah do dosavadní „pohody bydlení“ a soukromí obyvatel, případně dochází k dopravním problémům spojených s nárůstem počtu vozidel v lokalitě.

Jak uvedl Dotčený vlastník již výše, žije v místní části Cigánov, která je typická nízkými stavbami rodinného bydlení. Již samotný územní plán města Zlína tuto skutečnost respektuje, což je zřejmé

z postupu pořizovatele územního plánu při vymezení nové plochy pro individuální bydlení — BI 1022, kde stanovil výškovou regulaci zástavby — max. 2NP bez podkroví.

Pokud by pořizovatel nevyhověl námitce dotčeného vlastníka stran změny pojmu Vila, **žádá tímto dotčený vlastník, aby byla v rámci lokality Cigánov stanovena výšková regulace zástavby, a to shodně s plochou BI 1022, tedy max. 2 NP bez podkroví. Tímto postupem bude dosaženo nejen ochrany současných obyvatel lokality, ale také zachování současného krajinného rázu.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Všechny pojmy, které jsou použity v územním plánu a nejsou definovány ve stavebním zákonu a prováděcích předpisech musí být definovány. Opačně žádným předpisem není stanoveno, jaké pojmy se mohou či nemohou používat. Z územního plánu musí být zřejmé, jak jsou jednotlivé použité pojmy myšleny, aby nedocházelo k mylným výkladům. Pojem vila byl použit právě proto, že se jedná o stavby typické pro město Zlín, kdy ve svazích stojí „vily“, mající max. 3 bytové jednotky, ale z pohledů od ulice mají 3 nadzemní podlaží. Pokud bychom ustoupili od toho, že vila bude mít 3 nadzemní podlaží, nemusel by se pojem zavádět. Obavy z navyšování podlažnosti v ulicích kde doposud stojí domy s 2 nadzemními podlažími jsou liché, protože územním plánem je stanovena další podmínka, a to, že ve stabilizovaných a návrhových plochách bude zohledněna výšková hladina, charakter a struktura okolní zástavby.

II.

Dále Dotčený vlastník nesouhlasí s vypuštěním podmínky pro využití lokality 158, P17, Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá, využití — distribuční uzel Cigánov - „zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování“.

Při veřejném projednání předmětné změny územního plánu dne 2. 9. 2019 uvedl zástupce pořizovatele k dotazu jednoho z občanů, že k vypuštění této podmínky došlo z důvodu, že lokalita je řešena již zpracovanou územní studií „Vedení kapacitní silnice tzv. pravobřežní komunikace.“

Dotčený vlastník se s touto studií seznámil, nicméně dle jeho názoru tato studie neřeší předmětné území, tedy distribuční uzel Cigánov, v lokalitě Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá.

S ohledem na uvedené tímto Dotčený vlastník navrhuje, **aby byla předmětná doplňující podmínka pro využití lokality Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá, zachována, tedy aby byla zachována podmínka: zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování.**

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Předmětné území lokalita Cigánov je řešena v územní studii „Vedení pravobřežní komunikace“ schématem v její textové části na str.25. Z posouzení dopravního uzlu Cigánov vyplývá následující:

Dopravní plocha v lokalitě Cigánov pro vedení pravobřežní komunikace využita nebude, je však vhodné ponechat tuto plochu alokovanou pro statickou dopravu. Vybudování parkoviště nebo parkovacího domu, které budou sloužit pro parkování vozidel při konání sportovních akcí na stadionu nebo může sloužit jako záchytné parkoviště.

Z tohoto důvodu byla podmínky pořízení územní studie vypuštěna a plocha pro dopravu ponechána.

12. Ing. Marie Rosenbergová

Námitka ze dne 08. 09. 2019

Dne 24.7.2019 v řízení vedeném pod sp. Zn. MMZL 122815/2017 vydal Magistrát města Zlína, oddělení

prostorového plánování, středisko územního plánování, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace, veřejnou vyhlášku (dále jen „předmětná vyhláška“) ve věci oznámení konání veřejného projednání návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území na den 2. 9. 2019 (dále jen „veřejné projednání“).

Já, níže podepsaná, Ing. Marie Rosenbergová, nar. 11.8. 1963, bytem Masarykova 1104, Malenovice, 763 02 Zin, jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína, a sice pozemků p. č. 30/4, 30/9, st. 171/1 a st. 171/3 v k. ú. Malenovice u Zlína, zapsaných na LV č. 5640, tímto ve lhůtě stanovené předmětnou vyhláškou, tedy nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, uplatňuji tuto

námítku

proti Územnímu plánu Zlína ve znění návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína co do níže uvedeného regulativu, přičemž tuto námítku blíže vymezuji a dále odůvodňuji níže uvedenými skutečnostmi.

V textové části Územního plánu Zlína, a to konkrétně v části označené „F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu“, je stanoven regulativ platný pro celé území města, dle kterého „není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách (na pozemcích) stávajících rodinných domů a vil, a na samostatných pozemcích mezi zahradami (pozemky) stávajících rodinných domů a vil, bez přímé dopravní obsluhy, tzn. bez těsně přiléhajících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem“. Toto omezení se navrhuje doplnit nově o schémata, dle nichž se za nepřípustnou považuje mimo jiné i výstavba objektů na pozemcích přiléhajících pouze k soukromé komunikaci.

Předmětná námítka vychází z titulu citovaného regulativu, který omezuje nakládání s majetkem, a to sice způsobem, který v široké míře a apriori bez možnosti posouzení konkrétní situace znemožňuje zahuštění výstavby tam, kde to příslušné právní předpisy při splnění jimi stanovených podmínek umožňují. Územní plán tímto navíc zasahuje do záležitostí, které mají být (resp. mohou být) řešeny na úrovni soukromoprávní mezi vlastníky dotčených nemovitostí (např. zřízením věcných břemen). Namítám tímto nezákonnost citovaného regulativu a navrhuji jeho odstranění, neboť mám za to, že uvedené omezení ohledně umístování staveb by mělo být v konkrétních případech řádně posouzeno a rozhodnuto v příslušném správním řízení, nikoli obecně zakázáno formou regulativu v územním plánu.

Z textové zprávy odůvodnění (důvodové zprávy) návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína vyplývá, že město nedisponuje dostatkem rozvojových ploch pro bydlení (srov. text na str. 163: „Celkem je tedy územním plánem vymezeno 177,2 ha ploch pro bydlení, což je takřka o 20 ha méně, než vyčíslená potřeba.“), přičemž v rozporu s veřejným zájmem v oblasti ochrany životního prostředí dochází k zastavování ploch zemědělské půdy, které pro potřeby výstavby nejsou ani tak naprosto dostačující. Územním plánem jsou tímto nesmyslně blokovány plochy uvnitř zástavby, které mnohdy nemají žádné alternativní uplatnění. Navrhované doplnění Územního plánu Zlína, stejně jako jeho stávající znění proto v tomto smyslu považuji za společensky nežádoucí, neúvodnou a řádně nezdůvodněnou.

Návrh rozhodnutí o námítce: **Námítce se nevyhovuje**

Odůvodnění:

V textové části územního plánu je uvedeno:

*Není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách (na pozemcích) stávajících rodinných domů a vil, a na samostatných pozemcích mezi zahradami (pozemky) stávajících rodinných domů a vil, **bez přímé dopravní obsluhy, tzn. bez těsně přiléhajících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem.***

Úlohou územního plánu je regulovat zástavbu v území, stanovit podmínky využití ploch a navrhnout urbanistickou koncepci. Pro urbanistický rozvoj města není nežádoucí, řešit zástavbu ve druhých řadách za stávající zástavbou právě zřizováním věcných břemen a nekoncepčním vedením inženýrských sítí. Z hlediska urbanistického je špatně, když budou vznikat domy v zahradách rodinných domů a budou narušovat pohodu bydlení těch, kteří o výstavbě neuvažují a zahrady užívají jako zázemí pro odpočinek. V případech, kdy lze navrhnout obslužnou komunikaci v území a řešit zástavbu koncepčně, dává územní plán možnost takovouto lokalitu prověřit územní studií a zástavbu realizovat.

13. Ing. Stanislav Vývoda

Námítka ze dne 05. 09. 2019

Na základě mé žádosti o změnu územního plánu zastupitelstvo města Zlína rozhodlo o jejím zařazení do procesu projednávání. Tato plocha je označena BX 1135, ZM3B.02/11. Na základě námítky pana Šurbeka byla z projednávání změny vyřazena. S tímto postupem nesouhlasím z následujících důvodů. Pan Šurbek jako obyvatel Zlína, jak uvádí, se staví do pozice odborníka a ochránce krajiny. K navrhovaným plochám BX se však již opakovaně vyjadřovali skuteční odborníci a dotčené orgány a to kladně. Pan Šurbek jak píše, je obyvatel přírodního parku Želechovické Paseky. Nesouhlasí s výstavbou v krajině, ale nechce si připustit, že i jeho nemovitost vznikla ve volné krajině, takže si říká —já ano, ostatní již ne. Ve své námítce napadá cca 30 míst územního plánu, což samo o sobě vypovídá o jeho nesoudném přístupu k věci. Jako občan se povolává respektováním zákona (SZ 183/2006 Sb) § 18 a § 19. Mnou požadovaná změna územního plánu je zcela v souladu s jím uváděnou citací zákona: „zastavitelné plochy se vmezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

Nesouhlasím s částečným vyhověním připomínce pana Šurbeka, žádám o zařazení plochy BX 1135 zpět do procesu pořízení změny územního plánu a k odůvodnění vyřazení mého požadavku uvádím následující: zastupitelstvo sice 9.2.2017 neodsouhlasilo navrácení 5 ploch BX zpět do územního plánu, ale totéž zastupitelstvo dříve tyto plochy odsouhlasilo a bylo platnou součástí územního plánu. Plochy BX byly a dosud jsou platnou součástí územního plánu (i návrhové plochy).

Každý požadavek (plocha) by měl být posuzován individuálně. Mnou požadované nevyvolává žádné nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. Případná stavba by nijak nenarušovala krajinu. Pasekářské bydlení vždy vznikalo skrze jednotlivé požadavky (potřeby) vlastníků pozemků a nikoli jako plánovaný záměr jednoho investora.

Má rodina vlastní tyto pozemky dlouhodobě, nejedná se tedy o žádný developerský záměr. Pozemky nejsou součástí přírodního parku Želechovské Paseky, zástavba nevyvolá žádné nároky na dopravní infrastrukturu, negativně neovlivní krajinu. Z těchto důvodů žádám o navrácení mé žádosti o změnu územního plánu města Zlína zpět do procesu projednávání.

Návrh rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Problematika vymezování nových ploch bydlení specifických forem – BX (tzv. pasekářské bydlení) byla řešena už v rámci změny č. 2 ÚP Zlína, když v procesu jejího pořízení v únoru roku 2017 přistoupilo zastupitelstvo obce k poměrně neobvyklému postupu dle § 54 odst. 3) zákona, když vrátilo předložený návrh pořizovateli s pokyny k úpravě a novému projednání. Pokyny obsahovaly požadavek na vypuštění 5 ks návrhových ploch BX, které byly vymezeny v lokalitě označené ve výkrese hodnot jako „*krajina s pasekářským osídlením*“. Tento postup zastupitelstvo podložilo následující argumentací: „...z důvodu nekoncepčního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje“. Vyhodnocení námitek v následném veřejném projednání pak obsahuje rozsáhlejší odůvodnění tohoto postoje. V této podobě byla také změna ÚP č.2 vydána. Na základě tohoto postupu není v současné době v oblasti „*krajina s pasekářským osídlením*“ vymezena žádná návrhová či přestavbová plocha bydlení specifických forem – BX.

Zadání v současné době pořizované změny č. 3B ÚP Zlína vyšlo ze Zprávy o uplatňování územního plánu, která byla schválena zastupitelstvem dne 5. května 2016 a předcházela tedy výše uvedenému

postupu úpravy a schválení změny č. 2 ÚP. V procesu pořizování změny č. 3B ÚP Zlína tak nemělo zastupitelstvo obce další příležitost uplatnit svůj postoj k omezení nové výstavby v oblasti pasekářského bydlení.

V dané situaci bylo na základě společného jednání návrhu změny č. 3 ÚP vyhověno připomínce, která svojí náplní zapadá do již dříve nastaveného postoje k nerozšiřování nové zástavby v této oblasti mimo souvisle zastavěná území. Případné schválení těchto nových návrhových ploch BX by bylo ve významném rozporu s dříve aplikovaným postupem zastupitelstva, které se zásadním způsobem rozhodlo tento způsob zástavby omezit. Je proto vyhovění připomínce p. Šurbeka potřeba chápat ne jako upřednostnění zájmu jednoho konkrétního člověka, ale jako kontinuitu politického rozhodování o podobě územního plánu.

14. Ing. Radek Holík

Námitka ze dne 06. 09. 2019

Žádám Vás o posunutí plánované hranice zastavitelné plochy i.č. 1092 Bl v katastrálním území Zlín Štípa východním směrem. Plánovaná zastavitelná plocha bude využita pro stavbu jednoho rodinného domu.

Nynější navržená hranice nám neumožňuje vhodné usazení rodinného domu. Vámi stanovené podmínky pro využití lokality, tj. zachování výškové hladiny stávající zástavby (max. 2 NP) a zachování zeleně v severní části plochy, dodržím.

Jako přílohu přikládám mapu, ve které vyznačuji hranici, kterou žádám posunout.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Plocha je vymezena v dostatečné velikosti pro umístění 1 RD. Územní plán umožňuje na základě terénních nerovností hranici přiměřeně zpřesnit v odůvodněných případech.

15. Ředitelství silnic a dálnic ČR, Oddělení koncepce a územního plánu Morava

Námitka ze dne 20. 08. 2019

Na základě oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína podáváme z titulu majetkového správce dálnic a silnic I. třídy (oprávněný investor) k věci následující vyjádření:

K předmětné územně plánovací dokumentaci jsme se naposledy vyjádřili spisem č.j. 001677/11300/2018 ze dne 8. 11. 2018, v rámci společného jednání o návrhu Návrh Změny č. 3B a 3D ÚP.

Dle přípisu je předmětem návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlín soubor dílčích změn dle Zprávy o uplatňování Územního plánu Zlína v uplynulém období (změna č. 3B) a řešení plochy pro umístění parkoviště v k. ú. Štípa pro posílení parkovacích kapacit ZOO Lešná (změna č. 3D), včetně úprav vyplývajících ze společného jednání.

Vyhodnocení našich připomínek podaných v rámci společného jednání bereme na vědomí. Podotýkáme pouze, že naše stanovisko/vyjádření ve věci vymezení územní rezervy DS 1113 pro silniční tunel pod centrální částí města (lok. ZM3B.05/09) ve vztahu k sil. I/49 platí nadále, tj. s převedením silnice I. třídy tunelem (propojení v úseku tř. T. Bati u areálu bývalého Svitu a tř. T. Bati x s ul. Díly I.) nesouhlasíme. Proti úkolu prověřit územní rezervu nemáme námitky.

K vybraným částem řešení, které byly od společného jednání změněny, sdělujeme:

ZM3B.01/79 — řeší zrušení návrhových ploch DS 471, DS 473, DS 474, DS 961 a vymezení plochy územní rezervy DS 1144, úprava územní rezervy pro pravobřežní komunikaci, k. ú. Lužkovice, Klečůvka dle řešení koncepce dopravy v platné ZÚR ZK, vč. koordinace ÚR s řešením na území navazujících obcí. Proti návrhu nemáme námitky.

Plocha dopravní infrastruktury ozn. DS 16e (ZM3B.01/06) — vymezena po návrhu úpravy rozsahu a rozdělení plochy SO.2 16 (rozdělení na SO.2 16a, 16b, 16c, 16d a DS 16e). Plocha SO.2 16, resp. DS

16e je vymezena s návazností na stávající sil. I/49 (ul. tř. 3. května) a je vymezena pro realizaci dopravní obsluhy/komunikačního připojení území na silniční síť.

Obecně upozorňujeme, že souhlas s funkčním vymezením plochy není zároveň souhlasem s jeho připojením na silnici I. třídy. Konkrétní/technický návrh připojení je nutné nejdříve projednat a odsouhlasit ŘSD ČR/oddělení technické podpory provozu. Upozornění se týká navazujícího územního řízení.

- V grafické části ÚPD (výkres 3-c Veřejně prospěšné stavby, 4-c Koordinační výkres) je potřeba opravit původní označení R49 na D 49.

K ostatním částem předloženého návrhu Změny č. 3B a č. 3D nemáme v této fázi námitky ani další připomínky.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Označení R49 na D49 je ve výkresech opraveno.

7. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

7.1 PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

1. D PLAST a.s.

Firma D PLAST a.s. vlastní v KÚ Mladcová na adrese Stráně č.p. 460 uzavřený výrobní areál. Z důvodu rozvoje firmy jsme se rozhodli na parcele č. 283/14 ,L.V. č. 808 ke stavbě montované skladovací haly půdorysných rozměrů 20,6 x 10,4. Na stavbu haly již máme zpracovanou projektovou dokumentaci, vyjádření správců sítí, včetně HZS ZL Kraje a KHS ZL Kraje. Dle vašeho koordinovaného stanoviska je však stavba na dané parcele nepřípustná z důvodu zařazení parcely do ploch veřejného prostranství. Parcela č. 283/14 je součástí oploceného výrobního areálu společnosti D PLAST a.s. Dovolujeme si navrhnout kompromis, to je část parcely nutnou k výstavbě skladovací haly vyjmout z ploch veřejného prostranství a tím vyřešit problém s chybným označením parcely.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Parcela č. 283/14, na které je územním plánem vymezeno veřejné prostranství je částečně součástí oploceného výrobního areálu společnosti D PLAST a.s. Jako veřejné prostranství zůstane vymezena ta část, která je k těmto účelům užívána, zbytek bude přiřazen do plochy výroby podle skutečného stavu.

2. Ing. Radovan Ent

Dne 17. 9. 2017 zveřejnil na úřední desce výše uvedený odbor návrh č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území. Ke změně č. 3B jako vlastník pozemku p.č. 2244/7 v katastrálním území Zlín uvádím níže uvedené připomínky: Pozemek p.č. 2244/7 v k.ú. Zlín je dle schválené územně plánovací dokumentace určen k zastavění. Na výše uvedeném pozemku chci realizovat rodinný domek. Stavba rodinného domu je v souladu s územně plánovací dokumentací. Ke stavbě již mám vyřízena potřebná souhlasná stanoviska dotčených orgánů státní správy požadovaná dle stavebního zákona.

Ve schválené ÚPD je však podmínka, že pozemek lze dopravně obsluhovat pouze z ulice Klabalská I. Výše uvedený pozemek vůbec s komunikací nesousedí a ani na ni nenavazuje. Dopravní obslužnost pozemku je možno zajistit pouze po stávající komunikaci v horní části pozemku a to z ulice Na Kopci,

kteřá vede ke stávající lokalitě rodinných domků.

Z výše uvedených důvodů požadují zapracování připomínky do změny č. 3 týkající se dopravní obslužnosti pozemku p.č. 2244/7 k.ú. Zlín z ulice Na Kopci a odstranění podmínky dopravní obslužnosti z ulice Klabalská I.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Podmínka napojení z komunikace Klabalská I je vypuštěna, vzhledem k tomu, že pozemky je možné napojit i z ulice Na kopci. Obdobně je upravena podmínka i pro sousední lokalitu. Vypouští se tak z ploch BI 202 a BI 203.

3. Ing. Rostislav Hořman

Obracím se na vás s žádostí o rozšíření stávajícího plánu sportoviště na kterém je zakreslené pouze asfaltové hřiště. Naše organizace Sportyzlín.cz,z.s. má smlouvu s městem na využívání plochy jak asfaltového hřiště, tak ploch vedle klubovny (objekt 5969) vedle kterého jsou z obou stran taktéž hřiště (na výkrese jsou hřiště označené A,B), které by jsme také chtěli mít vedené jako sportoviště (parcels 768/39) stejně jako asfaltové hřiště. V pronájmu máme taktéž příjezdovou cestu do celého areálu, proto by bylo vhodné vést celý sportovní areál jako celek "Sportoviště". Součástí této žádosti přikládám dva výkresy jeden s označením dvou hřišť A a B a druhý výkres s vyznačenou příjezdovou cestou a celé plochy, kterou chceme mít vedené jako sportoviště.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje částečně. Do ploch sportu bude přiřazena pouze část s klubovnou

Odůvodnění:

Pozemky jsou ve vlastnictví statutárního města Zlín, které v těchto místech nemá zájem plochu sporu, tak jak je požadována, stabilizovat. Zahrne se pouze klubovna.

4. Ing. Dana Vodvářková

Jako vlastník nemovitosti č.p. 241 na stavebním pozemku č. 71 v k.ú. Příluky u Zlína opětovně žádám o změnu územního plánu a to z plochy občanského vybavení na plochu pro bydlení, jak jsme uvedli v žádosti podané dne 19. 09. 2014. Důvodem je ukončení činnosti velkoobchodní firmy s obuví a vybudování dalších bytových jednotek obdobně, jak byla vybudována v roce 2012 bytová jednotka 1+3. Návrh bytového architekta byl předán. Z obsáhlé korespondence s odbornými útvary magistrátu včetně s náměstkem primátora panem Mgr. Patrikem Kamasem vyplývá, že se nepodařilo najít vhodnou náplň pro využití budovy v Příluku, Dolní dědina 241. Tuto skutečnost potvrdila i komise místní části Příluky, jakož i Majetková komise Rady města Zlína, jak je uvedeno v dopise ze dne 06. 03. 20 17 náměstka primátora Mgr. Patrika Kamase.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka se přímo netýká projednávaných změn, ale nemá ani nároky na nové zábory zemědělského půdního fondu a zástavbu mimo zastavěné území a s tím spojené náročné zdůvodnění.

Po dobu uplatňování územního plánu nebylo pro plochu občanského vybavení, resp. objekt bývalého obchodu, který se v ní nachází, nalezeno vhodné využití. **Plocha bude navržena jako plocha přestavby SO**, kde je možné jak bydlení, tak občanská vybavenost.

5. SCL spol. s r.o., Otakar Holík

V návaznosti na probíhající změny, a tím rozšíření parkovacích ploch DS 1139 a DS 1090, kterými se výrazně zvyšují parkovací místa u ZOO Zlín Lešná si Vás dovoluji požádat při změně ÚP č. 3B a 3D o úpravu následujících ploch p.č. 1203/15 a 1203/2 v k.ú. Štípa, které jsou v našem vlastnictví.

Jedná se o plochy v zastavěné části obce, sousedící s rodinnými domy v ul. Zámecká, které jsou v současné době částečně využívány jako příležitostní odstavné plochy pro parkování. Vzhledem k rozšíření parkovacích ploch, a to hlavně plochy 1090, která je mimo obytné domy, považujeme tuto plochu pro dopravu jako nadbytečnou. Žádám Vás tímto o změnu této plochy (v rámci změny 3B a 3D) na změnu OK1 (plocha pro komerční zařízení).

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že koncepce parkování v okolí ZOO Lešná je změnou územního plánu měněna a připomínka se nepřímo vztahuje k této změně, je možné požadavku na začlenění p.č. 1203/15 a 1203/2 do ploch OK.1 vyhovět, neboť bylo prokázáno územní studii, zpracovanou pro převedení rezervy DS 306 do plochy návrhu DS 1090, že tímto je počet parkovacích míst zabezpečen v dostatečném množství. V souvislosti s vyhověním připomínky na převedení **části plochy DS 952 do OK.1 je pak logické, že spolu s ní bude převedena do OK.1 i její zbývající část.**

6. Sportovní kluby Zlín, z.s., Jaroslav Kotala

Sportovní kluby Zlín, z.s., jako vlastník pozemku parc.st. 7545, k.ú. Zlín, se na Vás obrací s připomínkou k návrhu změny č. 3B a 3D Územního plánu města Zlína. Požadujeme zařazení plochy P* do plochy sport OS. Budova kotelny bez č.p. na parcele st. 7545 je již patnáct let mimo provoz a je využívána pouze jako skladovací prostor pro fotbalový klub. Důvodem naší žádosti je potřeba rekonstrukce objektu na zázemí pro sportovce. V současné době jsme limitováni zařazením této plochy do občanské vybavenosti.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka se přímo netýká projednávaných změn, ale nemá ani nároky na nové zábory zemědělského půdního fondu a zástavbu mimo zastavěné území a s tím spojené náročné zdůvodnění. Dojde k efektivní změně zastavěného území **ve prospěch funkce sportu OS.**

7. AGD PRINT s.r.o.

Funkční využití pozemku p.č. 530/3, v současnosti zařazeného jako S* - plochy smíšené nezastavěného území, požadujeme změnit na SP - plochy smíšené výrobní. Uvedenou změnou dojde ke scelení a zarovnání jižní hranice plochy SP, jak je tomu u okolních pozemků. Současně navrhuje, aby hranice současně zastavěného území byla posunuta na jižní hranici p.č. 530/3.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje částečně, do ploch SP bude převedena pouze proluka mezi zastavěným územím

Odůvodnění:

Připomínka se přímo netýká projednávaných změn. Požadavek na zařazení p.č. 530/3 do ploch výroby SP nebude akceptován, zejména z důvodu, že parcela se nachází mimo zastavěné území, leží v ochranných pásmech technické infrastruktury a v ochranném pásmu lesa. Zpracování požadavku má nároky na vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu a řádné odůvodnění, což může protáhnout samotné projednávání změny. Nicméně pořizovatel akceptuje požadavek na zarovnání plochy o část plochy S*, nezátíženou ochrannými pásmy, tvořící nelogickou „proluku“ mezi plochami

SP a přiřazuje ji k ostatním plochám SP. Tímto je narovnan stav v území.

8. Ing. arch. Jiří Kotásek Csc.

Společnost Zlínská poliklinika a.s. IČ 25313614 se sídlem Zlín, tř. Tomáše Bati je vlastníkem pozemků: 979/31,4099/1,4099/12,4099/3,4099/4,4099/9,3705 Tyto pozemky jsou územním plánem vyznačeny jako plochy občanského vybavení - veřejné vybavení - OV s hlavním využitím zařízení občanské vybavenosti.

Investor Zlínská poliklinika a.s. má zájem o změnu účelu využití na bydlení s příslušným rozsahem občanského vybavení a s příslušným množstvím garážovacích a parkovacích míst. Nově navržený účel by tak navázal na objekty občanské vybavenosti a ubytování, které tvoří stávající poliklinika, administrativní budovy a areál škol s ubytovacími kapacitami kolejí.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka se přímo netýká projednávaných změn, ale nemá ani nároky na nové zábery zemědělského půdního fondu a zástavbu mimo zastavěné území a s tím spojené náročné zdůvodnění. Dojde k efektivní změně zastavěného území ve prospěch bydlení a služeb v centru města. Plocha, která má být změněna **na území přestavbové ve prospěch bydlení hromadného BH** s polyfunkcí je pro město přínosem, neboť poptávka po hromadném bydlení je stále větší a zdůvodňování vymezení nových zastavitelných ploch stále složitější.

9. Miroslava Poláková

Jsem vlastníkem pozemku st. parc. č. 330 v k.ú. Kudlov. Tento pozemek jste omylem zařadili mimo zastavěné území. Tím jste můj pozemek znehodnotili a já stále čekám, kdy napravíte svou chybu. Znovu Vás žádám, aby můj pozemek byl zařazen do funkčního využití na Plochy bydlení specifických forem - BX, nebo tak, aby bylo možno na pozemku postavit stavbu více než 50 m². I okolní stavby jsou větší než 50 m². I okolní stavby jsou větší než 50m². Vzhledem k dlouhé době nápravy věřím, že mému požadavku vyhovíte. Už na změnu čekám několik let a skutečně jste výrazně poškodili můj pozemek Vaší chybou. Věřím, že mé žádosti vyhovíte a tímto bude sjednána náprava i jakási forma odškodnění.

