

Příloha 1 odůvodnění ÚP Kelníky – úprava dokumentace předložené ke společnému jednání po pracovní schůzce se zástupci Odboru životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína.

Úvod

Návrh Územního plánu Kelníky pro společné jednání byl projektantem zpracován na základě Návrhu zadání Územního plánu Kelníky. Projektant provedl průzkum v obci a analýzu dostupných podkladů – zejména prověřil požadavky obce na zpracování nového územního plánu, dále požadavky dotčených orgánů uplatněných v průběhu projednání návrhu zadání, požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace – tj. Politika Územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) a Zásady územního rozvoje Zlínského kraje (ZÚR ZK), požadavky na řešení problémů (požadavky na eliminaci hrozeb a využití příležitostí) vyplývající z aktuálního Rozboru udržitelného rozvoje SO ORP Zlín a požadavky vyplývající z aktuálních územně plánovacích podkladů. Návrh územního plánu je zpracován v souladu s platnou legislativou a v souladu s Metodikou Zlínského kraje na jednotné zpracování územních plánů obcí pro GIS.

V souladu s platnou legislativou a s prioritami územního plánování stanovenými nadřazenou územně plánovací dokumentací je projektant při tvorbě územně plánovací dokumentace povinen zvažovat všechna hlediska a nesmí přistupovat k jednostranným řešením, které mají ve výsledku celkově negativní dopad na udržitelný rozvoj území. Totéž platí i pro posuzování dokumentace dotčenými orgány. Územně plánovací dokumentace je směřována ke shodě všech požadavků kladených na dané území.

Z rozboru udržitelného rozvoje daného území k.ú. Kelníky a z aktuálních statistických údajů vyplývá, že v obci především zaostává naplnění požadavků na posílení soudržnosti společenství obyvatel a na vytvoření podmínek pro zlepšení sociodemografického vývoje, a to s ohledem na fakt, že v obci opětovně klesá počet obyvatel a výrazně se zhoršuje věková struktura obyvatel – je zaznamenán vysoký podíl obyvatel v poproduktivním věku.

Z vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek (dle Rozboru udržitelného rozvoje SO ORP Zlín – aktualizace 2016) vyplývá, že nejlépe je v obci hodnocen 1. pilíř životního prostředí + 3,83 bodu. Dále je mírně pozitivně hodnocen 2. hospodářský pilíř + 1,00 bodu. Oproti tomu 3. pilíř soudržnosti společenství obyvatel je v záporném hodnocení - 4,29 bodu. Rozdíl mezi pilířem životního prostředí a pilířem soudržnosti společenství obyvatel je tedy celkem 8,12 bodu v neprospěch 3. pilíře. Úkolem územně plánovací dokumentace je zajistit vyvážený vývoj veškerých podmínek v obci a na základě výše uvedených údajů intervenovat zejména ve prospěch 3. pilíře soudržnosti společenství obyvatel.

Předběžné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny k územnímu plánu zpracovanému pro společné jednání

Dle sdělení zástupců Odboru životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína na pracovní schůzce je z hlediska ochrany přírody a krajiny stavební rozvoj obce Kelníky ukončen a pro rozvoj obce je přípustné a dostatečné pouhé doplnění jednotlivých nových objektů pro bydlení v těsné návaznosti na kompaktní zastavěné území obce a využití stávajícího bytového fondu. Orgán ochrany přírody a krajiny zejména nesouhlasí s rozvojem zástavby v samostatné lokalitě „Paseky“ a upozorňuje na vytváření nežádoucího satelitu ve volné krajině.

Zdůvodnění navrhovaného řešení projektantem

Projektant přistupoval ke zpracování územního plánu předloženého ke společnému jednání zodpovědně v souladu s obecnými požadavky kladenými na územně plánovací dokumentaci platnou legislativou a nadřazenou územně plánovací dokumentací PÚR ČR a ZÚR ZK. Projektant si je vědom toho, že musí naplňovat veškeré cíle a úkoly územního plánování stanovené zákonem a priority územního plánování stanovené nadřazenou dokumentací, současně je si rovněž vědom že expertní posudek nebo názor pracovníka veřejné správy nemůže plně nahradit vnímání dotčeného území obyvatelstvem, které v něm žije a hospodaří a v tomto smyslu posoudil a hodnotil jednotlivé připomínky a požadavky obce, podnikatelů a vlastníků pozemků. Současně zpracoval územně plánovací dokumentaci v souladu se základním cílem územního plánování – tj. vytvořil předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Projektant v návrhu územního plánu dbal především na to, aby zajistil uspokojení současných potřeb obce jako celku a zároveň minimalizoval negativní dopad na podmínky života generací budoucích.

Projektant posoudil a zohlednil požadavky obce:

- Ve prospěch posílení pílíře soudržnosti společenství obyvatel projektant navrhl dostatek zastavitelných ploch pro zástavbu smíšenou obytnou vesnickou a to tak, aby bylo možné výstavbu zahájit neprodleně – tj. vymezením návrhových ploch pro výstavbu v lokalitě Paseky, kde jsou veškeré nezbytné inženýrské sítě včetně kapacitní obslužné komunikace opatřené novým povrchem a současně jsou plochy umístěny na ucelených pozemcích vlastníků, kteří o zařazení pozemků do zastavitelných ploch přímo žádali. Obec jejich požadavek plně podporuje, protože v lokalitě jsou kompletní inženýrské sítě včetně stávající nově vybudované komunikace. Dále projektant vyhověl i pro obec méně výhodným požadavkům cca 5 vlastníků pozemků v lokalitě pod kompaktní zástavbou obce, která je vhodná z hlediska požadavků ochrany přírody a krajiny (zejména je mimo pohledový horizont, ale současně v daném území zcela chybí inženýrské sítě a kvalitní obslužná komunikace. Dále je nutné uvést, že území je zde značně svažité, je zatíženo rozsáhlým sesuvným územím, a tudíž není vhodné pro kompaktní výstavbu. Projektant zde propojil návrh zastavění mezi jednotlivými požadavky vlastníků i přes pozemky těch,

