

ÚZEMNÍ PLÁN ZLÍN

Změna č. 4B



Stemio

Odůvodnění
Textová část

Objednatel: **Statutární město Zlín**
náměstí Míru 12
760 01 Zlín

Pořizovatel: **Magistrát města Zlína**
Středisko územního plánování
náměstí Míru 12
760 01 Zlín

Zhotovitel: **STEMIO a.s.**, Lazarská 1718/3, 110 00 Praha 1
Pracoviště Zlín:
J.Staši 165, 763 02 Zlín – Malenovice
IČ: 282 03 011
Statut. zástupce: Ing.arch. Vladimír Pokluda, předseda představenstva
Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST:

A) Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu vyplývající z § 53 odst. 4 stavebního zákona

- A. 1 Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s dalšími koncepčními dokumenty
- A. 2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- A. 3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- A. 4 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

B) Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 stavebního zákona

- B. 1 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- B. 2 Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona
- B. 3 Sdělení, zda a jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- B. 4 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- B. 5 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

C) Náležitosti vyplývající z přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. (část II. Obsah odůvodnění územního plánu, odst. 1, písm. a – f)

- C. 1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- C. 2 Vyhodnocení splnění požadavků zprávy o uplatňování územního plánu
- C. 3 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- C. 4 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

D) Ostatní

- D. 1 Úpravy dokumentace v průběhu projednávání
- D. 2 Úplné změnové znění (Srovnávací znění textové části návrhu Změny č. 4B ÚP Zlín)

II. B GRAFICKÁ ČÁST:

II.B1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:100 000
II.B2	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:5 000
II.B3	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1:5 000
II.B4	MÍRA POVODŇOVÉHO OHROŽENÍ - SCHÉMA	1:10 000

NÁVRH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 4B ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLÍN:

1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (předpokládaná podoba po změně č. 4B)	1:5 000
2	HLAVNÍ VÝKRES (předpokládaná podoba po změně č. 4B)	1:5 000
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ (předpokládaná podoba po změně č. 4B)	1:5 000

A) Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu vyplývající z § 53 odst. 4 stavebního zákona

A.1 Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s dalšími koncepčními dokumenty

A.1.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929. Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení poslední Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv v částce 121 pod bodem 263/2023 zveřejněno dne 31. srpna 2023. Na základě § 31 odst. 4 stavebního zákona je tedy tato Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky závazná od 1. září 2023 (dále jen „PÚR ČR – úplné znění závazné od 1. 9. 2023“ nebo „PÚR ČR“).

Účinný Územní plán Zlín, tj. zahrnující úplné znění po vydání poslední změny č. 5 (dále jen „ÚP Zlín“) respektuje a vyhodnocuje soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění závazném od 1. 9. 2021. Od té doby byla schválena jen Aktualizace č. 6 PUR ČR, jež se řešeného území netýká.

Pro území města Zlín vyplývají z PÚR ČR – úplného znění závazného od 1. 9. 2023 požadavky na respektování:

- **republikových priorit územního plánování** k zajištění udržitelného rozvoje, viz dále
- **rozvojové oblasti Zlín – OB9**
Vymezení: Území obcí z ORP Holešov (jen obce v jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Vizovice (jen obce v západní části), Zlín, Uherské Hradiště (jen obce v severovýchodní části)
Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Zlína při spolupůsobení vedlejších center, zejména Otrokovice a Holešova. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha (Otrokovice) na II. TŽK a uvažovaná propojení Zlína prostřednictvím dálnice D49 s dálnicí D1 u Hulína a Otrokovice prostřednictvím dálnice D55 z Hulína do Břeclavi.
- řešené území reprezentuje krajské město Zlín jako centrum rozvojové oblasti OB9 - Zlín, čemuž odpovídá i koncepce rozvoje založená platným územním plánem. V rámci řešeného území jsou stabilizovány záměry vyplývající z politiky územního rozvoje, které jsou dále zpřesněny v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje, např. dálnice D49. Změnou č. 4B nedochází k ovlivnění koncepce rozvoje sídla.
- **specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**
Vymezení: území obcí ORP Zlín
Důvody vymezení: Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu. Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody. Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha. Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody. Potřeba zajistit dostat pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby. Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky. Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR. Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu. Potřeba zajistit účinné zadržování vody v krajině.

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní plán Zlín respektuje požadavky vyplývající s vymezení ve specifické oblasti SOB9. Město leží v členité a lesnaté krajině s dostatečným množstvím vláh a podzemních vod, přesto jsou v obecné rovině výše uvedené zásady pro rozhodování v území a územně plánovací činnost naplňovány. Krajina je funkčně rozmanitá, na území obce najdeme jak plochy přírodní, tak lesy, intenzivně i extenzivně hospodářsky využívanou krajinu. V území jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami jako je povodeň, svahové deformace, sucha a další a jsou vytvořeny základní podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod. Jako konkrétní protierozní opatření jsou územním plánem navrženy 3 plochy smíšené nezastavěného území S pro realizaci opatření na eliminaci vodní eroze v lokalitě Za Humny ve Štípě a 2 plochy v části Lhotka. Protipovodňová opatření jsou dále řešena návrhem ploch technické infrastruktury T* na ochranu proti povodním a přívalovým dešťům formou ochranných hrází a poldrů zejména kolem toku Dřevnice, na Boněckém rybníku, Fryštáckém potoce a přítoku Baláše, dále pak systémem ochranných hrází na Hledinovském potoce – plochy T* 1065, DS 1066 a vodní plochy WT 1064 a WT 1072, které vyplynuly ze zpracovaných pozemkových úprav.*

Realizaci technických opatření ke snížení např. eroze, zadržování vody v krajině apod. umožňují také jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Pro plochy v nezastavěném území nebyly ani vylučovány stavby, zařízení a opatření pro snižování přírodních katastrof a přípustné jsou i malé vodní plochy. Výše popsany soubor opatření zajišťuje ochranu území proti negativním přírodním vlivům, mezi které lze zařadit např. erozi, extrémní srážky a sucho.

- **koridoru konvenční železniční dopravy ŽD13**

Vymezení: Trať úsek Brno-Blažovice-Přerov, odbočná trať úsek Kojetín-Kroměříž-Hulín a úsek Otrokovice-Zlín-Vizovice.

Důvody vymezení: Vytvoření koridoru pro rychlou kapacitní dopravní cestu, kde se očekává vysoká intenzita osobní dopravy.

Zavedení dopravy šetrnější k životnímu prostředí do oblasti se zvýšenou ochranou přírody a krajiny.

Úsek Brno-Kojetín-Přerov, součást TEN-T, odbočná větev úsek regionální trati Kojetín-Kroměříž-Hulín, úsek celostátní trati Otrokovice-Zlín střed a regionální trati Zlín střed-Vizovice.

Koridor konvenční železniční dopravy je územním plánem stabilizován jako stávající a navrhované plochy DZ. V souvislosti s Aktualizací č. 4 PÚR ČR došlo ke změně označení – původně „ŽD1“. Změnou č. 4B není tato koncepce měněna.

- **koridoru dálnice SD5**

Vymezení: D49 úsek Fryšták–Zlín–Vizovice.

Důvody vymezení: Přenesení zvýšeného dopravního výkonu ze stávající silnice I/50, procházející přes CHKO Bílé Karpaty. Vazba na slovenskou silniční síť. Součást TEN-T.

Koridor pro D49 je územním plánem stabilizován jako návrhové plochy DS Č. 311, 312, 313, 992, 993, 994, a respektován územním plánem, v souvislosti s Aktualizací č. 4 PÚR ČR došlo ke změně označení – původně „R49“. Změnou č. 4B není tato koncepce měněna.

- **koridoru pro elektroenergetiku E1**

Vymezení: Koridor pro vedení 400 kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/Slovensko (– Považská Bystrica)

Důvody vymezení: Zapojení elektrizační soustavy ČR do evropské soustavy k zajištění bezpečnosti dodávek elektrické energie.

Koridor pro elektroenergetiku E1 pro vedení 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/Slovensko (– Považská Bystrica) není v současné době podrobněji územně stabilizován. Jeho územní vymezení bylo již prověřováno v rámci územní studie dle ZÚR ZK, jež bude až na základě vybrané varianty následně aktualizována. Z toho důvodu není tento koridor v ÚP zatím zohledněn.

- **koridoru pro elektroenergetiku E8**

Vymezení: Plocha pro novou elektrickou stanicí 400/110 kV Rohatec a koridor pro připojení vyvedení výkonu z elektrické stanice do přenosové soustavy vedením 400 kV Otrokovice-Rohatec a nasmyčkování vedení Sokolnice-hranice ČR/Slovensko (-Křižovany) do elektrické stanice Rohatec.

Důvody vymezení: Umožnění zvýšení spolehlivosti napájení spotřební oblasti v rámci území více krajů a zajištění dodávky při nárůstu spotřeby pro oblast jižní Moravy.

Koridor E8, který je dále zpřesněn v rámci ZÚR ZK, byl změnou č. 4A navržen jako plochy technické infrastruktury T č. 1160, 1161, 1162 určené pro vedení ZVN 400kV Rohatec-Otrokovice na k.ú. Malenovice u Zlína včetně zajištění koordinace širších územních vztahů s městem Otrokovice (k.ú. Kvítkovice) – změnou č. 4B je zachováno.*

Republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou ÚP Zlín a změnou č. 4B ÚP Zlín zohledněny v následujícím rozsahu:

- (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, např. 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.

*ÚP Zlín respektuje kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, které byly zjištěny v ÚAP ORP Zlín včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana těchto hodnot je zabezpečena stanovením podmínek pro využití území a zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kultury krajiny, které jsou výrazem jeho historie a tradic. V územním plánu jsou základní hodnoty území stabilizovány a změnou č. 4B nedochází k jejich negativnímu ovlivnění. **Koncepce ochrany a rozvoje hodnot je definována v textové části návrhu ÚP a ve výkrese ochrany a rozvoje hodnot – požadavky na ochranu se promítají jak ve vyhodnocení jednotlivých návrhů na změny, tak v podmínkách pro využití nově navrhovaných ploch.***

- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Je územním plánem respektováno - nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy ve zvláště chráněných půdách s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury a dalších odůvodněných případů řešených změnou č. 4B - např. plocha pro bydlení BH č. 242, SO.1 č. 1184, SO č. 1199, jejíž zábor je zdůvodněn v kap. C.4 Odůvodnění. Návrhem je respektován požadavek na ochranu zemědělské půdy, lesních porostů (není navrhován zábor PUPFL) a vodních ploch a ekologických funkcí krajiny.

- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Je respektováno – v rámci urbanizovaných částí města se prostorově sociální segregace obyvatelstva neprojevuje. Řešením územního plánu nedochází k vytváření podmínek, které by k sociální segregaci obyvatelstva přispívaly a měly tak možný negativní vliv na jejich sociální soudržnost. Změnou č. 4B nejsou uvedené principy negativně ovlivňovány, zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrhovány v návaznosti na zastavěné území.

- (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.

Je respektováno - při stanovování základního funkčního využití území byly v ÚP zohledněny jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a s ním související životní úroveň obyvatel. Změnou č. 4B nedochází k ovlivnění celkové koncepce řešení ÚP, která navrhuje komplexní řešení. Řešené území je centrem rozvojové oblasti Zlín, čemuž odpovídá jeho postavení ve struktuře osídlení a jeho předpokládaný rozvoj. Plochy a koridory vymezené v PÚR ČR jsou v územním plánu zapracovány. Změnou č. 4A došlo k vymezení koridoru pro elektroenergetiku E8 na k.ú. Malenovice u Zlína – plochy T č. 1160, 1161, 1162. **Důraz na komplexní a systémová řešení se promítl i do vyhodnocování jednotlivých požadavků na změny v území a dalších požadavků obsažených v pokynech pro zpracování změny. Tato změna č. 4B je zpracována s ohledem na výsledky projednání změny č. 4, jež je následně rozdělena na změnu č. 4A (nabyla již účinností) a tuto změnu č. 4B.***

- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prost., odvětvových a časových hledisek.
Je respektováno. Vymezení nových zastavitelných ploch je ve vazbě na plochy s obdobným využitím, které nezpůsobuje konflikty ve využívání území, případně jsou nastavena opatření k eliminaci vzájemných negativních vlivů. Bylo koordinováno a řešeno v rámci ÚP Zlín a změnou nedochází k negativnímu ovlivnění. Je zajištěna návaznost záměrů z hlediska širších územních vztahů (upravena byla již ve změně č. 4A – více viz kap. C.1).
- (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.
Město není součástí hospodářsky problémového regionu, nicméně podmínky pro vytváření pracovních příležitostí jsou založeny účinným územním pláne včetně vymezení ploch přestaveb. Změnou č. 4B nedochází ke změně nastavené koncepce.
- (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro stabilizaci města jako krajského střediska osídlení včetně podmínek pro další rozvoj území. Návrhem je posilován polycentrický rozvoj sídelní struktury včetně vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska prostředí přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského a změnou nedochází k negativnímu ovlivnění. Je zajištěna návaznost záměrů z hlediska širších územních vztahů - více viz kap. C.1.
- (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). 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 úsporné 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.
Je respektováno - koncepce rozvoje minimalizuje rozvoj nové zástavby do volné krajiny a tím chrání nezastavěné území před negativními vlivy suburbanizace. Stanovená koncepce rozvoje území a vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vč. jejich podmínek využití eliminuje suburbanizaci krajiny. Nová zástavba je přednostně řešena formou přestaveb a revitalizací území. Stávající územní plán zajistil podmínky pro využití původních výrobních areálů včetně přestaveb. Zástavba ve volné krajině je navrhována jen v ojedinělých zdůvodněných případech. Řešením územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro polyfunkční využívání výrobních areálů, pro hospodárné využití nezastavěného území, úsporné v nárocích na veřejné rozpočty. Změnou č. 4B nedochází k narušení těchto předpokladů; nově jsou navrženy plochy přestaveb č. 1184 (P78), 1199 (P79).
- (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, 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 ekologická 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 kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Je respektováno – celková koncepce řešení územního plánu zohledňuje zájmy ochrany přírody a krajiny, jsou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu a podmínky pro respektování a realizaci prvků územního systému ekologické stability tak, aby byla zajištěna jejich funkčnost. Nová výstavba vhodně doplňuje stávající zastavěné území a je stanoveno její prostorové uspořádání v souladu s požadavky ochrany krajinného rázu - s ohledem na zásady pro využívání cílových kvalit krajiny. Ochrana krajiny a všech jejích prvků je v územním plánu respektována a jsou významnou součástí udržitelného rozvoje území. Nejvýznamnějšími záměry, které mohou ovlivnit charakter krajiny, jsou záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Jedná se zejména o rozvojové záměry dopravní infrastruktury – dálnice II. třídy D49, přívaděč D49, zkapacitnění silnice II/490, kapacitní silnice D55 Tečovice – Zlín a modernizace tratě Otrokovice – Zlín – Vizovice a technické infrastruktury – elektrické vedení ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice. Vymezení těchto záměrů vychází z jejich širšího vymezení v ZÚR Zlínského kraje. Změnou č. 4B nedochází k negativnímu ovlivnění nastavené koncepce.

- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
Je respektováno – v rámci územního plánu jsou vytvořeny základní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka. Rozvojové záměry s potenciálním vlivem na migrační prostupnost území (dopravní a technická infrastruktura) jsou stabilizovány účinným ÚP a doplněny změnou č. 4B. Případná kompenzační opatření budou řešena v navazujících řízeních. Je zajištěna prostupnost krajiny a nedochází k významnému srůstání sídel s výjimkou případů daných historickým vývojem - Zlín – Otrokovice, Zlín – Želechovice.
- (21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně 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 ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
Je respektováno; řešené území je součástí rozvojové oblasti Zlín. Současně platným územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení a zvýšení prostupnosti krajiny, plochy zeleně jsou koncipovány tak, aby vytvořily ucelený spojitý systém, který zajistí funkční územní systém ekologické stability včetně propojení zeleně v zastavěném a nezastavěném území. Stabilizovány jsou významné plochy zeleně města a významné plochy krajinné zeleně (zelené klíny) – viz výkres ochrany a rozvoje území. Změnou nedochází k negativnímu ovlivnění.
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
Je respektováno – územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu. Rozvoj cykloturistiky je vázán na stávající páteřní cyklistickou trasu vedenou podél řeky Dřevnice v trase Otrokovice – Zlín – Vizovice a navazující síť pozemních komunikací využívaných pro cyklodopravu. Změnou č. 4B jsou doplněny plochy cyklostezky v k.ú. Lužkovice. Uvedené úseky jsou poslední chybějící části páteřní podřevnické cyklostezky. Město samotné představuje jeden z cílů z hlediska cestovního ruchu, což umožňuje dobrou dopravní dostupnost a zachovalé kulturní dědictví, pro které jsou vytvořeny územním plánem vhodné podmínky. Změnou č. 4B nedochází k narušení uvedených zásad.

- (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. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnost umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet znepřístupnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
Je respektováno – územním plánem jsou vytvořeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury. Zkvalitnění dopravní infrastruktury je dále v rámci změny č. 4B spojeno se zpřesněním trasování „pravobřežní komunikace“ - plochy DS 141 a 142. Řešeny jsou plochy pro zaústění tunelu v centru města ve stopě silnice I/49 a v souvislosti s řešením koncepce dopravy je navrhováno i odstavné parkoviště v Kostelci – plochy DS č. 1180, 1194. V oblasti technické infrastruktury nedochází ke změnám. Stávající infrastruktura včetně propojení je zachována. V rámci stávajících a navržených funkčních ploch s rozdílným způsobem využití je možno realizovat stavby a rekonstrukce technické i dopravní infrastruktury. Obytná zástavba je nově vymezována v dostatečné vzdálenosti mimo hlavní koridory dopravní a technické infrastruktury.
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, 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).
Je respektováno. Zlepšení dostupnosti rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury je na řešeném území podporováno návrhem ploch pro dálnici II. třídy D49, přivaděč D49, zkapacitnění silnice II/490, kapacitní silnici D55 a modernizaci tratě Otrokovice – Zlín – Vizovice. Nová zástavba je situována do poloh v blízkosti základní dopravní a technické infrastruktury. Změnou č. 4B nedochází k negativnímu ovlivnění nastavené koncepce - nově jsou vytvářeny podmínky pro převedení dopravy do tunelu v centru města (plochy pro zaústění DS č. 1200, 1201), rozvíjena koncepce záchytných parkovišť (P+R) – (DS č. 1180, 1194), řeší se úpravy ploch pro tzv. Pravobřežní komunikaci DS č. 141, 142, je upraven průběh plánovaného dopravního propojení Okružní – Podlesí vymezené dopravní plochou a je vymezena nová návrhová plocha pro dopravu k rozšíření parkovacích kapacit ZOO Zlín (DS č. 1196).
- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. 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.
Je respektováno – územním plánem jsou vytvořeny podmínky vedoucí k minimalizaci negativních vlivů na lidské zdraví. U problematických lokalit jsou v ÚP navrženy plochy přestavby. Nové plochy pro obytnou zástavbu jsou navrhovány v dostatečné vzdálenosti od průmyslových areálů nebo jsou navrhována opatření k eliminaci negativních vlivů. Změna č. 4B danou koncepcí rozvíjí např. vymezením nových ploch přestavby.

- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.
V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.
Při vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.
Je respektováno - v území jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami jako je povodeň, svahové deformace, sucha a další a jsou vytvořeny základní podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod. Podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou také nastaveny předpoklady pro preventivní ochranu území obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami a nastaveny předpoklady pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod. Jako konkrétní protierozní opatření jsou územním plánem navrženy 3 plochy smíšené nezastavěného území S pro realizaci opatření na eliminaci vodní eroze v lokalitě Za Humny ve Štípě a 2 plochy v části Lhotka. Protipovodňová opatření jsou dále řešena návrhem ploch technické infrastruktury T* na ochranu proti povodním a přívalovým dešťům formou ochranných hrází a poldrů zejména kolem toku Dřevnice, na Boněckém rybníku, Fryštáckém potoce a přítoku Baláše, dále pak systémem ochranných hrází na Hledinovském potoce – plochy T* 1065, DS 1066 a vodní plochy WT 1064 a WT 1072, které vyplynuly ze zpracovaných pozemkových úprav. Ochrana zastavitelných ploch před extravilánovými vodami je navržena otevřenými příkopy např. v okrajových částech Lužkovic, Klečůvky, Příluk a v jihozápadní části Malenovic - T* 1067, 1068 a 1069 (zohledněny výsledky pozemkových úprav). Změnou č. 4B nedochází k negativnímu ovlivnění nastavené koncepce.*
- (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.
Záplavové území vodních toků Dřevnice, Březnice a Fryštáckého potoka zasahující do zastavěného území je v územním plánu zohledněno. Účinný územní plán navrhuje v záplavovém území plochy, které jsou však podmíněny realizací protipovodňových opatření. Změnou č. 4B jsou navrhovány nové zastavitelné plochy v záplavových územích, téměř výhradně jde ale o dopravní a technickou infrastrukturu – podrobně viz kap. A.1.3.
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. 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 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.
Je respektováno – podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území jsou územním plánem respektovány. Jsou vytvořeny podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti do regionálního centra, které krajské město reprezentuje. Jedná se zejména o rozvojové záměry dopravní infrastruktury – dálnice II. třídy D49, přívaděč D49, zkapacitnění silnice II/490, kapacitní silnice D55 Tečovice – Zlín a modernizace tratě Otrokovice – Zlín – Vizovice a technické infrastruktury – elektrické vedení ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice. Vymezení těchto záměrů vychází z jejich širšího vymezení v ZÚR Zlínského kraje. Změnou č. 4B nedochází k výrazné změně koncepce veřejné infrastruktury – podrobně viz čl. 24.

- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
V účinném územním plánu je respektováno stanovením základní koncepce rozvoje území, urbanistické koncepce a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Je navržena prostorová organizace území včetně veřejné infrastruktury zohledňující limity a hodnoty v území. Koncepce rozvoje území není změnou č. 4B ovlivněna, nově navrhované (rozšířené) plochy pro bydlení navazují na zastavěné území či zastavitelné plochy s možností napojení na veřejnou infrastrukturu. Územní plán současně vymezuje veřejná prostranství s cílem vytvořit kvalitní městské prostory.
- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší 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.
Stávající dopravní síť města je stabilizována a doplněna úseky nových místních komunikací pro dopravní obsluhu návrhových ploch bydlení, občanské vybavenosti a výroby. Provázanost různých druhů dopravy je na dobré úrovni. Změnou č. 4B jsou doplněny chybějící úseky cyklostezky v k.ú. Lužkovice. Koncepce dopravy na území města je změnou č. 4B dále rozvíjena a jsou navrženy plochy pro zachytné parkoviště na k.ú. Kostelec u Zlína, pro zaústění tunelu v centru města, napojení Vršavy, úpravu pravobřežní komunikace atd.
- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života.
Je respektováno - rozvoj vodovodní i kanalizační sítě je navržen v souladu s požadavky „Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského Kraje“. Úroveň stávající technické infrastruktury je stabilizována a splňuje požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Město Zlín má komplexně vyřešenu problematiku zásobování vodou a odkanalizování a změnou č. 4B nedochází ke změně koncepce veřejné infrastruktury.
- (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.
Je respektováno. Územní plán nevymezuje žádné samostatné plochy vhodné pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Stávající situace je považována za stabilizovanou a ani změnou č. 4B nejsou tyto plochy navrhovány. Řešení však umožňuje využití střech zástavby a volných ploch stávajících výrobních areálů pro umístění obnovitelných zdrojů energie. Koncepce zásobování území energiemi není změnou č. 4B měněna.

Obecně lze konstatovat, že požadavky na respektování republikových priorit územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje se v řešení změny č. 4B ÚP Zlín promítly následovně:

- charakterem, rozsahem a umístěním nových zastavitelných ploch je zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice
- vymezením nových zastavitelných ploch vyplývajících z konkrétních požadavků vlastníků jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj sídla při respektování hodnot území
- návrhem byly respektovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví

Z výše uvedeného vyplývá, že územní plán Zlín i změna č. 4B ÚP Zlín jsou v souladu s PÚR ČR – úplným zněním závazným od 1. 9. 2023.

A. 1.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 4 (ZÚR ZK)

Správní území města Zlína je řešeno Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje vydanými Zastupitelstvem Zlínského kraje dne 10. 9. 2008 pod č. usn. 0761/Z23/08, které nabyly účinnosti 23. 10. 2008. Aktualizace Zásad územního rozvoje Zlínského kraje byla vydána Zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č.0749/Z21/12 dne 12. 9. 2012 a nabyla účinnosti dne 5. 10. 2012. Požadavky vyplývající ze ZÚR ZK platné k 5. 10. 2012 byly již zpracovány a zohledněny v rámci změny č. 1 ÚP Bojkovice. Dne 5. 11. 2018 byla vydána Zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č.0454/Z15/18 Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, která nabyla účinnosti dne 27. 11. 2018. Dne 28. 02. 2022, usnesením č. 0277/Z09/22, vydalo Zastupitelstvo Zlínského kraje Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, jež nabyla účinnosti dne 22. 03. 2022 (dále jen „Úplné znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 4“ nebo „ZÚR ZK“)

Z Úplného znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 4 vyplývají pro území města požadavky na respektování kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývajících z těchto vymezení:

1. **priority územního plánování**
2. rozvojová oblast mezinárodního a republikového významu **OB9 Zlín**
3. ochrany a rozvoje **přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**
4. **cílové kvality krajiny**
 - 8.1 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Zlín - krajina zemědělská harmonická,
 - 8.2 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Tečovsko - krajina intenzivní zemědělská,
 - 8.3 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Štípsko - krajina s vysokým podílem povrchových vod,
 - 8.4 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Slušovicko - krajina zemědělská harmonická,
 - 8.6 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Paseky — krajina lesní s lukařením,
 - 8.7 - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Bohuslavicko - krajina zemědělská harmonická,
 - 9.2 - krajinný celek Otrokovicko, krajinný prostor Komárovsko – krajina zemědělská harmonická,
5. Ze ZUR ZK dále vyplývá požadavek na respektování koridorů veřejně prospěšných staveb pro **dopravní infrastrukturu**:
 - **PK01** - Hulín – Střelná - koridor dálnice II. třídy **D49** v úseku Dolní Ves - Zádveřice
 - **PK04** - Otrokovice (D55) - Zlín, Nivy - kapacitní silnice v úseku Tečovice - Zlín
 - **PK19** - Zlín - přivaděč na D49, zkapacitnění – II/490
 - **Z01** - Otrokovice – Zlín – Vizovice, modernizace tratě
6. koridorů veřejně prospěšných staveb pro **technickou infrastrukturu**:
 - **E02** – Rohatec – Otrokovice, ZVN 400 kV
7. **územní systém ekologické stability** nadregionální a regionální úrovně:
 - **PU23** – nadregionální biokoridor 152-Kostelecké polesí - Hluboček
 - **PU60** – regionální biocentrum 109-Vršek
 - **PU61** – regionální biocentrum 110-Lužkovice
 - **PU73** – regionální biocentrum 122-U Oslíka
 - **PU108** – regionální biocentrum 1826-Na Horách
 - **PU109** – regionální biocentrum 1827-Baláš
 - **PU165** – regionální biokoridor 1587-U Oslíka - Hřeben
 - **PU166** – regionální biokoridor 1588-Vršek - U Oslíka
 - **PU169** – regionální biokoridor 1591-Velá – RK 1588
 - **PU170** – regionální biokoridor 1592-Lužkovice - Vršek
 - **PU171** – regionální biokoridor 1593-Zlínský les - Lužkovice
 - **PU172** – regionální biokoridor 1594-Na Horách - Prusinky
8. V ZUR ZK je stanovena potřeba zpracování **územní studie** pro prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná - hranice ČR/SR.
9. komplexního řešení **zásobování pitnou vodou a odkanalizování** dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje (ZUR ZK čl. 56b)
10. **plochy pro silniční dopravu – územní rezerva „Propojení Zlín – Zádveřice“**

ad 1) ZÚR ZK dále určuje požadavky na konkretizaci formulovaných cílů a úkolů územního plánování, které jsou v ÚP řešeny následovně:

- (1) Podporovat prostředky a nástroji územního plánování udržitelný rozvoj území Zlínského kraje. Vytvářet na celém území kraje vhodné územní 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.
- Je respektováno - územní plán vytváří pro dosažení vyváženého vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudržnosti vhodné územní podmínky. Je řešen rozvoj základních funkcí sídla přednostně v návaznosti na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu – změnou č. 4B nedochází k negativnímu ovlivnění udržitelného rozvoje území, vytvářeny jsou podmínky zejména k rozvoji dopravní infrastruktury (zaústění tunelu v centru města, parkoviště, úprava kapacitní silnice – pravobřežní komunikace atd.).*
- (2) Preferovat při územně plánovací činnosti obcí zpřesnění územního vymezení ploch a koridorů podchycených v ZÚR Zlínského kraje (dále „ZÚR ZK“), které jsou nezbytné pro realizaci republikově významných záměrů stanovených pro území Zlínského kraje v Politice územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 (dále „PÚR ČR“) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených v Strategii rozvoje Zlínského kraje 2030 (dále SRZK).
- Je respektováno; územní plán zpřesňuje územní vymezení záměrů podchycených v PÚR ČR a ZÚR ZK a ostatních koncepcích Zlínského kraje především v oblasti dopravní a technické infrastruktury. ÚP Zlín vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření dle ZÚR ZK – zpřesňuje koridory dopravní infrastruktury PK01 pro D49, PK04 pro kapacitní silnici (Otrokovice D55), PK19 pro zkapacitnění silnice II/49, Z01 – modernizace tratě, technické infrastruktury E02 - ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice a také plochy územního systému ekologické stability nadregionální a regionální úrovně PU23 pro nadregionální biokoridor, PU60, PU61 a PU73 pro regionální biocentra, PU108, PU109, PU165, PU166 a PU169 – PU172 pro regionální biokoridory. Změnou č. 4B nedochází k jejich negativnímu ovlivnění.*
- (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 2021+, za něž jsou na území kraje vyhlášené obvody obcí s rozšířenou působností (ORP) Bystřice pod Hostýnem, Holešov, Kroměříž, Otrokovice, Uherský Brod, Vsetín. Provéřít soulad lokalizace nových hospodářských aktivit v těchto územích s rozvojovými záměry kraje a možnostmi jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.
- Netýká se řešeného území, město Zlín se nenachází ve státem podporovaných regionech, vymezených ve Strategii regionálního rozvoje ČR.*
- (4) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje. Posilovat republikový význam krajského města Zlín 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.
- Účinný územní plán Zlín i změna č. 4B vytváří podmínky pro stabilizaci města jako krajského střediska osídlení včetně podmínek pro další rozvoj území. Návrhem je posilován polycentrický rozvoj sídelní struktury včetně vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska prostředí přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského a změnou nedochází k negativnímu ovlivnění. Integrovaný rozvoj v oblasti dopravní infrastruktury zahrnuje i koncepci odstavných parkovišť na okrajích města či řešení tunelu v centru města. Je zajištěna návaznost záměrů z hlediska širších územních vztahů, změnou č. 4B není měněno.*

- (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 SRZK, PÚR ČR, ZÚR ZK. Považovat tento úkol za rozhodující prioritu rozvoje kraje. Pamatovat přitom 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

Je respektováno účinným územním plánem. Koridor konvenční železniční dopravy je územním plánem stabilizován jako stávající a navrhované plochy DZ. Změnou č. 4B není tato koncepce měněna.

- 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

Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj rekreace rozšířením sportovních areálů, využitím navazující krajiny pro rekreaci, propojených sítí cyklostezek a pěších tahů.

Rozvoj cykloturistiky je vázán na stávající páteřní cyklistickou trasu vedenou podél řeky Dřevnice v trase Otrokovice – Zlín – Vizovice (podřevnická cyklostezka) a navazující síť pozemních komunikací využívaných pro cyklo dopravu. Změnou č. 4B jsou doplněny úseky cyklostezky v k.ú. Lužkovice (DS č. 1197, 1198).

- 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

Je respektováno – územním plánem jsou vytvořeny podmínky vedoucí k minimalizaci negativních vlivů na lidské zdraví. U problematických lokalit jsou v ÚP navrženy plochy přestavby. Nové plochy pro obytnou zástavbu jsou navrhovány v dostatečné vzdálenosti od průmyslových areálů nebo jsou navrhována opatření k eliminaci negativních vlivů. Změna č. 4B danou koncepcí rozvíjí např. vymezením nových ploch přestavby. Vymezena je plocha k přestavbě části areálu Rybníky, kde využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) je pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky

- (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
- umístování rozvojových záměrů, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit s následnou podporou potřebných kompenzačních opatření
- 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 přilehlé krajiny
- zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst i venkova a jeho oblastní charakteristiky

ÚP Zlín respektuje kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, které byly zjištěny v ÚAP ORP Zlín včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana těchto hodnot je zabezpečena stanovením podmínek pro využití území a zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kultury krajiny, které jsou výrazem jeho historie a tradic. V územním plánu jsou základní hodnoty území stabilizovány /zohledněny i ve výkrese ochrany a rozvoje hodnot) a změnou č. 4B nedochází k jejich negativnímu ovlivnění.

- (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 i hodnoty území

Je respektováno. Město Zlín je součástí rozvojové oblast mezinárodního a republikového významu OB9 Zlín. Navržená koncepce rozvoje upřednostňuje komplexní řešení, hospodárné využití daného území s ohledem na jeho postavení ve struktuře osídlení a širší urbánní vztahy, rozvíjí tři základní zásady řešení: 1. Posílení významu města Zlína v rámci České republiky a Evropském prostoru, 2. Posílení atraktivity města a za 3. Posílení rozmanitosti života v souladu v harmonii s prostředím Tento komplexní přístup se promítá i do vyhodnocování jednotlivých požadavků na změny v území a není změnou č. 4B negativně ovlivňován.

- 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

Je respektováno, územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro odpovídající úroveň veřejné infrastruktury včetně veřejné zeleně. Socioekonomické vztahy a zabezpečení kvality života jsou podporovány nastavením přípustných činností jednotlivých funkčních ploch. Změnou není negativně ovlivněno.

- využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů, a na výběr ploch vhodných pro podnikání v zastavitelném území, s cílem nezhorsit podmínky pro využívání zastavěného území a dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídla

Je respektováno – stávající výrobní areály jsou stabilizovány a další rozvoj území je zajištěn zejména návrhem ploch přestavby, např. plocha OK.1 1138 - plocha bývalé sběrný surovin, která je navržena pro komerční zařízení, apod. Změnou č. 4B je tato koncepce dále rozvíjena a nově jsou navrženy plochy přestaveb č. 1184, 1199.

- hospodárné využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace jeho fragmentace
- 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

V územním plánu je respektováno: nová výstavba je navržena přednostně v návaznosti na stávající zastavěné území a zastavitelné plochy tak, aby byla do budoucna zajištěna účelnost a hospodárnost zástavby. Veřejná zeleň je stabilizována. Současně platným územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení a zvýšení prostupnosti krajiny, plochy zeleně jsou koncipovány tak, aby vytvořily ucelený spojitý systém, který zajistí funkční územní systém ekologické stability včetně propojení zeleně v zastavěném a nezastavěném území. Změnou nedochází k negativnímu ovlivnění.

- 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
- 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 návštěvnicky a rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území

Je respektováno – územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu. Rozvoj cykloturistiky je vázán na stávající páteřní cyklistickou trasu vedenou podél řeky Dřevnice v trase Otrokovice – Zlín – Vizovice a navazující síť pozemních komunikací využívaných pro cyklodopravu. Změnou č. 4B jsou doplněny úseky cyklostezky v k.ú. Lužkovice. Město samotné představuje jeden s cílů z hlediska cestovního ruchu, což umožňuje dobrou dopravní dostupnost a zachovalé kulturní dědictví, pro které jsou vytvořeny územním plánem vhodné podmínky. Změnou č. 4B nedochází k narušení uvedených zásad.

- 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

Je respektováno – územním plánem jsou vytvořeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s cílem zabezpečit hospodářský rozvoj území. Zkvalitnění dopravní infrastruktury je dále v rámci změny č. 4B spojeno s vymezením ploch pro zaústění tunelu v centru města (DS č. 1200, 1201), plochy pro odstavné parkoviště (DS č. 1180 1194), plochy pro rozšíření parkovacích kapacit ZOO Zlín (DS č. 1196). Dále dochází v rámci změny k úpravě ploch pro tzv. Pravobřežní komunikaci (DS č. 141, 142) a průběhu plánovaného dopravního propojení Okružní – Podlesí (DS č. 221). V oblasti technické infrastruktury nedochází ke změnám, stávající infrastruktura včetně propojení je zachována. V rámci stávajících a navržených funkčních ploch s rozdílným způsobem využití je možno realizovat stavby a rekonstrukce technické i dopravní infrastruktury.

- zajištění územní ochrany ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní

Je respektováno - v území jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území před povodněmi. Jako konkrétní opatření jsou územním plánem navrženy 3 plochy smíšené nezastavěného území S* pro realizaci opatření na eliminaci vodní eroze v lokalitě Za Humny ve Štípkě a 2 plochy v části Lhotka. Protipovodňová opatření jsou dále řešena návrhem ploch technické infrastruktury T* na ochranu proti povodním a přívalovým deštům formou ochranných hrází a poldrů zejména kolem toku Dřevnice, na Boněckém rybníku, Fryštáckém potoce a přítoku Baláše, dále pak systémem ochranných hrází na Hledinovském potoce – plochy T* 1065, DS 1066 a vodní plochy WT 1064 a WT 1072, které vyplynuly ze zpracovaných pozemkových úprav. Ochrana zastavitelných ploch před extraviánovými vodami je navržena otevřenými příkopy např. v okrajových částech Lužkovic, Klečůvky, Příluk a v jihozápadní části Malenovic - T* 1067, 1068 a 1069 (zohledněny výsledky pozemkových úprav). Není změnou měněno a nedochází k negativnímu ovlivnění nastavené koncepce.

- vymezení zastavitelných ploch v záplavových územích a umístování do nich veřejné infrastruktury jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech

Záplavové území vodních toků Dřevnice, Březnice a Fryštáckého potoka zasahující do zastavěného území je v územním plánu zohledněno. Účinný územní plán navrhuje v záplavovém území plochy, které jsou však podmíněny realizací protipovodňových opatření. Změnou č. 4B jsou navrhovány nové zastavitelné plochy v záplavových územích, téměř výhradně jde ale o dopravní a technickou infrastrukturu – podrobně viz kap. A.1.3.

- vytváření podmínek v zastavěném území a zastavitelných plochách pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní

Je územním plánem respektováno, jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití připouštějí technickou infrastrukturu slučitelnou s hlavním využitím, jejíž součástí jsou i opatření pro zadržování, vsakování a využívání srážkových vod. Podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území jsou dány organizací krajiny a návrhem jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulací. Územním plánem jsou tak vytvořeny základní podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod. Změnou nedochází k negativnímu ovlivnění nastavené koncepce.

- 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

Město není součástí hospodářsky problémového regionu, nicméně podmínky pro vytváření pracovních příležitostí jsou založeny účinným územním plánem včetně vymezení ploch přestavb. Změnou č. 4B nedochází ke změně nastavené koncepce.

- vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení, především situováním nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od průmyslových nebo zemědělských areálů

Je respektováno – územním plánem jsou vytvořeny podmínky vedoucí k minimalizaci negativních vlivů na lidské zdraví. U problematických lokalit jsou v ÚP navrženy plochy přestavby. Nové plochy pro obytnou zástavbu jsou navrhovány v dostatečné vzdálenosti od průmyslových areálů nebo jsou navrhována opatření k eliminaci negativních vlivů. Změna č. 4B danou koncepcí rozvíjí např. vymezením nových ploch přestavby. Pro plochu přestavby SO.1 č. 1184 je využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky.

- (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
- 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
- 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

Město není součástí specifické oblasti, nicméně podmínky vedoucí k ochraně a hodnot území jsou založeny účinným územním plánem a změnou č. 4B nedochází ke změně nastavené koncepce. V území jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami jako je povodeň, svahové deformace, sucha a další a jsou vytvořeny základní podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny

- (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 využití v budoucnosti. Podporovat v území zájmy na rozvoj obnovitelných zdrojů energie.

Je respektováno; v účinném územním plánu je dobývací prostor „cihelna Malenovice“ zohledněn. Územní plán nevymezuje žádné nové plochy pro těžbu, ani samostatné plochy vhodné pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Stávající situace je považována za stabilizovanou a ani změnou č. 4B nejsou tyto plochy navrhovány. Řešení však umožňuje využití střech zástavby, výrobních hal a volných ploch stávajících výrobních areálů pro umístění alternativních zdrojů energie. Změnou č. 4B není měněno.

- (10) Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejnádhodnějších 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.

Je územním plánem respektováno - nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy ve zvláště chráněných půdách s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury a dalších odůvodněných případů řešených změnou č. 4B - např. rozšíření plochy pro bydlení BH č. 242, jejíž zábor je zdůvodněn v kap. C.4 Odůvodnění. Návrhem je respektován požadavek na ochranu zemědělské půdy, lesních porostů, vodních ploch a ekologických funkcí krajiny.

(11) Respektovat v území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku. *Zájmy obrany státu a civilní ochrany jsou územním plánem respektovány. Civilní ochrana obyvatelstva a majetku je dále řešena v havarijních a krizových plánech; bez nároků do ÚP. Změnou nejsou navrhovány plochy pro záměry, které by ovlivnily ochranu obecných zájmů ministerstva obrany.*

(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.

Požadavky vyplývající z rozvojových dokumentů kraje jsou v územním plánu respektovány. Změnou nedochází k jejich ovlivnění - jsou popsány v kapitole A.1.3 Odůvodnění. Z krajských koncepcí nevyplývají pro řešené území nové konkrétní úkoly, které by měly být do územního plánu změnou zapracovány. Změnou č. 4B nedochází k jejich ovlivnění.

(13) Podporovat zlepšení funkční a prostorové integrace území kraje s územím sousedících krajů a obcí České republiky a s územím sousedících krajů a obcí Slovenské republiky. Dbát na potřeby koordinací s dotčenými orgány sousedících území a spolupracovat s nimi při utváření rozvojových koncepcí překračujících hranice kraje a státní hranici.

Řešené území nesousedí s územím cizího státu. Územní vazby se sousedními obcemi jsou vyhodnoceny v kap. C.1 Odůvodnění. Koordinace s dotčenými orgány je zajištěna v procesu projednání návrhu změny územního plánu.

(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.

Celková koncepce územního plánu byla s požadavky kraje koordinována, potřeba utvářet národní a nadnárodní projekty nevyplývala.

ad 2) Řešení změny č 4B ÚP Zlín nemá dopad z hlediska širších územních vztahů, které vyplývají z polohy obce v rozvojové oblasti **OB9 Zlín**, vymezené v PÚR ČR územím ORP Holešov (jen obce v jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Vizovice (jen obce v západní části), Zlín, Uherské Hradiště (jen obce v severovýchodní části).

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti OB9 Zlín se stanovuje dodržování těchto zásad pro rozhodování o změnách v území a tyto úkoly pro územní plánování:

Zásady pro rozhodování o změnách v území:

- a) podporovat kapacitní dopravní napojení OB9 na významné vnitrostátní silniční a železniční tahy na Slovensko
- b) podporovat přednostně rozvoj hospodářských a sociálních aktivit v prostoru Zlín - Otrokovice a v území Fryšták a Holešov
- c) v přírodě citlivém území Zlín – Vizovice věnovat zvláštní pozornost územně technickým a územně funkčním limitům rozvoje

Úkoly pro územní plánování:

- a) řešit přednostně územní souvislosti zpřesnění ploch a koridorů vymezených ZÚR v území OB9
- b) prověřit rozsah zastavitelných ploch v území obcí dotčených vymezením OB9 a stanovit pravidla pro jejich využití
- c) dbát na minimalizaci negativních vlivů rozvoje (prostorová sociální segregace, fragmentace krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami) na kulturní a civilizační hodnoty území OB9, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, na jeho přírodní a krajinné hodnoty a na dostatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech.