Vyhodnocení:

Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Změna napravuje stav v území, kde se podle katastru nemovitostí nachází objekt rekreace nikoli objekt bydlení. Změna na plochu pro bydlení není v tomto území žádoucí vzhledem ke špatné dopravní dostupnosti. Všechny navržené plochy bydlení BX jsou z návrhu změny č.3B vypuštěny právě z důvodů nekoncepčního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Stavby v nezastavěném území města by vytvářely další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje.

10. Jitka Šilerová, Ing. Zdeňka Hruzíková

Jako vlastníci pozemků p.č. st. 2792, p.č. st. 7150/1 a p.č. 3095/1 v katastrálním území Zlín, dotčených návrhem Změny 3B 01/03, která mění lokalitu bývalého zahradnictví VX na VZ uplatňují tuto připomínku:

Uvedené plochy byly do loňského roku využívány jako zahradnictví. Plocha a výrobní prostory již neslouží a nebudou nadále sloužit k podnikání v zahradnictví s ohledem na stávající zastaralé technologie. Lokalita se nachází v centru města Zlína, přímo navazuje na okolní zástavbu, a proto by

bylo vhodné, aby parcely mohly být využity k hromadnému bydlení. Jako vlastníci pozemků Vás tímto žádáme o změnu plochy v územním plánu města Zlína z VX, na plochu hromadného bydlení BH.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka se přímo netýká navrhovaných změn, ale nemá ani nároky na nové zábory zemědělského půdního fondu a zástavbu mimo zastavěné území a s tím spojené náročné zdůvodnění. Dojde k efektivní změně zastavěného území ve prospěch bydlení v centru města. Plocha, která má být změněna na území přestavbové ve prospěch bydlení hromadného je pro město přínosem, neboť poptávka po hromadném bydlení je stále větší a zdůvodňování vymezení nových zastavitelných ploch stále složitější.

11. Olga Pekařová

Jako majitelka rodinného domu č.p. 666 v k. ú. Štípa na pozemku p.č. 1518/5 a pozemku p.č. 1518/4 v k. ú. Štípa podávám tímto námitku proti návrhu změny územního plánu Zlína, a to plochy P* 1104 ve Štípe, ulice Velíkovská, která se nachází na soukromém pozemku p.č. 1518/4 (ZM3B.01/81). Tuto změnu považuji za zásah do soukromých práv, neboť mám v úmyslu v budoucnu ke svému domu a na svém pozemku provést přístavbu domu a dvojgaráže. Uvedená změna, která zasahuje na můj pozemek p.č. 1518/4, jej znehodnotí a zamezí budoucímu rozšíření domu.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Plocha pro veřejné prostranství P* 1104 je vypuštěna. Koncepce v tomto území bude upřesněna až na základě územní studie, která prověří územní rezervu navrženou pro bydlení, rozšířenou na úkor tohoto návrhu veřejného prostranství. Pozemky majitelky rodinného domu č.p. 666 k.ú. Štípa do rezervy nebudou zahrnuty.

12. Komise místní části Štípa, Hubert Strunz

V souvislosti s oznámením zveřejněním návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území uplatňuje Komise místní části Štípa následující připomínku. U změny č. ZM3B.01/81, která řeší soulad se skutečným stavem a aktualizuje využití území změnou návrhových ploch sídelní zeleně Z* 867, Z* 866 a Z* 865 na návrhové plochy veřejných prostranství P* 867, P* 866 a P* 865 a vymezuje plochu přestavby P* 1104 je toto území podél silničního pozemku silnice 111/4912 vymezeno v šířce cca 20 m a navazuje na svém horním konci na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou na pozemku p. č. 837 v k. ú. Štípa. Tuto šířku považuje komise místní části s ohledem na zájmy vlastníků dotčených pozemků za neúměrnou, přičemž dále soudí, že není vhodné ukončovat území bez oboustranné návaznosti na pozemní komunikaci nižší kategorie, tzn. na méně dopravně zatíženou, než je přílehlá silnice III. třídy. Komise místní části Štípa proto požaduje posouzení šířky plochy s cílem snížit ji na nezbytnou míru. Dále navrhuje, aby dotyčná plocha navazovala na jejím horním konci na jiné veřejné prostranství, než je pouze plocha silnice III. třídy. Jinak komise žádá odůvodnění, proč tak nelze učinit, nebo to není zapotřebí.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Plocha pro veřejné prostranství P* 1104 je vypuštěna. Koncepce v tomto území bude upřesněna až na základě územní studie, která prověří územní rezervu navrženou pro bydlení, rozšířenou na úkor tohoto návrhu veřejného prostranství.

13. Ing. Milan Jaroš, Ryoko Jarošová Suzuki

Nesouhlasíme, aby východní a střední část plochy BI 442 byla vymezena jako stávající plocha v krajině - plocha smíšená nezastavěného území (S*), neboť tato plocha splňuje parametry pro zařazení do návrhové plochy bydlení individuálního BI 442, neboť dopravní napojení části východní a střední plochy je možné, je reálné a z návrhu Změn je zcela zřejmé, že východní a střední část plochy BI 442 přímo navazuje na návrhovou plochu bydlení individuální. Východní a střední část plochy BI 442 tak jak ji označuje pořizovatel návrhu Změny, je již nyní obslužná z komunikace a její další obslužnost lze v budoucnu zajistit z přilehlých pozemků, které jsou ve vlastnictví připomínkových.

V souvislosti s možností zastavěním pozemků této části návrhu Změn ÚP, vydal Magistrát města Zlína, stavební úřad dne 28. 5. 2018 územně plánovací informaci týkající se pozemků p.č. 418/2, 418/3, 418/5, 418/6, 418/7, k.ú. Klečůvka, ve které stanoví podmínky pro vydání územního rozhodnutí pro výstavbu 4 rodinných domů vč. obslužné komunikace Klečůvka, Zlín.

Lze tedy konstatovat, že územní studie, na kterou odkazuje zpracovatel návrhu Změny ÚP v této části, nezohlednila veškeré dostupné skutečnosti, zejména to, že vlastníci pozemků v této části návrhu Změny ÚP jsou připraveni v souvislosti s budoucí možnou zástavbou pozemků p.č. 418/2, 418/3, 418/5, 418/6, 418/7, k.ú. Klečůvka, pro výstavbu rodinných domů, tedy v souladu s návrhem změny ÚP v části návrhové plochy BI 442 jako ploch individuálního bydlení a tedy i navazující plochu BI 442, její východní a střední část, lze zařadit do návrhové plochy bydlení individuálního.

Z náhledu do KN i návrhu Změn ÚP je zřejmé, že pozemek p.č. 418/66 k.ú. Klečůvka je zastavěn existující stavbou rodinného domu a pozemek p.č. 418/4 je zařazen do návrhové plochy bydlení individuálního.

Jako přístupovou plochu pro pozemky p.č. 418/3, 418/5, 418/6, 418/7 k.ú. Klečůvka lze využít pozemek p.č. 418/2 s přímým napojením na stávající dopravní obslužnost, tedy obslužnost východní a střední části plochy BI 442 bude zajištěna.

Dle návrhu Změny BI 442 ve východní a střední části na plochu smíšenou nezastavěného území je zřejmé, že ani z hlediska rozdílnosti funkčních ploch využití území, tato plocha smíšená nezastavěného území jednoznačně vybočuje z vymezení funkčních ploch pro Změnu BI 442, která je v dalším rozsahu zařazena do návrhové plochy bydlení individuálního.

Skutečnost, že v současné době není pro východní a střední část plochy BI 442 již existující dopravní napojení, nevylučuje, aby tato část plochy BI 442 byla zařazena stejně tak jako zbývající část této plochy do návrhových ploch bydlení individuálního, tedy do zastavitelných ploch. Zařazení do zastavitelných ploch napovídá i současné umístění realizovaného objektu bydlení na pozemku p.č. 418/66 a pozemku souvisejícího p.č. 418/4, když oba tyto pozemky jsou součástí návrhové plochy bydlení individuálního BI 442, na které bezprostředně východní a střední část plochy BI 442 navazuje.

Z hlediska urbanistického je tak zařazení východní a střední plochy BI 442 do ploch smíšených nezastavěného území zcela nevhodné a odporující zásadám uplatňovaných při tvorbě ÚP a jeho Změn.

Trváme na to, aby východní a střední část plochy BI 442 byla zařazena do návrhové plochy bydlení individuálního.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Lokalita BI 442 zůstane zachována, protože došlo ke změně vlastnických vztahů v území. Pokud nedojde k zástavbě lokality do další aktualizace územního plánu, bude vzhledem k tomu, že je navržena k zástavbě Územním plánem Zlína a před tím Územním plánem Klečůvky více než 10 let, vypuštěna. Navržené lokality, ve kterých nedochází dlouhodobě k realizaci zástavby, blokují rozvoj města, protože to nemůže navrhnout k zástavbě jiné, když nemůže prokázat jejich potřebu.

14. Radek a Drahomíra Řehákoví

V navrhované změně ÚP je definována změna návrhových ploch Z* 867, Z* 866 a Z* 865 na návrhové plochy P* 867, P* 866 a P* 865 a vymezení plochy přestavby P* 1104. Tyto plochy jsou navrženy na plochy veřejných prostranství na mapě Dopravní infrastruktura a dalších mapách. V těchto plochách jsme vlastníci pozemků 1515 a 15371164 k.ú. Štípa.

V Odůvodnění na str. 96 je v odůvodnění ZMĚNY VE STAVOVÝCH PLOCHÁCH A DALŠÍ DÍLČÍ ZMĚNY uvedeno: "V k.ú. Štípa byly vymezeny plochy veřejných prostranství P* 865, P* 866, P*867 a P*1104 ". Důvodem změny vymezení návrhových ploch z ploch sídelní zeleně na veřejná prostranství je potřeba zajistit dostupnost a bezpečnost pro pěší a případně cyklisty podél silnice Štípa – Velíková. Z tohoto důvodu je navrhována i plocha přestavby části stávající plochy bydlení individuálního (BI), aby byla zajištěna kontinuita propojení.. 96). Dle map Změna č. 3 B, 3D se jedná o pás pozemků o šířce cca 20m. V těchto plochách je definováno na str. 33 ve srovnávacím textu u P*:
"Podél ulice Velíkovská jsou navrženy plochy pěšího propojení."

Ve srovnávacím textu na str. 33 je uvedeno: *Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - DS: hlavní dopravní spojení s centrem města je silnicí III/4912, kterou je nutné podle možností rozšiřovat, počítat s oboustranným chodníkem. Případně s možností parkování a prostoru pro cyklostezku.*

Původně v plochách Z* v ÚP bylo definováno využití: "izolační zeleň s doplňující podmínkou v zeleném pásu řešit cyklostezku ". Na str. 77 srovnávacího textu je uvedené u sídelní zeleně s funkcí izolační a kompoziční: .- *plochy pro zeleň a průchod cyklostezky ve Štípě.*

V návrhu ve srovnávacím textu je na straně 21 a 59 původně navržená cyklostezka zrušena (přeškrtnuta). Na str. 58 je v i .č. 620 definovaná cyklostezka pouze ve východní části.

Na výstavbu chodníku podél ulice Velíkovská včetně kanalizace je v současnosti po 30 letech vydané právoplatné stavební povolení na druhé straně komunikace III/4912. Na stavbu nejsou zatím finanční prostředky. Nedá se předpokládat, že budou někdy finanční prostředky na budování oboustranného chodníku. Oboustranné chodníky nejsou ve Štípě běžné.

V ÚP jsou v rezervě pozemky ve vlastnictví města v délce cca 450m a šířce 60m (BH 1006). Zúžením šířky pozemků (cca 60m) o 20m plochou veřejného prostranství by se stavební pozemky znatelně znehodnotily.

U P* i.č. 1104 se může jednat o nepřiměřený zásah do nově zastavěné plochy nemovitosti č.p. 666, která nebyla v plochách Z* původně zanesena. Zde je na str. 76 srovnávacího textu u i .č. 1104 - přestavba P60 plochy pro veřejné prostranství uvedeno: *způsob využití je pro dopravu.*

Plocha Z*867 nemá ve směru na Velíkovou pokračování pásu a je ukončená soukromým pozemkem.

Z našeho hlediska se jedná s ohledem na zakreslenou šíři pásu P* v připojených mapách ÚP o neodůvodněný a nepřiměřený zásah do našich vlastnických práv. Jedná se především o omezení vlastnických práv ze zákona u ploch veřejných prostranství v porovnání s plochami sídelní zeleně Z*. Změna Z* nebyla navíc v původním návrhu zadání ÚP 2008 obsažena.

Z pozice vlastníků dotčených pozemků tedy uplatňujeme připomínku k výše uvedené změně, kterou pokládáme v tomto rozsahu za nepřiměřenou. Dle vyhlášky č. 501 /2006 Sb. § 7 (1) má být plocha veřejných prostranství přiměřená k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. 20m šířka na chodník (příp. cyklostezku) dle našeho názoru není přiměřená.

V navrženém ÚP není dle nás jednoznačně odůvodněné využití této plochy v celé šíři pro plochy veřejného prostranství. Veřejným zájmem dle našeho názoru není v současné době oboustranný chodník na ulici Velíkovská. Navíc cyklostezka od Kostelce směrem do Štípy a Velíkové je v tomto návrhu škrtnuta a chodník je vyprojektován na druhé straně komunikace. Skutečná situace je tedy v ohledu dostupnosti a bezpečnosti pro pěší podél silnice Štípa - Velíková v rozporu s Odůvodněním změny na str. 96 a je řešena chodníkem na druhé straně komunikace. Záměrem prvotního zadání nebylo rozhodně vytvořit pás v šíři 20m veřejného prostranství pro plochy dopravy silniční DS (Odůvodnění str. 41).

Na druhou stranu chápeme, že dané území je zároveň navrženo jako plocha rezerv pro bydlení BI 1004, pro které může být v budoucnu potřeba chodník, popř. bude město mít zájem vybudovat cyklostezku. Proto navrhujeme úpravu změny ÚP zúžením původního pásu Z* 867 na mapách na přibližně 2m (dle technických možností) od krajnice pozemku silnice III/4912 a jeho změnu na P*867 nebo rozdělení pásu Z*867 na mapách na pás P* cca 2m od krajnice cesty a pás Z* s původním

způsobem využití bez doplňující podmínky. Vznikl by tím pás široký 5m od vozovky, ve kterém není problém umístit chodník, cyklostezku a případné inženýrské sítě. Spolu s komunikací III/4912 by se jednalo o veřejný prostor v šířce 14 m a byl by minimální dopad na plochu přestavby P60 a druhého soukromého pozemku. Byly by tak naplněny podmínky pro vytvoření veřejného prostranství (chodník) dle vyhlášky 501 /2006 Sb. a splněno zadání ÚP.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Plocha pro veřejné prostranství P* 1104 je vypuštěna. Koncepce v tomto území bude upřesněna až na základě územní studie, která prověří územní rezervu navrženou pro bydlení, rozšířenou na úkor tohoto návrhu veřejného prostranství.

15. Petr Ševců

Jsem vlastníkem pozemku parc.č. 110/1 zahrada o výměře 2048 m², zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín v obci Zlín, k.ú. Klečůvka na LV č. 346. Uvedený pozemek je doposud zařazen v územním plánu města Zlín jako pozemek pro výstavbu stavby pro bydlení.

Veřejnou vyhláškou MMZ oznamuje zveřejnění návrhu Změny č.3B 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č.3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území.

Do návrhu změny jsem nahlížel a zjistil jsem, že je navrhováno vyřazení výše uvedeného pozemku z mého vlastnictví z pozemků, určených pro výstavbu stavby pro bydlení. Jako důvod je uváděno, že dopravní napojení návrhové plochy pro bydlení individuální BI 442 je z východu nereálné, resp. nemožné (vyjádření Policie ČR) vzhledem k významnému terénnímu rozdílu.

S tímto stanoviskem nesouhlasím a nesouhlasím se změnou územního plánu, na základě které by došlo k vyřazení pozemku parc.č. 110/1 k.ú. Klečůvka z pozemků zastavitelných stavbou pro bydlení.

Důvod, pro který je pozemek navrhován k vyřazení z pozemků zastavitelných stavbou pro bydlení, neexistuje. Vedle mého pozemku je postaven na pozemku parc.č. 112/3 rodinný dům č. p. 118 (RD je součástí pozemku), a navazuje parc.č. 112/1 zahrada, vše z vlastnictví (SJM) manželů Petra a Jitky Khainových. Na uvedené pozemky a ke stavbě je příchod a příjezd se státní silnice III. třídy řešen šikmým výjezdem, a stejným způsobem je příchod a příjezd řešen i na pozemek z mého vlastnictví. Přitom terénní rozdíl je u mého pozemku v podstatě stejný jako u sousedního pozemku, takže je příjezd technicky vyřešený, a zcela bezpečný. Přikládám aktuální foto příjezdu k mému pozemku parc. č. 110/1 a sousedního pozemku parc. č. 112/ 1.

Žádám MMZ, aby tyto skutečnosti vzal v úvahu a ponechal pozemek parc.č. 110/1 , k.ú. Klečůvka v územním plánu jako zastavitelnou plochu pro výstavbu staveb určených k bydlení. V jiném případě by došlo ke zmaření mého investičního záměru se všemi důsledky z toho vyplývajícími.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Lokalita BI 442 zůstane zachována, protože došlo ke změně vlastnických vztahů v území. Pokud nedojde k zástavbě lokality do další aktualizace územního plánu, bude vzhledem k tomu, že je navržena k zástavbě Územním plánem Zlína a před tím Územním plánem Klečůvky více než 10 let, vypuštěna. Navržené lokality, ve kterých nedochází dlouhodobě k realizaci zástavby, blokují rozvoj města, protože to nemůže navrhnout k zástavbě jiné, když nemůže prokázat jejich potřebu.

16. Zdeňka Pallová

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemku p.č. 2408/2 v kat. úz. 635561, přičemž má za to, že návrhem

uvedené změny územního plánu Zlín je jeho vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto dotčený vlastník dává k předmětné změně územního plánu následující připomínku.

Dle současného územního plánu - vymezení pojmů - bylo vilou "*forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví*". Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení - *bytového domu cca 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví*.

V uvedeném je nezbytné přihlídnout ke skutečnosti, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního - BI.

Současný návrh změny přichází s naprosto nelogickou změnou pojmů, kdy vilou má být *forma stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 5 bytových jednotek*. Viladomem má být pak *forma stavby pro bydlení - bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP bez podkroví*.

Tato změna je naprosto nepochopitelná, když rozdíl mezi viladomem a vilou je fakticky pouze jediná (šestá) bytová jednotka. Podle způsobu využití plochy si bude moci do budoucna stavebník, mající zájem realizovat v ploše stavbu o čtyřech či pěti jednotkách, libovolně zvolit, zda označí stavbu jako vila či viladům. Nejedná se tedy o pouhou změnu pojmu, jak se snaží pořizovatel v návrhu tvrdit. Změnou územního plánu reálně dochází ke změně regulativů stanovených současným územním plánem, a to skrytou formou.

Uvedené však dle názoru dotčeného vlastníka nebylo smyslem a účelem původního územního plánu. Stavba vily má být umísťována do ploch individuálního bydlení, tedy i stavba vily samotné by měla být charakteru individuálního bydlení. Stavby, u nichž počet jednotek převyšuje tři jednotky, však jsou již bytovými domy, a tedy odpovídají způsobu využití pro hromadné bydlení. Navrhovaná změna územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu se způsobem využití stanoveném pro plochy BI - bydlení individuálního a tedy i v rozporu s právním řádem.

Sám dotčený vlastník žije a vlastní svou nemovitost v ploše, jejíž způsob využití je určen pro individuální bydlení. V předmětné lokalitě - konkrétně na pozemcích p.č. st. 1128, p.č. 539, p.č. 2900/1, p.č. 2900/2 a p.č. 3479/1 v kat. úz. Zlín chce umístit obchodní společnost PAROLAN a.s. dvě stavby, které účelově stavebník označuje VILY, ačkoliv první stavba bude osahovat sedm a druhá osm jednotek. Je zřejmé, že tyto stavby hromadného bydlení jsou umísťovány zcela nevhodně do klidné lokality tvořené rodinnými domy s nízkými nároky na statickou dopravu.

Umístěním staveb hromadného bydlení do takových lokalit - což návrh změny územního plánu Zlín přináší, zcela nepochybně znehodnotí dané oblasti a přinese řadu problémů spočívajících v řešení statické dopravy i řešení zvýšených nároků na technickou a dopravní infrastrukturu. Rovněž pak dojde k zásahu do příznivého životního prostředí obyvatel v oblasti a zásahu do jejich vlastnických práv snížením hodnoty jejich nemovitostí i zvýšením nežádoucích imisí.

Dotčený vlastník chce věřit, že navrhovaná změna nesouvisí právě se záměrem společnosti PAROLAN a.s., přesto, že obsah návrhu spočívá v umožnění výstavby staveb pro hromadné bydlení v oblastech určených pro individuální bydlení.

Současný návrh změny územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu s principem udržitelného rozvoje území, když narušuje jak pilíř sociální, tak i pilíř životního prostředí. Rovněž návrh změny v rozporu s principem proporcionality zasahuje negativně vlastnická práva dotčeného vlastníka.

S ohledem na výše uvedené dotčený vlastník navrhuje, aby **pojem vily byl stanoven tak, že se jedná o formu bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; vila může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.**

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje částečně. Počet bytů je snížen na 3 BJ. Počet nadzemních podlaží zůstane 3 NP.

Odůvodnění:

Pojem vila nebyl v platném územním plán přesně definován. Vycházelo se z toho, že když je vila součástí bydlení rodinného, počítá se automaticky s tím, že bude mít 3 bytové jednotky. Od rodinného

domu se měla lišit pouze tím, že má 3 NP, což je typické pro spoustu vil ve Zlíně. Vzhledem k tomu, že nebyl uveden počet bytových jednotek, docházelo k zneužívání tohoto pojmu k tomu, že do rodinného bydlení byly v minulosti pouštěny „vily“, které měly 3 NP, ale více bytových jednotek nežli 3, což nebylo záměrem. Počet bytových jednotek je zpřesněn na 3 právě proto, aby došlo k zachování pohody rodinného bydlení. Podlažnost zůstane 3 NP. Pokud by zůstala podlažnost 2 NP a počet bytů 3, nemusel by se pojem vila zavádět, protože takto je definován rodinný dům, pro který jsou plochy bydlení rodinného určeny.

17. Ing. Vlasta Martišková

Jsem vlastníkem pozemků p.č. 3674 a p.č. st. 406 v kat. úz. Zlín, přičemž mám za to, že návrhem uvedené změny územního plánu Zlín je moje vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto jako dotčený vlastník dávám k předmětné změně územního plánu následující připomínku.

Dle současného územního plánu - vymezení pojmů - bylo vilou *"forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví"*. Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení - *bytového domu cca 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví*.

V uvedeném je nezbytné přihlídnout ke skutečnosti, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního - BI.

Současný návrh změny přichází s naprosto nelogickou změnou pojmů, kdy vilou má být *forma stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 5 bytových jednotek*. Viladomem má být pak *forma stavby pro bydlení - bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP bez podkroví*.

Tato změna je naprosto nepochopitelná, když rozdíl mezi viladomem a vilou je fakticky pouze jediná (šestá) bytová jednotka. Podle způsobu využití plochy si bude moci do budoucna stavebník, mající zájem realizovat v ploše stavbu o čtyřech či pěti jednotkách, libovolně zvolit, zda označí stavbu jako vila či viladům. Nejedná se tedy o pouhou změnu pojmu, jak se snaží pořizovatel v návrhu tvrdit. Změnou územního plánu reálně dochází ke změně regulativů stanovených současným územním plánem, a to skrytou formou.

Uvedené však dle názoru dotčeného vlastníka nebylo smyslem a účelem původního územního plánu. Stavba vily má být umísťována do ploch individuálního bydlení, tedy i stavba vily samotné by měla být charakteru individuálního bydlení. Stavby, u nichž počet jednotek převyšuje tři jednotky, však jsou již bytovými domy, a tedy odpovídají způsobu využití pro hromadné bydlení. Navrhovaná změna územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu se způsobem využití stanoveném pro plochy BI - bydlení individuálního a tedy i v rozporu s právním řádem.

Jako dotčený vlastník žiji a vlastním svou nemovitost v ploše, jejíž způsob využití je určen pro individuální bydlení.

V předmětné lokalitě - konkrétně na pozemcích p.č. st. 1128, p.č. 539, p.č. 2900/1, p.č. 2900/2 a p.č. 3479/1 v kat. úz. Zlín chce umístit obchodní společnost PAROLAN a.s. dvě BJ, stavby, které účelově stavebník označuje VILY, ačkoliv první stavba bude osahovat sedm a druhá osm jednotek. Je zřejmé, že tyto stavby hromadného bydlení jsou umísťovány zcela nevhodně do klidné lokality tvořené rodinnými domy s nízkými nároky na statickou dopravu.

Umístěním staveb hromadného bydlení do takových lokalit - což návrh změny územního plánu Zlín přináší, zcela nepochybně znehodnotí dané oblasti a přinese řadu problémů spočívajících v řešení statické dopravy i řešení zvýšených nároků na technickou a dopravní infrastrukturu. Rovněž pak dojde k zásahu do příznivého životního prostředí obyvatel v oblasti a zásahu do jejich vlastnických práv snížením hodnoty jejich nemovitostí i zvýšením nežádoucích imisí.

Dotčený vlastník chce věřit (ale nevěří), že navrhovaná změna nesouvisí právě se záměrem společnosti PAROLAN a.s., přesto, že obsah návrhu spočívá v umožnění výstavby staveb pro hromadné bydlení v oblastech určených pro individuální bydlení, touto zastřenou formou!!

Současný návrh změny územního plánu je dle mého názoru v rozporu s principem udržitelného rozvoje území, když narušuje jak pilíř sociální, tak i pilíř životního prostředí. Rovněž návrh změny v rozporu s principem proporcionality, kdy zasahuje negativně má vlastnická práva.

S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby pojem vily byl stanoven tak, že se jedná o formu bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; vila může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje částečně. Počet bytů je snížen na 3 BJ. Počet nadzemních podlaží zůstane 3 NP.

Odůvodnění:

Pojem vila nebyl v platném územním plán přesně definován. Vycházelo se z toho, že když je vila součástí bydlení rodinného, počítá se automaticky s tím, že bude mít 3 bytové jednotky. Od rodinného domu se měla lišit pouze tím, že má 3 NP, což je typické pro spoustu vil ve Zlíně. Vzhledem k tomu, že nebyl uveden počet bytových jednotek, docházelo k zneužívání tohoto pojmu k tomu, že do rodinného bydlení byly v minulosti pouštěny „vily“, které měly 3 NP, ale více bytových jednotek nežli 3, což nebylo záměrem. Počet bytových jednotek je zpřesněn na 3 právě proto, aby došlo k zachování pohody rodinného bydlení. Podlažnost zůstane 3 NP. Pokud by zůstala podlažnost 2 NP a počet bytů 3, nemusel by se pojem vila zavádět, protože takto je definován rodinný dům, pro který jsou plochy bydlení rodinného určeny.

18. Jan Martišek

Jsem vlastníkem pozemků p.č. 3674 a p.č. st. 406 v kat. úz. Zlín, přičemž mám za to, že návrhem uvedené změny územního plánu Zlín je moje vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto jako dotčený vlastník dávám k předmětné změně územního plánu následující připomínku.

Dle současného územního plánu - vymezení pojmů - bylo vilou *"forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví"*. Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení - *bytového domu cca 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví*.

V uvedeném je nezbytné přihlídnout ke skutečnosti, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního - BI.