kterí o novou zástavbu nežádali a nemají v úmyslu v návrhovém období pozemky pro zástavbu uvolnit. Projektant však dle potřeb územního plánování propojil plochy do logických celků tak, aby řešil plochy o výměře nejlépe přesahující 2000 m². Využití daných ploch je však pro potřeby okamžité intervence ve prospěch 3. pilíře soudržnosti společenství obyvatel obce zcela nedostatečné. Poznámka: další lokalita doporučená orgánem ochrany přírody a krajiny – tj. plocha v návaznosti na účelovou komunikaci nad kompaktním zastavěným územím není v současné době pro zlepšení sociálně demografického vývoje obce použitelná, protože zde taktéž chybí jakákoliv infrastruktura a současně o zástavbu na těchto pozemcích žádný z vlastníků nežádal – je zde provozován rodinný chov skotu v omezeném počtu kusů. Současně je konstatováno, že i tato plocha leží na lokálním pohledovém horizontu. Při řešení územního plánu projektant zvažoval i případnou hrozbu vzniku satelitního území v lokalitě Paseky a konstatoval, že odloučená zástavba v lokalitě Paseky již dlouhodobě existuje a nebude se tedy jednat o žádný nevhodný novotvar v krajině. Stabilizované zastavěné území v dotčené odloučené lokalitě je tvořeno jednostrannou kompaktní řadou 7 obytných objektů s hospodářským zázemím, kde je provozován rodinný chov skotu, chov včel a rovněž je zde zcela nový rodinný dům s objektem pro chov koní – nejedná se zde o rekreační osadu. Na základě informací určeného zastupitele obec pocítuje zejména potřebu hospodárně využít veřejných prostředků, které již byly v minulosti vynaloženy v lokalitě Paseky (tj. využít stávající inženýrské sítě v obci a volné plochy v přímé návaznosti na stabilizovanou dopravní síť), dále obec požaduje vytvořit podmínky pro omezení segregace lokality „Paseky“ a podpořit snahu o přiblížení dané lokality kompaktnímu zastavěnému území alespoň mírným protažením zástavby jihozápadním směrem, a to zejména s ohledem na fakt, že toto řešení je v návrhovém období zcela reálné i s ohledem na majetkoprávní vztahy v území a současně pomůže zvýšit počet mladých rodin s dětmi a tím v konečném důsledku zvrátit nepříznivý demografický vývoj v obci.

- Řešení územního plánu vytváří podmínky pro přemístění části provozů výroby mimo obytnou zástavbu do lokality s návrhem čistírny odpadních vod – viz návrhové plochy pro drobnou výrobu č. 15 a 16. Obyvatelé rodinných domů těsně přiléhajících k areálu výroby vnímají některé provozy výroby jako rušivé - zejména se jedná o sušárnu dřeva vydávající monotónní hluk v denní i noční dobu. Projektant vymezil nové plochy pro výrobu v návaznosti na navrhovanou čistírnu odpadních vod a v blízkosti silnice III. třídy propojující Velký Ořechov a Částkov v lokalitě se stávající pěstitelskou pálenicí zcela mimo kompaktní obytnou zástavbu obce. Lokalita je situována v údolní nivě Částkovského potoka se stabilizovaným lokálním biokoridorem. S ohledem na místní možnosti volného pohybu zvíře v dotčeném území se negativní účinek daného lokálního zdroje hluku na okolní biotu nepředpokládá.
- Pro doplnění vybavenosti obce a podporu pěší a cyklistické turistiky v řešeném katastrálním území projektant navrhl vhodnou plochu pro specifickou občanskou vybavenost s možností umístění odpočinkových ploch a případně rozhledny v návaznosti na cyklotrasu propojující obec Kelníky se sousední obcí Svárov.

Projektant posoudil a zohlednil požadavky orgánu ochrany přírody a krajiny:

- Návrh zastavitelných ploch je situován v návaznosti na stávající zástavbu, a to jak v návaznosti na kompaktní zastavěné území obce, tak v návaznosti na kompaktní zástavbu v samostatné lokalitě „Paseky“.
- Návrh zohlednil jen ty požadavky obce a občanů na vymezení zastavitelných ploch, které vhodně doplňují zastavěné území. V lokalitě Paseky byla do návrhu zapracována pouze plocha pro oboustranné obestavění komunikace v rozsahu stávající kompaktní zástavby a dále plocha pokračující podél stávající komunikace směrem k obci, velká část požadavku směřující od stávající zástavby v lokalitě Paseky severně směrem do volné krajiny do návrhu zařazena nebyla. Ucelená rozsáhlá plocha pozemku žadatele v návaznosti na kompaktní zastavěné území a stávající hřiště byla zařazena pouze do územní rezervy s podmínkou řešení dopravní a technické infrastruktury a problematiky uspořádání a konkrétního umístění zástavby v rozsáhlé lokalitě dle požadavků ochrany krajinného rázu, a to až ve výhledovém období – tj. zejména až po vyčerpání vhodnějších návrhových ploch pro rozvoj zástavby smíšené obytné vesnické. Projektant územního plánu (na rozdíl od zástupce orgánu ochrany přírody a krajiny) zjistil, že umístění nové zástavby v dané lokalitě podél hřiště a komunikace ve směru k odloučené lokalitě „Paseky“ (toto řešení bylo na pracovním jednání preferováno zástupci orgánu ochrany přírody a krajiny) má na místní pohledový horizont větší vliv (a zejména se jedná o omezení rozhledu v místě výhledu na obec Velký Ořechov – viz Příloha 7), než mírné rozšíření zástavby podél komunikace v opačném směru (tedy od odloučené lokality „Paseky“ směrem k obci, kde je rozhled do krajiny omezen navazujícím lesním masivem a konfigurací terénu).
- Pro novou zástavbu projektant stanovil podrobné podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu tak, aby negativní dopad nové zástavby na volnou krajinu byl minimalizován. Tyto podmínky je projektant připraven ještě dále doplnit a s ohledem na potřebu zvýšení ochrany krajinného rázu při umístování nové zástavby zejména v lokalitě Paseky i podrobněji specifikovat požadavky na charakter nově umístovaných staveb v území.
- Projektant vymezil lokální územní systém ekologické stability a doplnil jeho chybějící části návrhem krajinné zeleně, a to včetně drobných liniových interakčních prvků, tím jsou zajištěny podmínky pro posílení ekologické stability v řešeném území.