Územní plán Zlín respektuje zásady pro rozhodování a úkoly územního plánování (jsou zapracovány souvislosti zpřesnění koridorů vymezených v ZÚR ZK, stanoveny pravidla pro využívání zastavitelných ploch a dbáno na minimalizaci negativních vlivů rozvoje na přírodní a krajinné hodnoty), tj. zejména záměry ze ZÚR ZK jsou zapracovány v účinném ÚP Zlín. Změna č. 4B negativně neovlivňuje zásady a úkoly plynoucí z polohy v rozvojové oblasti OB9 Zlín.

ad 3) V řešení územního plánu byly zohledněny **přírodní, kulturní a civilizační hodnoty**. Hodnoty jsou specifikovány ve výrokové části účinného územního plánu (textová i grafická část) a změnou č. 4B nedochází k jejich ovlivnění. Z hlediska ochrany přírodních, kulturních, civilizačních hodnot a krajinného rázu jsou nastaveny podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

ad 4) Jsou **respektovány cílové kvality krajiny**, řešené území spadá do:

- krajinného celku Zlínsko, krajinného prostoru Zlín, krajiny zemědělské harmonické,
- krajinného celku Zlínsko, krajinného prostoru Tečovsko, krajiny intenzivní zemědělské,
- krajinného celku Zlínsko, krajinného prostoru Štípsko, krajiny s vysokým podílem povrchových vod,
- krajinného celku Zlínsko, krajinného prostoru Slušovicko, krajiny zemědělské harmonické,
- krajinného celku Zlínsko, krajinného prostoru Paseky, krajiny lesní s lukařením,
- krajinného celku Zlínsko, krajinného prostoru Bohuslavicko, krajiny zemědělské harmonické,
- krajinného celku Otrokovicko, krajinného prostoru Komárovsko, krajiny zemědělské harmonické.

V krajině zemědělské harmonické jsou stanoveny tyto zásady pro využívání:

- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny (zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů);
- nepřipouštět nové rezidenční areály nebo rekreační centra mimo hranice zastavitelného území;
- respektovat architektonické a urbanistické znaky sídel

V krajině intenzivní zemědělské jsou stanoveny tyto zásady pro využívání:

- dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
- respektovat historicky cenné architektonické a urbanistické znaky sídel;
- nepotlačovat historické dominanty v pohledově exponovaných příměstských prostorech;
- omezovat rozšiřování „green fields“ ve prospěch adaptace územních rezerv v intravilánech obcí;
- dbát na rozptýlenou dřevinnou vegetaci v krajině a na parkové úpravy v intravilánech obcí

V krajině s vysokým podílem povrchových vod jsou stanoveny tyto zásady pro využívání:

- preferovat ochranu vodních režimů a nivních biotopů;
- dbát na obnovu kulturních forem využití nivy (nivní louky, drobné vodoregulační prvky);
- zabezpečit ochranu a využívání lučních porostů

V krajině lesní s lukařením jsou stanoveny tyto zásady pro využívání:

- přizpůsobit využití území ochraně lesa, lesní hospodaření provádět v souladu s přírodním potenciálem území, nepřipustit velkoplošnou těžbu lesních porostů;
- omezit výstavbu nových zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, limitovat jejich kapacity

Cílové kvality krajiny jsou změnou respektovány. Nová zástavba je navrhována přednostně v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy. Navržená koncepce odpovídá zásadám pro využívání území a není změnou č. 4B měněna.

ad 5) V řešeném území se nacházejí dle ZUR ZK koridory dopravní infrastruktury mezinárodního, republikového a nadmístního významu:

- **PK01** - Hulín – Střelná - koridor dálnice II. třídy **D49** v úseku Dolní Ves - Zádveřice
- **PK04** - Otrokovice (D55) - Zlín, Nivy - kapacitní silnice v úseku Tečovice - Zlín
- **PK19** - Zlín - přivaděč na D49, zkapacitnění – II/490
- **Z01** - Otrokovice – Zlín – Vizovice, modernizace tratě

Je respektováno. Jedná se o rozvojové záměry dopravní infrastruktury - dálnice II. třídy D49, přivaděč D49, zkapacitnění silnice II/490, kapacitní silnice D55 Tečovice – Zlín a modernizace tratě Otrokovice – Zlín – Vizovice Uvedené záměry jsou územním plánem stabilizovány jako návrhové plochy, např. pro D49 (PK01) - DS 311, 312, 313, 992, 993, 994, 971. Změnou č. 4B není koncepce dopravní infrastruktury zapracována dle ZUR ZK měněna, upraveny jsou pouze plochy DS č. 141, 142 dle „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“.

ad 6) V řešeném území se dle ZUR ZK nachází plocha koridoru ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice (**E02**)

Územním plánem jsou navrženy plochy technické infrastruktury T č. 1160, 1161, 1162 určené pro vedení ZVN 400kV Rohatec - Otrokovice na k.ú. Malenovice u Zlína včetně zajištěné koordinace širších územních vztahů s městem Otrokovice (k.ú. Kvítkovice).*

ad 7) V řešeném území se nacházejí plochy a koridory územního systému ekologické stability:

- nadregionální biokoridor 152-Kostelecké polesí - Hluboček (PU23)
- regionální biocentra 109-Vršek (PU60), 110-Lužkovice (PU61), 122-U Oslíka (PU73), 1826-Na Horách (PU108), 1827-Baláš (PU109),
- regionální biokoridory 1587-U Oslíka - Hřeben (PU165), 1588-Vršek - U Oslíka (PU166), 1591-Velá – RK 1588 (PU169), 1592-Lužkovice - Vršek (PU170), 1593-Zlínský les - Lužkovice (PU171), 1594-Na Horách - Prusinky (PU172)

Územním plánem jsou plochy ÚSES regionální a nadregionální úrovně vymezeny a upřesněny jako veřejně prospěšné opatření. Změnou č. 4B nedochází k jejich dotčení.

ad 8) Územní studie „**Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR**“ již byla zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti. Cílem územní studie bylo prověřit, vyhodnotit a navrhnout možné varianty elektrického vedení (zvláště vysokého napětí) ZVN 400 kV Otrokovice - Vizovice - Střelná - hranice Česká republika/Slovensko, které přes území Zlínského kraje propojí stávající transformovnu v Otrokovicích s napojovacím bodem při hranici České a Slovenské republiky, a to s ohledem na přírodní, sociální a hospodářské podmínky, hodnoty a limity dotčeného území, a zajistí tak nové napojení elektrizační soustavy ČR do soustavy evropské. Územní studie prověřuje několik variant vedení VVN, řešeného území se dotýká varianta E. Varianta je vedena z rozvodny Otrokovice jižním směrem v souběhu cca 3,5 km s koridorem E02 vymezeným v ZÚR Zlínského kraje pro elektrické vedení ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice (změnou č. 4A byly pro tento záměr dle požadavku oprávněného investora navrženy plochy technické infrastruktury T* č. 1160, 1161, 1162 na k.ú. Malenovice u Zlína včetně zajištěné koordinace širších územních vztahů s městem Otrokovice - k.ú. Kvítkovice). S ohledem na podrobnost územní studie bude vybrané řešení nejdříve zpracováno v rámci aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace. Účelem této územní studie bylo tedy vytvořit relevantní odborný podklad, pro plánovací a rozhodovací činnost v území. Na základě této studie může dojít k územnímu vymezení navrženého vedení v krajské územně plánovací dokumentaci (ZUR ZK) a až následně i v jednotlivých územních plánech dotčených obcí.

ad 9) Změnou č. 4B není měněna koncepce technické infrastruktury – *je respektována koncepce nastavená ÚP Zlín v souladu s **Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje v oblasti zásobování pitnou vodou a odkanalizování.***

ad10) plochy pro silniční dopravu – územní rezerva „Propojení Zlín – Zádveřice“

Je respektováno. V územním plánu je vymezena plocha územní rezervy pro uvedený záměr jako plochy č. 1144a, 1144b, 1144c a 1114.

Řešení územního plánu Zlín

- vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Stanovuje podmínky pro zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem jeho identity historie a tradic.

- při stanovování základního funkčního využití území byly zohledněny jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a s ním související životní úroveň obyvatel.

- podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití vycházejí ze zásady hospodárného využívání zastavěného území a nutnosti zajištění ochrany nezastavěného území.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že Územní plán Zlín je v souladu s Úplným zněním Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 4, stejně jako úpravy a nové rozvojové záměry řešené změnou č. 4B ÚP Zlín.

A. 1.3 Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními a rozvojovými dokumenty

Územní plán Zlín respektuje známé koncepční a rozvojové dokumenty vztahující se k řešenému území. Údaje z těchto dokumentů vstoupily vesměs do územně analytických podkladů jako hodnoty, limity a záměry, případně rovnou do závazných územně plánovacích dokumentů (ZÚR). Nové požadavky na zpracování do ÚP Zlín by byly případně stanoveny ve Zprávě o uplatňování, resp. v rámci vyhodnocení souladu ÚP s rozvojovými dokumenty Zlínského kraje.

Po rozbořech **koncepčních a rozvojových dokumentů** ve vztahu k řešení změny č. 4B územního plánu Zlín bylo možno konstatovat, že navrhované řešení změny č. 4B ÚP Zlín nemá dopad na další koncepční a rozvojové dokumenty:

- **Koncepce ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje do roku 2030 (mimo území CHKO)**
- zásady ochrany krajiny se promítají do stanovené koncepce územního plánu a změnou č. 4B nedochází k jejich negativnímu ovlivnění.
- **Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje** – dokument byl zohledněn při tvorbě ÚP Zlín jak v oblasti koncepce odkanalizování, tak v oblasti zásobování pitnou vodou. Změnou č. 4B nedochází ke změně koncepce.
Změna č. 4B ÚP Zlín je zpracována na základě pokynů pro zpracování, dle Zprávy o uplatňování ÚP Zlín za období 2016–2020 (schválena dne 10. 12. 2020). Dne 1. 11. 2021 Zastupitelstvo Zlínského kraje schválilo usnesením č. 0208/Z07/21 změnu č. 102 Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje (PRVKZK), která byla vyvolána v souvislosti s výstavbou vodního díla Vlachovice a následného propojení vodárenských soustav ve Zlínském kraji. Řešeného území se změna dotýká na katastrech Příluky a Klečůvka. Vodní dílo Vlachovice a související propojení se stávajícími skupinovými vodovody má sloužit ve výhledu jako trvalý doplňkový zdroj i jako bezpečnostní záloha pitné vody v rámci výpadků dodávek vody v jednotlivých skupinových vodovodech. Distribuce bude zajištěna novými distribučními vodovodními řady DN 400 s propojením na stávající infrastrukturu. Řešeného území se týká propojení na stávající přivaděč z ÚV Klečůvka do stávajícího VDJ Beckov. Toto propojení má být dle grafické části PRVKZK provedeno napojením realizovaným na k.ú. Lužkovice. Jedná se o propojení nového distribučního řadu od VD Vlachovice přes Želechovice na stávající řad, v řešeném území v délce cca 150 m. Toto propojení se dotýká ploch SP a S*, v nichž je technická infrastruktura přípustná (vzhledem k chybějícím podrobnějším podkladům k realizaci záměru není v této fázi nutné vymezovat samostatný koridor technické infrastruktury).
- **Národní plán povodí Dunaje** (schválen usnesením vlády České republiky č. 31 z 19. 1. 2022 a vydán Opatřením obecné povahy Ministerstva zemědělství z 28. 1. 2022 s č. j. MZE-70001-2021-15120) a **Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu** – zásadním úkolem vstupujícím do územního plánování je ochrana před povodněmi, vodní režim krajiny a následně konkrétně definovaná opatření. Jsou definovány obecné cíle a opatření v ochraně před povodněmi a dalšími škodlivými účinky vod:
 - zadržování vody v krajině formou optimalizace její struktury a jejího využívání a uplatňování efektivních přírodních blízkých a preventivních opatření
 - snížení ohrožení obyvatel před nebezpečnými účinky povodní a omezení ohrožení majetku, kulturních a historických hodnot, a to preventivními opatřeními
 - příprava a přizpůsobení se předpokládané změně klimatu vhodnými adaptačními opatřeními
 - omezení negativních důsledků nadměrné vodní eroze z plošného odtoku vody.
 Pro nejvýznamnější vodní tok Dřevnice, jež tvoří osu řešeného území, je stanoveno záplavové území Krajským úřadem Zlínského kraje pod č. j. KUZZL 35788/2007 ze dne 10. 7. 2007 v km 0,000 – 29,167, včetně vymezení aktivní zóny záplavového území (aktualizace po realizaci I. etapy výstavby PPO). Záplavové území je stanoveno Krajským úřadem Zlínského kraje pod č. j. KUZZL 7258/2007 ze dne 29. 3. 2007 v km 0,000 – 11,000, včetně vymezení aktivní zóny, rovněž pro Fryštácký potok. Okrajově zasahuje do řešeného území také záplavové území Lutoninky, stanovené Krajským úřadem Zlínského kraje pod č. j. KUZZL 35408/2007 ze dne 4. 7. 2007 v km 0,000 – 7,78, včetně vymezení aktivní zóny.

Dokumentace oblastí s významným povodňovým rizikem, které navazují na zpracované mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik, jsou součástí plánů dílčích povodí a jsou hlavním podkladem pro sestavení Plánu pro zvládání povodňových rizik. Plány pro zvládání povodňových rizik jsou zaměřeny na prevenci, ochranu a připravenost. Navrhují opatření pro omezení ztrát na lidských životech a škod na lidském zdraví, životním prostředí, kulturním dědictví a ekonomické činnosti.

Řešeného území se dotýkají tyto oblasti s významným povodňovým rizikem:

- vodní tok **Dřevnice**, celková délka úseku 16,186 km
- vodní tok **Fryštácký potok**, celková délka úseku 1,107 km

V rámci tvorby územního plánu Zlín a jeho následných změn č. 1A, 1B, 2, 3A, 3B, 3C, 3D, 4A a 5 byla stanovená záplavová území zohledňována - stanovením podmínek pro využití území byla zajištěna vzájemná koordinace mezi povodňovou ochranou a územním plánováním. **Využití zastavitelných ploch zasahujících do záplavového území je podmíněno realizací protipovodňových opatření** – uvedeno v podmínkách pro jednotlivé lokality.