Současný návrh změny přichází s naprosto nelogickou změnou pojmů, kdy vilou má být *forma stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 5 bytových jednotek*. Viladomem má být pak *forma stavby pro bydlení - bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP bez podkroví*.

Tato změna je naprosto nepochopitelná, když rozdíl mezi viladomem a vilou je fakticky pouze jediná (šestá) bytová jednotka. Podle způsobu využití plochy si bude moci do budoucna stavebník, mající zájem realizovat v ploše stavbu o čtyřech či pěti jednotkách, libovolně zvolit, zda označí stavbu jako vila či viladům. Nejedná se tedy o pouhou změnu pojmu, jak se snaží pořizovatel v návrhu tvrdit. Změnou územního plánu reálně dochází ke změně regulativů stanovených současným územním plánem, a to skrytou formou.

Uvedené však dle názoru dotčeného vlastníka nebylo smyslem a účelem původního územního plánu. Stavba vily má být umísťována do ploch individuálního bydlení, tedy i stavba vily samotné by měla být charakteru individuálního bydlení. Stavby, u nichž počet jednotek převyšuje tři jednotky, však jsou již bytovými domy, a tedy odpovídají způsobu využití pro hromadné bydlení. Navrhovaná změna územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu se způsobem využití stanoveném pro plochy BI - bydlení individuálního a tedy i v rozporu s právním řádem.

Jako dotčený vlastník žiji a vlastním svou nemovitost v ploše, jejíž způsob využití je určen pro individuální bydlení.

V předmětné lokalitě - konkrétně na pozemcích p.č. st. 1128, p.č. 539, p.č. 2900/1, p.č. 2900/2 a p.č. 3479/1 v kat. úz. Zlín chce umístit obchodní společnost PAROLAN a.s. dvě stavby, které účelově stavebník označuje VILY, ačkoliv první stavba bude osahovat sedm a druhá osm jednotek. Je zřejmé, že tyto stavby hromadného bydlení jsou umísťovány zcela nevhodně do klidné lokality tvořené rodinnými domy s nízkými nároky na statickou dopravu.

Umístěním staveb hromadného bydlení do takových lokalit - což návrh změny územního plánu Zlín přináší, zcela nepochybně znehodnotí dané oblasti a přinese řadu problémů spočívajících v řešení statické dopravy i řešení zvýšených nároků na technickou a dopravní infrastrukturu. Rovněž pak dojde k zásahu do příznivého životního prostředí obyvatel v oblasti a zásahu do jejich vlastnických práv snížením hodnoty jejich nemovitostí i zvýšením nežádoucích imisí.

Dotčený vlastník chce věřit (ale nevěří), že navrhovaná změna nesouvisí právě se záměrem společnosti PAROLAN a.s., přesto, že obsah návrhu spočívá v umožnění výstavby staveb pro hromadné bydlení v oblastech určených pro individuální bydlení, touto zastřenou formou!!

Současný návrh změny územního plánu je dle mého názoru v rozporu s principem udržitelného rozvoje území, když narušuje jak pilíř sociální, tak i pilíř životního prostředí. Rovněž návrh změny v rozporu s principem proporcionality, kdy zasahuje negativně má vlastnická práva.

S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby pojem vily byl stanoven tak, že se jedná o formu bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; vila může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje částečně. Počet bytů je snížen na 3 BJ. Počet nadzemních podlaží zůstane 3 NP.

Odůvodnění:

Pojem vila nebyl v platném územním plán přesně definován. Vycházelo se z toho, že když je vila součástí bydlení rodinného, počítá se automaticky s tím, že bude mít 3 bytové jednotky. Od rodinného domu se měla lišit pouze tím, že má 3 NP, což je typické pro spoustu vil ve Zlíně. Vzhledem k tomu, že nebyl uveden počet bytových jednotek, docházelo k zneužívání tohoto pojmu k tomu, že do rodinného bydlení byly v minulosti pouštěny „vily“, které měly 3 NP, ale více bytových jednotek nežli 3, což nebylo záměrem. Počet bytových jednotek je zpřesněn na 3 právě proto, aby došlo k zachování pohody rodinného bydlení. Podlažnost zůstane 3 NP. Pokud by zůstala podlažnost 2 NP a počet bytů 3, nemusel by se pojem vila zavádět, protože takto je definován rodinný dům, pro který jsou plochy bydlení rodinného určeny.

19. Jana Vrchovská

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemku p.č.. st. 541 v kat. úz. Zlín [635561], přičemž má za to, že návrhem uvedené změny územního plánu Zlín je jeho vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto dotčený vlastník dává k předmětné změně územního plánu následující připomínku.

Dle současného územního plánu - vymezení pojmů - bylo vilou "*forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví*". Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení - *bytového domu cca 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví*.

V uvedeném je nezbytné přihlídnout ke skutečnosti, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního - BI.

Současný návrh změny přichází s naprosto nelogickou změnou pojmů, kdy vilou má být *forma stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 5 bytových jednotek*. Viladomem má být pak *forma stavby pro bydlení - bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP bez podkroví*.

Tato změna je naprosto nepochopitelná, když rozdíl mezi viladomem a vilou je fakticky pouze jediná (šestá) bytová jednotka. Podle způsobu využití plochy si bude moci do budoucna stavebník, mající zájem realizovat v ploše stavbu o čtyřech či pěti jednotkách, libovolně zvolit, zda označí stavbu jako vila či viladům. Nejedná se tedy o pouhou změnu pojmu, jak se snaží pořizovatel v návrhu tvrdit. Změnou územního plánu reálně dochází ke změně regulativů stanovených současným územním plánem, a to skrytou formou.

Uvedené však dle názoru dotčeného vlastníka nebylo smyslem a účelem původního územního plánu. Stavba vily má být umísťována do ploch individuálního bydlení, tedy i stavba vily samotné by měla být

charakteru individuálního bydlení. Stavby, u nichž počet jednotek převyšuje tři jednotky, však jsou již bytovými domy, a tedy odpovídají způsobu využití pro hromadné bydlení. Navrhovaná změna územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu se způsobem využití stanoveném pro plochy BI - bydlení individuálního a tedy i v rozporu s právním řádem.

Sám dotčený vlastník žije a vlastní svou nemovitost v ploše, jejíž způsob využití je určen pro individuální bydlení. V předmětné lokalitě - konkrétně na pozemcích p.č. st. 1128, p.č. 539, p.č. 2900/1, p.č. 2900/2 a p.č. 3479/1 v kat. úz. Zlín chce umístit obchodní společnost PAROLAN a.s. dvě stavby, které účelově stavebník označuje VILY, ačkoliv první stavba bude osahovat sedm a druhá osm jednotek. Je zřejmé, že tyto stavby hromadného bydlení jsou umísťovány zcela nevhodně do klidné lokality tvořené rodinnými domy s nízkými nároky na statickou dopravu.

Umístěním staveb hromadného bydlení do takových lokalit - což návrh změny územního plánu Zlín přináší, zcela nepochybně znehodnotí dané oblasti a přinese řadu problémů spočívajících v řešení statické dopravy i řešení zvýšených nároků na technickou a dopravní infrastrukturu. Rovněž pak dojde k zásahu do příznivého životního prostředí obyvatel v oblasti a zásahu do jejich vlastnických práv snížením hodnoty jejich nemovitostí i zvýšením nežádoucích imisí.

Dotčený vlastník chce věřit, že navrhovaná změna nesouvisí právě se záměrem společnosti PAROLAN a.s., přesto, že obsah návrhu spočívá v umožnění výstavby staveb pro hromadné bydlení v oblastech určených pro individuální bydlení.

Současný návrh změny územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu s principem udržitelného rozvoje území, když narušuje jak pilíř sociální, tak i pilíř životního prostředí. Rovněž návrh změny v rozporu s principem proporcionality zasahuje negativně vlastnická práva dotčeného vlastníka.

S ohledem na výše uvedené dotčený vlastník navrhuje, aby pojem vily byl stanoven tak, že se jedná o formu bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; vila může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Vyhodnocení:

Přípomínce se vyhovuje částečně. Počet bytů je snížen na 3 BJ. Počet nadzemních podlaží zůstane 3 NP.

Odůvodnění:

Pojem vila nebyl v platném územním plán přesně definován. Vycházelo se z toho, že když je vila součástí bydlení rodinného, počítá se automaticky s tím, že bude mít 3 bytové jednotky. Od rodinného domu se měla lišit pouze tím, že má 3 NP, což je typické pro spoustu vil ve Zlíně. Vzhledem k tomu, že nebyl uveden počet bytových jednotek, docházelo k zneužívání tohoto pojmu k tomu, že do rodinného bydlení byly v minulosti pouštěny „vily“, které měly 3 NP, ale více bytových jednotek nežli 3, což nebylo záměrem. Počet bytových jednotek je zpřesněn na 3 právě proto, aby došlo k zachování pohody rodinného bydlení. Podlažnost zůstane 3 NP. Pokud by zůstala podlažnost 2 NP a počet bytů 3, nemusel by se pojem vila zavádět, protože takto je definován rodinný dům, pro který jsou plochy bydlení rodinného určeny.

20. Dušan Vrchovský

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemku p.č. st. 541 v kat. úz. Zlín [635561], přičemž má za to, že návrhem uvedené změny územního plánu Zlín je jeho vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto dotčený vlastník dává k předmětné změně územního plánu následující připomínku.

Dle současného územního plánu - vymezení pojmu - bylo vilou *"forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví"*. Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení - *bytového domu cca 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví*.

V uvedeném je nezbytné přihlídnout ke skutečnosti, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního - BI.

Současný návrh změny přichází s naprosto nelogickou změnou pojmů, kdy vilou má být *forma stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 5 bytových jednotek*. Viladomem má být pak *forma stavby pro bydlení - bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP bez podkroví*.

Tato změna je naprosto nepochopitelná, když rozdíl mezi viladomem a vilou je fakticky pouze jediná (šestá) bytová jednotka. Podle způsobu využití plochy si bude moci do budoucna stavebník, mající zájem realizovat v ploše stavbu o čtyřech či pěti jednotkách, libovolně zvolit, zda označí stavbu jako vila či viladům. Nejedná se tedy o pouhou změnu pojmu, jak se snaží pořizovatel v návrhu tvrdit. Změnou územního plánu reálně dochází ke změně regulativů stanovených současným územním plánem, a to skrytou formou.

Uvedené však dle názoru dotčeného vlastníka nebylo smyslem a účelem původního územního plánu. Stavba vily má být umísťována do ploch individuálního bydlení, tedy i stavba vily samotné by měla být charakteru individuálního bydlení. Stavby, u nichž počet jednotek převyšuje tři jednotky, však jsou již bytovými domy, a tedy odpovídají způsobu využití pro hromadné bydlení. Navrhovaná změna územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu se způsobem využití stanoveném pro plochy BI - bydlení individuálního a tedy i v rozporu s právním řádem.

Sám dotčený vlastník žije a vlastní svou nemovitost v ploše, jejíž způsob využití je určen pro individuální bydlení. V předmětné lokalitě - konkrétně na pozemcích p.č. st. 1128, p.č. 539, p.č. 2900/1, p.č. 2900/2 a p.č. 3479/1 v kat. úz. Zlín chce umístit obchodní společnost PAROLAN a.s. dvě stavby, které účelově stavebník označuje VILY, ačkoliv první stavba bude osahovat sedm a druhá osm jednotek. Je zřejmé, že tyto stavby hromadného bydlení jsou umísťovány zcela nevhodně do klidné lokality tvořené rodinnými domy s nízkými nároky na statickou dopravu.

Umístěním staveb hromadného bydlení do takových lokalit - což návrh změny územního plánu Zlín přináší, zcela nepochybně znehodnotí dané oblasti a přinese řadu problémů spočívajících v řešení statické dopravy i řešení zvýšených nároků na technickou a dopravní infrastrukturu. Rovněž pak dojde k zásahu do příznivého životního prostředí obyvatel v oblasti a zásahu do jejich vlastnických práv snížením hodnoty jejich nemovitostí i zvýšením nežádoucích imisí.

Dotčený vlastník chce věřit, že navrhovaná změna nesouvisí právě se záměrem společnosti PAROLAN a.s., přesto, že obsah návrhu spočívá v umožnění výstavby staveb pro hromadné bydlení v oblastech určených pro individuální bydlení.

Současný návrh změny územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu s principem udržitelného rozvoje území, když narušuje jak pilíř sociální, tak i pilíř životního prostředí. Rovněž návrh změny v rozporu s principem proporcionality zasahuje negativně vlastnická práva dotčeného vlastníka.

S ohledem na výše uvedené dotčený vlastník navrhuje, aby pojem vily byl stanoven tak, že se jedná o formu bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; vila může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje částečně. Počet bytů je snížen na 3 BJ. Počet nadzemních podlaží zůstane 3 NP.

Odůvodnění:

Pojem vila nebyl v platném územním plán přesně definován. Vycházelo se z toho, že když je vila součástí bydlení rodinného, počítá se automaticky s tím, že bude mít 3 bytové jednotky. Od rodinného domu se měla lišit pouze tím, že má 3 NP, což je typické pro spoustu vil ve Zlíně. Vzhledem k tomu, že nebyl uveden počet bytových jednotek, docházelo k zneužívání tohoto pojmu k tomu, že do rodinného bydlení byly v minulosti pouštěny „vily“, které měly 3 NP, ale více bytových jednotek nežli 3, což nebylo záměrem. Počet bytových jednotek je zpřesněn na 3 právě proto, aby došlo k zachování pohody rodinného bydlení. Podlažnost zůstane 3 NP. Pokud by zůstala podlažnost 2 NP a počet bytů 3, nemusel by se pojem vila zavádět, protože takto je definován rodinný dům, pro který jsou plochy bydlení rodinného určeny.

21. Mgr. et. Mgr. Tereza Harastejová

Nesouhlasím s navrhovanou změnou územního plánu ZM3B.01/81, jejichž předmětem je změna návrhových ploch Z* 867, Z* 866 a Z* 865 na návrhové plochy P* 867, P* 866 a P* 865 a vymezení plochy přestavby P* 1104. Tato navrhovaná změna se mne dotýká v rámci pozemků 1537/180; 1537/159, 1537/181 1537/150, kterých jsem spolumajitelkou.

V rámci těchto změn je krajní část pozemků, cca 20 metrů široký pás, směrem k dopravní komunikaci navržen na plochy veřejných prostranství P* s využitím pro dopravu.

V mnoha ohledech považuji návrh této změny za neodůvodněný, nekonceptní a v případě uplatňování této změny jako za neoprávněný a nepřiměřený zásah do mých vlastnických práv.

Zdůvodnění:

A. Textová část odůvodnění (Příloha č. 6 OOP) strana 96: *"Důvodem změny vymezení návrhových ploch z ploch sídelní zeleně na veřejná prostranství je potřeba zajistit dostupnost a bezpečnost pro pěší a případně cyklisty podél silnice Štípa - Velíková. Z tohoto důvodu je navrhována i plocha přestavby části stávající plochy bydlení individuálního (BI), aby byla zajištěna kontinuita propojení. Není měněn rozsah původních ploch P*867, P*866 a P*865 a z toho důvodu je možné mimo plochu veřejného prostranství realizovat i (v rámci přípustných podmínek ploch P*) plochy zeleně, které odcloní stávající plochu dopravy."*

1. Ad. "zajištění dostupnosti a bezpečnosti pro pěší". Zajišťovat bezpečnost pro pěší nemá smysl řešit na nezastavené straně komunikace. Zvláště pak v případě, kde se po 30 letech plánování podařilo vydat stavební povolení na chodník pro pěší na druhé straně komunikace podél stávající výstavby. Nabízí se řešení v podobě vybudování chodníku těsně vedle komunikace, standardní postup. V tomto případě by nebylo nezbytné zasahovat do vlastnických práv majitelů přilehlých pozemků. Navrhovaný chodník může být umístěn nad příkopem náležícím k dopravní komunikaci.

2. Ad. "případně cyklisty podél silnice". V návrhu ve srovnávacím textu je na straně 59 původní záměr vybudovat cyklostezku zrušen (červeně přeškrtnut). Z čehož plyne, že se s cyklostezkou nadále nepočítá, což je dobře. Nač budovat cyklostezku, která nemá žádnou návaznost na současnou síť cyklostezek. Pokud by bylo nezbytné cyklostezku v budoucnu budovat, podél cesty je dostatečně široký pás pozemku umožňující vybudování cyklostezky s případným chodníkem.

3. Ad. "plochy zeleně, které odcloní stávající plochu dopravy". Pro koho má být v současné době odcloněna doprava, když na této straně komunikace není až na tři výjimky žádná výstavba? V případě změny současných rezerv ploch pro bydlení BI 1004, BI 1005, BH 1006 lze tento požadavek považovat za logický. Nicméně tato situace se dá řešit bez zásahu do vlastnických práv majitelů dotčených pozemků nastavením uliční čáry, která bude definovat minimální vzdálenost od komunikace, kde lze zahájit výstavbu s podmínkou, že vyhrazený pás mezi uliční čarou a komunikací bude určen pouze pro výsadbu zeleně.

B. Strana 33 srovnávacího textu (Příloha č. 5 OOP) - plochy dopravní infrastruktury -silniční doprava - DS -"silnicí III/4912, kterou je nutné podle možností rozšiřovat, počítat s oboustranným chodníkem, případně s možností parkování". Jak bylo zmíněno výše, na oboustranný chodník je dostatek prostoru kolem komunikace. Parkovací místa na druhé straně komunikace vzhledem k zastavené ploše nemají smysl. Rovněž budovat parkovací místa oddělená zeleným izolačním pasem v případě možné výstavby na plochách BI 1004, BI 1005, BH 1006 nemá smysl. Logicky by mělo být na budoucích investorech výstavby pro bydlení, aby si zajistili parkovací prostory u budov individuálního bydlení. Současná situace na zastavené straně komunikace je taková, že cca 98% majitelů rodinných domů má vlastní parkovací místa na vlastních pozemcích, z čehož plyne, že žádná další parkovací místa v této části Zlína nejsou nutná.

Z těchto důvodů rovněž nepovažuji navrhovanou část změny územního plánu ZM3B.01/81 za takovou, která by měla spadat do VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO jak je uvedeno v odůvodnění (Příloha č. 3 OOP) na str. 41.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Plocha pro veřejné prostranství P* 1104 je vypuštěna. Koncepce v tomto území bude upřesněna až na základě územní studie, která prověří územní rezervu navrženou pro bydlení, rozšířenou na úkor tohoto návrhu veřejného prostranství.

22. Alena Minaříková

Nesouhlasím s navrhovanou změnou územního plánu ZM3B.01/81, jejichž předmětem je změna návrhových ploch Z* 867, Z* 866 a Z* 865 na návrhové plochy P* 867, P* 866 a P* 865 a vymezení plochy přestavby P* 1104.

Tato navrhovaná změna se mne dotýká v rámci pozemku 1537/162, kde jsem majitelkou a pozemků 1537/150 ; 1537/159, na kterých jsem spolumajitelkou.

V rámci těchto změn je krajní část pozemků, cca 20 metrů široký pás, směrem k dopravní komunikaci navržen na plochy veřejných prostranství P* s využitím pro dopravu.

V mnoha ohledech považuji návrh této změny za neodůvodněný, nekonceptní a v případě uplatňování této změny jako za neoprávněný a nepřiměřený zásah do mých vlastnických práv.

Zdůvodnění:

A. Textová část odůvodnění (Příloha č. 6 OOP) strana 96: *"Důvodem změny vymezení návrhových ploch z ploch sídelní zeleně na veřejná prostranství je potřeba zajistit dostupnost a bezpečnost pro pěší a případně cyklisty podél silnice Štípa - Velíková. Z tohoto důvodu je navrhována i plocha přestavby části stávající plochy bydlení individuálního (BI), aby byla zajištěna kontinuita propojení. Není měněn rozsah původních ploch P*867, P*866 a P*865 a z toho důvodu je možné mimo plochu veřejného prostranství realizovat i (v rámci přípustných podmínek ploch P*) plochy zeleně, které odcloní stávající plochu dopravy."*

1. Ad. "zajištění dostupnosti a bezpečnosti pro pěší". Zajišťovat bezpečnost pro pěší nemá smysl řešit na nezastavené straně komunikace. Zvláště pak v případě, kde se po 30 letech plánování podařilo vydat stavební povolení na chodník pro pěší na druhé straně komunikace podél stávající výstavby. Nabízí se řešení v podobě vybudování chodníku těsně vedle komunikace, standardní postup. V tomto případě by nebylo nezbytné zasahovat do vlastnických práv majitelů přilehlých pozemků. Navrhovaný chodník může být umístěn nad příkopem náležícím k dopravní komunikaci.

2. Ad. "případně cyklisty podél silnice". V návrhu ve srovnávacím textu je na straně 59 původní záměr vybudovat cyklostezku zrušen (červeně přeškrtnut). Z čehož plyne, že se s cyklostezkou nadále nepočítá, což je dobře. Nač budovat cyklostezku, která nemá žádnou návaznost na současnou síť cyklostezek. Pokud by bylo nezbytné cyklostezku v budoucnu budovat, podél cesty je dostatečně široký pás pozemku umožňující vybudování cyklostezky s případným chodníkem.

3.Ad. "plochy zeleně, které odcloní stávající plochu dopravy". Pro koho má být v současné době odcloněna doprava, když na této straně komunikace není až na tři výjimky žádná výstavba? V případě změny současných rezerv ploch pro bydlení BI 1004, BI 1005, BH 1006 lze tento požadavek považovat za logický. Nicméně tato situace se dá řešit bez zásahu do vlastnických práv majitelů dotčených pozemků nastavením uliční čárky, která bude definovat minimální vzdálenost od komunikace, kde lze zahájit výstavbu s podmínkou, že vyhrazený pás mezi uliční čarou a komunikací bude určen pouze pro výsadbu zeleně.

B. Strana 33 srovnávacího textu (Příloha č. 5 OOP) - plochy dopravní infrastruktury -silniční doprava - DS -"silnicí III/4912, kterou je nutné podle možností rozšiřovat, počítat s oboustranným chodníkem, případně s možností parkování". Jak bylo zmíněno výše, na oboustranný chodník je dostatek prostoru kolem komunikace. Parkovací místa na druhé straně komunikace vzhledem k zastavené ploše nemají smysl. Rovněž budovat parkovací místa oddělená zeleným izolačním pasem v případě možné výstavby na plochách BI 1004, BI 1005, BH 1006 nemá smysl. Logicky by mělo být na budoucích investorech výstavby pro bydlení, aby si zajistili parkovací prostory u budov individuálního bydlení. Současná situace na zastavené straně komunikace je taková, že cca 98% majitelů rodinných domů má vlastní parkovací místa na vlastních pozemcích, z čehož plyne, že žádná další parkovací místa v této části Zlína nejsou potřeba.

Z těchto důvodů rovněž nepovažuji navrhovanou část změny územního plánu ZM3B.01/81 za

takovou, která by měla spadat do VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO jak je uvedeno v odůvodnění (Příloha č. 3 OOP) na str. 41.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Plocha pro veřejné prostranství P*1104 je vypuštěna. Koncepce v tomto území bude upřesněna až na základě územní studie, která prověří územní rezervu navrženou pro bydlení, rozšířenou na úkor tohoto návrhu veřejného prostranství.

23. Ing. Petr Šurbek

Jako občan Zlína, obyvatel Přírodního parku Želechovické paseky a pracovník v oblasti ochrany přírody a krajiny nesouhlasím s umístováním návrhových ploch pro zástavbu ZM3B.02/11, ZM3B.02/13, ZM3B.02/15 (a jim podobných lokalit) na parcelách kde dosud nestojí obytná zástavba z následujících důvodů:

Návrhové plochy pro bydlení se nacházejí v těsném sousedství (ZM3B.02/11, ZM3B.02/13) nebo přímo v území vymezeném v územním plánu jako krajina s pasekářským osídlením (ZM3B.02/15), tedy území se zjištěnou zvýšenou hodnotou krajinného rázu. Hodnotnost tohoto území byla potvrzena i nezávislou odbornou krajinářskou studií (Krajinářská studie Jaroslavické paseky, LOW & spol., s.r.o.; Brno 2015), která zároveň doporučuje zdejší rozptýlené osídlení nezahušřovat, tzn. nestavět na žádných nových lokalitách. Kolem návrhových ploch ZM3B.02/11, ZM3B.02/13 procházejí dle územního plánu scenerické cesty, které by byly další výstavbou poškozeny.

Nová výstavba by snížila estetickou a rekreační hodnotu území a vyznačené naučné stezky. Naučná stezka procházející PP ŽP je hojně využívána k rekreaci nejen zlínskými občany. Její trasa vede přímo kolem dotčené plochy ZM3B.02/15. V současné době se na tomto místě nachází krajinářsky hodnotná drobná hospodářská stavba z nepálených cihel ve vzrostlém ovocném sadu. To je typický cenný prvek zdejší krajiny, který by neměl být odstraněn a nahrazen moderní výstavbou. Poškození krajinného rázu novou výstavbou by bylo vnímáno uživateli této stezky jako výrazné.

Společně s odborníky na krajinný ráz se domnívám, že je třeba před narušením chránit především segmenty kulturní krajiny se zjištěnou zvýšenou hodnotou krajinného rázu a posilovat a podporovat krajinný ráz především v oblasti s rozptýlenou pasekářskou zástavbou omezením urbanizace území. Umístování nových zastavitelných ploch je v rozporu se snahou o zabránění zahušřování stávající zástavby, které vede ke znehodnocení charakteru původní zástavby a krajiny.

Dále vyjadřuji zřetelný nesouhlas s nekonceptností a nesystematičností při umístování zastavitelných ploch mimo souvisle zastavěné území. ÚP by měl být koncepční dokument, který umísťuje zastavitelné plochy systematicky podle nějakých pravidel. Umístování zastavitelných ploch bez návaznosti na stávající zástavbu a infrastrukturu, navíc v území se zjištěnou zvýšenou hodnotou krajinného rázu je velmi nekonceptní a nesystematické.

Jako občan se dovoluji respektování zákona. V České republice je územní plán vyhotovován na základě stavebního zákona 183/2006 Sb., ten mimo jiné říká:

„§ 18 (4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

§ 19 (1) Úkolem územního plánování je zejména c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů4), 12) (zahnuje i přírodní parky) před negativními vlivy záměrů na území“ Navržením těchto

zastavitelných ploch není chráněna krajina, není chráněno nezastavěné území. Není zde veřejný zájem na provedení této změny. Není chráněno území před negativními vlivy záměrů. Domnívám se, že z těchto důvodů jsou porušovány uvedené části zákona.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje částečně. ZM 3B.02/13 zůstane zachována.

Odůvodnění:

Podaná připomínka jde v duchu posledního usnesení Zastupitelstva města Zlína, které dne 9. 2. 2017 neodsouhlasilo změnu 5 ploch pro bydlení BX z důvodu "nekonceptního rozmístění zástavby mimo souvisle zastavěné území ve špatné návaznosti na stávající infrastrukturu. Takto umístěná zástavba by vytvářela další tlak na zajištění dostatečné obsluhy území, což je proces obtížně slučitelný s principy trvale udržitelného rozvoje. Výše uvedené lokality byly vybrány s ohledem na umístění v územním plánu vymezené hodnotě „krajina s pasekářským osídlením“. Rizikem je také možnost postupného zastavování území, jehož princip by se blížil tzv. "salámové metodě". V tomto případě nikoli jako důsledek postupné přeměny území uceleným záměrem jednoho investora, ale skrze jednotlivé vlastníky pozemků v nezastavěném území, kteří by na základě již realizovaných záměrů v plochách s pasekářským charakterem zástavby rádi nárokovali požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch v obdobných podmínkách.