Úprava ÚP Kelníky po pracovním jednání konaném dne 3.12.2020:

Projektant v dokumentaci pro společné jednání zvážil veškeré možnosti obce na zajištění jejího rozvoje v udržitelných mezích i s ohledem na požadavky ochrany přírody a krajiny předložené v rámci projednání Návrhu zadání Územního plánu Kelníky. Po pracovním jednání za účasti zástupců obce, pořizovatele, Odboru životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína a projektanta byla dokumentace v lokalitě Paseky a kolem hřiště ještě dále upravena, a to ve prospěch ochrany krajiny a lokálního pohledového horizontu tak, aby bylo možné docílit shody mezi zájmy obce a zájmy orgánu ochrany přírody a krajiny. Původní a upravené řešení ÚP v lokalitě Paseky – viz. Příloha 1 a 2.

ÚP Kelníky byl upraven následovně:

- Návrhové zastavitelné plochy smíšené obytné vesnické č. 4 a 5 v lokalitě Paseky byly rozděleny na nezastavitelnou část zahrad (tj. návrhové plochy sídelní zeleně číslo 49 a 50) a na zastavitelné plochy těsně přiléhající ke stávající obslužné komunikaci tak, aby bylo lépe zajištěno dodržování požadavku na respektování místního charakteru zástavby, která dodržuje umístění staveb u komunikace a orientaci zahrad do volné krajiny
- Návrhová zastavitelná plocha smíšená obytná vesnická č.4 byla směrem ke kompaktnímu zastavěnému území obce zkrácena a opatřena pásem izolační sídelní zeleně, aby byl ještě dále minimalizován dopad navrhovaného řešení na místní pohledový horizont.
- Vymezení územní rezervy pro případnou výhledovou zástavbu obytnou vesnickou číslo 9 byl zmenšen obdobně jako plocha č. 4 na protilehlé straně obslužné komunikace.
- Byla kompletně vypuštěna rozsáhlá územní rezerva pro zástavbu smíšenou obytnou vesnickou číslo 8

Poznámka: Projektant dle potřeby ještě dále upraví a rozpracuje podmínky ochrany krajinného rázu – viz. Příloha 8

Řešení souladu a vyváženého vztahu podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel

V současnosti v obci převládá využití stávajících objektů starousedlíky. S postupným úbytkem obyvatel stávající rodinné domy a hospodářské usedlosti mění svou funkci a slouží dědicům k rekreaci formou chalup. Velký podíl stávajících obytných objektů je technicky i morálně dožilý. Z daného důvodu projektant zásadně podpořil 3. pilíř soudržnosti společenství obyvatel formou vymezení dostatečného rozsahu zastavitelných ploch smíšených obytných vesnických, které pomohou zvýšit počet mladých rodin s dětmi v obci Kelníky. Projektant vyznačil všechny vhodné plochy v souladu s reálnými požadavky vlastníků pozemků. Zastupitelstvo obce je si vědomo, že nemůže nečinností dále zhoršovat nepříznivý demografický vývoj, proto má výše uvedené řešení plnou podporu obce jako celku.

Obec není součástí přírodního parku ani chráněné krajinné oblasti. Problémem v daném území z hlediska ochrany přírody a krajiny je zejména fakt, že obec včetně kompaktního zastavěného území a výrobního areálu i včetně oddělené části Paseky leží na lokálním pohledovém horizontu – viz Příloha 3, 4, 5 a 6). Nové návrhové zastavitelné plochy v lokalitě Paseky jsou řešeny v minimálním nezbytně nutném rozsahu v návaznosti na stávající zástavbu a jsou navržena opatření pro minimalizaci jejich dopadu na krajinný ráz (je oddělena nezastavitelná část pozemků určená pro sídelní zeleň, která zajistí napojení staveb na volnou krajinu). Požadavky vlastníků o výstavbu uplatněné v zadání územního plánu, které byly z hlediska ochrany krajinného rázu problematické do dokumentace zapracovány nebyly. Ve prospěch 1. pilíře životního prostředí je v územně plánovací dokumentaci stabilizován a doplněn územní systém ekologické stability, jsou stabilizovány formou liniových ploch krajinné zeleně stávající a navrhovány chybějící interakční prvky – zejména se jedná o výsadbu alejí podél účelových cest, které jsou již z velké části realizovány.

Pro uplatnění všech požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci je nezbytné dosáhnout souladu mezi zájmy obce na neprodlené zvýšení počtu a zlepšení věkové skladby obyvatel a udržení provozuschopného stávajícího komerčního občanského vybavení (tj. v dnešní době se jedná pouze o obchod se smíšeným zbožím) a zájmem ochrany přírody a krajiny na udržení volné krajiny s ohledem na místní pohledový horizont. K dosažení uvedeného souladu projektant územního plánu využil pro stavební rozvoj obce ploch těsně navazujících na stávající zástavbu a současně ploch, které byly požadovány vlastníky pozemků. a u kterých je tedy reálný předpoklad, že v návrhovém období zastavěny budou – z tohoto hlediska jsou pro obec nezbytné zejména návrhové plochy smíšené obytné vesnické číslo 4 a 5 v odloučené lokalitě Paseky.