Do stanoveného záplavového území uvedených toků zasahují v různé míře tyto změnové lokality změny č. 4B ÚP Zlín (viz Koordinační výkres č. II.B1): R03a, R03b, R05, R07; D07, D10, D11.

Pro účely odůvodnění byl zpracován výkres II.B4 „Míra povodňového ohrožení- schéma“, ze kterého je patrná poloha, rozsah i účel lokalit vůči záplavovému území Q100, Q50, Q5 a aktivní zóně záplavového území.

S úpravou tzv. pravobřežní komunikace a koncepcí záchytných parkovišť souvisí změnové lokality R03a, R03b, R05 a R07. Úprava trasy komunikace v lokalitách R05 a R07, tj. úprava ploch DS č. 141 a 142 dle nové „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“, zasahuje okrajově i do záplavového území Dřevnice. Z povahy záměru se nejedná o limit představující omezení, těleso komunikace bude plnit zároveň i protipovodňovou ochranu navazujícího území. Pro záchytné parkoviště jsou vymezeny plochy DS č. 1194 (R03a) a 1180 (R03b), a to v návaznosti na realizaci přívaděče D49 dle studie „záchytné parkoviště P+R Vršava“, Centroprojekt Group a.s., červen 2020, na křižovatce silnic II/490 a III/4911. Polohu plochy není možné řešit variantně, a to s ohledem na specifickou polohu vůči dopravní infrastruktuře, charakter reliéfu apod. Kvůli poloze v záplavovém území (Q5, Q20 a Q100) je podmínkou pro využití plochy řešení protipovodňové ochrany (viz doplňující podmínky pro využití navržených lokalit v kap. C) 2.

Vypuštění tzv. Boněcké příčky (změnová lokalita D07), tedy návrhové plochy pro dopravu DS č. 181 v k.ú. Příluky u Zlína a připojení této plochy do zastavitelné plochy BH č. 242 a ostatních okolních ploch, se dotýká záplavového území zejména ve smyslu stabilizace existujících ploch (WT, P*). Zastavitelná plocha BH č. 242 není až na cca 40m² do záplavového území rozšiřována (v této části nebude žádná zástavba umístována). Změnové lokality D10 a D11 v k.ú. Lužkovice představují vymezení návrhových ploch pro cyklostezku (DS č. 1197 a 1198) v trase stávající účelové komunikace včetně vymezení veřejné prospěšnosti (VPS K65). U cyklostezky není záplavové území významnějším limitem, navíc jak je uvedeno výše, jedná se o stávající (existující) trasu.

Do aktivní zóny záplavového území Dřevnice zasahují změnové lokality R03a, R03b, R05, D07, D11. Ve většině případů se jedná ve smyslu **§ 67 vodního zákona o potenciální záměry staveb nezbytné dopravní a technické infrastruktury**, jež je možné v aktivní zóně záplavového území umístit. Stavby je možné v aktivní zóně záplavového území umístit za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Nicméně, zda-li budou nějaké konkrétní stavby v aktivní zóně záplavového území vůbec umístovány není na úrovni územního plánu zřejmé – bude tedy podrobněji řešeno až v navazujících řízeních. Pouze lokalita D07 představuje, kromě vymezení stabilizovaných (existujících) ploch z důvodu vypuštění tzv. Boněcké příčky, i návrh zastavitelné plochy BH č. 242 (rozšíření) z cca 40m² v aktivní zóně záplavového území. V této části plochy nebudou žádná zástavba ani související stavby umístovány, jedná se o území za existující protipovodňovou hrází, jež bude tvořit pouze zeleň.

- **Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje** pro rok 2021 – 2027 (schválen Ministerstvem životního prostředí OOP ze dne 27. 1. 2022 pod č.j. MZP/2022/610/171OOP na základě usnesení vlády ČR č. 30 ze dne 19. ledna 2022). Jedná se o zásadní strategický materiál k ochraně životů, zdraví, majetků a kvality životního prostředí. Řeší jednak snížení míry povodňového nebezpečí a jednak připravenost obyvatel a odolnost staveb, objektů infrastruktury, hospodářských i dalších aktivit vůči negativním účinkům povodní. Závazným způsobem stanoví cíle a opatření pro zvládání povodňových rizik. Výstupem mapování povodňových rizik jsou mapy **povodňového nebezpečí, mapy povodňového ohrožení a mapy povodňových rizik**. Obsah map povodňového nebezpečí a povodňových rizik při současném zohlednění cílů pro období platnosti (viz kap. 5.4 Plánu) je základem pro stanovení zásad pro umístování a povolování staveb a činností a při tvorbě územně plánovací dokumentace pro jednotlivé kategorie povodňového ohrožení.
 - Na mapách povodňového nebezpečí je zobrazeno prostorové rozdělení charakteristik průběhu povodně pro scénáře nebezpečí (kulminační průtoky Q5, Q20, Q100, Q500). Jedná se o rozsahy rozlivů, hloubky zaplavení a rychlosti proudící vody.
 - Mapy povodňového rizika kombinují údaje o ohrožení s informacemi o zranitelnosti objektů v exponovaném území. Na základě zranitelnosti, tj. dostupných informací o využití území, jsou vymezeny třídy ploch, kterým jsou přiřazeny hodnoty tzv. maximálně přijatelného rizika. V mapách rizika jsou zvýrazněny ty využívané plochy, na kterých je překročen limit maximálně přijatelného rizika. Plochy v nepřijatelném riziku jsou plochy, u kterých dochází k nepřijatelné kombinaci vysokého nebo středního povodňového ohrožení s jejich zranitelností (způsob využití, tzn. náchylnost ke vzniku významných škod při zasažení povodní). U těchto ploch je nezbytné jejich podrobné posouzení z hlediska zvládání rizika a případné snížení rizika na přijatelnou míru navržením vhodných opatření.
 - Mapy povodňového ohrožení vycházejí z parametrů proudění při jednotlivých povodňových scénářích. Povodňové ohrožení je vyjádřeno jako kombinace pravděpodobnosti výskytu nežádoucího jevu (povodně) a projevů nebezpečí (hloubky a rychlosti vody v zaplaveném území). Povodňové ohrožení se stanovuje pro celé zaplavené území.

Pro období platnosti plánu pro zvládání povodňových rizik byly stanoveny následující cíle v oblasti povodňové prevence a připravenosti, a prostředky k jejich naplnění:

Cíl 1: Zabránění vzniku nového rizika a snížení rozsahu ploch v riziku

Naplnění tohoto cíle bude dosaženo prostřednictvím:

- Zohledňování **principů povodňové prevence** v územně plánovací dokumentaci (ÚPD) obcí, zejména nestanovováním nových zastavitelných ploch, u kterých by byla překročena míra přijatelného ohrožení, a zároveň návrhem změny využití ploch v souladu se zásadami pro tvorbu územně plánovací dokumentace. Při umístování a povolení záměrů nezvyšováním hodnot potenciálních povodňových škod v plochách identifikovaných v mapách povodňového rizika postupováním dle zásad pro umístování a povolování staveb a činností.
- Postupné **realizace konkrétních opatření** pro snížení rozlivů v zastavěném území obcí, při využití navrhovaných opatření z plánů dílčích povodí, krajských koncepcí povodňové ochrany a ostatních dostupných materiálů.

Cíl 2: Snížení míry povodňového nebezpečí.

Naplnění tohoto cíle bude dosaženo prostřednictvím:

- Postupné realizace konkrétních opatření v povodí pro zachycení nebo snížení povodňových vln, nově navrhovaných nebo pocházejících z plánů dílčích povodí, krajských koncepcí povodňové ochrany a ostatních dostupných materiálů.
 - Zvyšování retenční schopnosti krajiny a zachování, případně obnova krajinných prvků a ekosystémů pozitivně ovlivňujících vodní režim.
 - Uplatňování vhodných způsobů hospodaření na zemědělských a lesních pozemcích, vedoucích k většímu zachycení vody v půdě, zpomalení odtoku a omezení erozních jevů.
 - Uplatňování vhodných principů hospodaření se srážkovou vodou v urbanizovaných územích, které pokud možno napodobují přirozené hydrologické poměry území před zástavbou
- Územní plán naplňuje stanovené cíle v oblasti prevence a připravenosti – viz níže*

Cíl 3: Zvýšení připravenosti obyvatel a odolnosti staveb, objektů infrastruktury, hospodářských a jiných aktivit vůči negativním účinkům povodní.

Netýká se územního plánování

Dle aktualizovaného plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje pro rok 2021 – 2027 se část území města Zlína a jeho místní částí nachází v Oblasti s významným povodňovým rizikem:

- úsek MOV_03_02 – Dřevnice – ústí - Zlín (původně se jednalo o úsek PM-52)
- úsek MOV_03_03 - Fryštácký potok - Zlín (původně se jednalo o úsek PM-53).

V úseku **MOV_03-02 Dřevnice** zasahuje střední a vysoké ohrožení do intravilánu obce Zlína, Prštné a Malenovice. Ve Zlíně jsou zasaženy plochy bydlení, smíšené, občanské vybavenosti. Za soutokem s Fryštáckým potokem jsou v okolí Dřevnice v lokalitě Prštné zasaženy plochy výroby, smíšené a občanské vybavenosti na levém i pravém břehu. Taktéž v části Zlín-Louky a Malenovic jsou zasaženy plochy výroby, smíšené a technického vybavení.

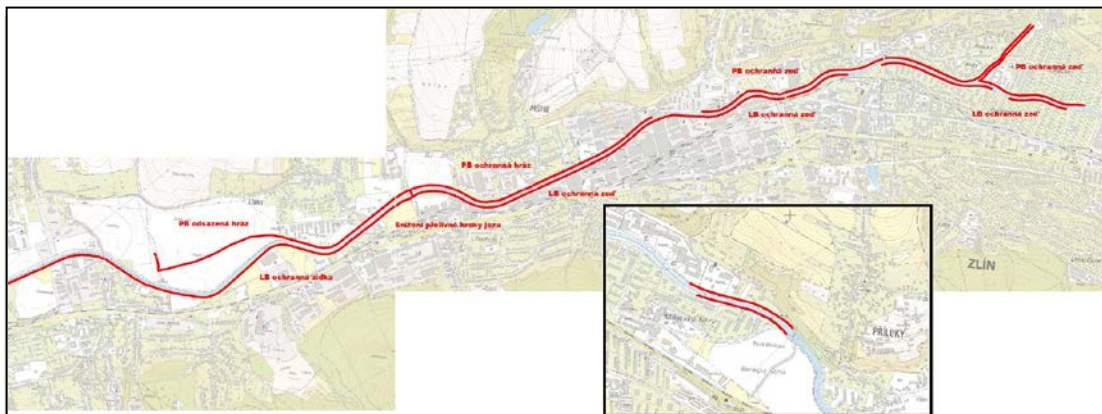
V úseku **MOV_03-03 Fryštácký potok** zasahuje střední a vysoké ohrožení do intravilánu severovýchodní části obce Zlína.

Z řešených změnových lokalit změny č. 4B ÚP Zlín se nacházejí v území s povodňovým ohrožením dle dat ÚAP tyto lokality: R05, R06, R07; U18. Pro účely odůvodnění byl zpracován výkres II.B4 „Míra povodňového ohrožení- schéma“, ze kterého je patrná poloha, rozsah i účel lokalit.

S úpravou tzv. pravobřežní komunikace souvisí změnové lokality R05, R06 a R07. Úprava trasy komunikace v lokalitách, tj. úprava ploch DS č. 141 a 142 dle nové „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“, zasahuje okrajově i do území s vysokým ohrožením (R05, R06 pak jen střední, R07 jen zbytkové), nicméně z povahy záměru se nejedná o omezení, naopak těleso komunikace bude plnit zároveň i protipovodňovou ochranu navazujícího území.

Zcela minimálně, ale i do území se středním ohrožením, zasahuje lokalita U18, jež představuje přestavbu funkce stávající zástavby (Rybníky) ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) na plochy určené pro tvorbu městského centra (SO.1). Jedná se o zastavěné území a jeho ochrana bude zajištěna konkrétními opatřeními (hráze), resp. ochrana území prostřednictvím realizace tzv. Pravobřežní komunikace.

V rámci města Zlína je navržen systém technických liniových protipovodňových opatření podél vodního toku Dřevnice a Fryštáckého potoka. Součástí je i návrh na snížení pevné přelivné hrany jezu v lokalitě Zlín – Louky s následným osazením pohyblivé hradicí konstrukce. Mobilní hrazení je navrženo v nezbytně nutné délce v místech, kde je třeba za normálního stavu zachovat komunikační propojení, tj. průchod nebo průjezd. S ohledem na množství vyloučeného objemu výše zmíněnými PPO na území města Zlína, kdy tento vyloučený objem je větší než 10% objemu návrhové povodně nad neškodným odtokem, je navržena suchá nádrž Slušovice nad soutokem Lutonínky s Dřevnicí (mimo řešené území).



PPO na území města Zlín

Účinný územní plán zohledňuje všechny výše uvedené požadavky, vytváří podmínky pro realizaci konkrétních protipovodňových opatření návrhem ploch technické infrastruktury (T*) a naplňuje cíle v oblasti povodňové prevence a připravenosti.

Řešení protipovodňové ochrany území města je v územním plánu Zlín nadále stabilizované, změnou č. 4B nejsou řešeny nové záměry ovlivňující povodňové ohrožení území a všechny změny jsou odůvodněny vůči míře povodňového ohrožení podle Plánu pro zvládnutí povodňových rizik v povodí Dunaje.

- **Koncepce rozvoje cyklistiky na území Zlínského kraje** – řešení změny č. 4B neovlivňuje koncepci cyklo dopravy stabilizovanou v účinném ÚP. Naopak ji rozvíjí doplněním ploch pro cyklostezky, resp. zajištěním veřejné prospěšnosti (viz D10, D11 – DS č. 1197, 1198).
- **Krajinný ráz Zlínského kraje** – krajinný ráz sídla je respektován a byl podkladem pro návrh urbanistické koncepce, která není změnou č. 4B měněna
- **Generel dopravy Zlínského kraje** - je navrženým řešením změny č. 4B ÚP Zlín respektována. Navrhované záměry neovlivňují negativně koncepci dopravy na území města ani v širších vazbách.

V rámci možností a nástrojů územního plánování bylo přihlédnuto i k dalším koncepčním a rozvojovým dokumentům

- Strategie rozvoje Zlínského kraje 2030 vč. Plánu rozvoje Zlínského kraje pro období 2020 - 2021
- Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje (2016 – 2025)
- Koncepce rozvoje kolejové dopravy ve Zlínském kraji
- Program zlepšování kvality ovzduší – zóna Střední Morava
- Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji
- Program rozvoje územního obvodu Zlínského kraje
- Koncepce rozvoje cestovního ruchu ve Zlínském kraji 2020 – 2030
- Plán rozvoje sportu ve Zlínském kraji
- Studie ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje

Platný ÚP Zlín i změna č. 4B jsou v souladu se všemi rozvojovými programy a koncepcemi Zlínského kraje. Z uvedených dokumentů nevyplývají nové požadavky na změny územního plánu Zlín.