ZM3B.02/13 zůstane zachována. Nejedná se o plochu bydlení pasekářského BX, ale o plochu BI, která vhodným způsobem doplňuje stávající zástavbu podél komunikace, když na protější straně ulice stojí taktéž rodinný dům.

24. Iveta Holoubková

Jako vlastník pozemku p.č. 106 v k.ú. Klečůvka nesouhlasím s návrhem změny územního plánu ZM3B.03/04 - s vypuštěním části mého pozemku z návrhové plochy individuálního bydlení BI 442 a jeho zařazením do plochy S*. Žádám o ponechání celého pozemku v plochách individuálního bydlení. Plánuji celý pozemek využít ke stavbě rodinného domu.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Lokalita BI 442 zůstane zachována, protože došlo ke změně vlastnických vztahů v území. Pokud nedojde k zástavbě lokality do další aktualizace územního plánu, bude vzhledem k tomu, že je navržena k zástavbě Územním plánem Zlína a před tím Územním plánem Klečůvky více než 10 let, vypuštěna. Navržené lokality, ve kterých nedochází dlouhodobě k realizaci zástavby, blokují rozvoj města, protože to nemůže navrhnout k zástavbě jiné, když nemůže prokázat jejich potřebu.

25. Mgr. Jana Márová

1. V ploše přestavby P18 vedené pod i.č. 200 (OK.1) je stávajícím územním plánem striktně stanovena výšková regulace zástavby u nově navrhovaných staveb a změn dokončených staveb na úroveň max. 3 NP bez podkroví. Tento regulativ však nezohledňuje charakter a výškovou úroveň nejen stávajících historických objektu (např. č.p. 731, 729, ...), ale také zcela nových staveb, kde lze v horizontu příštích dekád jen těžko přestavbu očekávat (např. č.p. 3663 - správní budova společnosti POZIMOS, a.s., kolaudace r. 2007). Skutečná podlažnost uvedených budov je buď 3 NP s podkrovím nebo 4 NP bez podkroví. Fakt, že objekty jsou osazeny v terénu, svažujícím se k vodnímu toku Pasecký potok, mohl na zpracovatele územního plánu působit dojmem, že se jedná o 3 podlažní objekty, neboť 1.NP jsou při pohledu od ulice K Pasekám "utopeny" z větší části v terénu a jeví se spíše jako 1.PP. Při pohledu od Paseckého potoka je však zřejmé, že se jedná o objekty se 4 NP, resp. 3 NP s podkrovím. Protože stávající zástavba nepůsobí vzhledem k charakteru terénu v území nikterak dominantně, navrhuje úpravu výškového regulativu tak, aby ctil stávající stav, tedy 4 NP bez podkroví s možností 3 NP s podkrovím.

2. Vzhledem ke skutečnosti, že využití zástavby v ploše i.č. 200, je i přes tendence směřující

k přestavbám ve smyslu komerce, stále částečně využívána k původnímu určení, tedy k bydlení, a o bydlení v této lokalitě je zájem, navrhujeme přehodnocení a úpravu stávajícího zařazení území z ploch pro čistě komerční využití (OK.1) na plochu s přípustným využitím pro bydlení.

Pro bydlení jsou v dané ploše využívány stavby č.p. 729, 731, 727, 5365, 2689, 4086 a 2455.

Tyto objekty jsou postupně modernizovány a upravovány pro současné požadavky. Je zde velmi dobrá možnost pro kombinaci bydlení a podnikání ("domácí kanceláře" pro projektanty, účetní, daňové poradce a řadu dalších profesí), Kombinace bydlení a podnikání je trendem v ČR pro podporu živnostenského a malého podnikání, pro podporu zaměstnanců je trendem využívání systému homeoffice a homeworkingu jako kombinace bydlení a práce zejména pro firmy a zaměstnance s větší vzdáleností od zaměstnavatele. Bylo by velmi dobré, kdyby i územní plán Města Zlína a Město Zlín se řadilo k městům, kterým záleží na podpoře zaměstnanosti v regionu a jde proti vystěhovávání obyvatel za prací do velkých měst minimálně takovou podporou, že nerozděluje striktně komerční a obytné zóny, ale podporuje jejich prolínání.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že plocha OK.1 200 jako jediná v sobě zahrnuje ve větší míře i stávající bydlení, je do přípustných činností doplněna jeho přípustnost, aby se domy na ní stojící mohly udržovat, popř. přistavovat. Podlažnost je upravena na max. 4 NP s ohledem na okolní zástavbu.

26. Pavel Strava, Soňa Stravová

Při našem osobním jednání dne 29. 10. 2018 jsme zjistili, že naše parcela 682/5 v lokalitě Zlín-Jaroslavice, která je dosud navržena (určena) k výstavbě rodinného domu (investor Pavel Strava, Bratří Sousedíků 6022) má být změněna na jiný účel. Proto dáváme připomínku ke změně 3B.

S touto úpravou nesouhlasíme a zdvořile Vás žádáme o ponechání území dle původního zařazení, tedy k výstavbě rodinného domu. K této parcele vedou pozemky a komunikace v našem vlastnictví, které přímo navazují i na komunikaci v majetku Města Zlín. Přístup k pozemku máme tedy zajištěn po našich parcelách.

Sdělujeme Vám, že již v roce 2012 byla vypracována dokumentace pro stavební řízení a bylo zahájeno jednání se stavebním úřadem (viz příloha). Současně Vás tímto žádáme o změnu parcel 682/3, 682/2, 682/ 1. 679, 680, 681 na území k výstavbě rodinných domů. Na parcele 679 bude osazená nová stožárová trafostanice. Příjezd ke všem našim parcelám je zajištěn po naší komunikaci parc. 680, 681, která navazuje na komunikaci v majetku města.

Vyhodnocení:

Připomínce se nevyhovuje

Vlastník pozemků v současné době žádá o vydání územního rozhodnutí na stavbu domu. V případě vydání územního rozhodnutí vzniká právo zastavět pozemky i tehdy, bude-li plocha pro bydlení z územního plánu vypuštěna. Změna bude vydaná až koncem roku 2019. Vlastník má tak dost času územní rozhodnutí vyřídit, pokud splní všechny náležitosti, zejména napojení lokality na komunikaci. Pozemky se vypouští právě z důvodu jejich nedostupnosti z veřejného prostranství.

27. Anna Dulovcová

Po zjištění Vámi navrhovaných změn, týkající se mé parcely na Klečůvce, parcela číslo 105 (v pásmu BI 442), si dovoluji namítat jakýchkoliv úprav změn týkající se mé parcely. Parcelu jsem zdělila po rodičích, celé roky ji opatrovávám pro další generace, za účelem výstavby nového bydlení. Má parcela sousedí s parcelou číslo 106 . Kde je napsáno, že v budoucnu po domluvě nebudou parcely spojeny a rozděleny jiným způsobem? Logicky, jak já k tomu přijdu?? Není možná pozemní komunikace? Kolik odborníků bylo v téhle záležitosti osloveno? Zásadně s návrhem nesouhlasím.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Lokalita BI 442 zůstane zachována, protože došlo ke změně vlastnických vztahů v území. Pokud nedojde k zástavbě lokality do další aktualizace územního plánu, bude vzhledem k tomu, že je navržena k zástavbě Územním plánem Zlína a před tím Územním plánem Klečůvky více než 10 let, vypuštěna. Navržené lokality, ve kterých nedochází dlouhodobě k realizaci zástavby, blokují rozvoj města, protože to nemůže navrhnout k zástavbě jiné, když nemůže prokázat jejich potřebu.

28. Vlastníci pozemků podél ul. Velíkovská (7 podpisů)

My, níže podepsaní vlastníci dotčených pozemků podél ulice Velíkovská nesouhlasíme s plánovaným vytvořením veřejných prostor (cyklostezky, chodníku, zeleného pruhu atd.), které by vedly přes naše pozemky. Vzhledem k tomu, že již bylo vydáno stavební povolení na vybudování kanalizace a chodníku podél ulice Velíkovská (silnice III/4912) na pravé straně směr Zlín – Velíková, jsme přesvědčeni o tom, že záměr na vytvoření veřejných prostor na protilehlé straně této komunikace je bezpředmětný.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Plocha pro veřejné prostranství P* 1104 je vypuštěna. Koncepce v tomto území bude upřesněna až na základě územní studie, která prověří územní rezervu navrženou pro bydlení, rozšířenou na úkor tohoto návrhu veřejného prostranství.

29. Josef Doležal

V současné době se jedná o plochy občanského vybavení (OV), kde je plánována výstavba komunitních domů pro seniory, které obsahují malometrážní bytové jednotky. V rámci současného stavu by se jednalo o dočasné bydlení, bez možnosti umístění trvalého bydliště. S ohledem na plochy občanského vybavení - veřejného vybavení (OV) a plánovanou výstavbou je vhodnější změna území na plochy pro bydlení smíšené obytné (SO) případně (BH) bydlení hromadné.

Změna z plochy občanského vybavení - veřejného vybavení (OV) na plochy pro bydlení smíšené obytné (SO) případně (BH) bydlení hromadné, kde bude hlavní využití bydlení v bytových domech.

Vyhodnocení:

Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Plocha se nachází v těsné blízkosti navržené plochy pro dálnici D 49. Změna, která by umožnila v této ploše bydlení je nežádoucí.

30. Magdaléna Doležalová

Návrh Změny č. 3B Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj se dotýká pozemků v katastrálním území Lužkovice, zapsaných na LV č. 1933, které jsou v mém vlastnictví:

parc. č. 45111, orná půda, výměra 4288m²,

parc. č. 451 /42, orná půda, výměra 2350 m².

Výše uvedené pozemky jsem pořídila v roce 2008, kdy celé území bylo vymezeno k zástavbě. Dle platné cenové mapy č. 10 byla cena pozemku v této lokalitě 300 Kč/m² a veškeré poplatky a daně vycházely ze znaleckého odhadu, který byl pro tento účel zpracován a vycházel z této ceny. Pozemky jsem kupovala se záměrem obstarat potřebná povolení, vybudovat inženýrské sítě a následně

pozemky nabídnout k prodeji jako stavební. Jsem si vědoma skutečnosti, že přes zmíněné pozemky vede vysoké napětí, které plánuji na své náklady přeložit. Jako přílohu přikládám návrh zastavovací studie.

Nově navržená zastavovací studie prostorově navazuje na stávající lokalitu v územním plánu definovanou jako plocha individuálního bydlení BI 457. Pro tuto lokalitu byla zpracována aktualizace územní studie Ing. arch. Pavlem Míčkem. Tato byla projednána a schválena odborem územního plánování 4. 6. 2016. Navržené rozšíření zástavby koresponduje s prostorovým řešením této studie a vhodně ji rozšiřuje.

V dané lokalitě byly v letošním roce vybudovány kompletní inženýrské sítě, které byly dostatečně naddimenzovány tak, aby bylo možno území, které je předmětem připomínky, připojit. Bylo by krajně nevhodné, neúčelné a neekonomické již vybudovanou infrastrukturu nevyužít k rozšíření stávající plochy k individuálnímu bydlení, kdy v dané lokalitě volné pozemky chybí, přestože by o ně byl zájem. V případě potřeby rozšíření biocentra navrhuji toto přesunout východně kolem toku řeky Dřevnice, do prostoru vyznačeného územním plánem jako veřejné prostranství. Zdvořile vás tímto žádám, aby v rámci územního plánování byl můj záměr na zástavbu rodinnými domy vzat v úvahu a výše zmíněné pozemky byly vyjmuty z biocentra tak, aby bylo možno na předmětných pozemcích postavit rodinné domy.

Vyhodnocení:

Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka se sice týká projednávané změny v lokalitě 3B.02/17 změna rozsahu RBC, ale zároveň klade nároky na nové zábory zemědělského půdního fondu a na další vyhodnocování a zdůvodňování potřeby ploch pro bydlení. Taktéž další změna rozsahu RBC není změnou jednoduchou a musí být nalezeno takové řešení, které by rozlohu biocentra zachovalo. Je proto vhodné, aby byla řešena jako samostatná další změna po dokončení změny 3B a 3D, bude-li to vůbec možné.

31. Ing. Renata Potužníková

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemků p.č. 36 a 409 v katastrálním území Zlín, přičemž má za to, že návrhem uvedené změny územního plánu Zlín je jeho vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto dotčený vlastník dává k předmětné změně územního plánu následující připomínku.

Dle současného územního plánu - vymezení pojmů - bylo vilou "*forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví*". Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení - *bytového domu cca 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví*.

V uvedeném je nezbytné přihlídnout ke skutečnosti, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního - BI.

Současný návrh změny přichází s naprosto nelogickou změnou pojmů, kdy vilou má být *forma stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 5 bytových jednotek*. Viladomem má být pak *forma stavby pro bydlení - bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP bez podkroví*.

Tato změna je naprosto nepochopitelná, když rozdíl mezi viladomem a vilou je fakticky pouze jediná (šestá) bytová jednotka. Podle způsobu využití plochy si bude moci do budoucna stavebník, mající zájem realizovat v ploše stavbu o čtyřech či pěti jednotkách, libovolně zvolit, zda označí stavbu jako vila či viladům. Nejedná se tedy o pouhou změnu pojmu, jak se snaží pořizovatel v návrhu tvrdit. Změnou územního plánu reálně dochází ke změně regulativů stanovených současným územním plánem, a to skrytou formou.

Uvedené však dle názoru dotčeného vlastníka nebylo smyslem a účelem původního územního plánu. Stavba vily má být umísťována do ploch individuálního bydlení, tedy i stavba vily samotné by měla být charakteru individuálního bydlení. Stavby, u nichž počet jednotek převyšuje tři jednotky, však jsou již bytovými domy, a tedy odpovídají způsobu využití pro hromadné bydlení. Navrhovaná změna územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu se způsobem využití stanoveném pro

plochy BI - bydlení individuálního a tedy i v rozporu s právním řádem.

Sám dotčený vlastník žije a vlastní svou nemovitost v ploše, jejíž způsob využití je určen pro individuální bydlení. V předmětné lokalitě - konkrétně na pozemcích p.č. st. 1128, p.č. 539, p.č. 2900/1, p.č. 2900/2 a p.č. 3479/1 v kat. úz. Zlín chce umístit obchodní společnost PAROLAN a.s. dvě stavby, které účelově stavebník označuje VILY, ačkoliv první stavba bude osahovat sedm a druhá osm jednotek. Je zřejmé, že tyto stavby hromadného bydlení jsou umísťovány zcela nevhodně do klidné lokality tvořené rodinnými domy s nízkými nároky na statickou dopravu.

Umístěním staveb hromadného bydlení do takových lokalit - což návrh změny územního plánu Zlín přináší, zcela nepochybně znehodnotí dané oblasti a přinese řadu problémů spočívajících v řešení statické dopravy i řešení zvýšených nároků na technickou a dopravní infrastrukturu. Rovněž pak dojde k zásahu do příznivého životního prostředí obyvatel v oblasti a zásahu do jejich vlastnických práv snížením hodnoty jejich nemovitostí i zvýšením nežádoucích imisí. Toto v souvislosti s uvažovanou změnou křižovatky Cigánov a rozšíření ulice Sokolská. Tyto změny zcela naruší statiku současné zástavby a změni genia loci v místě samém.

Jako dotčený vlastník chci věřit, že navrhovaná změna nesouvisí právě se záměrem společnosti PAROLAN a.s., přesto, že obsah návrhu spočívá v umožnění výstavby staveb pro hromadné bydlení v oblastech určených pro individuální bydlení.

Současný návrh změny územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu s principem udržitelného rozvoje území, když narušuje jak pilíř sociální, tak i pilíř životního prostředí. Rovněž návrh změny v rozporu s principem proporcionality zasahuje negativně vlastnická práva dotčeného vlastníka.

S ohledem na výše uvedené dotčený vlastník navrhuje, aby pojem vily byl stanoven tak, že se jedná o formu bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; vila může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Vyhodnocení:

Přípomínce se vyhovuje částečně. Počet bytů je snížen na 3 BJ. Počet nadzemních podlaží zůstane 3 NP.

Odůvodnění:

Pojem vila nebyl v platném územním plán přesně definován. Vycházelo se z toho, že když je vila součástí bydlení rodinného, počítá se automaticky s tím, že bude mít 3 bytové jednotky. Od rodinného domu se měla lišit pouze tím, že má 3 NP, což je typické pro spoustu vil ve Zlíně. Vzhledem k tomu, že nebyl uveden počet bytových jednotek, docházelo k zneužívání tohoto pojmu k tomu, že do rodinného bydlení byly v minulosti pouštěny „vily“, které měly 3 NP, ale více bytových jednotek nežli 3, což nebylo záměrem. Počet bytových jednotek je zpřesněn na 3 právě proto, aby došlo k zachování pohody rodinného bydlení. Podlažnost zůstane 3 NP. Pokud by zůstala podlažnost 2 NP a počet bytů 3, nemusel by se pojem vila zavádět, protože takto je definován rodinný dům, pro který jsou plochy bydlení rodinného určeny.

32. Sdružení za spokojenou Klečůvku, Miroslav Rafaja

Proti návrhu nové plochy i.č. BI 1136 a proti zrušení plochy BI 442

V souladu s poučením daným ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno zveřejnění návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území (dále jen "Návrh změny ÚP") tímto proti Návrhu změny ÚP podáváme připomínku proti zastavitelné ploše i. č. 1136 v k.ú. Klečůvka. Uvedená plocha je navrhována s využitím území pro bydlení jako plocha BI, když u této plochy je uveden doplňující text podmínek pro využití navržené lokality: "*respektovat sakrální objekt – křížek, výškově navázat na stávající zástavbu*".

Tuto připomínku podáváme také za spolek SDRUŽENÍ ZA ZDRAVOU KLEČŮVKU, která sdružuje téměř všechny obyvatele místní části Klečůvka. Hlavním cílem tohoto spolku je ochrana přírody a krajiny ve smyslu zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, a to v katastrálním území Klečůvka. Uvedená připomínka je tak výrazem názoru většiny občanů místní

části Klečůvka a v souladu s hlavním cílem spolku.

Navrhovaná plocha i.č. BI 1136 je situována na pozemku parc. č. 217/14 o výměře 3.080 m², který je ve vlastnictví Svatoslava Žalúdka. Na tomto pozemku se nachází sakrální stavba - kříž, který byl vystavěn v roce 1866. Tento byl na náklady místní části Klečůvka (z prostředků přidělovaných Statutárním městem Zlínem pro naši místní část) v roce 2012 rekonstruován a téhož roku slavnostně vysvěcen římskokatolickým knězem. Poté byly u kříže zasazeny dvě lípy a osazeny dvě lavičky. Místo je hojně využíváno - ať již místními, či návštěvníky, turisty, kteří si užívají pohledu do okolní volné krajiny.

Za důležité považuji také zmínku o tom, že místní část Klečůvka byla až do sedmdesátých let dvacátého století samostatnou obcí. První písemné zmínky o obci Klečůvka pocházejí už z roku 1397. Občané Klečůvky byli vždy z větší části katolíci, asi čtvrtina obyvatel se hlásí k evangelickému vyznání. Příslušné farní úřady jsou v Želechovicích nad Dřevnicí a v Zádveřicích. Na území Klečůvky je tak kříž jedinou sakrální stavbou, která se historicky i nyní stala středobodem významných a také historických událostí obce (vzpomínky založení obce, poutě, Fašank, hody, drakiáda, ...), stejně jako místem procházek právě proto, že je odsud překrásný výhled do volné krajiny na horizonty, nadto umocněn křížem samotným (s ním je logicky spjat pocit klidu a úcty). Ostatně historicky se této lokalitě vždy říkalo "U Kříže". I nyní je takto v mapách označena. Pro názornost jedinečnosti této lokality přikládáme fotografie z místa U Kříže. Tato slova píšeme proto, abyste při svém rozhodování vzali do úvahy historické souvislosti a význam této lokality pro místní obyvatele, naši historii i ochranu krajiny.

Návrhy na zastavění této plochy jsou městu Zlínu p. Žalúdkem předkládány již nejméně 15 let. Vlastník se vždy snažil o prosazení výstavby rodinného domu na tomto území, avšak vždy byl jeho návrh zamítnut. Naposledy byl jeho návrh odmítnut v roce 2011 s tímto odůvodněním uvedeným v územním plánu:

I		k.ú. KLEČŮVKA			
poř. č.	čís. sp.	datum podání	subjekt, veřejnost	stručný obsah námítky, popř. připomínky	způsob vyřízení
55.	11.	27.9.2011	Svatoslav Žalúdek	<p>Připomínka: Požadavek část p.č. 217/14 zařadit do ploch pro bydlení na výstavbu RD.</p> <p>Nesouhlas s odůvodněním: 1/ že je součástí pohledového horizontu - je zpracována pohledová studie, kde stavba nepůsobí oproti stávající zástavbě rušivě 2/ nevhodné rozšíření bytové zástavby podél komunikace - naproti mého pozemku je novostavba a obzvláště v okrajových částech měst a obcí se zástavba rozvíjí právě podél komunikací.</p>	<p>Nevyhovuje se z hlediska zastavěnosti se polohově jedná o ukončenou, okrajovou a pohledově exponovanou část obce. Předložená zastavovací studie naopak dokazuje nevhodnost neúměrného rozšíření stabilizované zástavby dvěma novými RD s příjezdy a to dál podél západní strany obslužné komunikace mimo uliční čáru do prostoru využívaných užitných zahrad a začínající volné krajiny a pohledového horizontu.</p>

Způsob vyřízení námítky/připomínky argumentující z hlediska zastavěnosti ukončenou, okrajovou a pohledově exponovanou část obce, volnou krajinou a pohledovým horizontem je naprosto výstižným popisem situace. K tomuto závěru přitom dospěla komise složená z odborníků, včetně tehdejšího zpracovatele územního plánu, architektů, i zastupitelů, která na místo v roce 2011 přijela osobně a poté učinila jednoznačný závěr o nevhodnosti této zástavby. Také v dobách, kdy v čele radnice byla primátorka Ondrová nebo Úhlehlá, nevyhověli návrhu na zastavění tohoto pozemku, a to vždy s argumentací nutnosti zachovat pohledový horizont a respektovat historické ukončení obce. Až nyní je návrh pro současné vedení města akceptovatelný, přestože k žádné změně v krajině nedošlo. Pro nás je takový postup nepochopitelný. Nic se nezměnilo - kříž stále stojí, kopec se nezmenšil, pohled do volné krajiny přetrvává a oblíbenost tohoto místa mezi místními i turisty vzrůstá - není dne, kdy by se u kříže někdo nezastavil. Přestože toto místo po rekonstrukci kříže nebývá na svém významu, má

nyní dostat přednost soukromý zájem.

Původní argumentace (a patrně i současná) navrhovatele zastavěnosti pozemku p. Žalůdka o tom, že se nová plocha BI 1136 nemůže představovat nevhodné rozšíření zástavby, z důvodu výstavby domu na pozemku naproti komunikace (č. p. 108) není na místě, neboť dům č. p. 108 je pod úrovní komunikace, zatímco stavba na ploše BI 1136 je přímo na horizontu. Dům č. p. 108 pohledu nebrání, zatímco dům, který by byl postaven v ploše BI 1136 by pohledu bránil. Nadto by měl ve své soukromé zahradě, kříž (veřejný historický a sakrální prvek). Kvůli kříži by také musela být stavba nového rodinného domu posunuta mimo uliční čáru více do zahrad, což by opět narušilo celkový urbanistický ráz obce. Shora uvedená podmínka pro využití navržené lokality: *"respektovat sakrální objekt - křížek, výškově navázat na stávající zástavbu."*, je prakticky i fakticky nerealizovatelná, neboť výstavbou nového rodinného domu/čí více, bude upřednostněn zájem jednotlivce na úkor celku a znehodnotí se ráz krajiny, místa odpočinku, pohledový horizont i význam sakrální stavby, coby historického bodu někdejší obce a dnešní místní části.

Plocha BI 1136 je navrhována jako nová plocha bydlení, namísto stávající plochy zemědělské Z, přičemž zároveň ruší návrhovou plochu bydlení BI 442, která má však daleko logičtější opodstatnění pro zástavbu rodinnými domy, než nově navrhovaná plocha BI 1136. Stávající plocha BI 442 představuje prostavění proluk mezi domy a také je přístupná z veřejné komunikace.

Pro zrušení navrhované plochy BI 1136 argumentuji také odkazem na ust. § 3 odst. 3 Vyhl. č. 501 /2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle něhož se *plochy s rozdílným způsobem využití vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.* Z Návrhu změny ÚP se v z jeho bodu 2.1.1 odst. (14) podává nutnost ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet *přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včelné urbanistického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jediné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, například i jako turistické atraktivita*, pod bodem (16) pak dále, *že při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích nezhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho obyvateli a v souladu s určením a charakterem oblastí..* Návrh změny ÚP by ve vztahu k nové návrhové ploše bydlení BI 1136 neměl rezignovat na základní priority územního plánování, mezi které m.j. patří *také podpora péče o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát při tom zvláště na zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území.*

Schválením změny ÚP a prosazením plochy bydlení (BI 1136) v místě U Kříže však dojde k popření shora uvedených základních principů a zásad pro vyhotovení ÚP, a to nejméně proto že:

- bude upřednostněn zájem jednotlivce na úkor celku,
- nenávratně se znehodnotí význam území a jeho historický, krajinný i sakrální význam,
- popře se veřejný zájem na ochranu kulturních hodnot území,
- upozadí se místo mající pro jeho obyvatele význam z hlediska jejich životního prostoru.

Závěrem tedy shrnuji, že navrhovanou plochu BI 1136 považujeme za nevhodnou a máme za to, že by neměla být tato plocha do změny ÚP schválena. Prosazujeme zrušení návrhové plochy BI 1136 a zachování plochy BI 442.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje částečně, kolem křížku bude navrženo veřejné prostranství, zbytek plochy bude ponechán pro bydlení

Odůvodnění:

Křížek se nachází na soukromé parcele a není naveden v majetku města. Nepozbývá tak žádné

památkové ochrany, o čemž svědčí i vyjádření odboru kultury jako dotčeného orgánu, když proti zástavbě v blízkosti křížku neuplatňuje žádné připomínky. Žádnou připomínku neuplatnil ani orgán ochrany přírody a krajiny z hlediska dotčenosti krajinného rázu. Vzhledem k tomu, že vlastník parcely na které se křížek nachází akceptuje požadavky Sdružení za zdravou Kelčůvku v tom, že místo má sloužit občanům, je ochoten část své parcely vyčlenit ve prospěch veřejného prostranství, aby na tomto místě mohla probíhat setkání občanů místní části Klečůvka v daleko širším měřítku, než tomu bylo doposud na jeho soukromé parcele. Podmínka pro zástavbu na ploše Bl 1136 je *respektovat sakrální objekt - křížek, výškově navázat na stávající zástavbu*. Touto podmínkou nedojde ke zhoršení urbanistické struktury obce.

Zástavbou pouze 1 přízemního rodinného domu, pro který je plocha vymezena nedojde k podstatnému zamezení výhledu do krajiny. Zástavba při příjezdu do Klečůvky bude zarovnána a kolem křížku bude moci vzniknout adekvátní a důstojné veřejné prostranství.

33. JUDr. Marie Krupová

Podle platného Územního plánu Zlína je pozemku p. č. 942, ovocný sad, ležící v k. ú. Lužkovice, jehož jsem vlastníkem, přiřazena funkční plocha krajinné zeleně - K (viz příloha). Pro tuto plochu platí velmi silné omezení, respektive z hlediska přípustnosti využití nelze tento pozemek využívat k účelu, ke kterému je určen, tzn. jako ovocný sad. Mimo jiné například nelze pozemek oplotit, což je v současné době základní předpoklad pro dobrou sklizeň úrody, neboť neustále přibývá lidí, kteří považují nezajištěné pozemky za své.