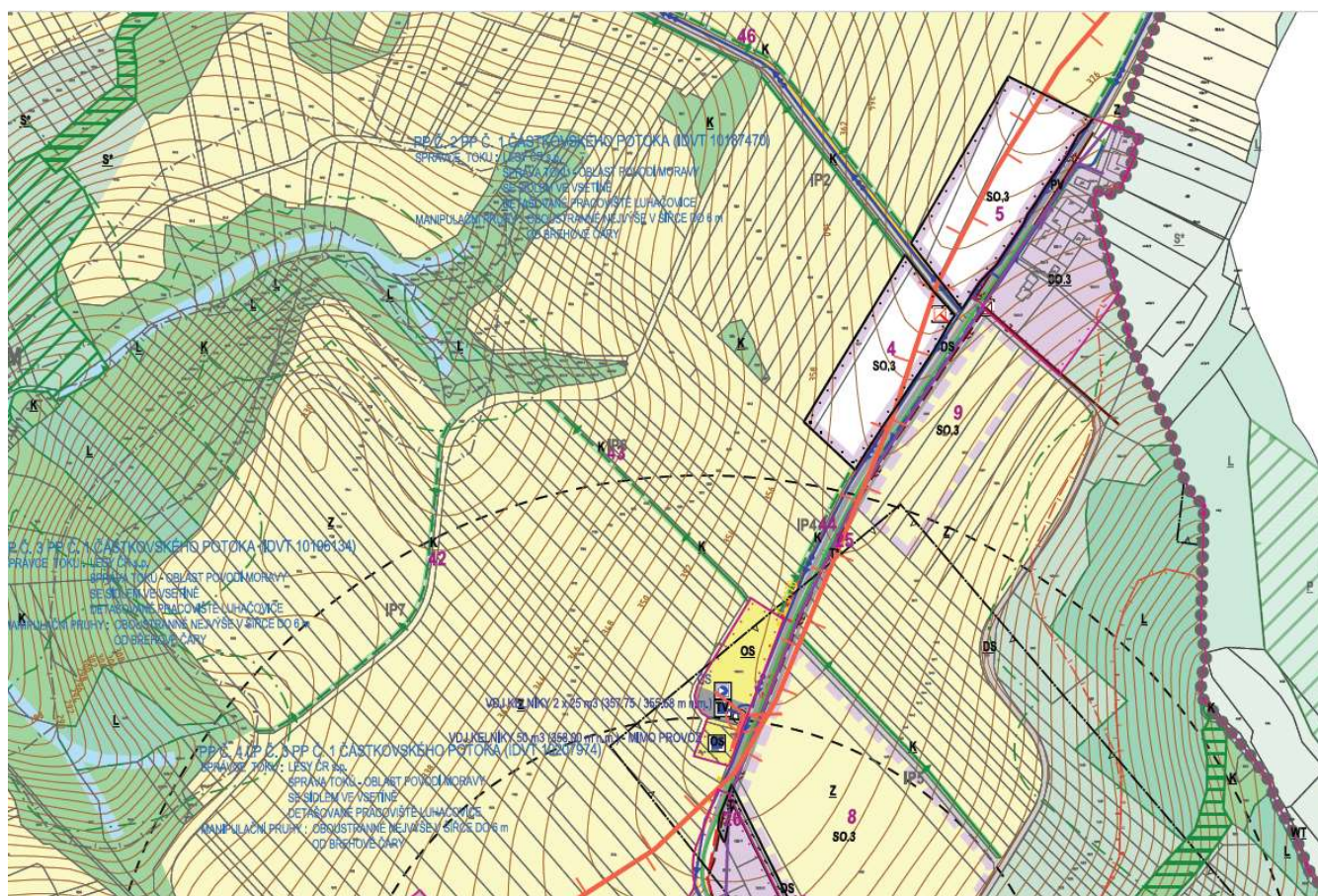
Ve prospěch přírody a krajiny byly dané zastavitelné plochy v blízkosti pohledového horizontu oproti vstupním požadavkům vlastníků zásadně zmenšeny. Současně rozsáhlá požadovaná plocha zahrnující travnatý pozemek o šířce cca 150m a délce 200m podél severovýchodní hranice kompaktního zastavěného území ob horizontu (se stávajícím hřištěm a vyhlídkou na Velký Ořechov) až po stávající sady o cca 20 výškových metrů níže, která s ohledem na svůj rozsah potřebuje podrobnější zpracování a zejména rozčlenění na jednotlivé konkrétní plochy pro dopravu, pro zástavbu a pro sídelní zeleň, kterou projektant původně zařadil do územní rezervy, byla po pracovním jednání zcela vypuštěna.

Návrhové plochy pod zástavbou obce podél jižní hranice kompaktního zastavěného území a tedy v místě schvalovaném orgánem ochrany přírody a krajiny jsou tvořeny jednotlivými požadovanými pozemky, které projektant spojil do ucelených návrhových ploch – v souladu s požadavkem řešit v územně plánovací dokumentaci návrhové plochy v logických celcích a v rozsahu nad 2000 m². Některé uplatněné požadavky v daném území jsou na pozemcích jejichž šířka neumožňuje žádnou obytnou výstavbu a byly proto projektantem propojeny. Plochy jsou však pro výstavbu vzhledem ke sklonitosti svahu a ohrožení území svahovými deformacemi méně vhodné. Reálnost zastavění takových ploch je dále zcela závislá na dohodě s vlastníky navazujících pozemků, kteří však o jejich zařazení do zastavitelných ploch nežádali, tím je v návrhovém období skutečná hodnota nových ploch smíšených obytných vesnických číslo 1, 2 a 3 pro nezbytný neprodlený rozvoj obce a pro strategické navýšení počtu obyvatel téměř vyloučena.