A. 2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Návrh změny č. 4B územního plánu Zlín je v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Záměry řešené změnou vytváří předpoklady pro obytnou výstavbu při respektování principů udržitelného rozvoje území obce. Změnou č. 4B není narušeno hledisko komplexního řešení, účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území obce, čímž jsou současně vytvořeny v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Byly respektovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

- dle §18 stavebního zákona

- (1) územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území města spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, což se promítá do navržené urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a podmínek využití jednotlivých funkčních. Změnou č. 4B není negativně ovlivněno.
- (2) územní plán zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území města komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji tohoto území. Změnou č. 4B není negativně ovlivněno.
- (3) řešením územního plánu byly koordinovány veřejné i soukromé záměry změn v území, vyjádřené zejména ve schválené zprávě, územně analytických podkladech a výstupu RURU a v dalších koncepčních materiálech. Změnou č. 4B není negativně ovlivněno.
- (4) územním plánem byly ve veřejném zájmu respektovány a rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změnou č. 4B nedochází k jejich ovlivnění.

- (5) s ohledem na ochranu krajiny určuje územní plán podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Změnou č. 4B nedochází ke změně podmínek využití nezastavěného území a podmínek ochrany krajinného rázu.
- (6) Nezastavitelným pozemkem je pozemek na území obce bez územního plánu, což není řešený případ.

- **dle §19 stavebního zákona**

- a) návrh řešení ÚP Zlín a změny č. 4B vychází ze zjištění skutečného stavu území a zohledňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území
- b) ÚP stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, která není změnou č. 4B měněna
- c) byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání, veřejné zdraví atd. Zastavitelné plochy jsou ÚP i změnou č. 4B vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- d) součástí podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Změnou č. 4B je nastavená koncepce doplněna ve vztahu k nově navrhovaným plochám.
- e) ÚP s ohledem na charakter a hodnoty území určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území, v souladu s charakterem území. Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Změnou č. 4B není ovlivněno.
- f) změna č. 4B nestanovuje etapizaci
- g) územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a změnou č. 4B nedochází k jejich ovlivnění. V návrhu byla zohledněna možná rizika vyplývající ze situování řešeného území v sesuvných územích a záplavových územích a změnou jsou do těchto území navrhovány zastavitelné plochy jen v odůvodněných případech.
- h) návrhem jsou vytvořeny podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn – v případě změny č. 4A jsou navrženy přestavby č. 1184 (P78) a 1199 (P79)
- i) stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení. Změnou č. 4B jsou navrženy jak plochy pro čisté bydlení BI, tak plochy se smíšenou funkcí SO.
- j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí je vyhodnocována potřeba a vymezovány vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů
- k) vytváří 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 území a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji tohoto území, a tím vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Změnou č. 4B není nastavená koncepce ovlivněna.
- l) jsou vytvořeny podmínky pro zajištění civilní ochrany v případech havarijních stavů. Změnou č. 4B není ovlivněno. Změna č. 4B vymezuje nové plochy přestavby č. 1184, 1199.
- m) nejsou navrhovány záměry, které by vyžadovaly návrh kompenzačních opatření
- n) řešenými záměry není ovlivněno využívání přírodních zdrojů a územní plán ani jeho změna nenavrhuje samostatné plochy pro jejich využívání
- o) uplatňování poznatků z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče je zřejmé z vlastního návrhu řešení ÚP a jeho změny.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že změna č. 4B ÚP Zlín je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

A. 3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 4B ÚP Zlín je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a s jeho prováděcími předpisy v platném znění.

Použití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, z jednotné metodiky zpracování územních plánů na území Zlínského kraje a navazuje na koncepci založenou účinným územním plánem. Řešením změny č. 4B ÚP Zlín není měněno.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně jejich regulace a podmínek ochrany krajinného rázu jsou uvedeny v kapitole F) výrokové části. Je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy. Členění ploch vychází z převládajícího způsobu využití ploch a požadavků na rozvoj území při zohlednění všech limitů a hodnot. Základní koncepce územního plánu nebyla měněna.

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že **změna č. 4B ÚP Zlín je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.**

A. 4 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Požadavky k řešení vyplývající ze zvláštních právních předpisů a jejich aktualizací jsou změnou respektovány.

Požadavky zvláštních zákonů se promítají do řešení Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, v platném znění a Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, které jsou změnou respektovány – viz kap. A. 1 Odůvodnění.

Požadavky k řešení vyplývající ze zvláštních právních předpisů a jejich aktualizací jsou dále obsaženy ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Zlína v uplynulém období 2016 - 2020, jejíž splnění bylo vyhodnoceno v kap. C. 2 ve změně č. 4A, tato změna č. 4B obsahuje zbývající části. Dotčené orgány hájící zájmy dle zvláštních právních předpisů, kterými jsou např. vodní zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o ochraně ovzduší, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon o státní památkové péči, lesní zákon, zákon o požární ochraně, zákon o pozemních komunikacích, horní zákon, zákon o ochraně veřejného zdraví a další, uplatnily své požadavky v procesu projednání zprávy a byly do ní zahrnuty.

Stejně tak byly podkladem pro řešení změny č. 4B ÚP Zlín aktuální územně analytické podklady (aktualizace 2020) včetně RURU, které obsahují limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Do správního území města zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), které 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 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 případě kolize může být výstavba omezena.

V koridoru RR směrů 100-150, 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). V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle UAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. Tříd
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že **změna č. 4B ÚP Zlín je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.**

B) Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 stavebního zákona

B.1 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vzhledem k tomu, že v katastru města Zlín se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast a rozvojové plochy změny č. 4B ÚP Zlín nemají žádný podstatný vliv na životní prostředí, nebylo potřeba stanovovat požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Příslušné dotčené orgány vyloučily při projednávání Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína v uplynulém období 2016–2020 (obsahující pokyny pro zpracování změny č. 4) vliv na soustavu NATURA 2000 i na životní prostředí, proto **nebylo původně zpracovááno ani vyhodnocení vlivu změny č. 4 ÚP Zlín na udržitelný rozvoj území.**

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen krajský úřad) jako příslušný dotčený orgán veřejné správy v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, obdržel dne 20. září 2022 žádost o vyjádření k návrhu změny územního plánu města Zlína zkráceným postupem (k nově uplatněným požadavkům, obdržených v rámci projednání změny č. 4).

Změna územního plánu Zlína zahrnuje prověření níže uvedených požadavků:

1. Potřeba korekce průběhu plánovaného dopravního propojení Okružní – Podlesí vymezené dopravní plochou DS 221 v k. ú. Zlín, viz zpracovaný návrh dopravního propojení – Centropjekt, r. 2021. tento návrh je v nepříliš plošně rozsáhlém, ale zřejmém střetu s vymezeným USES.
2. Vypuštění tzv. Boněcké příčky, tedy návrhové plochy pro dopravu DS 181 v k.ú. Příluky u Zlína a připojení této plochy do zastavitelné plochy BH 242. Důvodem je vypuštění potřeby této dopravní stavby ze základního komunikačního skeletu. Se stavbou nepočítá „Generel dopravy pro město Zlín“ a jeho potřebnost nebyla obhájena ani při následných prověřováních společností UDIMO v r. 2021.
3. Vymezení nové návrhové plochy nebo rozšíření nyní vymezené plochy pro dopravu DS 1139 na pozemky 1550/1, 1550/6 a 1550/7 v k. ú. Štípa z důvodu rozšíření parkovacích kapacit ZOO Zlín.
4. Návrat plochy DS 1140 z ploch pro dopravu na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou – SO. Ke změně došlo v roce 2020 v rámci vydané změny č. 3B ÚP Zlína, kdy byla tato plocha vymezena spolu s plochou DS 1139.
5. Převedení záměru na převedení části silnice I.tř/49 v centru města do tunelu z územní rezervy do návrhu.
6. Převedení alespoň části územní rezervy BH 1006 v k.ú. Štípa do zastavitelných ploch, a to na základě zpracované územní studie Štípa - UR BH 1006,
7. Zanesení pozemků parc. č. 1612 a parc. č. 238/1 v k.ú. Lužkovice do návrhové plochy DS jako cyklostezka včetně vymezení veřejné prospěšné stavby. Uvedené dva úseky jsou poslední chybějící části ve východní části území páteřní podřevnické cyklostezky na správním obvodu obce Zlín.
8. Zahnutí pozemku parc. č. 387/748 v k.ú. Kostelec u Zlína do zastavitelných ploch bydlení individuálního v souladu s podnětem id. ozn. xE3 schváleným dne 18.6.2020 zastupitelstvem obce. Tento podnět byl zapracován pouze částečně v rozsahu návrhové plochy BI 1157.
9. Změna funkčního využití pozemků zapsaných na LV č. 2227 v k.ú. Malenovice u Zlína v lokalitě stávající pily Malenovice z „Plochy smíšené výrobní – SP“ na využití, které umožní smíšené využití zahrnující bydlení, tedy např. „Plochy smíšené obytné – SO“ z důvodu ukončení provozu pily.
10. Doplnění podmíněčné přípustnosti fotovoltaických zařízení na střechách objektů v zastavěném území a zastavitelných plochách za podmínky, že není narušen charakter a struktura okolní zástavby; umístění samostatných fotovoltaických zařízení na terénu umožnit pouze v plochách výroby a skladování, smíšených výrobních a plochách technické infrastruktury,
11. Lokality Rybníky: pouze část z navrhované změny bude převedena do ploch smíšených městského centra a část zůstane ve výrobě.

Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny:

K možnosti existence vlivu výše uvedené koncepce na lokality soustavy Natura 2000 vydává Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody příslušný na základě ustanovení § 77a odstavce 4 písmeno z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocená koncepce se svou lokalizací nachází zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000, kde je příslušný zdejší orgán ochrany přírody, svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany.

Současně orgán ochrany přírody konstatuje, že mu nejsou známy žádné další zájmy ochrany přírody a krajiny, které by mohly být dotčeny touto koncepcí a k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad.

Stanovisko z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí (SEA):

Krajský úřad jako příslušný úřad dle § 22 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), v platném znění, sděluje, že výše uvedené požadavky na změnu v územním plánu města Zlína **je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.**

Navrhovaná změna ÚP Zlín (dále jen koncepce) je posuzována na základě těchto kritérií:

Obsah koncepce, zejména s ohledem na:

- a) **účelnost stanovených variant řešení k dosažení sledovaných cílů koncepce** – změna je v rámci dotčeného ÚP předložena v jedné variantě.
- b) **míra, v jaké koncepcí stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, a to buď vzhledem k jejich umístění, povaze, velikosti a provozním podmínkám nebo z hlediska požadavků na přírodní zdroje.** Předložená koncepce s ohledem na povahu a velikost navrhovaných změn využití území může naplňovat tento rámec. Např. požadavky č. 6, 9 a 11 svojí povahou naplňují rámec pro realizaci záměru uvedeného v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na ŽP, *bod 108 Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu (5 ha)*, kategorie II, přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na ŽP. V případě požadavku č. 11 (areál Rybníky – cca 5,1 ha) a požadavku č. 6 (změna územní rezervy BH 1006 – až 12 ha) je tento rámec naplněn i svým rozsahem.

Další požadavek, který svým charakterem naplňuje tento rámec je požadavek č. 3 (rozšíření parkoviště u ZOO Lešná – 210 parkovacích míst) – *bod 109 Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu (500 míst)*, kategorie II, přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na ŽP.

Zákon o posuzování vlivů na ŽP hovoří obecně o míře stanovení rámce (změny) koncepce. Nezáleží tedy na tom, zda jde o záměr nadlimitní či podlimitní. Míra v jaké koncepcí stanoví rámec pro záměr uvedený v citované příloze, je naplněna.

- c) **míra, v jaké ovlivňuje jiné koncepce** – u požadavku č. 1 (dopravní propojení Okružní – Podlesí) nelze vyloučit vliv na stávající vymezenou koncepcí územního systému ekologické stability.

d) význam koncepce pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje – ÚP je významným nástrojem pro začlenění požadavků na ochranu ŽP a veřejného zdraví. V rámci kompletního hodnocení předložené změny dle kritérií přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na ŽP **byly shledány takové vlivy předložené koncepce, aby bylo nutné ji posoudit z hlediska vlivů na ŽP a veřejné zdraví již ve fázi změny dotčeného územního plánu.**

e) **vliv koncepce na udržitelný rozvoj dotčeného území (včetně sociálně ekonomických aspektů).** Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. U předložené změny ÚP města Zlína **lze předpokládat vliv na udržitelný rozvoj území zejména z hlediska vytváření podmínek pro příznivé životní prostředí.**

f) **problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které jsou závažné pro koncepci** – koncepce zahrnuje takové změny využití území města Zlína, u kterých nelze zcela vyloučit případné vlivy na veřejné zdraví – jedná se o vymezení rozsáhlé plochy pro bydlení (plochy smíšené městského centra) místo stávajícího výrobního areálu – požadavek č. 11 (areál Rybníky – v rozsahu cca 5,1 ha) a také plochy smíšené obytné SO v místě stávající pily Malenovice (dle LV 2227 – rozsah cca 1,8 ha) v těsné blízkosti frekventované komunikace I. třídy (I/49).

Z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění vyplývají některé priority územního plánování, např. prioritní (24a) *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 areálů.* Zejména požadavek č. 11 (areál Rybníky – 5,1 ha) by měl být posouzen ve vzájemných vztazích, aby byly eliminovány budoucí střety plynoucí z rozdílného funkčního využití této plochy pro bydlení vs. rozsáhlé stávající plochy výroby a skladování V a plochy smíšené výrobní SP.

Problémy veřejného zdraví nelze vyloučit i v případě areálu (pila Malenovice) – negativní vlivy z koncentrované dopravy na nové plochy pro bydlení.

Celkově s ohledem na navrhované změny využití území v těchto lokalitách je max. vhodné v rámci změny ÚP možné negativní vlivy řádně vyhodnotit.

Také u požadavku č. 5 (převedení části silnice I/49 z územní rezervy tunelu do návrhu) je nutné případné vlivy na veřejné zdraví v dotčené lokalitě prověřit.