Všechny důvody pro pořízení změny územního plánu týkající se výše označeného pozemku byly projednány na předchozích osobních jednáních, včetně provedení šetření na místě samém. Navrhují přehodnotit funkční využití výše uvedeného pozemku, a s přihlédnutím k přirozenému uspořádání pozemků v dané lokalitě přiřadit pozemek do plochy BZ, přičemž by tedy byl využíván k určenému zahrádkářskému účelům, případně do plochy zemědělské specifické - Z.1.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Parcela bude zařazena do plochy zemědělské specifické Z* s ohledem na stávající stav v území – sad.

34. MUDr. Anna Švehláková

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemků p.č. 36 a 409 v katastrálním území Zlín, přičemž má za to, že návrhem uvedené změny územního plánu Zlín je jeho vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto dotčený vlastník dává k předmětné změně územního plánu následující připomínku.

Dle současného územního plánu - vymezení pojmů - bylo vilou *"forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví"*. Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení - *bytového domu cca 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví*.

V uvedeném je nezbytné přihlédnout ke skutečnosti, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního - Bl.

Současný návrh změny přichází s naprosto nelogickou změnou pojmů, kdy vilou má být *forma stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 5 bytových jednotek*. Viladomem má být pak *forma stavby pro bydlení - bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP bez podkroví*.

Tato změna je naprosto nepochopitelná, když rozdíl mezi viladomem a vilou je fakticky pouze jediná (šestá) bytová jednotka. Podle způsobu využití plochy si bude moci do budoucna stavebník, mající zájem realizovat v ploše stavbu o čtyřech či pěti jednotkách, libovolně zvolit, zda označí stavbu jako vila či viladům. Nejedná se tedy o pouhou změnu pojmu, jak se snaží pořizovatel v návrhu tvrdit. Změnou územního plánu reálně dochází ke změně regulativů stanovených současným územním

plánem, a to skrytou formou.

Uvedené však dle názoru dotčeného vlastníka nebylo smyslem a účelem původního územního plánu. Stavba vily má být umístována do ploch individuálního bydlení, tedy i stavba vily samotné by měla být charakteru individuálního bydlení. Stavby, u nichž počet jednotek převyšuje tři jednotky, však jsou již bytovými domy, a tedy odpovídají způsobu využití pro hromadné bydlení. Navrhovaná změna územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu se způsobem využití stanoveném pro plochy BI - bydlení individuálního a tedy i v rozporu s právním řádem.

Sám dotčený vlastník žije a vlastní svou nemovitost v ploše, jejíž způsob využití je určen pro individuální bydlení. V předmětné lokalitě - konkrétně na pozemcích p.č. st. 1128, p.č. 539, p.č. 2900/1, p.č. 2900/2 a p.č. 3479/1 v kat. úz. Zlín chce umístit obchodní společnost PAROLAN a.s. dvě stavby, které účelově stavebník označuje VILY, ačkoliv první stavba bude osahovat sedm a druhá osm jednotek. Je zřejmé, že tyto stavby hromadného bydlení jsou umístovány zcela nevhodně do klidné lokality tvořené rodinnými domy s nízkými nároky na statickou dopravu.

Umístěním staveb hromadného bydlení do takových lokalit - což návrh změny územního plánu Zlín přináší, zcela nepochybně znehodnotí dané oblasti a přinese řadu problémů spočívajících v řešení statické dopravy i řešení zvýšených nároků na technickou a dopravní infrastrukturu. Rovněž pak dojde k zásahu do příznivého životního prostředí obyvatel v oblasti a zásahu do jejich vlastnických práv snížením hodnoty jejich nemovitostí i zvýšením nežádoucích imisí.

Zároveň bude podstatně zhoršeno životní prostředí Zlína obecně, neboť se přeruší zelený pás v oblasti mezi osídlením u Dřevnice a Jžními Svahy, poškodí se nika pro členovce, obratlovce i rostliny, pravděpodobně nenávratně.

Dotčený vlastník si není jist, zda navrhovaná změna nesouvisí právě se záměrem společnosti PAROLAN a.s., protože obsah návrhu spočívá v umožnění výstavby staveb pro hromadné bydlení v oblastech určených pro individuální bydlení.

Současný návrh změny územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu s principem udržitelného rozvoje území, když narušuje jak pilíř sociální, tak i pilíř životního prostředí. Rovněž návrh změny v rozporu s principem proporcionality zasahuje negativně vlastnická práva dotčeného vlastníka.

S ohledem na výše uvedené dotčený vlastník navrhuje, aby pojem vily byl stanoven tak, že se jedná o formu bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; vila může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Připomínce se vyhovuje částečně. Počet bytů je snížen na 3 BJ. Počet nadzemních podlaží zůstane 3 NP.

Odůvodnění:

Pojem vila nebyl v platném územním pláně přesně definován. Vycházelo se z toho, že když je vila součástí bydlení rodinného, počítá se automaticky s tím, že bude mít 3 bytové jednotky. Od rodinného domu se měla lišit pouze tím, že má 3 NP, což je typické pro spoustu vil ve Zlíně. Vzhledem k tomu, že nebyl uveden počet bytových jednotek, docházelo k zneužívání tohoto pojmu k tomu, že do rodinného bydlení byly v minulosti pouštěny „vily“, které měly 3 NP, ale více bytových jednotek nežli 3, což nebylo záměrem. Počet bytových jednotek je zpřesněn na 3 právě proto, aby došlo k zachování pohody rodinného bydlení. Podlažnost zůstane 3 NP. Pokud by zůstala podlažnost 2 NP a počet bytů 3, nemusel by se pojem vila zavádět, protože takto je definován rodinný dům, pro který jsou plochy bydlení rodinného určeny.

35. Martina Jemelková

Podávám námítku proti změně č. 3B.01/81. Vlastním pozemek v k. ú. Štípa p. č. 1537/14 a se změnou, kdy měníte plochu sousedního pozemku z plochy Z* na P* nesouhlasím.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Plocha pro veřejné prostranství P* 1104 je vypuštěna. Koncepce v tomto území bude upřesněna až na základě územní studie, která prověří územní rezervu navrženou pro bydlení, rozšířenou na úkor tohoto návrhu veřejného prostranství.

36. CREAM R.B.A. a.s.,

37. B.A.W.R. a.s.

38. LD - assets s.r.o.

39. VIZIA a.s.

40. ELDOMUS property s.r.o.

41. CREAM SICAV a.s.

Podatelé jako vlastníci níže uvedených pozemků a staveb, tímto podávají v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 S., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákona) následující připomínky proti návrhu územního plánu města Zlína -změna č. 3B a 3D (dále jen UP - změna č. 3B a 3D), k níže uvedenému bodu:

1. Požadujeme změnu vedení koridoru (linie) pravobřežní kapacitní komunikace. Koridor požadujeme vést v bezprostřední blízkosti a co nejvíce kopírovat tok Dřevnice (viz grafická příloha č. 1 a příloha č. 2 dopravní studie s názvem: „Studie vedení pravobřežní komunikace a dopravního napojení Bařova areálu – Prštné“), vč. maximálního snížení (zúžení) plochy vedené jako ZM3B.05/05 s označením DS i.č. 141 a DS i.č. 142. Zachovat možnost propojení Pravobřežní komunikace ze severní strany na dopravní trasu směr Jižní Svahy za účelem odklonu a svedení části toku dopravy mimo část středu města, avšak s minimálními dopady na okolní zástavbu.

Zdůvodnění připomínky:

Opakovaně uplatňujeme připomínku ke změně územního plánu, týkající se vedení místní pravobřežní kapacitní komunikace a s tím související vymezení koridoru dopravní stavby ve veřejném zájmu. Pravobřežní kapacitní komunikace již dávno ztratila dříve plánovanou kategorizaci I. třídy. Zrušení pravobřežní komunikace jako rychlostní komunikace I. třídy bylo vyjmuta z cílů PUR již v roce 2008! Přesto je koridor (linie) pravobřežní komunikace stále koncipován v původním směrovém řešení na vysokorychlostní provoz, což již s ohledem na dnešní kategorizaci je zcela neopodstatněné. Dnes se jedná o místní (účelovou) komunikaci s návrhovou rychlostí 50-60km/hod.

S ohledem na majetkové poměry v lokalitě Rybníky opakovaně uplatňujeme, jakožto dotčení vlastníci, zásadní nesouhlas s vedením Pravobřežní komunikace v původním koridoru severní částí Bařova areálu, kdy je tzv. lokalita Rybníky zcela nekonceptně rozdělena na dvě části severní a jižní. Směrové řešení Pravobřežní komunikace je zcela nevhodné s ohledem na stávající uspořádání areálu, což je zřejmé z výkresové územně plánovací dokumentace změny UP č. 3B a 3D. Tímto zásahem dochází ke zcela neadekvátnímu zničení v současnosti fungujících objektů, které by v důsledku tohoto řešení musely být demolovány. Vymezení celého koridoru jako veřejně prospěšné stavby zcela omezuje vlastníka jakkoli nakládat s dotčenými mimořádně bonitními pozemky. Dále toto nevhodné řešení má přímý negativní dopad na rozpočet města, jakožto investora předmětné dopravní stavby. V případě prosazování stávajícího návrhu řešení budou z rozpočtu města vynakládány vysoké finanční prostředky v řádu desítek či stovek milionů korun za účelem vyvlastnění dotčených pozemků stávajícím vlastníkům, jakož i zajištění náhrad škod za fungující objekty, zmaření budoucích investic a ušlý zisk. Vzhledem ke stávajícímu a plánovanému využití tohoto areálu je řešení dvou paralelních (souběžných) komunikací (tj. pravobřežní komunikace pro automobilovou dopravu a komunikace přímo podél břehu pro pěší a MHD) zbytečnou majetkovou zátěží pro vlastníky, kteří mají zájem rozvíjet tuto lokalitu. Dotčení vlastníci proto žádají o zachování pouze jedné komunikace přímo podél břehu, která bude sloužit jak pro pěší a MHD, tak pro automobilovou dopravu. Je zřejmé, že stávající vlastníci by hájili svá majetková práva soudní cestou, jelikož nabízí pořizovateli UP funkční řešení, které je konformní a mnohem přijatelnější pro všechny zainteresované strany. Návrh řešení je zpracován v dopravní studii s názvem: "Studie vedení pravobřežní komunikace a dopravního napojení

Bařova areálu – Prřtně" (dále též dopravní studie) a byl již dřívě představen zástupcům vedení města. Z nadřazených územně plánovacích podkladů a dále z plánovaných hlavních dopravních koridorů oficiálně zveřejňovaných organizacemi ŘDS, ŘSZK i samotného města Zlína je zřejmé, že již nikdy nebude pravobřežní komunikace mít charakter jiný než místní komunikace, řešící dopravu subjektů sídlících v areálu a rezidentů tohoto města. Tzn. že v žádném případě tato nebude fungovat jako komunikace vyšší třídy sloužící pro tranzitní nákladní či osobní dopravu. Nicméně statutární město Zlín (SMZ) stále vede Pravobřežní komunikaci v koridoru původně zvažované rychlostní komunikace I. třídy. S odvoláním na výše uvedené se jedná o zcela neopodstatněný směr vedení této dnes již místní komunikace a nelze s ním souhlasit. Ze strany vlastníka tedy předkládáme zpracovanou dopravní studii, kterou přikládáme i k této připomínce ke změně UP Č. 3B a 3D, již lze použít jako výchozí územně plánovací podklad pro vedení pravobřežní komunikace podél břehu řeky Dřevnice. Tato studie mimo vedení pravobřežní komunikace řeší i komunikační síť uvnitř Bařova areálu a má z pohledu většinového vlastníka významně nižší dopad na nezbytné sanace objektů ve vlastnictví privátních subjektů působících v této lokalitě. Obecně je výrazně citlivější k nutným zásahům v předmětném území. Je nezbytné respektovat majetkové poměry v území a navrhnout je s ohledem na změnu kategorizace Pravobřežní komunikace (místní účelová) tak, aby byla v minimální kolizi se stávajícími nemovitostmi a v minimálním rozsahu omezila dlouhodobé fungování subjektů vlastnicích předmětné nemovitosti a umožňovala i dlouhodobě udržitelný rozvoj této strategické části města Zlína, která má obrovský rozvojový potenciál.

Zároveň jako dotčený vlastník konstatujeme, že je jen naší dobrou vírou a zájmem neblokovat rozvoj a dopravní obsluhu centra města (prostřednictvím Prřtenské příčky a Pravobřežní komunikace) vést z velké části na pozemcích v našem vlastnictví. Avšak blokování našich pozemků nad adekvátní rámec v souvislosti se změnou kategorizace silnice (z I. třídy na místní účelovou) nelze ze strany vlastníka v žádném případě akceptovat. Nelze nadmíru zatěžovat vlastníka předmětných nemovitostí se záborem pozemků pro stavby ve veřejném zájmu, aniž by byly řešeny nabízené alternativy, tedy vést komunikaci plnohodnotně i podél břehu řeky Dřevnice. Požadujeme tímto změnit koridor (linii) komunikace, tedy vést Pravobřežní kapacitní komunikaci v linii stávající silnice a co nejbliže kopírovat trasu řeky Dřevnice s minimálními dopady na okolní zástavbu. Je zřejmé, že koridor Pravobřežní komunikace je v některých místech zúžen s ohledem na dopady do okolní zástavby (OV Lidl a teplárna spol. Alpiq).

Požadujeme zachovat stejné podmínky jako u jiných vlastníků a omezit koridor s ohledem na naše dotčené nemovitosti. Zásadně nesouhlasíme s ponecháním stávajícího koridoru, který bezdůvodně významně omezuje naše majetková práva a znehodnocuje tržní cenu našich pozemků. Dochází tím k nenahraditelné škodě a újmě z hlediska zahrnutí pozemků do veřejně prospěšných staveb. Požadujeme vzít na vědomí alternativní vedení koridoru (linie) Pravobřežní komunikace podle předložené dopravní studie, která je přílohou Č. 2 této připomínky. Plochy, které v důsledku změny koridoru požadujeme zařadit do ploch s funkčním využitím Plochy smíšené výrobní -SP, což je stejné funkční využití jako sousedící okolní pozemky, které navazují na linii komunikace a jsou hojně zastoupeny v předmětné lokalitě Bařův areál - část Rybníky.

V případě neakceptace naší připomínky učiníme veškeré právní kroky vedoucí k náhradě škody za znehodnocení našeho majetku a tržně nabytých pozemků.

2. Požadujeme v textové části UP -změna č. 3B a D, str. 27 - 29, doplnit ve výkladu pojmů "komerčního zařízení" činností (aktivit) o vědu, výzkum, tělovýchovu a sport, které byly v platném UP vedeny pod pojmem občanské vybavení komerční. Absence těchto činností má přímý dopad na částí přípustného využití funkčních ploch mj. pod označením S0.1 a S0.2, čímž dochází ke zcela neadekvátnímu a nepřipustnému omezení funkcí, které jednoznačně do "Plochy smíšené v centrální zóně -městské centrum - S0.1", "Plochy smíšené obytné městské - lokální centrum - S0.2" patří a "Plochy smíšené výrobní - SP". V současnosti v těchto plochách i tyto aktivity (řádně schválené dotčenými orgány a správními úřady) probíhají.

Zdůvodnění připomínky:

V platném znění územního plánu je ve funkční ploše SO.1 a SO.2 mj. uvedeno jako přípustné využití uvedeno občanské vybavení komerční, pozemky staveb pro komerční zařízení, přičemž součástí funkčního využití "komerční zařízení" jsou též věda, výzkum, tělovýchova a sport. V současnosti však

navržená změna výkladu pojmů (viz str. 27 - 29 textové části) je prosta výše uvedených činností. Tato absence má zcela zásadní negativní dopad na již dlouhodobě efektivně fungující objekty, které jsou dnes užívány plně v souladu s územním plánem. Zrušení funkce věda, výzkum, tělovýchova a sport nezahrnutých do výkladu "komerční zařízení", které částečně převzalo zaniklý výklad "občanské vybavení komerční", má zásadní omezující dopady ve funkčním využití ploch "SO.1 Plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum", "SO.2 Plochy smíšené obytné městské - lokální centrum" a "Plochy smíšené výrobní - SP". Stačí uvést konkrétní příklad 32. budovy v Baťově areálu, kde je provozováno rozsáhlé fit centrum, jehož vybudování znamenalo nemalé finanční prostředky, centrum prosperuje a je vyhledávanou aktivitou v tomto území. Dále pak jsou v Baťově areálu zastoupeny i aktivity v oblasti vědy a výzkumu, které do ploch smíšených v centrální zóně logicky patří. Z výše uvedených důvodů jednoznačně požadujeme doplnit výklad pojmu "komerční zařízení" o vědu, výzkum, tělovýchovu a sport. Nejedná se o požadavek na nové rozšíření, naopak se jedná o navrácení funkcí, které jsou již v platném územním plánu obsaženy. Ve změně UP č. 3B a 3D jsou tyto zcela vypuštěny, přičemž se jedná o funkce, které je nutné zařadit do některého z pojmů, Zároveň je nepřijatelné, aby toto funkční využití

prostřednictvím "komerčního zařízení" nebylo obsaženo v plochách SO.1, SO.2 a SP z výše uvedených důvodů. Vzhledem k nahrazení (převzetí) pojmu "občanské vybavení komerční" do pojmu "komerční zařízení" žádáme o doplnění výkladu o aktivity věda, výzkum, tělovýchova a sport právě do tohoto pojmu. Nevyhovění této zcela opodstatněné připomínky by mělo významný dopad na omezení možností využívání objektů vlastníka a tím k jejich znehodnocení a samozřejmě promarnění nemalých finančních prostředků, které vynaložil vlastník objektu v dobré víře využívat nemovitosti v plochách SO.1 a SP i pro vědu, výzkum, tělovýchovu a sport.

Za této situace by podnikatelům poškozeným těmito důsledky, včetně podatelů, nezbylo než domáhat se ochrany svých práv, zejména zmařených investic do předmětné lokality, jakož i ušlého zisku, soudní cestou.

3. Požadujeme změnu funkčního využití u objektu "Obchodní dům Panorama", na parc. č. 6649, 6650/2, 6644/5, 6644/3,4, 6644/19, 6646/1,2, 6644/6,-12,20, 6645/8, 6644/18, 6644/13,14, 6644/1,17, 6645/9,10, 6644/15,16, 6645/7, 6645/1,11, č. popisné 4695,4701 z "Plochy občanského vybavení - OV" na "Plochy smíšené obytné městské - lokální centrum - SO.2", jež v současnosti nejlépe odpovídá stávajícímu využití objektu a i potřebám obyvatel města v této lokalitě.

Zdůvodnění připomínky:

Obchodní dům Panorama je svým charakterem velmi významnou nemovitostí v předmětném území poskytující jak služby občanům veřejného i komerčního charakteru, tak případně i pro využití jako komerční zařízení. Vzhledem ke stávajícímu užívání objektu, kde se nachází velmi frekventovaný supermarket Albert, dále pak je zde umístěna zdravá výživa, lékárna, zdravotnické potřeby, trafik, drogerie, řeznictví, cukrárna s kavárnou, fastfood, sázková kancelář restaurace, pekárna, květinářství, kadeřnictví, ovoce, zelenina, zahrádkářské potřeby a další obchodní prostory komerčního charakteru a taktéž služby občanského charakteru, je zcela zřejmé, že jakákoli jiná funkce než "SO.2 -Plochy smíšené obytné městské – lokální centrum" neodpovídá stávajícím potřebám významné skupiny obyvatel, kteří tento objekt aktivně využívají. Výše uvedená skladba způsobů užívání objektu je zaužívaná již po několik desetiletí a potřeba nabídky takových komerčních zařízení a služeb je obyvatelstvem v této lokalitě velmi žádaná. Je zřejmé, že jakékoli jiné funkční využití objektu by nabídku takového

portfolia služeb významně omezila a zároveň by poškodila prokázané potřeby prověřené léty využívání objektu tímto způsobem. Dále pak je funkce SO.2, tedy lokální centrum, vhodná i a odpovídá širším vztahům v území, kde jsou plochy SO.2 rovněž situovány (např. SO.2 i.č. 378, 916, 917, 1101, atd.). Ve vazbě na úpravy výkladu pojmů jednotlivých funkčních využití a dále pak s odvoláním na výše uvedené důvody žádáme o změnu funkčního využití ze stávajícího OV na SO.2. Nevyhovění této dle našeho názoru opodstatněné připomínky by mělo významný dopad na omezení možností využívání objektu a došlo by tím k jeho znehodnocení a promarnění nemalých finančních prostředků, které vynaložil vlastník objektu v dobré víře zajištění poptávaných služeb v této lokalitě, které je obyvatelstvem chápáno jako "lokální centrum". Finanční prostředky vlastník vynaložil do celkové postupné rekonstrukce objektu tak, aby se stal důstojným místem pro setkávání obyvatel

sídlíště Jižní Svahy a poskytl maximální škálu služeb, které plochy charakteru SO.2 "smíšené obytné městské - lokální centrum" mohou nabídnout.

Vyhodnocení:

add 1) Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Plocha pro „kapacitní silnici“ je vymezena v souladu se ZÚR ZK a změnou č.3B je zúžena, oproti změně č.2, na základě územní studie „Vedení kapacitní silnice tzv. pravobřežní komunikace a řešení dopravních uzlů a příček navržených ÚP“, která je zaevidovaná v evidenci územně plánovací dokumentace pod č. 29659671 v roce 2016.

Stávající komunikace na ulici Nábřeží není komunikací místní (účelovou) s rychlostí 50-60km/h, ale zcela jasně je vymezena v pasportu komunikací a v generelu dopravy jako komunikace místní sběrná s rychlostí 50km. V současné době nemá vzhledem k dosahovaným intenzitám dopravy příslušné parametry, není dostatečně šířkově provedena, není vybavena bezpečnými chodníky pro provoz pěších, případně pro provoz cyklistů. Nevyskytuje se zde provoz vozidel MHD, zejména s ohledem na nemožnost realizovat zastávky MHD v obou směrech ve stávající stopě (docházelo by k zásahu do koryta Dřevnice, resp. k jejímu zúžení což je pro správce povodí nepřijatelný zásah).

Tzv. pravobřežní komunikace je v předmětném (ale i navazujícím) úseku definována v pasportu komunikací a v tzv. základním komunikačním systému města (definován ve schváleném generelu dopravy) jako komunikace místní sběrná s návrhovou rychlostí 50km/h. Ve výhledovém stavu se s její funkcí nadále počítá jako s místní sběrnou komunikací zajišťující dle modelu dopravy přenos dopravního zatížení ve výši cca 11-12 tisíc vozidel za 24/h, což jí řadí mezi nejvíce zatížené komunikace ve městě Zlíně. Zároveň tento úsek svým umístěním vytváří výraznou vazbu pro uživatele ve směru Jižní svahy – Otrokovice (resp. Louky, Prštné, Malenovice) a opačně. Výrazně odlehčuje již dnes přehluštěnému centru a kapacitně vyčerpaným dopravním uzlům na Gahurově ulici a na Tř. T. Bati ve směru od ulice Přímá po ulici Gahurova. Taktéž s ohledem na budoucí stavbu tzv. Prštenské příčky, kdy dojde k výstavbě mimoúrovňového křížení u obchodního domu Albert a dojde ke zkapacitnění tohoto přístupového bodu je vhodné trasu řešit jako kapacitní a nikoli jako standardní místní obslužnou komunikaci, ale jako komunikaci sběrnou. Pojem vysokorychlostní se ve vztahu k místním komunikacím neužívá, zákon ani normy jej neznají, myšleny byly pravděpodobně rychlostní místní komunikace, ale ty nejsou v generelu ani pasportu na území města Zlína. S jejich realizací se ani nepočítalo (v tomto místě je argumentace zavádějící a fakticky zcela nesprávná).

Schválený Generel dopravy, potvrdil nutnost kapacitního vedení pravobřežní komunikace v tomto úseku, nedefinuje přesně její umístění, predikuje její dopravní zatížení a funkční třídu. Z toho vyplynul charakter komunikace, množství křižovatek, možná přímá obsluha nemovitostí (není možná). Současně definuje generel sítě pěších vazeb, sítě cyklistických vazeb, definuje chybějící části města, kde není zajištěna adekvátní obsluha prostřednictvím MHD (zejména v této části). Tyto požadavky byly zapracovány do územní studie zpracované firmou HaskoningDHV z roku 2016 a která je použita jako podklad pro maximální možné zúžení plochy, vymezené v souladu a požadavky ZÚR ZK pro vedení kapacitní silnice.

Následně všechny takto definované rozvojové záměry byly vstupním podkladem pro vytvoření studie dopravního rozvoje areálu Svitů (zpracováno Element .dtaum rok). Záměrem bylo zpracovat odborně robustní podklad na jehož základě bude probíhat a probíhala diskuze s majiteli pozemků, budou probíhat jednání s DOSS a správci sítě a byla stanovena priorita ve výstavbě a opravách komunikační sítě. Podstatným argumentem v tvorbě tohoto dokumentu bylo také revitalizovat břeh Dřevnice a přinést jinou přidanou hodnotu do území než dopravní, pracovat s veřejným prostorem a udělat jej atraktivnějším, tak jako se tomu podařilo v jiných částech města.

Výsledkem je zpracovaná studie, která vyváženě řeší potřeby IAD, MHD (umísťuje nové stanice MHD v návaznosti na pěší trasy), pěší trasy celým územím, vytváří se ucelená síť pěších vazeb a současně se propojují již existující cyklotrasy vedením smíšených cyklistických tras. Současně byl navržen odpočinkový prostor u Dřevnice, kombinující pěší zónu s přístupem MHD. Studie řešila toto území komplexně s ohledem na všechny uživatele a na architektonickou hodnotu lokality.

Navrhované řešení společností Cream je jedna z možných variant vedení pravobřežní komunikace územím, fakticky se ale jedná o pouhý návrh opravy stávající komunikace bez jiných přidaných hodnot, které výše zmiňované řešení přináší. Ve studii chybí zejména dořešené pěší vazby, zpracování pohybu cyklistů a jejich adekvátní napojení, návaznosti z autobusových zastávek směrem do jižní části Svitů chybí, zcela byl opuštěn koncept pobytového odpočinkového prostoru u Dřevnice. Jedná se fakticky o ryze automobilový přístup k řešení lokality, zcela v rozporu s moderním rozvojem centrálních částí měst a se strategií Zlín 2020 a schváleným generel dopravy města Zlína. Tuto studii lze brát pouze jako schématický námět možného budoucího uspořádání, nikoli jako průkaz technického řešení. A lze zcela odůvodněně očekávat, že v momentě, kdy dojde k zpracování požadavků na pěší vazby, MHD a to zejména s realistickým přístupem realizace (ve studii společnosti Cream se fakticky uvažuje s omezením koryta Dřevnice což vyvolá větší povodňové ohrožení) bude prostorový zábor ulice stejný jako v případě varianty, která je nyní předkládána územním plánem. V takovém případě je tedy z hlediska provozu optimálnější vedení komunikace v přímém směru, protože prostorový nárok je totožný.

Návrh společnosti Cream, aby se jednalo o komunikaci místní (nebo dokonce účelovou) obslužnou by umožnil zejména přímou obsluhu nemovitostí. Tzn. sjezdy na pozemky, garáže aj. by mohly být napojeny na tuto komunikaci. Právě takové napojení by vedlo k degradaci dopravního významu komunikace a ke snížení intenzity dopravy v této části města. Došlo by k navýšení dopravy na Tř. T.Bati a Gahurově nadjezdu a k jejímu zahlcení a ucpání.

Vyhodnocení:

add 2) Přípomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Do výkladů pojmů u „komerčního zařízení“ **je doplněna věda, výzkum a sport do 2000 m2 plochy.** Větší sportoviště už musí mít vymezenou samostatnou funkční plochu.