Příloha 1

Výřez z koordinčního výkresu odůvodnění Územního plánu Kelníky zpracovaného pro společné jednání

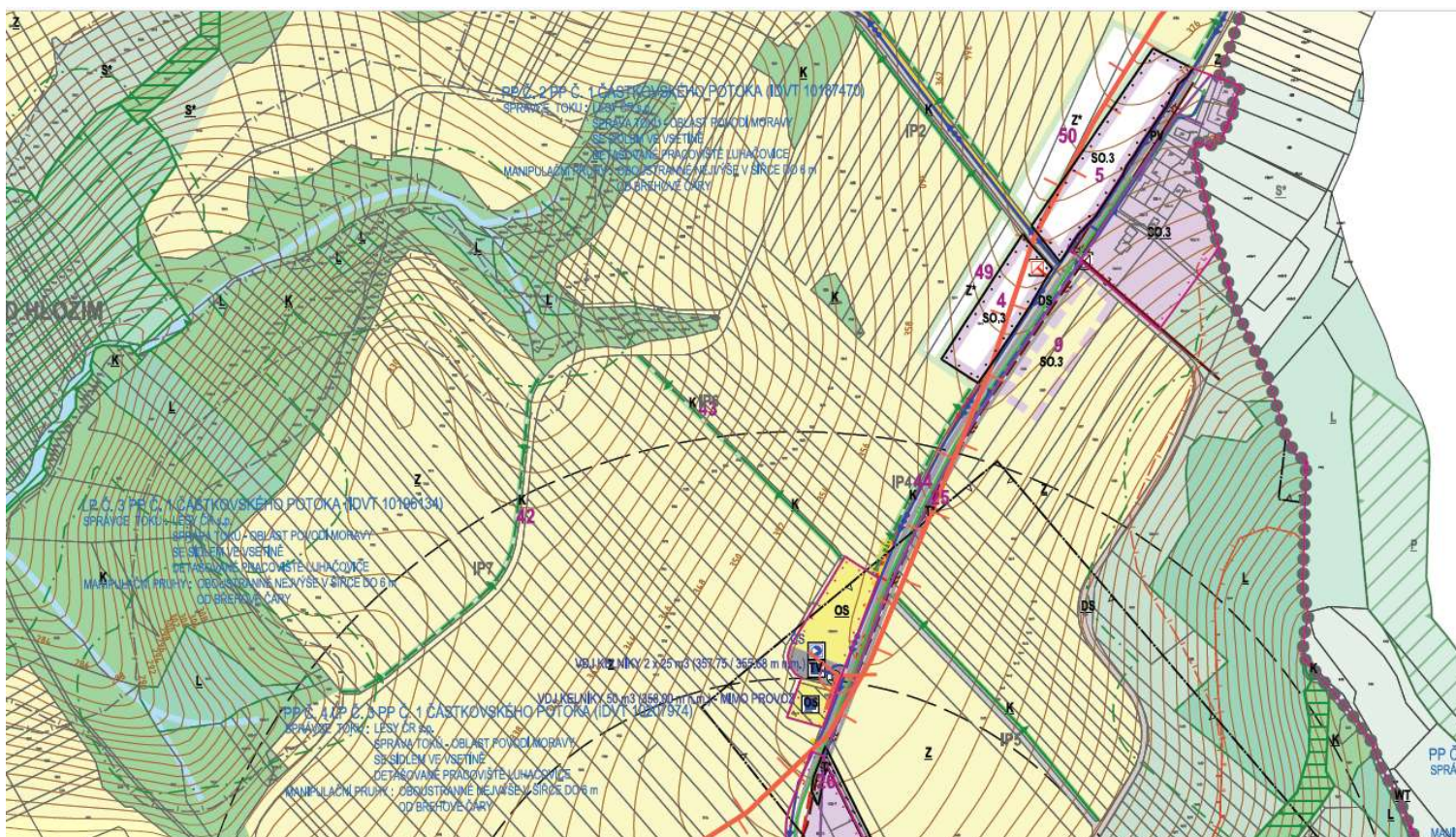
- zastavitelné plochy č. 4 a 5 v lokalitě Paseky jsou vymezeny v rozsahu, který zahrnuje i předpokládané zahrady
- zastavitelná plocha č.4 je protažena směrem k obci v rozsahu ucelených pozemků
- územní rezerva č.9 je vymezená podél komunikace souběžně s návrhovou plochou č.4 v rozsahu ucelených pozemků
- územní rezerva č.8 je vymezená v rozsahu ucelených pozemků



Příloha 2

Výřez z koordinačního výkresu odůvodnění Územního plánu Kelníky upraveného po pracovním jednání konaném 3.12.2020