Z pohledu vlivu na složky životního prostředí, pak nelze vyloučit vliv na jednu z důležitých složek životního prostředí tedy půdu, a to u požadavku č. 6 (změna územní rezervy BH 1006 v rozsahu až 12 ha). Navrhovanou změnou budou dotčeny zemědělské pozemky i II. třídy ochrany ZPF, což jsou pozemky, které lze odejmout pouze v případech, kdy veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF. Plocha navazuje na zastavěné území města, nicméně je max. vhodné prověřit účelnost změny využití stávajícího území – zemědělská plocha Z. V takovém rozsahu dojde v dané lokalitě ke změně odtokových poměrů. V neposlední řadě dojde k navýšení dopravní zátěže.

g) **význam koncepce pro implementaci požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví** – z tohoto pohledu nemá předložená koncepce takový charakter, který by měl významný dopad do oblasti uplatňování práva životního prostředí EU.

Charakteristika vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví a charakteristika dotčeného území, zejména s ohledem na:

a) **pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivu koncepce** – vzhledem k charakteru navrhovaných změn lze koncepci považovat za trvalou.

b) **kumulativní a synergickou povahu vlivu** – strategické posouzení (tzv. SEA) poskytuje příležitost pro hodnocení všech ekologických aspektů v širších souvislostech a jejím účelem je zajištění posouzení především kumulativních vlivů. Případné kumulativní a synergické vlivy musí být posouzeny zejména u změn využití území na plochy pro bydlení vymezených do blízkosti stávajících ploch pro výrobu, popř. u frekventovaných komunikací. V rámci koncepce jde u požadavků (č. 9 a 11) o poměrně rozsáhlé plochy s předpokladem navýšení obyvatel v dotčených lokalitách, a tedy navýšení dopravy. Zároveň zde může docházet k negativnímu ovlivnění navrhované bytové zástavby hlukem, zvýšenou prašností, emisemi, vibracemi, případně i světelným smogem ze stávajícího průmyslového areálu a to v případě požadavku č. 11. V případě požadavku č. 9 nelze vyloučit negativní vlivy ze stávající komunikace I. třídy (I/49).

c) **přeshraniční povahu vlivu** – lze vyloučit.

d) **rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení koncepce (např. při přírodních katastrofách nebo haváriích)** – navrhovaná změna nevykazuje významné vlivy na obyvatele města Zlína. Nicméně je v rámci změny ÚP max. vhodné prověřit, do jaké míry mohou být ovlivněni obyvatelé nově navrhované plochy pro bydlení (požadavek č. 11) do těsné blízkosti stávajících ploch výroby, kde je vyšší riziko vzniku havárií.

Dále by měla být v rámci posouzení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví vyhodnocena míra rizik plynoucích z navrhovaného tunelu v centru města (požadavek č. 5) a to jak při přírodních katastrofách tak případných haváriích.

e) **závažnost a rozsah vlivu (počet obyvatel, který by mohl být pravděpodobně zasažen)** – závažné vlivy na obyvatele města Zlína nebyly shledány. Nicméně případný vliv či jeho závažnost by měl být vyhodnocen v rámci předchozí kapitoly - rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení koncepce (např. při přírodních katastrofách nebo haváriích).

f) **důležitost a zranitelnost oblasti, která by mohla být zasažena, s ohledem na:**

i. **vládní přírodní charakteristiku nebo kulturní dědictví** – navrhovanou koncepcí může dojít ke kolizi s územním systémem ekologické stability a to u požadavku č. 1. Požadavek na změnu využití území v této lokalitě je umístěn do těsné blízkosti části biokoridoru ÚSES, která je vlivem okolní zástavby značně zúžená. Realizace předloženého návrhu představuje významný rušivý vliv, který má potenciál funkci biokoridoru omezit natolik, že přestane plnit svoji funkci.

ii. **hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace** – u navrhované změny ÚP Zlín nelze vyloučit vliv na hustotu obyvatel s ohledem na vymezení rozsáhlých ploch pro bydlení.

iii. překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot – nelze zcela vyloučit, že nově navrhované plochy smíšené obytné, nebudou ovlivněny v tomto směru. Ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání aktualizace č. 4 vyplývá mimo jiné i prioritou (5).....*dbát na eliminaci 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. Stejně tak prioritou (7)..... 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.*

Z platného ÚP města Zlína (Úplné znění ÚP po změně č. 3B a 3D) vyplývá Ochrana životních podmínek - zachovat pohodu bydlení – zajistit ochranu proti hluku a emisím z dopravy.

Podmínky výstavby v plochách negativních vlivů (ze stávající dopravy, výroby,...) jsou stanoveny takto:

na plochách negativních vlivů mohou být umístěny objekty s chráněnými venkovními prostory a chráněnými venkovními prostory staveb (dle platné legislativy na úseku ochrany veřejného zdraví) až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, případně až budou navržena a realizována technická opatření s parametry zajišťujícími soulad hlukové zátěže v těchto prostorech s požadavky danými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany před škodlivými účinky hluku a vibrací

u hlavních dopravních tepen preferovat umístění dějů, činností a zařízení nevyžadujících zvýšenou ochranu proti hluku (např. občanské vybavení komerční)

iv. kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání – změnou ÚP Zlín dojde k novému záboru půdy náležející do ZPF a to u požadavku č. 6 – převedení alespoň části územní rezervy BH 1006 (k. ú. Štípa) do zastavitelných ploch. Z předložené žádosti jasně nevyplývá, v jakém rozsahu bude tato rezerva převedena. Nicméně v max. rozsahu se může jednat až o 12 ha. Některé pozemky dotčené touto změnou náležejí do II. třídy ochrany ZPF.

Zde je nutné vyhodnotit případný střet s prioritou územního plánování vyplývající ze Zásad územního rozvoje kraje po vydání aktualizace č. 4 a to s prioritou (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 zábery, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erózí 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.*

Zároveň je nutné již v územním plánu prokázat veřejný zájem dle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF.

v. dopady změny klimatu – nebyly shledány zásadní vlivy na změnu klimatu.

g) dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni – příslušný orgán ochrany přírody – Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve výše uvedeném stanovisku vyhodnotil, že záměr se svou lokalizací nachází zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany.

Na základě všech hodnocených kritérií přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na ŽP shledal krajský úřad nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) předložené koncepce – tedy změny ÚP Zlín. Předložená koncepce má význam pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejné zdraví.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí je třeba zpracovat v rozsahu přílohy stavebního zákona (názvy kapitol a odpovídající obsah) a přiměřeně dle dokumentů Metodické doporučení pro posuzování vlivů obecných koncepcí na životní prostředí, které vydalo Ministerstvo životního prostředí – Věstník MŽP leden 2019 č. j. MZP/2019/130/72 – příloha č. 2, Metodické doporučení pro vyhodnocení vlivů PÚR ČR a ZÚR na životní prostředí, které vydalo Ministerstvo životního prostředí – Věstník MŽP únor 2015, a dalších relevantních metodických doporučení, uvedených na portálu CENIA – Informační systém SEA.

Součástí Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí bude vypracování kapitoly „Závěry a doporučení včetně návrhu stanoviska ke koncepci“ s uvedením výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí s jednotlivou plochou a s územním plánem jako celkem souhlasit, souhlasit s podmínkami včetně jejich upřesnění anebo nesouhlasit.

Vyhodnocení vlivů musí komplexně pro řešené i širší dotčené území postihnout vlivy navrhované změny ÚP na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví. Dále je nutné se ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí zaměřit na problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které jsou závažné pro koncepci – viz kapitola výše a také vyhodnotit vliv na vysoce chráněnou zemědělskou půdu (půdy II. třídy ochrany).

Při zpracování vyhodnocení SEA přihlídnout a vypořádat vyjádření dotčených orgánů státní správy a další pořizovatelem obdržena vyjádření ke změně územního plánu z hlediska jednotlivých složek životního prostředí a veřejného zdraví.

Žádáme pořizovatele o poskytnutí dokumentace změny územního plánu spolu s vyhodnocením SEA v listinné a elektronické podobě krajskému úřadu, který je příslušný k vydání stanoviska k tomuto vyhodnocení podle § 22 odst. d) zákona o posuzování vlivů na ŽP.

Dle výše uvedeného bylo v červenci 2023 zpracováno **Vyhodnocení vlivů územního plánu Zlín – změny 4B na udržitelný rozvoj** dle přílohy č. 5 vyhl. č. 500/2006 Sb. (zpracovatel posouzení JP EPROJ s. r. o., autorizovaná osoba Ing. Jarmila Paciorková).

Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí (část A dle výše uvedené přílohy č. 5) je na základě komplexního zhodnocení všech dostupných údajů uvedených v tomto posouzení provedeno konečné zhodnocení. S přihlédnutím ke všem souvisejícím skutečnostem bylo konstatováno, že navrhovaná Změna č. 4B Územního plánu Zlín za předpokladu uplatnění požadavků platné legislativy **nebude znamenat nepříznivé ovlivnění jednotlivých složek životního prostředí a lze ji doporučit.**

U navržených změn funkčního využití lokalit jsou řešeny i případné širší vazby na navazující území zejména s ohledem na dopravní a technickou infrastrukturu. Veškeré změny v území jsou zároveň řešeny komplexně k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území se zohledněním přírodního prostředí a zabezpečení minimalizace vlivů na životní prostředí nebo jeho zlepšení.

Pro zjištění, zda může mít realizace navrhovaných aktivit závažné vlivy na životní prostředí, bylo provedeno vyhodnocení navrhovaných ploch, resp. způsobu využití území a cíle vzhledem k jednotlivým složkám životního prostředí. Základním východiskem je skutečnost, že při realizaci jakéhokoliv záměru budou dodrženy všechny povinnosti dané platnými právními předpisy.

Vzhledem k současnému stavu znalostí navrhovaných ploch v rámci Změny č. 4B ÚP Zlín je možné konstatovat na základě zjištěných údajů a závěrů, že nebyly shledány takové předpokládané vlivy, které by realizací změny využití pozemků a navazujících ploch bránily nebo ji výrazně omezovaly. Není navržena aktivita s výrazným negativním dopadem na kteroukoliv ze složek životního prostředí. Všechny vlivy je možné opatřeními v rámci přípravy využití jednotlivých ploch řešit technickými opatřeními a projekčním řešením.

Uplatnění Změny č. 4B ÚP Zlín nebude mít ani významný vliv na zhoršení stávajících podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, naopak povede k jejich vyrovnání. Vliv ÚP, včetně Změny č. 4B, a posílení hospodářského pilíře a s ním související posílení sociální soudržnosti obyvatel, je pozitivní. Z hlediska environmentálního pilíře nedochází ke změnám, zůstává zachována stávající vysoká kvalita území.

B. 2 Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona

Na základě předloženého návrhu Změny č. 4B ÚP Zlín včetně dokumentace k vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí, dále vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 4B ÚP Zlín na udržitelný rozvoj území a vyjádření k nim podaných, vydal 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 návrhu změny č. 4B ÚP Zlín. Zároveň však stanovil dle ustanovení § 10g odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí následující požadavky, kterými mají být zároveň zajištěny minimální možné dopady realizace návrhu změny č. 4B ÚP Zlín na životní prostředí a veřejné zdraví:

1. z návrhu změny č. 4B ÚP Zlín vypustit plochu občanského vybavení – komerční zařízení SO.1 1184, tedy plochy přestavby P78 (změnová lokalita U18)
2. z návrhu změny č. 4B ÚP Zlín vypustit novou návrhovou plochu dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS 1195 (změnová lokalita D05), která byla vymezena pro dopravní napojení plochy bydlení individuálního BI 1185b
3. v návrhu změny č. 4B ÚP Zlín vymežit plochu zeleně ve směru ke stávající komunikaci I/49 u plochy smíšené obytné SO 1199, tedy u plochy přestavby P79 (změnová lokalita D13) v dostatečné šíři

Dále krajský úřad doporučil ponechat v územní plánu územní rezervu 1113 (D16) pro budoucí tunel a nevymezovat nové návrhové plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS 1200 a DS 1201.

B.3 Sdělení, zda a jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Příslušný úřad může ve svém stanovisku dle § 10g odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, **vyjádřit nesouhlas s návrhem koncepce** z hlediska možných negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, dále může **navrhnout jeho doplnění**, popřípadě **navrhnout kompenzační opatření** a opatření ke sledování vlivů provádění koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví.

Předkladatel koncepce je povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty pouze zčásti, je předkladatel povinen svůj postup odůvodnit.

Požizovatel územně plánovací dokumentace, jako předkladatel návrhu koncepce změny č.4B ÚP Zlín, se s vydaným stanoviskem v části s požadavky k zajištění minimálních možných dopadů realizace návrhu změny č. 4B ÚP Zlín na životní prostředí a veřejné zdraví, v některých bodech neztotožňuje, a to s tímto odůvodněním:

1. Z návrhu změny č. 4B ÚP Zlín vypustit plochu občanského vybavení – komerční zařízení SO.1 1184, tedy plochy přestavby P78 (změnová lokalita U18)

Vyhodnocení: Plocha přestavby SO č. 1184 zůstane zachována v daném rozsahu, její podoba je výsledkem komplexního procesu projednávání, jež je podrobně dokumentován v opatření obecné povahy (...). Plocha byla kladně projednána v procesu pořizování změny územního plánu se všemi dotčenými orgány a rovněž samotný Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný orgán podle § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve smyslu ustanovení § 10i uvedeného zákona, vydal ke koncepci změny č. 4B ÚP Zlín souhlasné stanovisko (...). Navrhovaná úprava respektuje jak cíle a úkoly územního plánování, tak konkretizované priority územního plánování dle PUR ČR i ZUR ZK. Využití plochy akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) je stanoveno pouze jako podmíněně přípustné využití území, a to za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Formou postupné přestavby závadných ploch výroby v centru města na plochy s minimálním dopadem na životní prostředí, řeší postupně územní plán a jeho změny přeměnu bývalého areálu „Baťovských závodů“ na centrální funkci města, což je žádoucí i s ohledem na zásady a principy územního plánování.

2. z návrhu změny č. 4B ÚP Zlín vypustit novou návrhovou plochu dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS 1195 (změnová lokalita D05), která byla vymezena pro dopravní napojení plochy bydlení individuálního BI 1185b

Vyhodnocení: Zastavitelná plocha DS č. 1195 (D05), která byla vymezena pro dopravní napojení plochy bydlení individuálního BI č. 1185b, je ze změny č. 4B vypuštěna. Důvodem je zejména nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (...). Tato plocha a s ní související plochy BI č. 1185b (R08) a K č. 226 (L18), vše k.ú. Zlín, budou součástí řešení samostatné změny č. 4C ÚP Zlín.

Nicméně ani tak nelze souhlasit s některými důvody, pro který Krajský úřad požadoval plochu vypustit, kdy je mimo jiné uváděno, že „přerušením lokálního biokoridoru vymezením plochy dopravní infrastruktury nebude zachována požadovaná spojitost ploch v koordinaci s územním systémem ekologické stability“. Potenciální přerušování biokoridoru v šíři max. 15m, již ani navržený koridor DS č. 1195 nedosahoval, nemá v souladu s metodikou vymezení ÚSES vliv na jeho funkčnost. Z logiky věci je přerušování biokoridoru např. komunikací běžnou situací, kdy spojitou síť lze chápat jako prostorové vymezení ÚSES při dodržení limitních hodnot velikostních a prostorových parametrů funkčních skladebných částí ÚSES.