Vyhodnocení:

add 3) Přípomínce se vyhovuje částečně, je zpracován stav OK.1

Odůvodnění:

Funkční využití „obchodního domu Panorama“ je změněno dle skutečného využití nikoli na SO.2, což je funkce lokálního centra (konceptce navrhuje 3 lokální centra Štípa, Jižní Svahy a Malenovice), ale **na plochu OK.1.** Přesto, že plocha obchodního centra Panorama není předmětem změny, je připomínka akceptována, vzhledem k tomu, že se jedná o chybné zařazení této plochy do ploch OV, když náplň samotného objektu tomuto vymezení neodpovídá. Jde o změnu funkce v zastavěném území bez nároku na vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu a další odůvodnění.

42. Petr Kovalčík

V souladu s § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) podáváme tyto připomínky k návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína:

V ploše BH lokality Jižní Svahy - ulice Zelinova, Plesníkova a Voženilkova byla v původní zastavovací studii, která měla zajistit avizovaný komfort a kvalitu bydlení v terasových domech, předpokládána výstavba cca 300 - 400 bytových jednotek (b.j.). V současné době je po realizaci posledního 15. bytového domu (BD) vystavěno 573 b.j. K navýšení došlo jednak zvýšením podlažnosti BD, ale také

zhuštěním zástavby. To si samozřejmě vyžádalo zvýšené nároky na počet parkovacích míst, která pochopitelně využívají i obyvatelé z okolních stávajících lokalit (ulice Česká, Moravská, Slezská, Valachův žleb a Podlesí). Hustá zástavba a s tím související množství zpevněných ploch, aby bylo dosaženo alespoň minimálního normového pokrytí parkovacích míst, bylo realizováno na úkor sídelní zeleně. Je také nutno podotknout, že realizace lokality zabrala cca 15 let a jedna celá generace dětí z této oblasti vyrostla de-facto na staveništi vystavena zvýšenému hluku a prašnosti, což rozhodně není prostředí pro klidné bydlení. V současnosti je lokalita po letech konečně stabilizována. Přes uvedené skutečnosti byla v nedávné době zaznamenána snaha využít poslední zelenou plochu a část ochranného protihlukového valu, oddělujícího a chránícího lokalitu od silnice III/49018 (ulice Okružní) k zástavbě dalším bytovým domem. Proti záměru se vznesla obrovská vlna nevole, dokumentovaná peticí s více jak 600 podpisy, která vyjadřovala nesouhlas obyvatel sídliště Zelinova i přilehlého okolí (ulice Česká, Moravská, Slezská, Valachův žleb) s další zástavbou v uvedené lokalitě. Rovněž z hlediska architektonického a urbanistického by po podrobnějším zkoumání možností využití území, při zachování linií a zásad stávající zástavby, nepůsobila stavba dalšího objektu k bydlení příliš šťastně. Toto území je jednou z posledních klidových zelených ploch využitelných pro relaxaci a volnočasové aktivity obyvatel dané lokality. Slouží také jako přirozená přírodní izolace mezi domy na ulici Zelinova a zástavbou na ulicích Česká, Moravská a Valachův žleb, stejně jako tuto funkci plní Centrální park mezi zástavbou Zelinova a zástavbou na ulici Podlesí V. V ploše se konečně úspěšně podařilo uchytil zeleni. Vyskytuje se tu běžně ptactvo a útočiště zde našla i rodinka divokých králíků. V návaznosti na výše uvedené důvody navrhuje vymezení této plochy z využití BH a změnu buďto na plochu veřejných prostranství -P* nebo plochu sídelní zeleně -Z*. Touto změnou by došlo k utlumení tendencí do inkriminovaného prostoru umisťovat stavbu pro bydlení a zároveň by zůstala otevřená pro budoucí investice vlastníka pozemku (Statutárního města Zlín), např. drobné stavby občanské vybavenosti, které umožňuje podmíněné přípustné využití.

Vyhodnocení:

Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Plocha BH na kterou je poukazováno se nachází na sídlišti Jižní Svahy, kde je dostatečné množství zeleně a parků pro rekreační funkci obyvatelstva. Není důvod připomínce vyhovět. Pozemky jsou navíc v majetku města, které nakonec rozhodne o tom, jak budou využity.

43. Miroslava Kosková

Dotčený vlastník je vlastníkem pozemků p.č. 408 (stavba) a 38 (pozemek) v kat. úz. Zlín, přičemž má za to, že návrhem uvedené změny územního plánu Zlín je jeho vlastnické právo přímo dotčeno.

S ohledem na dotčení svého vlastnického práva tímto dotčený vlastník dává k předmětné změně územního plánu následující připomínku.

Dle současného územního plánu - vymezení pojmů - bylo vilou "*forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkroví*". Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení - *bytového domu cca 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkroví*.

V uvedeném je nezbytné přihlídnout ke skutečnosti, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního - BI.

Současný návrh změny přichází s naprosto nelogickou změnou pojmů, kdy vilou má být *forma stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 5 bytových jednotek*. Viladomem má být pak *forma stavby pro bydlení - bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP bez podkroví*.

Tato změna je naprosto nepochopitelná, když rozdíl mezi viladomem a vilou je fakticky pouze jediná (šestá) bytová jednotka. Podle způsobu využití plochy si bude moci do budoucna stavebník, mající zájem realizovat v ploše stavbu o čtyřech či pěti jednotkách, libovolně zvolit, zda označí stavbu jako vila či viladům. Nejedná se tedy o pouhou změnu pojmu, jak se snaží pořizovatel v návrhu tvrdit. Změnou územního plánu reálně dochází ke změně regulativů stanovených současným územním plánem, a to skrytou formou.

Uvedené však dle názoru dotčeného vlastníka nebylo smyslem a účelem původního územního plánu.

Stavba vily má být umístována do ploch individuálního bydlení, tedy i stavba vily samotné by měla být charakteru individuálního bydlení. Stavby, u nichž počet jednotek převyšuje tři jednotky, však jsou již bytovými domy, a tedy odpovídají způsobu využití pro hromadné bydlení. Navrhovaná změna územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu se způsobem využití stanoveném pro plochy BI - bydlení individuálního a tedy i v rozporu s právním řádem.

Sám dotčený vlastník žije a vlastní svou nemovitost v ploše, jejíž způsob využití je určen pro individuální bydlení. V předmětné lokalitě - konkrétně na pozemcích p.č. st. 1128, p.č. 539, p.č. 2900/1, p.č. 2900/2 a p.č. 3479/1 v kat. úz. Zlín chce umístit obchodní společnost PAROLAN a.s. dvě stavby, které účelově stavebník označuje VILY, ačkoliv první stavba bude osahovat sedm a druhá osm jednotek. Je zřejmé, že tyto stavby hromadného bydlení jsou umístovány zcela nevhodně do klidné lokality tvořené rodinnými domy s nízkými nároky na statickou dopravu.

Umístěním staveb hromadného bydlení do takových lokalit - což návrh změny územního plánu Zlín přináší, zcela nepochybně znehodnotí dané oblasti a přinese řadu problémů spočívajících v řešení statické dopravy i řešení zvýšených nároků na technickou a dopravní infrastrukturu. Rovněž pak dojde k zásahu do příznivého životního prostředí obyvatel v oblasti a zásahu do jejich vlastnických práv snížením hodnoty jejich nemovitostí i zvýšením nežádoucích imisí.

Dotčený vlastník chce věřit, že navrhovaná změna nesouvisí právě se záměrem společnosti PAROLAN a.s., přesto, že obsah návrhu spočívá v umožnění výstavby staveb pro hromadné bydlení v oblastech určených pro individuální bydlení.

Současný návrh změny územního plánu je dle názoru dotčeného vlastníka v rozporu s principem udržitelného rozvoje území, když narušuje jak pilíř sociální, tak i pilíř životního prostředí. Rovněž návrh změny v rozporu s principem proporcionality zasahuje negativně vlastnická práva dotčeného vlastníka.

S ohledem na výše uvedené dotčený vlastník navrhuje, aby pojem vily byl stanoven tak, že se jedná o formu bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; vila může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Vyhodnocení:

Přípomínce se vyhovuje částečně. Počet bytů je snížen na 3 BJ. Počet nadzemních podlaží zůstane 3 NP.

Odůvodnění:

Pojem vila nebyl v platném územním plán přesně definován. Vycházelo se z toho, že když je vila součástí bydlení rodinného, počítá se automaticky s tím, že bude mít 3 bytové jednotky. Od rodinného domu se měla lišit pouze tím, že má 3 NP. Vzhledem k tomu, že nebyl uveden počet bytových jednotek, docházelo k zneužívání tohoto pojmu k tomu, že do rodinného bydlení byly v minulosti pouštěny „vily“, které měly 3 NP, ale více bytových jednotek nežli 3, což nebylo záměrem. Počet bytových jednotek je zpřesněn na 3 právě proto, aby došlo k zachování pohody rodinného bydlení.

Podlažnost zůstane 3 NP. Pokud by zůstala podlažnost 2 NP a počet bytů 3, nemusel by se pojem vila zavádět, protože takto je definován rodinný dům, pro který jsou plochy bydlení rodinného určeny.

44. KÚZK, Odbor investic, Ing. Libor Pecháček

Zlínský kraj v současné době připravuje realizaci zdravotního zařízení v lokalitě v Malenovicích, která je územním plánem označena jako návrhová plocha s rozdílným způsobem využití i.č. 16 (SO.2). I když platné regulativy územního plánu takovýto záměr v lokalitě umožňují, žádáme o úpravu doplňujících podmínek pro využití navržených lokalit pro lokalitu i.č. 16 (SO.2) následujícím způsobem

1. Text doplnit o možnost umístění zařízení občanské vybavenosti nadmístního významu
2. Upravit výškovou regulaci zástavby z - max. 4 NP bez podkroví na - max. 6 NP bez podkroví

Odůvodnění:

Již původní návrh územního plánu v navržené koncepci konstatuje vhodnost Malenovic pro možný rozvoj občanské vybavenosti i nadmístního významu. V samotném řešení však tuto možnost nevyužil.

Doplnění tohoto faktu do doplňujících podmínek pro využití navržených lokalit tak dojde naplnění závěrů původního návrhu územního plánu. Návrh úpravy výškové regulace pak vychází jak z potřeby ekonomické efektivity samotného záměru tak efektivního nakládání se zemědělským půdním fondem a v neposlední řadě pak z reálného poznání navazujícího sídliště Malenovice, které sestává z různorodé zástavby o 4 NP, 6 NP, ale také mnoha vyšších staveb o 10/11 NP

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka se sice netýká projednávaných změn, ale má nároky pouze na textovou část, jejíž úprava neprotáhne další projednávání.

Do specifických podmínek pro lokalitu SO.2 i.č.16 bude doplněna přípustnost i pro umístění zařízení občanské vybavenosti nadmístního významu. Podlažnost bude zvýšena na 6NP. Lokalita navazuje na frekventovanou komunikaci I. třídy a na Obchodní centrum Zlín. Její umístění a výborná dopravní dostupnost ji tak předurčují pro realizaci záměrů, které budou mít nadmístní význam a zvýší tak atraktivitu krajského města.

V souvislosti se zvýšením podlažnosti v ploše SO.2 i.č.16 na 6 NP se zvyšuje podlažnost i v ploše i.č. B 47 ze 4 NP na 5 NP

45. Otakar Zurman, Jiří Kučer, Pavel Horák

Podáváme konkrétně připomínky k textové části návrhu Změny č. 3B a 3D (dále jen "návrh změn"), str. 27 až 29, kde se nově vkládá vymezení pojmů, a to následující připomínky:

1. Vložení nové části územního plánu

Podle srovnávacího znění změn současného platného územního plánu a návrhu změny č. 3B a 3D nově přibývá část územního plánu nazvaná "Vymezení pojmů" obsahující určité pojmy a jejich definice. Návrh tedy zařazuje do územního plánu závazné vymezení určitých pojmů dále používaných v územním plánu, přičemž vymezení takových pojmů má tedy závažný dopad na výklad a aplikaci celého územního plánu. Dle našeho názoru se tedy jedná o změnu zásadní.

Návrh těchto změn územního plánu by tedy měl obsahovat řádné odůvodnění potřeby závazného stanovení těchto pojmů územním plánem a dále řádné odůvodnění způsobu definic jednotlivých definovaných pojmů.

2. Nedostatečná určitost definice vily

Přes nezdůvodněné vložení této nové části do územního plánu dále máme připomínky i k obsahovému znění definic, konkrétně definice na str. 29 textové části návrhu změny: "vila - forma stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. 5 bytové jednotky".

V první řadě není zřejmé, zda se nejedná o písařskou chybu, protože je zde nesprávné skloňování, kdy lze mluvnicky správně uvést "max. 2 bytové jednotky", "max. 3 bytové jednotky", "max. 4 bytové jednotky". Mluvnicky správně však není "max. 5 bytové jednotky". Jelikož chybí odůvodnění této změny, není zřejmé, zda se nejedná pouze o písařskou chybu v psaní číslice, nebo o záměr pořizovatele změny územního plánu.

Pokud se nejedná o písařskou chybu a pořizovatel skutečně vymezil vilu jako formu stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkroví, max. s 5 bytovými jednotkami, jedná se o nepřípustné rozvolnění možných typů zástavby ve vymezených plochách bydlení individuálního - BI, kde by prakticky došlo k překryvu možného typu zástavby ve vymezených plochách bydlení hromadného - BH a k setření rozdílu mezi plochami bydlení individuálního a plochami bydlení hromadného, což by zcela narušilo zejména urbanistický koncept současných lokalit města Zlína. Vedou nás k tomu následující úvahy.

Podle současného znění územního plánu (str. 85 a str. 86) je u ploch bydlení individuálního - BI hlavní přípustné využití bydlení v rodinných domech a vilách. Oproti tomu u ploch bydlení hromadného - BH je to bydlení v bytových domech. Vila není územním plánem dosud závazně definována. Je zřejmé, pokud se má jednat o plochu individuálního bydlení, vila podle současného znění územního plánu

nemůže být bytovým domem, neboť bytové domy jsou hlavním využitím v ploše bydlení hromadného - BH.

Rozsah navrhované definice vily je však natolik široký, že konkrétní stavba, která podle této definice bude splňovat definici vily, může být nejen rodinným domem, nýbrž též bytovým domem. Pokud má vila 3 NP nebo pokud má 4 nebo 5 jednotek, jedná se již materiálně o bytový dům ve smyslu § 2 písm. a) bod I. vyhlášky č. 501 /2006 Sb., jehož umístění však v ploše bydlení individuálního - BI není přípustné. Uvedené ustanovení vyhlášky, která je pro každého závazná, stanoví při vymezování ploch pouze dva druhy staveb pro bydlení, a to a) bytový dům, b) rodinný dům. Rodinný dům přitom může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní. A contrario, nejsou-li splněny tyto podmínky, tj. má-li stavba 3 NP nebo má 4 nebo 5 bytových jednotek (dle navrhované definice tedy vila), musí se jednat o bytový dům, jestliže se jedná o objekt, v němž více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení.

Fakticky by tedy vymezení pojmu vila vedlo k naprosté relativizaci a difúzi ploch bydlení hromadného a ploch bydlení individuálního a k závažným dopadům na výstavbu v celém městě. Stavbu s pěti jednotkami a třemi nadzemními podlažími (tj. zřejmý bytový dům) by totiž podle této definice bylo možné umisťovat též v ploše, kde jsou umístěny pouze rodinné domy, což by znamenalo obsahově, že plocha individuálního bydlení bude moci obsahovat též bytové domy. Taková úprava představující závažný zásah do koncepce bydlení ve městě je v rozporu se zásadou proporcionality, výrazným způsobem by narušila charakter ploch individuálního bydlení a pohodu bydlení obyvatel těchto ploch.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje částečně. Počet bytů je snižen na 3 BJ. Počet nadzemních podlaží zůstane 3 NP.

Odůvodnění:

Pojem vila nebyl v platném územním pláně přesně definován. Vycházelo se z toho, že když je vila součástí bydlení rodinného, počítá se automaticky s tím, že bude mít 3 bytové jednotky. Od rodinného domu se měla lišit pouze tím, že má 3 NP, což je typické pro spoustu vil ve Zlíně. Vzhledem k tomu, že nebyl uveden počet bytových jednotek, docházelo k zneužívání tohoto pojmu k tomu, že do rodinného bydlení byly v minulosti pouštěny „vily“, které měly 3 NP, ale více bytových jednotek nežli 3, což nebylo záměrem. Počet bytových jednotek je zpřesněn na 3 právě proto, aby došlo k zachování pohody rodinného bydlení. Podlažnost zůstane 3 NP. Pokud by zůstala podlažnost 2 NP a počet bytů 3, nemusel by se pojem vila zavádět, protože takto je definován rodinný dům, pro který jsou plochy bydlení rodinného určeny.

46. Sdružení za zdravé Lužkovice, Ing. Evžen Babík

Za spolek Sdružení za zdravé Lužkovice, tímto podáváme připomínku k návrhu nové plochy SP 1107, která má vzniknout zrušením části plochy biocentra P456. Plocha P456 byla do Lužkovického území předchozím územním plánem navržena proto, aby tlumila negativní vlivy dopady průmyslové zóny a zejména provozů výroby plastů REFLEX, která pracuje se styrenem, nebezpečným pro zdraví lidí. Ale i kdyby v místě nové návrhové plochy SP 1107 byla vybudována jakákoliv jiná výroba, pak je umístění takové plochy v bezprostřední blízkosti stávajících obytných domů a návrhové plochy bydlení BI 457 zcela nevhodné. Zcela se tak popírá význam biocentra a po lidech se chce, aby ustupovali výrobě. Přitom rozšiřování výrobní plochy směrem na východ, tedy k místní části Lužkovice je naprosto nevhodné i proto, že na západ je průmyslová zóna Příluky-Lužkovice, která stále ještě není plně obsazena. Za této situace vznášíme připomínku proti návrhu nové plochy SP 1107 v k.ú. Lužkovice, která má vzniknout tím, že zmenší plochu biocentra P456. Situování takové plochy do bezprostřední blízkosti bydlení je podle našeho názoru v rozporu s politikou územního rozvoje ČR, neboť podle ní je úkolem územního plánování mj. na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů. Tuto podmínku návrh nového ÚP ve vztahu k ploše SP 1107 nespĺňuje. Navrhujeme zrušit plochu SP 1107 a ponechat biocentrum P456 v nezmenšeném

rozsahu.

Vyhodnocení:

Připomínce se nevyhovuje

Plocha pro výrobu byla zapracována zpět do návrhu územního plánu z důvodu žádosti vlastníka pozemku, který ji koupil v době, kdy byla územním plánem místní části Lůžkovice vedena jako plocha pro výrobu. Podmínkou pro umístění záměru na této ploše je podél jižní a východní strany umístit izolační zeleň. Územní plán má dále u plochy SP stanoveno toto nepřipustné využití:

Nepřipustné využití:

- výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksů, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů

Tento výčet činností a zároveň závazná stanoviska ostatních dotčených orgánů, především hygieny, k jakémukoli záměru v této ploše, by měly zajistit nekonfliktnost se sousedním bydlením. Plocha, která je doplňována pouze zarovnávanou „vykouslou“ plochu výroby a doplňuje ji o 0,42 ha. O to, o co bylo zmenšeno v této části regionální biocentrum, bylo doplněno na opačné straně, kde byla zrušena plocha DS 450 obdobné výměry. Tudiž k plošnému zmenšení navrženého biocentra nedochází.

47. Obyvatelé lokality Vršava (16 podpisů)

Dne 17. 9. 2018 byl na základě § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatelem - Magistrátem města Zlína zveřejněn návrh Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína. Po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy podáváme proti tomuto návrhu následující připomínky:

1. Předložený návrh změny č. 3B a 3D územního plánu Zlína (dále jen "předmětný návrh") nereflakuje rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9. 10. 2018, č.j. 63 A 2/2018-103, kterým byly ve změně územního plánu města Zlína č. 2 zrušeny plochy č. 231, č. 1084 a č. 1079.
2. S ohledem na shora uvedené považujeme předmětný návrh za nezákonný, neboť odvozuje umístění lokality č. 1100 od návaznosti na stávající plochu bydlení, která byla soudem zrušena.
3. Současně namítáme, že plocha č. 1100 nedisponuje veřejnou infrastrukturou a s ohledem na citovaný rozsudek jí disponovat v dohledné době nebude, je proto bezúčelné jí vymezovat jako plochu pro individuální bydlení. Nadto zdůrazňujeme, že vyhodnocení územního plánu Zlína poskytlo pořizovateli dostatečné údaje o tom, že vymezování dalších ploch individuálního bydlení ve Zlíně není potřebné ani vhodné.
4. K samotnému regulativu prostorového uspořádání plochy č. 1100 namítáme, že v něm chybí určení minimálního rozměru pozemku pro výstavbu právě jednoho rodinného domu. S ohledem na tuto chybu lze navržený regulativ jednoho domu na jeden pozemek snadno obejít dělením pozemků.
5. K vyhodnocení vlivů namítáme, že je u plochy č. 1100 tendenční a nesprávné. Ačkoliv návrhová plocha č. 1100 vyšla hodnotiteli nejvíce negativně ze všech prověřovaných ploch pro individuální bydlení, ani uvedené nezabránilo hodnotiteli v interpretaci výsledků tak, že tuto plochu lze pro individuální bydlení využít. Skutečnost, že hodnocení vlivů je nedostatečné a interpretace výsledků zavádějící podporuje i povinnost provedení biologického průzkumu uvedená v doplňujících podmínkách pro využití pouze a jenom u této lokality. S ohledem na shora uvedené žádáme pořizovatele, aby zajistil revizi vyhodnocení vlivů u této lokality.
6. Požadujeme, aby byl předložený návrh před veřejným projednáním přepracován, plocha č. 1100 byla zařazena do sídelní anebo krajinné zeleně a vyhodnocení vlivů bylo dopracováno. Máme za to, že předmětným návrhem pořizovatele, tedy Magistrátu města Zlína, by došlo k propojení lokalit Jižní Svahy a Vršava, což považujeme za urbanisticky nekonceptní. Tímto propojením dvou zcela odlišných lokalit by došlo k velmi významnému nárůstu dopravy na Vršavě, jejíž dopravní infrastruktura tomu není připravená čelit a jako jejíž obyvatelé nechceme takové narušení kvality našeho prostředí, dle dřívější díkce stavebních předpisů pohody bydlení.

Navrhovaná změna využití předmětné plochy tedy významně naruší soulad přírodních a civilizačních hodnot v lokalitě Zlín - Vršava a naruší kvalitu prostředí v dané lokalitě.

7. Dále namítáme, že prověřování možnosti využít plochu č. 1100 jako zeleň nemůže být ukončeno na základě toho, že si v této ploše někdo postavil plot. Pro stavbu plotu současná stavební legislativa neklade takřka žádné překážky a je možné jej ze strany vlastníka pozemku postavit téměř vždy a všude. Oplocení, o kterém pořizovatel ani netvrdí, že k němu byl vydán souhlas s umístěním, tedy nemůže být měřítkem omezujícím veřejný zájem na tom, aby bylo území i plochy č. 1100 využito pro sídelní anebo krajinnou zeleň.

Na základě shora uvedeného se domníváme, že pořizovatel opětovným začleněním plochy č. 1100 do územního plánu Zlína s funkčním využitím umožňujícím výstavbu, a bez náležitého odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným odůvodněním, předkládá dotčeným orgánům státní správy a krajskému úřadu zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy.

Vyjadřujeme přesvědčení, že i v případě, že by snad tyto správní orgány nekonaly, pořizovatel musí být srozuměn s tím, že i s ohledem na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9. 10. 2018, č.j. 63 A 2/2018-103, je předložený návrh nezákonný pro nedostatek důvodu.

Žádáme tímto, aby naše připomínky byly zohledněny a zapracovány do návrhu předmětné změny územního plánu.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje částečně. Plocha zůstane navržena ve stejné podobě, ale bude regulována pro 1 rodinný dům.

Odůvodnění:

add 1) Zrušení plochy v územním plánu soudem neznamená, že plocha nesmí být v územním plánu navržena. Soudu nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití. Soud může přezkoumávat pouze to, zda příslušný orgán postupoval při pořizování územního plánu a v řízení o jeho vydání v souladu se zákonem (viz rozsudek NSS ze dne 18.7.2006, č.j. 1Ao 1/2006- 74, publ. pod č. 968/2006 Sb. NSS). S ohledem na plochy č. 231 a č. 1084 a č. 1079 je vytýkáno pořizovateli, že nebyla prokázána potřeba ploch pro bydlení. K tomuto město podalo kasační stížnost, neboť se domnívá, že potřeba prokázána byla. Navíc tato plocha je specifická v tom, že soud v předchozím rozsudku vytkl pořizovateli jedině, že uvedl občany v omyl, když plochu pod současným označením BI 1100 označil jako plochu stavu SO namísto toho, aby ji označil jako plochu přestavby SO.

add 2) Z výše uvedeného vyplývá, že návrh nemůže být nezákonný, neboť pořizovatel tuto chybu napravuje a plochu označuje jako plochu stavu BI a plochu návrhu BI 1100 a to podle skutečného stavu v území (stojí zde rodinný dům – stav BI a pozemky k němu přináležející, označuje v duchu rozsudku soudu 63 A 13/2014 jako návrh BI podle skutečného stavu. **Připomínce je vyhověno v tom, že je upravena regulace pro 1 RD v celé ploše.**

add 3) k ploše je přivedena síť nn a vodovod, ostatní potřebná technická infrastruktura může být dle potřeby doplněna, územní plán to umožňuje. Aktuální vyhodnocení územního plánu naopak pořizovateli poskytlo jednoznačné údaje o tom, že navržených ploch pro bydlení je celkově málo a vymezení dalších ploch je nutné. S rozsudkem soudu se pořizovatel ani město neztotožňují a podaly kasační stížnost.

add 4) územní plán zpravidla nenavrhuje počty rodinných domů na ploše, navrhuje zastavitelnost pozemků v ploše. Připomínce je však vyhověno, pro plochu č. 1100 je určena zastavitelnost 1 RD. **V tomto se podané připomínce vyhovuje.**

add 5) ve vyhodnocení SEA je uvedeno: „*Změna č. 3BD výrazněji neovlivní obraz sídla a nenaruší urbanistické hodnoty území města s ohledem na rozptýlenost požadavků. Mírně konfliktní je plocha 1100 mezi Vršavou a Jižními svahy, kde jsou stanoveny příslušné regulativy a výstavba je podmíněna i biologickým průzkumem. Podmínkou řešení náplně plochy 1100 - BI v k.ú. Zlín je vypracování podrobného biologického průzkumu/hodnocení včetně vyhodnocení prvků dřevin a dále na každém*

pozemku uplatnit maximálně jeden rodinný dům s tím, že intenzita zastavění nepřekročí 35%; umístěním objektů respektovat kvalitní prvky vzrostlé zeleně.