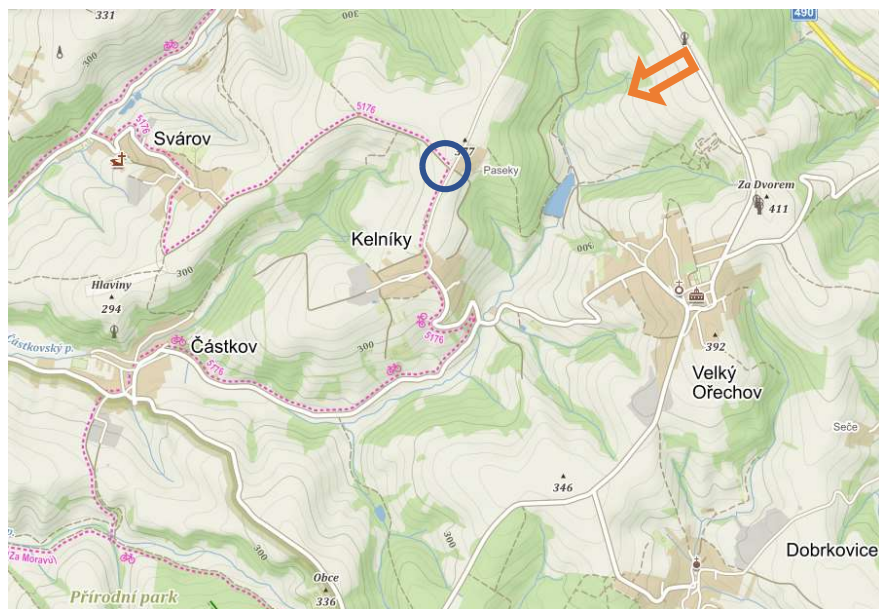
- zastavitelné plochy č. 4 a 5 v lokalitě Paseky jsou zmenšeny na pás v šířce cca 35m těsně přiléhající k obslužné komunikaci
- zastavitelná plocha č.4 je směrem k obci výrazně zkrácena cca o 1/3
- budoucí zahrady za novou zástavbou směrem do volné krajiny jsou vymezeny formou ploch sídelní zeleně č. 49 a 50. Pásky sídelní zeleně lemují návrhové plochy č.4 a 5 i z jihozápadní a severovýchodní strany
- územní rezerva č.9 je zásadně zmenšena obdobně jako plocha č.4 na protilehlé straně obslužné komunikace
- územní rezerva č.8 severovýchodně od kompaktní zástavby obce v návaznosti na komunikaci podél hřiště je kompletně vypuštěna



Příloha 3

Dálkový pohled směrem k lokalitě Paseky od silnice propojující Doubravy a Velký Ořechov.

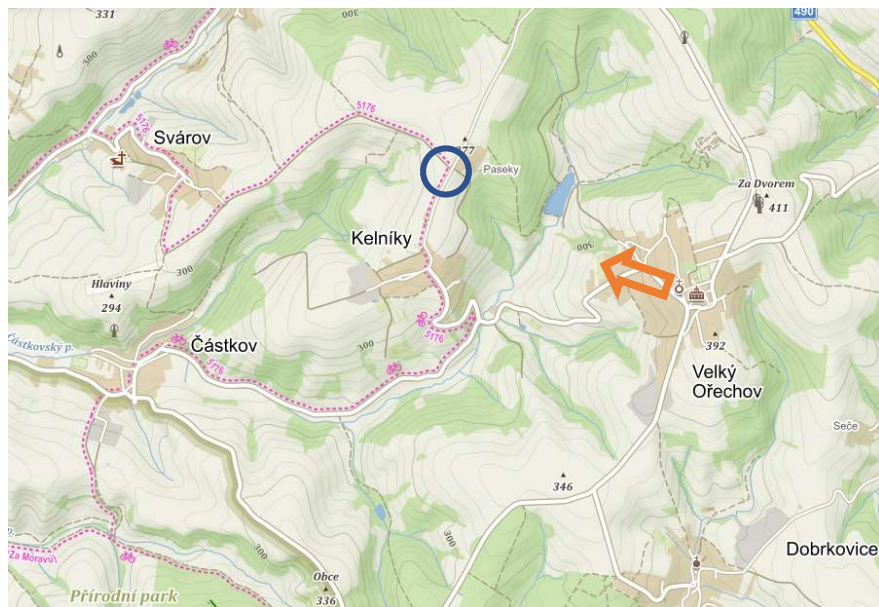
Z fotodokumentace je patrné, že v daném pohledu se rozšíření lokality Paseky neprojeví – je ukryto za lesním porostem.



Příloha 4

Dálkový pohled směrem k lokalitě Paseky od kostela sv. Václava v obci Velký Ořechov.

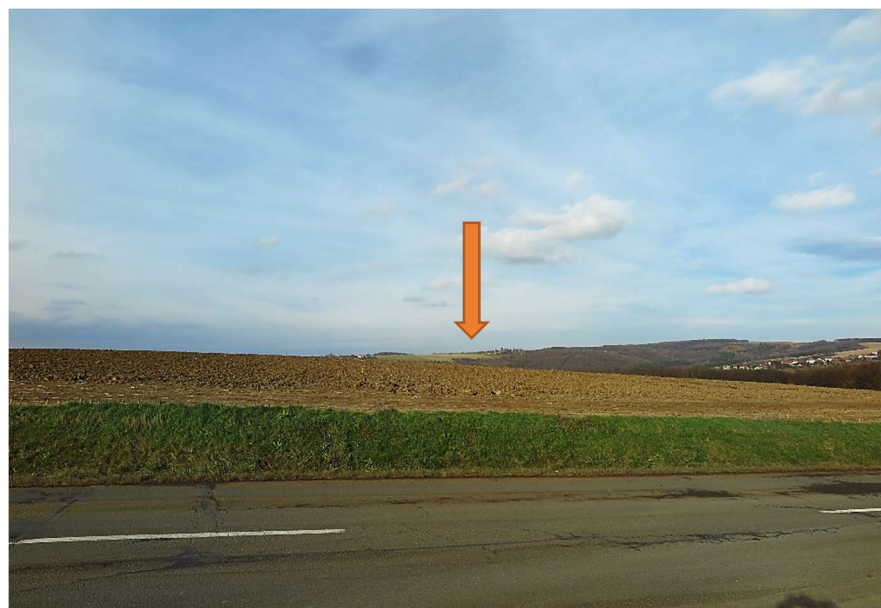
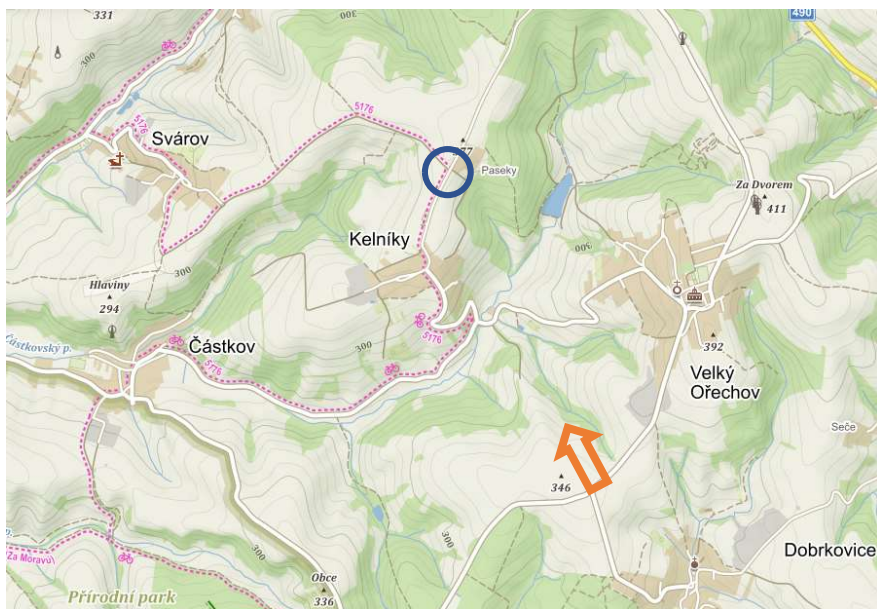
Z fotodokumentace je patrné, že v daném pohledu se nová zástavba v lokalitě Paseky projeví v místě, kde se v pozadí uplatňuje lesní masiv nad obcí Zlámánek. Výhled na volný horizont s komunikací a využívaným dětským a travnatým hřištěm, které jsou součástí cyklotrasy č. 5176 Drslavice – Prakšice – Pašovice – Částkov – Kelníky – Svárov není návrhem dotčen.



Příloha 5

Dálkový pohled na pohledový horizont s obcí Kelníky a oddělenou zástavbou v lokalitě Paseky ze silnice III. třídy u odbočky na Dobrkovice jižně od obce Velký Ořechov.

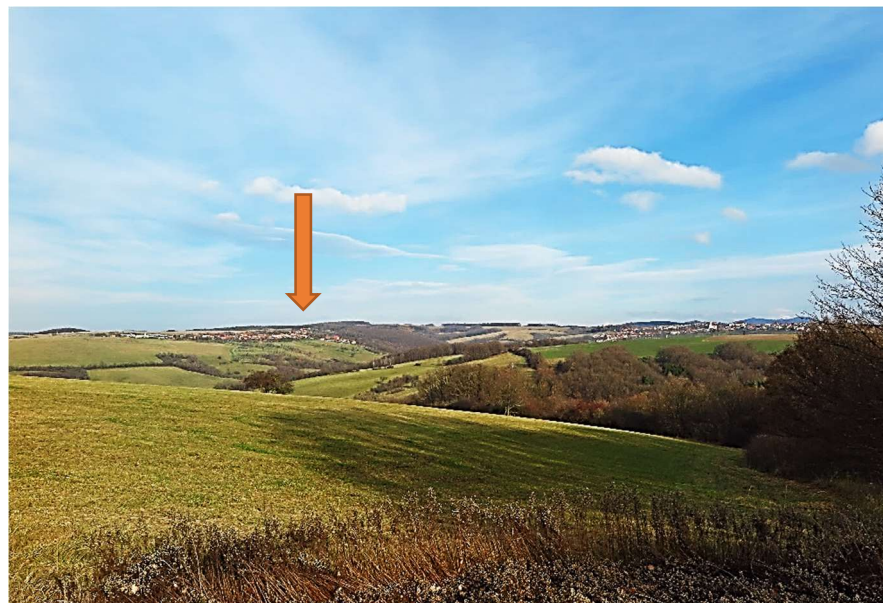
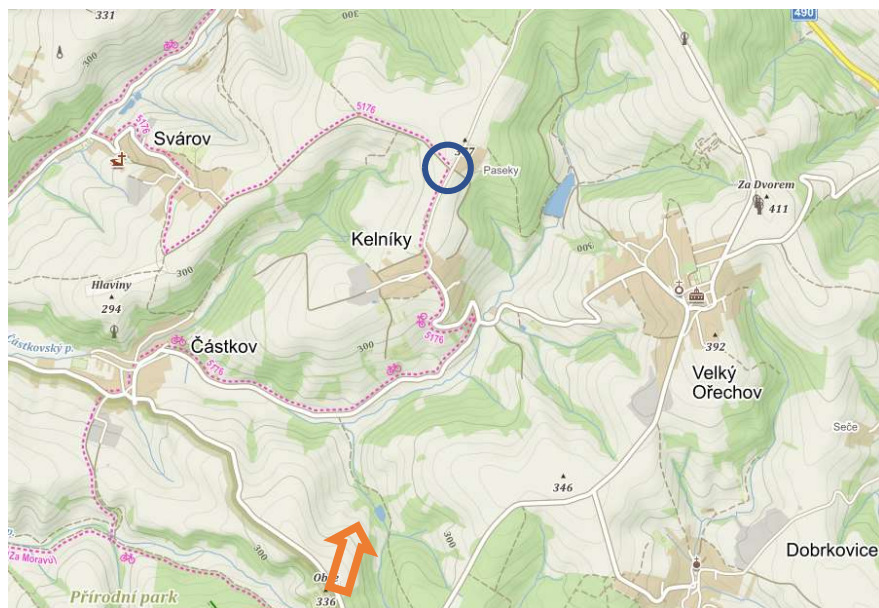
Z fotodokumentace je patrné, že v daném pohledu se nová zástavba v lokalitě Paseky projeví nejvýrazněji. Celkový pohled je zde směřován přímo na Paseky a navazující kopec Doubí. Daný pohled se však uplatní pouze při průjezdu po silnici III. třídy, protože zde není žádná plocha pro parkování, ani pěší nebo cyklistická stezka.