Z vyhodnocení nevyplývá, že by plocha nemohla být zastavěna. Jsou k ní stanoveny podmínky, které však z hlediska územního plánu nejsou akceptovatelné, protože územní plán nemůže podmiňovat zastavitelnost biologickým průzkumem. Může stanovit procento zastavění pozemku v ploše, popřípadě max počet **RD v ploše, což se i stalo**. To, zda je vyhodnocení SEA dostatečné či nikoli přísluší posoudit příslušnému dotčenému orgánu, kterým je odbor životního prostředí Krajského úřadu Zlínského kraje, který vydal kladné stanovisko.

add 6) Utkvělá myšlenka pisatelů o tom, že tímto návrhem dojde k propojení s Jižními Svahy již byla několikrát vyvrácena a je naprosto neopodstatněná. Nikde ve změně není navržena kapacitní plocha pro dopravu, která by přispěla tomu, že dojde k jakémukoli propojení.

add 7) Pokud by byla plocha 1100 vymezena běžným postupem byla by část 1100 vymezena jako stav, protože podle § 58 odst.2 se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to a) zastavěné stavební pozemky, b) pozemní komunikace, c) ostatní veřejná prostranství, d) další pozemky obklopené ostatními pozemky zastavěného území přičemž dle §2 odst1 písm. b) stavebním pozemkem se rozumí jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, zastavěným stavebním pozemkem je pak podle písm. c) pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, což je tento případ. **Pouze na základě rozhodnutí soudu, které pořizovatel musí akceptovat je ploch 1100 vymezena jako návrh nikoli jako stav.**

48. Spolek za zdravé životní prostředí - Vršava, z.s., Ing. Dušan Žouželka

Dne 17. 9. 2018 byl na základě § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatelem - Magistrátem města Zlína zveřejněn návrh Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína. Po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy podáváme proti tomuto návrhu následující připomínky:

1. Předložený návrh změny č. 3B a 3D územního plánu Zlína (dále jen "předmětný návrh") nereflktuje rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9. 10. 2018, č.j . 63 A 2/2018-103, kterým byly ve změně územního plánu města Zlína č. 2 zrušeny plochy č. 231, č. 1084 a č. 1079.
2. S ohledem na shora uvedené považujeme předmětný návrh za nezákonný, neboť odvozuje umístění lokality č. 1100 od návaznosti na stávající plochu bydlení, která byla soudem zrušena.
3. Současně namítáme, že plocha č. 1100 nedisponuje veřejnou infrastrukturou a s ohledem na citovaný rozsudek jí disponovat v dohledné době nebude, je proto bezúčelné jí vymezovat jako plochu pro individuální bydlení. Nadto zdůrazňujeme, že vyhodnocení územního plánu Zlína poskytlo pořizovateli dostatečné údaje o tom, že vymezování dalších ploch individuálního bydlení ve Zlíně není potřebné ani vhodné.
4. K samotnému regulativu prostorového uspořádání plochy č. 1100 namítáme, že v něm chybí určení minimálního rozměru pozemku pro výstavbu právě jednoho rodinného domu. S ohledem na tuto chybu lze navržený regulativ jednoho domu na jeden pozemek snadno obejít dělením pozemků.
5. K vyhodnocení vlivů namítáme, že je u plochy č. 1100 tendenční a nesprávné. Ačkoliv návrhová plocha č. 1100 vyšla hodnotiteli nejvíce negativně ze všech prověřovaných ploch pro individuální bydlení, ani uvedené nezabránilo hodnotiteli v interpretaci výsledků tak, že tuto plochu lze pro individuální bydlení využít. Skutečnost, že hodnocení vlivů je nedostatečné a interpretace výsledků zavádějící podporuje i povinnost provedení biologického průzkumu uvedená v doplňujících podmínkách pro využití pouze a jenom u této lokality. S ohledem na shora uvedené žádáme pořizovatele, aby zajistil revizi vyhodnocení vlivů u této lokality.
6. Požadujeme, aby byl předložený návrh před veřejným projednáním přepracován, plocha č. 1100 byla zařazena do sídelní anebo krajinné zeleně a vyhodnocení vlivů bylo dopracováno. Máme za

to, že předmětným návrhem pořizovatele, tedy Magistrátu města Zlína, by došlo k propojení lokalit Jižní Svahy a Vršava, což považujeme za urbanisticky nekoncepční. Tímto propojením dvou zcela odlišných lokalit by došlo k velmi významnému nárůstu dopravy na Vršavě, jejíž dopravní infrastruktura tomu není připravená čelit a jako jejíž obyvatelé nechceme takové narušení kvality našeho prostředí, dle dřívější díkce stavebních předpisů pohody bydlení. Navrhovaná změna využití předmětné plochy tedy významně naruší soulad přírodních a civilizačních hodnot v lokalitě Zlín - Vršava a naruší kvalitu prostředí v dané lokalitě.

7. Dále namítáme, že prověřování možnosti využít plochu č. 1100 jako zeleň nemůže být ukončeno na základě toho, že si v této ploše někdo postavil plot. Pro stavbu plotu současná stavební legislativa neklade takřka žádné překážky a je možné jej ze strany vlastníka pozemku postavit téměř vždy a všude. Oplocení, o kterém pořizovatel ani netvrdí, že k němu byl vydán souhlas s umístěním, tedy nemůže být měřítkem omezujícím veřejný zájem na tom, aby bylo území i plochy č. 1100 využito pro sídelní anebo krajinnou zeleň.

Na základě shora uvedeného se domníváme, že pořizovatel opětovným začleněním plochy č. 1100 do územního plánu Zlína s funkčním využitím umožňujícím výstavbu, a bez náležitého odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným odůvodněním, předkládá dotčeným orgánům státní správy a krajskému úřadu zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy.

Vyjadřujeme přesvědčení, že i v případě, že by snad tyto správní orgány nekonaly, pořizovatel musí být srozuměn s tím, že i s ohledem na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9. 10. 2018, č.j. 63 A 2/2018-103, je předložený návrh nezákonný pro nedostatek důvodu.

Žádáme tímto, aby naše připomínky byly zohledněny a zapracovány do návrhu předmětné změny územního plánu.

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje částečně. Plocha zůstane navržena ve stejné podobě, ale bude regulována pro 1 rodinný dům.

Odůvodnění:

add 1) Zrušení plochy v územním plánu soudem neznamená, že plocha nesmí být v územním plánu navržena. Soudu nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití. Soud může přezkoumávat pouze to, zda příslušný orgán postupoval při pořizování územního plánu a v řízení o jeho vydání v souladu se zákonem (viz rozsudek NSS ze dne 18.7.2006, č.j. 1Ao 1/2006- 74, publ. pod č. 968/2006 Sb. NSS). S ohledem na plochy č. 231 a č. 1084 a č. 1079 je vytýkáno pořizovateli, že nebyla prokázána potřeba ploch pro bydlení. K tomuto město podalo kasační stížnost, neboť se domnívá, že potřeba prokázána byla. Navíc tato plocha je specifická v tom, že soud v předchozím rozsudku vytkl pořizovateli jedině, že uvedl občany v omyl, když plochu pod současným označením BI 1100 označil jako plochu stavu SO namísto toho, aby ji označil jako plochu přestavby SO.

add 2) Z výše uvedeného vyplývá, že návrh nemůže být nezákonný, neboť pořizovatel tuto chybu napravuje a plochu označuje jako plochu stavu BI a plochu návrhu BI 1100 a to podle skutečného stavu v území (stojí zde rodinný dům – stav BI a pozemky k němu přináležející, označuje v duchu rozsudku soudu 63 A 13/2014 jako návrh BI podle skutečného stavu. **Připomínce je vyhověno v tom, že je upravena regulace pro 1 RD v celé ploše.**

add 3) k ploše je přivedena síť nn a vodovod, ostatní potřebná technická infrastruktura může být dle potřeby doplněna, územní plán to umožňuje. Aktuální vyhodnocení územního plánu naopak pořizovateli poskytlo jednoznačné údaje o tom, že navržených ploch pro bydlení je celkově málo a vymezení dalších ploch je nutné. S rozsudkem soudu se pořizovatel ani město neztotožňují a podaly kasační stížnost

add 4) územní plán zpravidla nenavrhuje počty rodinných domů na ploše, navrhuje zastavitelnost pozemků v ploše. Připomínce je však vyhověno, pro plochu č. 1100 je určena zastavitelnost 1 RD. **V tomto se podané připomínce vyhovuje.**

add 5) ve vyhodnocení SEA je uvedeno: „Změna č. 3BD výrazněji neovlivní obraz sídla a nenaruší urbanistické hodnoty území města s ohledem na rozptýlenost požadavků. Mírně konfliktní je plocha 1100 mezi Vršavou a Jižními svahy, kde jsou stanoveny příslušné regulativy a výstavba je podmíněna i biologickým průzkumem. Podmínkou řešení náplně plochy 1100 - BI v k.ú. Zlín je vypracování podrobného biologického průzkumu/hodnocení včetně vyhodnocení prvků dřevin a dále na každém pozemku uplatnit maximálně jeden rodinný dům s tím, že intenzita zastavění nepřekročí 35%; umístěním objektů respektovat kvalitní prvky vzrostlé zeleně.

Z vyhodnocení nevyplývá, že by plocha nemohla být zastavěna. Jsou k ní stanoveny podmínky, které však z hlediska územního plánu nejsou akceptovatelné, protože územní plán nemůže podmiňovat zastavitelnost biologickým průzkumem. Může stanovit procento zastavění pozemku v ploše, popřípadě max počet **RD v ploše, což se i stalo**. To, zda je vyhodnocení SEA dostatečné či nikoli přísluší posoudit příslušnému dotčenému orgánu, kterým je odbor životního prostředí Krajského úřadu Zlínského kraje.

add 6) Utkvělá myšlenka pisatelů o tom, že tímto návrhem dojde k propojení s Jižními Svahy již byla několikrát vyvrácena a je naprosto neopodstatněná. Nikde ve změně není navržena kapacitní plocha pro dopravu, která by přisvědčila tomu, že dojde k jakémukoli propojení.

add 7) Pokud by byla plocha 1100 vymezena běžným postupem byla by část 1100 vymezena jako stav, protože podle § 58 odst.2 se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to a) zastavěné stavební pozemky, b) pozemní komunikace, c) ostatní veřejná prostranství, d) další pozemky obklopené ostatními pozemky zastavěného území přičemž dle §2 odst1 písm. b) stavebním pozemkem se rozumí jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, zastavěným stavebním pozemkem je pak podle písm. c) pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, což je tento případ. **Pouze na základě rozhodnutí soudu, které pořizovatel musí akceptovat je ploch 1100 vymezena jako návrh nikoli jako stav.**

49. Josef Krajča

Žádost o zařazení pozemků p.č. 639/63, 639/64 a 639/66 v k.ú. Lužkovice do ploch smíšených výrobních (SP).

O změnu ÚP Zlín žádám na základě informace, že byla pořízena aktualizace dokumentace "Posouzení alternativ RBC Lužkovice ve vztahu ke komunikaci S9 na k.ú. Želechovice nad Dřevnicí", v jejímž řešení se vymezení regionálního biocentra Lužkovice nově nedotýká výše uvedených parcel (pominula tak překážka) a je tedy možné je zařadit do ploch smíšených výrobních (SP).

Vyhodnocení:

Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Výše uvedená dokumentace sice řeší možnosti úpravy RBC Lužkovice tak, že by bylo možné rozšířit plochy pro průmyslovou výrobu SP, problémem však je, že přeložku biocentra odsouvá na jiné správní území a to na správní území obce Želechovice nad Dřevnicí. Teprve po té, co by zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí odsouhlasilo, že takovouto změnu pořídí a ta by proběhla, by bylo možné přistoupit ke změně využití na výše uvedených pozemcích.

50. město Otrokovice

Neuplatňuje k návrhu změny žádné připomínky.

51. Ředitelství silnic a dálnic ČR

Obsahem Změny č. 3B jsou dílčí změny týkající se následujících okruhů:

- uvedení ÚP do souladu se skutečným stavem a aktualizací využití území
- požadavky na změnu využití ploch, případně na nové zastavitelné plochy
- požadavky na prověření rozsahu zastavitelných ploch a jejich případnou redukci
- doplnění a redukci části územního systému ekologické stability
- upřesnění ploch -uvedení do souladu s řešením dle zpracovaných územních studií
- upřesnění ploch s ohledem na aktuální katastrální mapu

Změna č. 3D řeší umístění parkoviště v k.ú. Štípa pro potřeby posílení parkovacích kapacit u ZOO Lešná. K vybraným částem předložené ÚPD sdělujeme:

ZM3B.04/28, k.ú. Klečůvka - vymezení návrhové části lokálního biocentra a biokoridoru v souladu s dokumentací aktualizace ÚSES města Zlína (Ing. H. Psotová, 2014). Návrhová část lokálního biokoridoru a lokálního biocentra kříží plochu dopravní infrastruktury - silniční doprava DS 475, vymezené pro realizaci trasy dálnice D 49 (dříve ozn. R 49). Plocha DS 475 byla rozdělena na dvě části: DS 475a a DS 475b. Pro část DS 475b je nově vymezena podmínka nutné koordinace s prvky ÚSES.

Pro informaci: Dle aktuálně platné projektové dokumentace prověřující vedení trasy D 49 dotčeným územím (Technicko vyhledávací studie D49, 4903-4905 Lípa - hranice ČR/SR zhot. r. 2017) je v ploše DS 475b navržen úsek trasy dálnice D49. Toto území je dle našich informací v současnosti vedeno jako záplavové a sesuvné území (řeka Dřevnice) a trasa D 49 ho z velké části překonává navrhovaným mostním objektem/estakádou. Tímto lze považovat podmínku koordinace s případnými prvky ÚSES v zásadě za splněnou. Přesto, do doby úplné stabilizace stavby D 49 a vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, vymezení biokoridoru v trase D 49 nedoporučujeme.

Odůvodnění: Ochrana záměru dálnice D 49, minimalizace rizika vzniku komplikací zejména technického rázu v případě zvýšení požadavků na ochranu území vyhlášeného jako biokoridor, biocentrum.

ZM38.05/01, k.ú. Příluky u Zlína – řeší dopravní napojení průmyslové zóny Zlín - východ jako náhradu za zrušené napojení přes k.ú. Želechovice. Zpracovává do ÚPD územní studii napojení průmyslové zóny Příluky -Lužkovice s navrženým připojením na stávající trasu I/49 (ul. Vizovická).

K navržené dopravní obsluze lokality se ŘSD ČR, Správa Zlín vyjádřilo spisem č.j. SZ/0121/53200/2018/Pa ze dne 20. 9. 2018 ke konceptu DÚR "Silniční napojení průmyslové zóny Zlín - východ a oprav navazujících komunikací". Stanovené podmínky se týkají následných správních řízení. Proti vymezení plochy pro realizaci dopravní obsluhy území proto nemáme v této fázi připomínky.

ZM3B.05/09 k.ú. Zlín -vymezení územní rezervy DS 1113 a zrušení územní rezervy DS 1000.

Na základě výsledků řešení návrhové části Generelu dopravy pro město Zlín je v rámci změny č. 3B vymezována územní rezerva ozn. 1113 DS pro silniční tunel pod centrální částí města. Součástí řešení je zrušení územní rezervy DS 1000 -tunel Čepkov -Podvesná XVII.

Dle předložené grafické části je územní rezerva DS 1113 (dále jen ÚR1113) vymezena v území od stávající trasy silnice I/49 u areálu bývalého Svitů (ul. třída Tomáše Bati/zač. ul. Štefánikova), resp. východně kř. I/49xII/490 (ul. Březnická), dále východním směrem pod centrální částí města, s ukončením za kř. I/49 x ul. Bratří Jaroňku/Díly I, v trase stávající I/49 (ul. třída Tomáše Bati). Předmětná ÚR (pro tunel) je dle odůvodnění navržena pro "případ neúměrného nárůstu tranzitní dopravy centrem ve směru východ - západ". Vzhledem na situování ÚR a návaznost na silnici I/49 lze usuzovat, že předmětný tunel je uvažován pro převedení trasy silnice I/49, s čímž nesouhlasíme. ŘSD ČR takový záměr nesleduje a z dopravního, technického i ekonomického hlediska jej pokládáme za neopodstatněný. Stávající trasu silnice I/49 považujeme v dotčeném území za směrově a šířkově stabilizovanou. Pro odvedení tranzitní dopravy ze stávajícího průjezdního úseku silnice I/49 Zlínem je sledována a připravována stavba dálnice D49 v úseku Hulín-Fryšták-Lípa. Upozorňujeme, že s návrhem předmětného tunelu (pro I/49) pod centrem města jsme již dříve nesouhlasili v rámci

projednáni konceptu Generelu dopravy pro město Zlín (GD), spis č.j . 009857/11300/2016, ze dne 5. 12. 2016, zaslán společnosti Udimo Ostrava s.r.o. Toto vyjádření zůstává v platnosti i nadále.

S ohledem na uvedené považujeme předmětný návrh za neúčelný, proto projekční záměr vedení tunelu v rámci vymezené ÚR1093 ŘSO ČR nebude prověřovat.

K ostatním částem předloženého návrhu Změny č. 3B a č. 3D nemáme v této fázi připomínky

Vyhodnocení:

Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

ZM3B.04/28, k.ú. Klečůvka - vymezený ÚSES je navržen ve vazbě na platný územní plán Zádveřice nad Dřevnicí. Případná realizace je uvažována právě pod mostní konstrukcí.

ZM3B.05/09 k.ú. Zlín - jedná se o vymezení územní rezervy, která v tuto chvíli znamená jen úkol pro podrobnější prověření.

7.2. PŘIPOMÍNKY PODANÉ V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

1. Spolek za zdravé životní prostředí – Vršava, z. s.

Připomínka ze dne 30. 08. 2019

Připomínky k návrhu změny č. 3B a 3D územního plánu Zlína

Podáváme jakožto níže uvedený spolek podle § 52 odst. 3 stavebního zákona proti návrhu změny č. 3B a 3D územního plánu Zlína, jejíž veřejné projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou ze dne 24.7.2019, sp. zn. MMZL 122815/2017, po podrobném prostudování předloženého návrhu opatření obecné povahy proti tomuto návrhu následující připomínky:

1. Předložený návrh změny č. 3B a 3D územního plánu Zlína (dále jen „předmětný návrh“) nereфлекtuje rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9.10.2018, č.j. 63 A 2/2018-103, kterým byly ve změně územního plánu města Zlína č. 2 zrušeny plochy č. 231, č. 1084 a č. 1079. Ve výkresové části návrhu neodpovídá současnému stavu zakreslení hranice zastavěného území. V legendě je uvedeno, že se jedná o hranici zastavěného území ke dni 30.9.2017. Návrh má ovšem vycházet ze skutkového stavu ke dni jeho projednávání, přičemž podle současného skutkového stavu byl uvedeným rozsudkem zrušen územní plán v částech mj. č. 231 a č. 1084, které jsou nyní v návrhu označeny pouze jako č. 231, přesto je hranice zastavěného území zakreslena až po hranici této stávající části č. 231, která byla soudem zrušena. Z těchto důvodů je nutné návrh přepracovat, aby odpovídal současnému skutkovému stavu, nikoliv stavu ke dni 30.9.2017, který nyní není aktuální.
2. S ohledem na shora uvedené považujeme předmětný návrh za nezákonný, neboť odvozuje umístění lokality č. 1100 od návaznosti na stávající plochu bydlení, která byla soudem dle shora uvedeného rozsudku zrušena.
3. Současně namítáme, že plocha č. 1100 nedisponuje veřejnou infrastrukturou a s ohledem na citovaný rozsudek jí disponovat v dohledné době nebude, je proto bezúčelné jí vymezovat jako plochu pro individuální bydlení. Nadto zdůrazňujeme, že Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu změny č. 3B a 3D územního plánu Zlína (dále jen „vyhodnocení vlivů“) na udržitelný rozvoj území poskytl pořizovateli dostatečné údaje o tom, že vymezení dalších ploch individuálního bydlení ve Zlíně není potřebné ani vhodné. Vyhodnocení dokonce na str. 6 uvádí, že změna prověřila požadavky a vymezila nové plochy pro bydlení, a to výhradně ty, které vycházejí z individuálních požadavků jednotlivých vlastníků. To je ovšem přesně realizace základní hrozby, kterou vyhodnocení indentifikovalo (str. 4) jako „všeobecný tlak vlastníků pozemků na přeměnu nezastavitelných území na zastavitelná bez ohledu na charakter lokality, vybavenosti, obslužnosti a bez ohledu na narušení krajinného rázu (ŽP)“. Dále je to v rozporu s bodem 16. (str. 7) vyhodnocení vlivů o vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje, a to že při stanovování způsobu využití území v územně

plánovací dokumentaci je třeba dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Právě těchto popsaných negativních a nepřijatelných jevů se stanovením plochy č. 1100 jako plochy BI dopouští. Jakákoliv „salámová“ metoda realizací dílčích nekonceptních kroků vedených partikulárními zájmy jednoho vlastníka, jejímž učebnicovým příkladem je vymezení plochy č. 1100 v návrhu, je tak nepřijatelná a nezákonná.

4. K samotnému regulativu prostorového uspořádání plochy č. 1100 namítáme, že v něm chybí určení minimálního rozměru pozemku pro výstavbu právě jednoho rodinného domu. S ohledem na tuto chybu lze navržený regulativ jednoho domu na jeden pozemek snadno obejít dělením pozemků. Dále je nutné uvést, že vyhodnocení vlivů uvádí /str. 17, bod B.1.c)/, že je třeba pro navrhovanou plochu BI 1100 uplatnit též regulativ, že intenzita zastavění nepřekročí 35 %, kde samotné Vyhodnocení uvádí, že tato podmínka není návrhem splněna.
5. K vyhodnocení vlivů namítáme, že je u plochy č. 1100 tendenční a nesprávné. Ačkoliv návrhová plocha č. 1100 vyšla hodnotiteli nejvíce negativně ze všech prověřovaných ploch pro individuální bydlení, ani uvedené nezabránilo hodnotiteli v interpretaci výsledků tak, že tuto plochu lze pro individuální bydlení využít. Skutečnost, že hodnocení vlivů je nedostatečné a interpretace výsledků zavádějící, podporuje i povinnost provedení biologického průzkumu a hodnocení včetně vyhodnocení prvků dřevin uvedená v podmínkách souhlasného stanoviska SEA (uvedená též na str. 16 vyhodnocení vlivů). S ohledem na shora uvedené žádáme pořizovatele, aby zajistil revizi vyhodnocení vlivů u této lokality, protože toto nebylo učiněno v souladu s uvedeným stanoviskem SEA.
6. Požadujeme, aby byl předložený návrh před veřejným projednáním přepracován, plocha č. 1100 byla zařazena do sídelní anebo krajinné zeleně a vyhodnocení vlivů bylo dopracováno. Máme za to, že předmětným návrhem pořizovatele, tedy Magistrátu města Zlína, by došlo k prvnímu z kroků, jehož záměrem je propojení lokalit Jižní Svahy a Vršava, což považujeme za urbanisticky nekonceptní. Je nutné též dodat, že podobné kroky byly v minulosti shledány jako nezákonné hned dvěma pravomocnými rozsudky Krajského soudu v Brně, a to rozsudkem ze dne 8.10.2013, č.j. 63 A 3/2012-219 a rozsudkem ze dne 9.10.2018, č.j. 63 A 2/2018-105. Tímto propojením dvou zcela odlišných lokalit by došlo k velmi významnému nárůstu dopravy na Vršavě, jejíž dopravní infrastruktura tomu není připravená čelit a jako jejíž obyvatelé nechceme takové narušení kvality našeho prostředí, dle dřívější díkce stavebních předpisů pohody bydlení. Je přitom nutné uvést, že vyhodnocení vlivů (str. 8, bod 24.) uvádí, že možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Zde dochází ke změně plochy č. 1100 na plochu BI, aniž by jakékoliv takové podmínění bylo aspoň náznakem učiněno. Navrhovaná změna využití předmětné plochy tedy významně naruší soulad přírodních a civilizačních hodnot v lokalitě Zlín — Vršava a naruší kvalitu prostředí v dané lokalitě.
7. V souvislosti s předchozí námitkou uvádíme, že změna v návrhu ohledně plochy BI 1100 je ve vnitřním rozporu. V textové části návrhu (str. 94) totiž přibyla jako podmínka, že obsluha zastavitelného území se bude realizovat ze zastavitelného území nebo ze stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury nebo ploch veřejných prostranství. Rozsudek krajského soudu ze dne 9.10.2018 (bod 72.) však výslovně uvedl, že bez potřebného navýšení dopravní a technické infrastruktury (zejména kanalizace) nemohou být plochy č. 231 a č. 1084 připojeny ke komunikaci a využity pro individuální bydlení. Tím spíše se to týká sousední plochy č. 1100. Plocha č. 1100 nenavazuje na zastavitelné území a nemůže být obsluhována ani ze stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury, neboť plocha č. 1079 byla rozsudkem krajského soudu ze dne 8.10.2018 zrušena.
8. Dále je nutné uvést, že znění návrhu považujeme za nesrozumitelné a neurčité co do textové části, grafické části a srovnávacího textu změn návrhu, čímž navazujeme na námitku č. 1. Ve vymezení zastavitelných ploch v návrhu totiž stále figuruje jako platné znění územního plánu plocha č. 231 (str. 44) a plochy č. 1079 a č. 1084 (str. 66), které však byly rozsudkem soudu ze dne 8.10.2018 zrušeny. V textové ani v grafické části návrhu ovšem není opětovně zařazení těchto ploch vůbec uvedeno jako změna. U plochy č. 1079 přitom je ještě k tomu v rozporu, že z grafické části vyplývá, že se jedná o plochu DS (dopravní infrastruktura —

silniční doprava), avšak v textové části (str. 66 srovnávacího textu) je uvedena jako plocha P* (tj. jako plocha zrušena rozsudkem krajského soudu). Žádáme tedy, aby byl návrh změny navazoval na současné platné znění územního plánu po rozsudku krajského soudu ze dne 8.10.2018 a v tomto ohledu byl přepracován, neboť současný návrh je v tomto neurčitý a nesrozumitelný, neboť nenavazuje na současné platné znění územního plánu Zlína po zrušení jeho částí rozsudkem krajského soudu ze dne 8.10.2018.

9. V souvislosti s předchozí námitkou uvádíme, že není platným podkladem návrhu ani hodnocení SEA, neboť je zpracováno v červenci 2018. V mezidobí ovšem došlo ke změně územního plánu na základě zrušení ploch výše uvedených v rozsudku krajského soudu ze dne 8.10.2018.
10. V souvislosti s námitkou č. 8 ohledně infrastruktury dále uvádíme, že není možné, aby byla jako plocha DS označena nejen plocha č. 1079, ale též plocha tvořená pozemky p.č. 1256, p.č. 3465/1 a p.č. 2623/7, neboť tato plocha o šířce cca. 5,5 metru (navazující na plochu č. 1079) nemůže sloužit jako dopravní infrastruktura pro silniční dopravu. V současné době je to prakticky pěšina končící v přilehlém lese na severu, přičemž šířka této plochy a její průchod lesem vylučuje výstavbu byt' pozemní komunikace pro jednosměrný provoz ve smyslu § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tento důvod platí i pro plochu č. 1079, což vyplývá též v bodu 72. rozsudku krajského soudu ze dne 8.10.2018.
11. Dále namítáme, že využitím pozemků v ploše č. 1100 (tvořené dvěma pozemky p.č. 2779/11 a p.č. 2779/9 o celkové výměře 3649 m²) dojde k trvalému záboru zemědělského půdního fondu ve II. třídě ochrany. Má-li dojít k záboru takto vysoce kvalitní zemědělské půdy, musí návrh řádně odůvodnit, proč je takové řešení nezbytné, a to tím spíše, když z těchto důvodů již dvakrát dle výše uvedených rozsudků v plochách s touto třídou ochrany krajský soud územní plán zrušil (viz bod 81. rozsudku ze dne 9.10.2018). Ostatně též vyhodnocení vlivů v části o posouzení souladu s územně plánovací dokumentací kraje uvádí, že je třeba dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF, zvláště u půd zařazených do I. a II. třídy ochrany (viz bod 10., str. 13). Odůvodnění v textové části návrhu (str. 86) uvádí, že zemědělské využití lokality je minimální, plocha vykazuje znaky dlouhodobého útlumu hospodaření s postupující sukcesí. A proto i z tohoto důvodu je zřejmé, že veřejný zájem na zajištění dostupných ploch pro výstavby bydlení, zejména po redukci cca. 15 ha navržené změnou 3B, převyšuje veřejný zájem na ochraně zemědělsky nevyužívané půdy. Samotná skutečnost, že současné zemědělské využití ploch je minimální, není relevantním důvodem pro zábor ZPF, ostatně rozsudek krajského soudu ze dne 9.10.2018 v bodě 81. uvedl, že pokud se na území nyní nehospodaří, nemůže to sehrát významnou roli, neboť to se může do budoucna změnit. Ani samotná redukce zabírané plochy oproti předchozí změně 3B není sama o sobě argumentem, zvláště když tato předchozí změna byla částečně, a to i z důvodu rozporu s požadavky na ochranu ZPF, soudem zrušena. Ani současný návrh ovšem hodnověrným způsobem neprokazuje, že je zde potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, tím spíše, aby prověřil, zda — kdyby tato potřeba byla prokázána — zde není jiná varianta zisku plochy cca. 0,36 ha plochy pro bydlení v lokalitě, kde není chráněn ZPF nebo kde je chráněn v nižší třídě ochrany, než ve třídě I. a II., které podle zákona zasluhují mimořádnou ochranu. Už vůbec není argumentem v odůvodnění textové části návrhu (str. 85), že plocha BI 1100 byla již odsouhlasena orgánem ochrany ZPF v předchozím územním plánu, neboť právě stanovisko orgánu ochrany ZPF bylo rozsudkem krajského soudu označeno za nezákonné (viz bod 79. rozsudku ze dne 8.10.2018). Taková argumentace svědčí o tom, že pořizovatel vědomě ignoruje závěry pravomocného rozsudku krajského soudu, což je zcela bezprecedentní nezákonný postup.
12. Dále namítáme, že prověřování možnosti využít plochu č. 1100 jako zeleň nemůže být ukončeno na základě toho, že si v této ploše někdo postavil plot. Pro stavbu plotu současná stavební legislativa neklade takřka žádné překážky a je možné jej ze strany vlastníka pozemku postavit téměř vždy a všude. Oplocení, o kterém pořizovatel ani netvrdí, že k němu byl vydán souhlas s umístěním, tedy nemůže být měřítkem omezujícím veřejný zájem na tom, aby bylo území plochy č. 1100 využito pro sídelní anebo krajinnou zeleň.