Příloha 6

Dálkový pohled na celou zástavbu obce Kelníky od silnice III. třídy propojující Velký Ořechov a Částkov kolem odbočky na Pašovice.

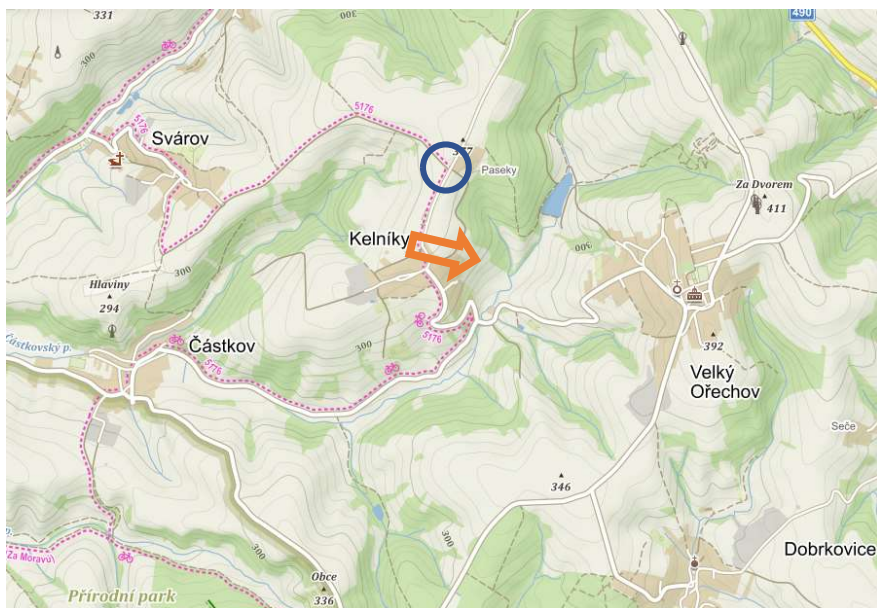
Z fotodokumentace je patrné, že v daném pohledu je celá zástavba obce Kelníky situována těsně pod pohledovým horizontem. Nová zástavba v lokalitě Paseky se zde projeví jen mírně nad kompaktním zastavěným územím obce. Pohledový horizont v tomto směru vytváří zalesněný vrch Doubí. Zalesněný horizont nebude rozšířením lokality Paseky z tohoto pohledu dotčen.



Příloha 7

Dálkový pohled na celou zástavbu obce Velký Ořechov s významnou sakrální dominantou kostela sv. Václava od hřiště nad obcí Kelníky.

Z fotodokumentace je patrné, že pro zachování daného téměř ortogonálního pohledu na celou zástavbu obce Velký Ořechov s kulturní dominantou kostela a společenskou dominantou navazujícího areálu školy je nezbytné vyloučit obestavění podél východní strany komunikace v návaznosti na kompaktní zástavbu obce směrem k samostatné lokalitě Paseky. Z tohoto důvodu rozsáhlý požadavek na zastavění v dané poloze projektant zapracoval pouze formou územní rezervy a s ohledem na rozsah požadované plochy předpokládal že volný výhled na obec Velký Ořechov (vhodným uspořádáním jednotlivých funkčních ploch v lokalitě při prověření rezervy v rámci řešení následující změny ÚP) zůstane zachován. Toho lze dosáhnout umístěním ploch pro novou zástavbu níže od horizontu se zachováním travnatých ploch v blízkosti komunikace procházející na horizontu. Po úpravě dokumentace je v dotčeném území uvedená rozsáhlá územní rezerva zcela vypuštěna.



Příloha 8

Projektant dále upraví podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu a vymezení pojmů dle požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, například:

- u všech návrhových ploch SO.3 bude ponechána podmínka prostorového uspořádání týkající se výškové hladiny zástavby 7 m nad rostlý terén (s vysvětlivkou ve vymezení pojmů, že se jedná o výšku měřenou od nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu po hřeben střechy), podlažnost 1NP + podkroví bude ponechána
- u vymezených pojmů:
 - u pojmu „základní prvky tvarosloví zástavby venkovského charakteru“ bude změněna část týkající se zastřešení z „pravidelné šikmé střechy“ na „symetrickou sedlovou střechu se sklonem 35°- 40°“, u tohoto pojmu bude dále upřesněn význam slovního spojení „lidské měřítko“
 - u pojmu „výšková hladina navazující zástavby“ bude vypuštěna část týkající se atik rovných střech a bude upraven (či podrobněji vysvětlen) význam slovního spojení „vzorek zástavby v dané lokalitě“, např. bude upraveno na formulaci: „dle převažující zástavby v dané lokalitě“ (tyto pasáže byly do vymezení daného pojmu zařazeny dle požadavku pořizovatele, projektant vymezení pojmu upraví dle požadavků orgánu ochrany přírody a krajiny)

Poznámka: projektant řádně odůvodní i nutnost stanovení případných dalších podrobnějších regulací zástavby (odpovídající spíše regulačnímu plánu) s ohledem na potřebu dodržení podmínek ochrany krajinného rázu zejména při rozšíření zástavby v lokalitě Paseky.

Ve Zlíně dne 10.12.2020

Zpracovatel:

Ing.arch. Dita Kunetková

Ing.arch. Jaroslav Kunetek