Na základě shora uvedeného se domníváme, že pořizovatel opětovným začleněním plochy č. 1100 do územního plánu Zlína s funkčním využitím umožňujícím výstavbu, a bez náležitého odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným odůvodněním, předkládá dotčeným orgánům státní správy a krajskému úřadu zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy.

Vyjadřujeme přesvědčení, že i v případě, že by snad tyto správní orgány nekonaly, pořizovatel musí být srozuměn s tím, že i s ohledem na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9.10.2018, č.j. 63 A 2/2018-103, je předložený návrh nezákonný pro nedostatek důvodů.

Žádáme tímto, aby naše námítky byly zohledněny a zapracovány jako úprava do návrhu předmětné změny územního plánu.

Vyhodnocení připomínky: **Připomínce se nevyhovuje**

Odůvodnění:

Z podané připomínky Spolku **za zdravé životní prostředí – Vršava není zřejmé, jakým způsobem je návrhem plochy bydlení individuálního pro 1 rodinný dům narušeno životní prostředí v daném území.** Pakliže ve stanovách tohoto spolku je základní cíl ochrana přírody a krajiny, **měl by spolek doložit, jak bude krajina, v tomto případě neudržovaná louka se zbytky zbořeníšť, touto zástavbou narušena.**

add 1) Podatelům dává pořizovatel zcela za pravdu v tom, že plochy č. 231 a 1084 byly zrušeny a nemají být součástí koordinačního výkresu, který je odůvodněním celé změny. Tyto plochy nejsou předmětem projednání a do výkresu se dostaly tiskovou chybou projektanta. Právní stav územního plánu zveřejněný na webových stránkách má v těchto místech bílou plochu. Toto nedopatření bylo napraveno, plochy nejsou součástí koordinačních výkresu ani součástí srovnávacího textu (stejná tisková chyba), který je taktéž odůvodněním. Konkrétní lokality, které jsou předmětem změny byly taxativně vyznačeny v hlavním výkrese a tabulce, tedy v závazné části změny a dále byly všechny popsány v textové části a odůvodnění.

Pokud se zdál být navrhovatelům návrh nesrozumitelný, měli možnost se zúčastnit veřejného projednání a všechny nesrozumitelnosti si nechat vysvětlit nebo v době 30 dnů, kdy byl návrh vystaven, se kdokoli na cokoli mohl přijít zeptat k pořizovateli. Územní plán je složitý dokument a ne vždy všem musí být srozumitelný. Proto zákon nařizuje veřejné projednání. Chyba byla odstraněna. Na veřejném projednání byl omyl tazatelům vysvětlen.

add 2) Zrušení plochy v územním plánu soudem neznamená, že plocha nesmí být v územním plánu navržena. Soudu nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití. Soud může přezkoumávat pouze to, zda příslušný orgán postupoval při pořizování územního plánu a v řízení o jeho vydání v souladu se zákonem (viz rozsudek NSS ze dne 18.7.2006, č.j. 1Ao 1/2006- 74, publ. pod č. 968/2006 Sb. NSS). Plocha, která byla soudem zrušena rozsudkem 63A 13/2014 byla označena jako SO. Soud v předchozím rozsudku vytkl pořizovateli jedině, že uvedl občany v omyl, když plochu pod současným označením BI 1100 označil jako plochu stavu SO namísto toho, aby ji označil jako plochu přestavby SO. V současné době je plocha vyznačena jako BI s příslušným odůvodněním.

add 3) K ploše je přivedena síť nn a vodovod, vedou k ní stávající a zaužívané plochy DS a ostatní potřebná technická infrastruktura může být dle potřeby doplněna, územní plán to umožňuje. Aktuální vyhodnocení územního plánu naopak pořizovateli poskytlo jednoznačné údaje o tom, že navržených ploch pro bydlení je celkově málo a vymezení dalších ploch je nutné. Je zda navržena plocha pro 1 RD a to z důvodu, že dle rozsudku soudu zde nemá být vymezen stav, protože došlo ke změně funkce, kdy na tomto místě byla v předešlém územním plánu vymezena plocha bydlení pasekářského, což z dnešního pohledu už není pravda. Za normálních okolností by plocha byla vymezena jako stav BI, resp. byla by součástí zastavěného území dle § 58 odst. 2 stavebního zákona, protože do zastavěného území patří mimo jiné zastavěné stavební pozemky a ty jsou definovány v § 2 stavebního zákona jako pozemky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a

hospodářskými budovami, což byl i tento případ. Nejedná se o salámovou metodu, ale o napravení stavu v území.

add 4),5) Ve vyhodnocení SEA je uvedeno: „**Změna č. 3BD výrazněji neovlivní obraz sídla a nenaruší urbanistické hodnoty území města s ohledem na rozptýlenost požadavků. Mírně konfliktní je plocha 1100 mezi Vršavou a Jižními svahy, kde jsou stanoveny příslušné regulativy a výstavba je podmíněna i biologickým průzkumem.**

Podmínkou řešení náplně plochy 1100 - BI v k.ú. Zlín dle SEA je vypracování podrobného biologického průzkumu, respektování kvalitních prvků vzrostlé zeleně včetně vyhodnocení prvků dřevin a dále na každém pozemku uplatnit maximálně jeden rodinný dům s tím, že intenzita zastavění nepřekročí 35%. Z vyhodnocení nevyplývá, že by plocha nemohla být zastavěna. Jsou k ní stanoveny podmínky, které však z hlediska územního plánu nejsou akceptovatelné, protože územní plán nemůže podmiňovat zastavitelnost biologickým průzkumem, kdy se jedná o podmínku procesní. Proč není stanovena intenzita zastavění je zdůvodněno. Aby nedošlo k rozdělení parcely na několik dalších, čímž by mohlo dojít k zahuštění zástavby, bylo stanoveno, že zástavba jedním rodinným domem je vztažena k celé ploše. To, zda je vyhodnocení SEA dostatečné či nikoli přísluší posoudit příslušnému dotčenému orgánu, kterým je odbor životního prostředí Krajského úřadu Zlínského kraje.

Toto zdůvodnění bylo akceptováno všemi dotčenými orgány a pořizovatel obdržel k vymezené ploše kladná stanoviska.

Připomínce podané při společném jednání bylo vyhověno, je upravena regulace pro 1 RD v celé ploše, což znamená, že v ploše 1100 může stát jeden RD, ačkoli si to podatelé vykládají po svém.

add 6) Není zřejmé, z čeho pramení domněnka navrhovatelů, že zapracováním plochy pro 1 RD dojde k propojení Jižních Svahů s Vršavou. Domněnka je nepodložená a zcestná.

Změna č. ZM3B.02/01 je vymezena z důvodu požadavku Zastupitelstva Města Zlína ze dne 11. 2. 2016 – řešit část územního plánu zrušenou rozhodnutím Krajského soudu v Brně č. 63 A 13/2014 lokalita Vršava. Na základě zjištění aktuálního stavu v území je západní část řešené plochy vymezena v souladu se skutečným stavem a stavem v katastru nemovitostí, jako plocha bydlení individuálního BI. Východní část lokality je navržena jako zastavitelná plocha bydlení individuální **BI 1100**. Na základě SEA hodnocení jsou z důvodu zajištění ochrany hodnot krajinného rázu a ochrany území navazujících zelených klínů a charakteru navazující rozvolněné zástavby stanoveny prostorové regulativy: 1 RD na ploše, zachovat kvalitní vzrostlou zeleň.

Podmínka SEA hodnocení intenzita zastavění 35% není v podmínkách využití stanovena, protože se jedná o podrobnost, která není ve vydaném územním plánu řešena. Je zachován jednotný přístup stanovování podmínek využití v celé dokumentaci.

V rámci řešení byla prověřována možnost vymežit plochu BI 1100 jako plochu nezastavitelnou, v některé z ploch zeleně. Vzhledem k charakteru stávající plochy (historické oplocení pozemku), přímá návaznost na stávající plochu bydlení, dostupnost veřejné infrastruktury, dostatečné zastoupení zeleně v území, a to jak stávající, tak navrhované, byla jako účelná a vhodná vyhodnocena varianta zástavby pro bydlení individuální.

add 7) Plocha BI 1100 bude obsluhována po stávajících plochách DS. Územní plán k ní nenavrhuje žádnou komunikaci. Co se týká plochy 1079, i když byla zrušena soudem, je v této části vydáno pravomocné stavební povolení na vybudování komunikace, nehledě na to, že stávající komunikace se v daném území nachází ve stavu, takže i když je zde zrušen územní plán, resp. návrh rozšíření stávající komunikace, tato stále existuje v současném stavu a je po ní možné jezdit, resp. využívat ji pro obsluhu území.

add 8) viz bod 1 zrušené plochy byly součástí odůvodnění a jsou vypuštěny.

add 9) Návrh hodnocení SEA se zabýval jednotlivě navrženými změnami, není tedy podstatné, že v průběhu pořizování došlo ke zrušení některých ploch, které nebyly předmětem změny.

add 10) Plocha 1079 je zrušena soudem z koordinačního výkresu byla odstraněna. Není předmětem změny. K ploše BI 1100 není územním plánem navrhován nový příjezd.

add 11) Zrušení části územního plánu (zastavitelné plochy) soudem neimplikuje její vyloučení z územního plánu. Jedním z úkolů územního plánování je mimo stanovení koncepce rozvoje a posuzování potřeby změn v území a s tím související vyhodnocení potřebnosti nových zastavitelných ploch.

Na tuto plochu se nevztahuje žádné zákonné omezení, které by předjímalo její funkci nebo ji bezpodmínečně vyloučilo z posuzování potřeby změn v území. Rozhodnutí soudu se vztahuje k náležitostem vyhodnocení původní zastavitelné plochy a nepředjímá její zastavitelnost nebo nezastavitelnost.

Úřad územního plánování posuzuje potřeby změn v území komplexně a musí zohledňovat aktuální vývoj a změny podmínek v rámci celého správního území města. S vědomím rizika redukce zastavitelných ploch, které vyplynulo ze Zprávy o uplatňování ÚP Zlín, byla plocha znovu zařazena k prověření změnou ÚP. Vyhodnocení potřebnosti zastavitelných ploch je relevantním důvodem pro prověření zastavitelnosti ploch v návaznosti na zastavěné území. Jako podstatná změna v území je v tuto chvíli vyhodnocena i rebonitace zemědělské půdy navazujících pozemků.

Plocha pro 1 rodinný dům byla opětovně posouzena orgánem ochrany ZPF a bylo k ní uděleno kladné stanovisko.

add 12) Úvahy o tom proč byla plocha zařazena pro výstavbu 1 RD jsou shrnuty výše.

Předložený návrh nemůže být nezákonný, když odstraňuje chyby, které byly pořizovateli vytknuty výše uvedeným rozsudkem soudu a návrh je kladně projednán se všemi dotčenými orgány, hájícími své zájmy v území a je řádně odůvodněn. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 9.10.2018, č.j. 63 A 2/2018-103, kterým byly ve změně územního plánu města Zlína č. 2 zrušeny plochy č. 231, č. 1084 a č. 1079 nemá s plocho BI 1100 nic společného a závěry tohoto rozsudku nelze vztahovat k jiné ploše v jiném území. V současné době se mění i podmínky v daném území, když sousední parcely byly rebonitovány a to do z 2. do 4. třídy ochrany ZPF.

2. EUROVIA CS, a.s., odštěpný závod oblast Morava, závod Zlín

Námítka ze dne 29. 08. 2019

Tímto vznášíme Námítku k dílčí změně ZM3B.02/24, která upravuje rozsah zastavitelné plochy DS 110.

Požadujeme upravit plochu DS 110 i v dalším úseku, a to východně od provedené úpravy změnou ZM3B.02/24, konkrétně v jejím souběhu s areálem fy Eurovia CS, kde je lokalita DS 110 vymezena územním plánem plochou o šířce cca 20 m z čehož 15 m zasahuje areál. Pro činnost firmy v regionu má současná plocha strategický význam.

Plocha DS 110 vymezená ve stávajícím rozsahu blokuje modernizaci areálu firmy a jeho další technologický rozvoj.

Z tohoto důvodu požadujeme zúžení plochy DS 110 na hranice pozemků parcelní číslo 2012, 306/35 a 305/40 v k.ú. Louky nad Dřevnicí.

Základním důvodem podání námítky je fakt, že se od doby vydání územního plánu změnila podmínky v území, a tím pominuly některé důvody a záměry, pro které byla plocha DS 110 vymezena.

Odůvodnění námítky:

Plocha DS 110 je v platném územním plánu vymezena jako součást koncepce řešení obsluhy území (levobřežní komunikace), dále pro ochrannou hráz proti povodním a cyklistickou stezku. Toto řešení dopravy podél levého břehu Dřevnice je i součástí Generelu dopravy pro město Zlín (UDIMO, 2016). Generel doporučuje zachovat levobřežní komunikaci jako obslužnou komunikaci s využitím pro pěší a cyklistickou dopravu. Komunikaci nezařazuje do základního komunikačního systému města (viz kap. 2.3.1 Generelu dopravy).

Cyklostezka a pěší propojení, protipovodňová opatření

Od doby vydání územního plánu byla již cyklostezka částečně realizována. A to v úseku od Malenovic po areál firmy KROMEXIM a dále v úseku od areálu DEK INVEST (stavebniny) na ul. U Dřevnice směrem do centra města. V trase mezi těmito realizovanými úseky je cyklistická doprava řešena

cyklotrasou a stávající profil je v nejužším místě cca 4,6 m. Jedná se o šířku komunikace (dle parcelních hranic) na úrovni objektu na pozemku p.č. 493.

Parametry realizované cyklostezky jsou cca 3,4 m. Z toho lze vyvodit, že i v nerealizovaném úseku cyklostezky je dostatek prostoru pro její realizaci, pěší propojení a protipovodňovou ochranu.

Obsluha území

Území již nevyžaduje souvisle průjezdné propojení kapacitní obslužnou komunikací. V současnosti je východní část území obsluhována od areálu UNI HOBY, a to včetně areálu fy KROMEXIM. (v souladu s koncepcí územního plánu byly vybudovány obslužné komunikace). Východní část území je obsluhována po stávajících pozemcích p.č. 2012 a 306/35.

Změna ZM3B.02/24 navrhuje redukci lokality DS 110 (o část pozemku p.č. 670/112) a proto v rámci komplexního řešení požadujeme další redukci, která nebude omezující pro požadované vybudování cyklostezky a protipovodňových opatření. Obsluhu zadních traktů objektů na ul. U Dráhy lze řešit stávajícím způsobem.

Vývoj v území neprokázal za dobu platnosti územního plánu nezbytnost vybudovat novou levobřežní komunikaci, jelikož i v případě realizace cyklostezky v úseku od centra města po ul. U Dřevnice byla realizována pouze cyklostezka a navazující plochy byly zastavěny. Vzhledem k dopravním vazbám v území by naopak zprůjezdnění území kapacitní obslužnou komunikací vyvolalo v území riziko zavlečení nežádoucí dopravy do klidového prostoru na břehu Dřevnice.

Vyhodnocení připomínky: **Připomínce se nevyhovuje**

Odůvodnění:

Podaná námitka byla vyhodnocena jako připomínka. Změna na kterou je poukazováno se podávajícího nijak nedotýká.

Změna ZM3B.02/24 prověřila rozsah vymezení plochy pro silniční dopravu DS 110, zejména parcelu pozemek p.č. 670/112. Na základě zjištění skutečného využití pozemků bylo vymezení ploch v územním plánu uvedeno do souladu se skutečným stavem v území a rozsah plochy DS 110 byl redukován o pozemek p. č. 670/112, který byl zařazen do stabilizovaných ploch OK. 1. Pozemek funkčně a vlastnicky souvisí s přilehlou plochou OK. 1 a jeho předchozí zařazení do plochy DS 110 bylo shledáno jako neúčelné. Změna byla řešena na žádost vlastníka pozemku o změnu územního plánu a týkala se dílčí části v rámci vymezení plochy DS 110. **Stejným způsobem musí být řešen i požadavek firmy EUROVIA a to žádostí o změnu územního plánu,** která musí být řešena koncepčně pro celou „levobřežní komunikaci“. Vlastník pozemku není změnou nijak dotčen, usiluje pouze o novou změnu územního plánu. Z tohoto pohledu se jedná o podání připomínky, nikoli námítky.

Zpracování a projednání změn územního plánu se řídí stavebním zákonem, jakákoliv úprava výkresu vyžaduje nové veřejné projednání. Pokud by město chtělo vyhovět každé podané připomínce s nároky na jiné využití území, změnu by tak nemuselo dokončit v reálném čase.

3. Machulová Marie, Kijaniová Libuše, Kijania René

Připomínka ze dne 04. 09. 2019

V rámci změn Územního plánu města Zlína ZM3B a 3D zohledňujete připomínky od r. 2011. Jako spoluvlastníci pozemků č. 451/32, 540/4, LV 132, k.ú. Lužkovice žádáme o zařazení našich opakovaných požadavků z r. 2011 (20.3., 21.9.).

Nesouhlasili jsme se zařazením do ploch veřejných prostranství P*615 i s prodejem těchto pozemků. Po celé ploše rostou stromy, které odcloňují plochy smíšené výrobní SP od území BI 457 Padělky. Tím chrání rodinné domy od průvanu a hluku. Pozemky si chceme ponechat, vždyť většina našich pozemků je využita pro veřejné zájmy — protipovodňová hráz, kamenná předhrázka, kanalizační sběrač, komunikace (p.č.893/1, 894/113), nyní navrhovaná cyklostezka (p.č. 639/82) a kanalizace (p.č. 451/31).

Vyhodnocení připomínky **Připomínce se nevyhovuje**

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako připomínka, protože nesměruje k navržené změně územního plánu, ale klade nároky na nové vymezení ploch. Požadavek připomínkových je třeba řešit samostatnou žádostí o změnu územního plánu.

4. Mgr. Iva Chytilová

Připomínka ze dne 04. 09. 2019

V předmětné věci se pan Svatoslav Žaludek, bytem Podlesí V 5410, 760 05 Zlín (vlastník pozemku p.č. 217/14 v k.ú. Klečůvka) zúčastnil osobně veřejného projednání návrhu změny ÚP, konaného dne 2.9.2019 a k jeho závěrům sděluje následující:

- Souhlasí s navrhovaným řešením s tím, že na pozemku p.č. 217/14 by měl být postaven toliko jeden rodinný dům.
- Sakrální objekt bude respektován jako památka místního významu. Nejedná se o památkově chráněný objekt.
- Veškeré připomínky spolku Sdružení za zdravou Klečůvku byly zapracovány a nové připomínky vzneseny nebyly.
- Část pozemku p.č. 217/14 bude využita jako veřejné prostranství a bude tak vytvořen důstojný rámeček stávajícího kříže.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínky pouze konstatuje souhlas s návrhem změny.

5. RNDr. Petr Švehlák

Připomínka ze dne 08. 09. 2019

I.

Veřejnou vyhláškou ze dne 24. 7. 2019, sp. zn. MMZL 122815/2017 bylo v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2016 Sb. stavebního zákona oznámeno zveřejnění návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína a Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území.

S ohledem na veřejné projednání výše změn Územního plánu a Vyhodnocení předpokládaných vlivů dávám k předmětné změně územního plánu následující námitku.

Dle současného územního plánu vymezení pojmů — bylo vilou "forma stavby pro bydlení, max. 3NP, bez podkrovní". Viladomem pak byla forma stavby pro bydlení — bytového domu cca. 4-6 bytových jednotek, max. 3NP, bez podkrovní.

Rozdíl uvedených pojmů spočívá zejména v tom, že stavbu vily lze umístit na rozdíl od stavby viladomu do plochy, jejíž způsob využití je stanoven jako plocha bydlení individuálního — B1.

Je pravdou, že na základě připomínek vlastníků nemovitostí v lokalitě došlo ke změně definice pojmu vila tak, že se jedná o formu stavby pro bydlení, max. 3 NP, bez podkrovní, max. 3 bytové jednotky. Nadepsaný správní orgán ve svém odůvodnění připomínky uznal, že tento pojem nebyl přesně definován a docházelo k jeho zneužívání, kdy do ploch rodinného bydlení byly vpouštěny „vily“, které měly 3NP, ale více bytových jednotek než 3, což nebylo záměrem územního plánu.

Právě s ohledem na snahu některých investorů zneužívat pojem Vily a umístit tak stavby s více bytovými jednotkami, tedy stavby hromadného bydlení, do ploch určených k bydlení individuálnímu, žádám, aby byl pojem Vily jakožto stavby rodinného bydlení dán do souladu s ustanovením § 2 písm.

a) bodem 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tedy aby byl pojem Vila upraven tak, že se jedná o formu stavby pro bydlení, max. 2NP a podkrovní, max. 3 bytové jednotky.

Dle mého názoru je pořizovatel územního plánu vázán právní úpravou České republiky, tedy i vyhláškou č. 501/2006 Sb. a nemůže vytvářet samostatně pojmy, které jsou v rozporu s touto právní úpravou.

Dále doplňuji, že tato výšková regulace je rovněž nezbytná z důvodu zachování rázu lokalit rodinného bydlení, když takto vysoké stavby stávající charakter zcela zásadně mění, a to v neprospěch dosavadních obyvatel. Mnohdy mají tyto nové stavby za následek zásah do dosavadní „pohody bydlení“ a soukromí obyvatel, případně dochází k dopravním problémům spojených s nárůstem počtu vozidel v lokalitě.

Jak jsem uvedl již výše, žije v místní části Cigánov, která je typická nízkými stavbami rodinného bydlení. Již samotný územní plán města Zlína tuto skutečnost respektuje, což je zřejmé z postupu pořizovatele územního plánu při vymezení nové plochy pro individuální bydlení — BI 1022, kde stanovil výškovou regulaci zástavby — max. 2NP bez podkroví.

Pokud by pořizovatel nevyhověl námitce dotčeného vlastníka stran změny pojmu Vila, **žádá tímto, aby byla v rámci lokality Cigánov stanovena výšková regulace zástavby, a to shodně s plochou BI 1022, tedy max. 2 NP bez podkroví. Tímto postupem bude dosaženo nejen ochrany současných obyvatel lokality, ale také zachování současného krajinného rázu.**

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Námítka byla vyhodnocena jako připomínka, nejedná se o vlastníka

Všechny pojmy, které jsou použity v územním plánu a nejsou definovány ve stavebním zákonu a prováděcích předpisech musí být definovány. Opačně žádným předpisem není stanoveno, jaké pojmy se mohou či nemohou používat. Z územního plánu musí být zřejmé, jak jsou jednotlivé použité pojmy myšleny, aby nedocházelo k mylným výkladům. Pojem vila byl použit právě proto, že se jedná o stavby typické pro město Zlín, kdy ve svazích stojí „vily“, mající max. 3 bytové jednotky, ale z pohledů od ulice mají 3 nadzemní podlaží. Pokud bychom ustoupili od toho, že vila bude mít 3 nadzemní podlaží, nemusel by se pojem zavádět. Obavy z navyšování podlažnosti v ulicích kde doposud stojí domy s 2 nadzemními podlažími jsou liché, protože územním plánem je stanovena další podmínka, a to, že ve stabilizovaných a návrhových plochách bude zohledněna výšková hladina, charakter a struktura okolní zástavby.

II.

Dále nesouhlasím s vypuštěním podmínky pro využití lokality 158, P17, Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá, využití — distribuční uzel Cigánov - „zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování“.

Při veřejném projednání předmětné změny územního plánu dne 2. 9. 2019 uvedl zástupce pořizovatele k dotazu jednoho z občanů, že k vypouštění této podmínky došlo z důvodu, že lokalita je řešena již zpracovanou územní studií „Vedení kapacitní silnice tzv. pravobřežní komunikace.“

S touto studií jsem seznámil, nicméně dle jeho názoru tato studie neřeší předmětné území, tedy distribuční uzel Cigánov, v lokalitě Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá.

S ohledem na uvedené tímto navrhuji, **aby byla předmětná doplňující podmínka pro využití lokality Cigánov, ul. Sokolská, Dlouhá, zachována, tedy aby byla zachována podmínka — zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování.**

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Předmětné území lokalita Cigánov je řešena v územní studii "Vedení pravobřežní komunikace" schématem v její textové části na str.25. Z posouzení dopravního uzlu Cigánov vyplývá následující:

Dopravní plocha v lokalitě Cigánov pro vedení pravobřežní komunikace využita nebude, je však vhodné ponechat tuto plochu alokovanou pro statickou dopravu. Vybudování parkoviště nebo parkovacího domu, které budou sloužit pro parkování vozidel při konání sportovních akcí na stadionu nebo může sloužit jako záchytné parkoviště.

Z tohoto důvodu byla podmínky pořízení územní studie vypuštěna a plocha pro dopravu ponechána.

Poučení


Do Opatření obecné povahy Změny č.3B a 3D Územního plánu Zlína tj. textové a grafické části může dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Opatření obecné povahy Změně č. 3B a 3D Územního plánu Zlína nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.


.....
Ing. et. Ing. Jiří Korec
primátor města



razítko statutárního města Zlína


.....
MUDr. Miroslav Adámek
náměstek primátora

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy:

Změna č. 3B a 3D Územního plánu Zlína - textová část - **příloha č. 1**

Změna č. 3B a 3D Územního plánu Zlína - grafická část - příloha č. 2

Změna č. 3B a 3D Územního plánu Zlína - textová část odůvodnění - **příloha č. 3**

Změna č. 3B a 3D Územního plánu Zlína - grafická část odůvodnění - **příloha č. 4**

Textová část územního plánu – srovnávací znění – **příloha č. 5**

Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č.3B a 3D Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území – **příloha č.6**

Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č.3B a 3D Územního plánu Zlína 2x – **příloha č.7**