3. v návrhu změny č. 4B ÚP Zlín vymezení plochy zeleně ve směru ke stávající komunikaci I/49 u plochy smíšené obytné SO 1199, tedy u plochy přestavby P79 (změnová lokalita D13) v dostatečné šíři

Vyhodnocení: Plocha přestavby SO č. 1199 zůstane zachována v daném rozsahu, konkrétní umístění staveb včetně řešení problematiky negativních vlivů z komunikace I/49 bude ověřováno v rámci navazujících řízení. Důvodem je zejména systematická koncepční přístup a povaha plochy, kdy je z pohledu zpracovatele nekonceptní řešit potenciální problém vlivů dopravy vymezením samostatné plochy zeleně, ve které by byla zástavba již na úrovni územního plánu a priori vyloučena. V územním plánu nejsou u žádné z obytných ploch v blízkosti (návaznosti) na komunikaci I/49 vymezeny samostatné plochy zeleně, které by měly za cíl vyvážit podmínky k minimalizaci negativních vlivů z dopravy na chráněné objekty (viz SO č. 70, SO.2 č. 16) již na úrovni územního plánu, tj. definováním části ploch, kde nelze zástavbu za žádných okolností umístit. Rovněž územní rozsah a plošná povaha plochy, v kombinaci se strukturou okolní zástavby, nezakládá podmínky a důvod k vymezení samostatné plochy zeleně v blízkosti komunikace. Zároveň pro vymezení konkrétní plochy zeleně neexistují ani relevantní podklady (výpočty), které by stanovovaly potřebné parametry takovéto plochy (...).

Z toho důvodu bude konkrétní umístění chráněných objektů v dané ploše mimo dosah akustického ovlivnění chráněného prostoru (splnění hlukové zátěže) koordinováno až při znalosti konkrétních vlivů a opatření v dané ploše (např. protihluková stěna apod.).

4. Dále krajský úřad doporučil ponechat v územním plánu územní rezervu 1113 (D16) pro budoucí tunel a nevymezovat nové návrhové plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS 1200 a DS 1201.

Úkolem územního plánu, jako koncepce, je vytvářet podmínky pro rozvoj území prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulací. Územní rezerva je dle § 23b zák. č. 283/2006 Sb. plocha nebo koridor, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2015, č. j. 4 As 261/2014-70 vyplývá, že územní rezerva je dočasnou ochranou území před záměry, které by mohly územní rezervou stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Je proto zcela na místě, aby toto omezení trvalo co nejkratší dobu – tj. dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. Daný záměr byl již podrobně prověřen dle „Studie proveditelnosti tunel – centrum, Zlín“ z 09/2021 (AFRY CZ s.r.o.), na základě níž se do územního plánu promítají konkrétní zastavitelné plochy DS č. 1200 a 1201 pro zaústění tunelu. Územní plán je koncepční, nikoli realizační dokument, a je tedy zřejmé, že realizace záměru, pro který se plochy vymezují, je vázána na další aspekty, jako např. majetkoprávní vztahy, ekonomická výnosnost a financování či momentální účelnost apod. Nicméně s ohledem na výše uvedené i zmíněnou judikaturu nelze územní rezervou dotčené území dále „blokovat“ (i s vědomím, že se jedná o širší území, než je potřebné pro realizaci záměru dle jeho prověření), proto jsou vymezeny konkrétní potřebné plochy s veřejnou prospěšností pro případnou realizaci záměru.

Podrobné vyhodnocení je součástí opatření obecné povahy – část zpracovaná pořizovatelem.

B. 4 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Obsah změny č. 4B ÚP Zlín vychází primárně ze Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína v uplynulém období 2016–2020, resp. z pokynů pro zpracování změny v ní obsažených. Po veřejném projednání došlo k rozdělení dokumentace změny č. 4 na změnu č. 4A (usn. č. 71/27Z/2022 ze dne 8. 9. 2022) zahrnující celý obsah původní změny č. 4 s výjimkou změnových lokalit **P10, P15, P28, R03, R05, R06, R07, R08, U03, U05, U18, L13, L16, jež byly ze změny č. 4 s ohledem na výsledky projednání vypuštěny a byly předmětem řešení této samostatné změny č. 4B (podrobněji byly úpravy vůči řešení změny č. 4 popsány v kap. D.1). Vydány ve změně č. 4A byly ty části dokumentace změny č. 4, u kterých nebyly na základě vyhodnocení projednání (zejména uplatněných připomínek a námitek) vyžadovány tzv. podstatné úpravy, ostatní části byly předmětem řešení této změny č. 4B. Zároveň byl ze strany města Zlín i pořizovatele **uplatněn požadavek na řešení nových podnětů** (nové podněty a lokality změny dle výsledků projednání viz změnové lokality **D01 - D16 a U24 – U29**).**

Komplexní zdůvodnění změny je zpracováno ve struktuře návrhu (výroku) ÚP Zlín a vychází z rozsahu prováděných úprav ÚP Zlín, jenž je zřejmý z textové části Úplného změnového znění (srovnávacího znění) a z grafické části výroku změny (viz výkresy I.B1, I.B2 a I.B3), kde jsou definovány prostřednictvím územně vymezených **změnových lokalit kategorizovaných** do jednotlivých skupin (*prezentované v podobě měněných prvků lokalit po přijetí změny a v návaznosti na předchozí verzi dokumentace*):

- **P10, P15, P28** – **požadavky plynoucí z konkrétních návrhů na změny v území dle § 46 SZ** => uvedené ve Zprávě + další předané a uplatněné po projednání Zprávy – podrobně viz kap. C.2
- **R03a, R03b, R05 – R08** – úpravy související s:
 - a) **konceptů záchytných parkovišť (P+R)**- **R03a, R03b**=> navrhovány jsou plochy DS č. 1180, 1194 pro odstavné parkoviště v k.ú. Kostelec u Zlína s veřejnou prospěšností (VPS K58)
 - b) **úpravou tzv. pravobřežní komunikace (R05- R07)** => úprava trasy komunikace, tj. úprava ploch DS č. 141 a 142 dle nové „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“
 - c) **opětovným vymezením části plochy pro bydlení v lokalitě Vršava (R08)** => v části rozsahu zrušení dle rozsudku Krajského soudu v Brně pod č. j. 63 A 2/2018–105 ze dne 9. 10. 2018 – viz BI č. 1185a
- **U03, U18, U24 – U29** – **ostatní požadavky na úpravy grafické části ÚP** => uplatněné na základě projednání Zprávy či samostatně pořizovatelem v průběhu projednávání
- **D02 – D04, D05 – D16** – **úpravy s nároky na nové změnové lokality plynoucí z rozhodnutí o námítkách či vyhodnocení připomínek a další požadavky ze strany města uplatněné po veřejném projednání změny č. 4 ÚP Zlín**
- **L13** – **úprava nezařaditelná mezi výše uvedené** => např. související s jinými úpravami z výše uvedených kategorií apod.

*Pozn. změnové lokality **D01, D05, U05, L18** a část změnové lokality **R08** byly ze změny č. 4B po opakovaném veřejném projednání vypuštěny a budou předmětem řešení samostatné změny č. 4C ÚP Zlín*

B. 4.1 Vymezení zastavěného území

Beze změn. Zastavěné území bylo aktualizováno nad předaným mapovým podkladem účelové katastrální mapy (aktuální k 1. 1. 2021), zohledňující v době zpracování změny č. 4 aktuální katastrální operát. Změnou č. 4A ÚP Zlín bylo aktualizováno datum vymezení zastavěného území k 1. 6. 2021, změna č. 4B představuje část původní změny č. 4 pro opakované veřejné projednání, v níž se aktualizace zastavěného již neřeší.

B. 4.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Hlavní cíle koncepce rozvoje města i koncepce ochrany a rozvoje hodnot území **zůstávají zachovány beze změn.**

Územní plán vymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby s tím, že na základě novely vyhl. č. 500/2006 Sb. již neznamená toto vymezení požadavek, že architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt. U architektonicky cenných a historicky významných staveb je tak v souladu s úpravou kap. K učiněné ve změně č. 4A v této změně vypuštěno, že architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

B. 4.3 Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Kapitola C)1. Návrh urbanistické koncepce, podkapitola C)1.1 Hlavní zásady urbanistické koncepce města:

Na základě požadavku města byla územní rezerva pro podpovrchovou trasu propojení v úseku tř. T.Bati u areálu bývalého Svitlu a tř. T. Bati v křížení s ul. Díly I převedena do návrhu, resp. byly vymezeny plochy pro zaústění tunelu DS č. 1200, 1201 s veřejnou prospěšností (podrobněji viz níže). Výše uvedené se promítá do hlavních zásad urbanistické koncepce centra města formulací „vytvořeny podmínky pro řešení dopravy v centru města prostřednictvím tunelu pod centrem ve stopě silnice I/49“

Zároveň byla z koncepce východní části Podřevnického údolí od centra města vypuštěna příčka Boněcký rybník propojující Tř.T.Bati a Peroutkovo nábřeží dle požadavku města. Důvodem je vypuštění potřeby této dopravní stavby ze základního komunikačního skeletu.

Kapitola C)1. Návrh urbanistické koncepce, podkapitola C)1.2 Urbanistická koncepce částí města:

V souvislosti s prováděnými úpravami změny č. 4B ÚP Zlín je upraveno i znění urbanistické koncepce jednotlivých částí města (členěno dle katastrálních území), tj. popis navrhované koncepce pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

1. Jaroslavice

Nejsou prováděny žádné úpravy této textové části.

2. Klečůvka

Nejsou prováděny žádné úpravy této textové části.

3. Kostelec

Do koncepce ploch dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) je doplněno, že v návaznosti na realizaci přívaděče D49 je navrhována plocha pro záchytné parkoviště (P+R) – viz DS č. 1180, 1194 (změnové lokality R03a, R03b).

4. Kudlov

Doplňen je text plochy bydlení specifických forem (BX), vztahující se k navrhované ploše BX č. 1193. Tato plocha pasekářského bydlení při komunikaci Březovská je navržena dle vyhodnocení připomínek (změnová lokalita D03).

5. Lhotka

Nejsou prováděny žádné úpravy této textové části.

6. Louky

Nejsou prováděny žádné úpravy této textové části.

7. Lužkovice

V popisu koncepce ploch dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) je doplněn text týkající se vymezení zastavitelných ploch pro poslední úseky v páteřní podřevnické cyklostezce (viz DS č. 1197 a 1198, změnové lokality D10, D11).

8. Malenovice

Do ploch občanského vybavení – komerční zařízení (OK, OK.1) je doplněno, že jsou navrženy i plochy nového využití území v lokalitě pod hradem (u plochy OK.1 č. 1170 se totiž nejedná o přestavbu, jež je již zmíněna). U ploch smíšených obytných je pak v souvislosti s návrhem plochy SO č. 1199 doplněna „přestavba Malenovické pily“ – změnová lokalita D13.

9. Mladcová

Doplněna je do ploch bydlení individuálního (BI) lokalita Klabalka – viz nově navrhovaná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita P10)

10. Prštné

Nejsou prováděny žádné úpravy této textové části.

11. Příluky

Z koncepce dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) je vypuštěn v souvislosti s požadavkem na vypuštění tzv. Boněcké příčky i odpovídající text. Nadále se již počítá pouze s propojením I/49 a ulice Broučkova. Plocha pro propojení tř. T. Bati a Peroutkova nábřeží (tj. tzv. Boněcká příčka) byla vypuštěna (přiřčena k okolním plochám) – viz změnová lokalita D07.

12. Salaš

Nejsou prováděny žádné úpravy této textové části.

13. Štípa

Nejsou prováděny žádné úpravy této textové části.

14. Veliková

Nejsou prováděny žádné úpravy této textové části.

15. Zlín

Pro plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1) je vložen text týkající se přestavby části stávajícího výrobního areálu Rybníky (SO č. 1184, změnová lokalita U18). Do ploch dopravní infrastruktury – silniční doprava je doplněn text o návrhu ploch pro zaústění tunelu v centru města (viz DS č. 1200, 1201 – změnové lokality D14, D15).

16. Zlín – U Majáku, Lesní hřbitov

Nejsou prováděny žádné úpravy této textové části.

Kapitola C)2. Vymezení zastavitelných ploch:

Z výčtu zastavitelných ploch je vypuštěna plocha DS č. 181 (příčka - propojení tř. T. Bati a Peroutkova nábřeží). Tato plocha byla z koncepce dopravy vypuštěna, se stavbou se již v rámci „Generelu dopravy pro město Zlín“ nepočítá, a jeho potřebnost nebyla obhájena ani v rámci prověřování. Dále je vypuštěna plocha K č. 225, poněvadž se jedná o zastavitelnou plochu, navíc je uvedena i v kap. E) Koncepce uspořádání krajiny.

Další úpravy směřují do způsobu využití nebo doplňujících podmínek pro využití navržených lokalit:

- Na základě požadavku na prověření dle Zprávy byla v rámci změny č. 4A **vypouštěna** ze specifických podmínek ploch pro individuální bydlení (BI) č. 375a, 375b, 375c, 375d, 419, 426, 439, 442, 923 podmínka „**zajistit vnitřní dopravní obsluhu**“, případně napojení lokality na komunikační síť. Jedná se o obecný požadavek na organizaci ploch, nicméně jako podmínka pro rozhodování v území byla velmi složitě v praxi uplatnitelná. Vnitřní organizace ploch je závislá zejména na vlastnických vztazích, jež nejsou předmětem územního plánování. V rámci uvedené změny však bylo opomenuto zohlednit rozsudek č.j. 65 A 1/2021 – 432, jímž bylo u plochy č. 877 zrušeno vypuštění téže podmínky v rámci změny územního plánu města Zlína č. 3B a 3D (tj. podmínka byla rozsudkem navrácena zpět do ÚP Zlín). S ohledem na výše uvedené je tak tato podmínka u plochy č. 877 vypuštěna až v této změně č. 4B, a to i s ohledem na uvedený rozsudek, kdy důvodem zrušení původně vypuštěné podmínky bylo zejména chybějící odůvodnění včetně zdůvodnění vazby na ostatní plochy se stejnou doplňující podmínkou. Úpravou po změně č. 4A a 4B je tak je uvedena podmínka „zajistit vnitřní dopravní obsluhu“ vypuštěna kompletně pro všechny zastavitelné plochy, u nichž byla stanovena.
- U plochy č. 182 je ve způsobu využití vypuštěna zmínka o příčce Boněcký rybník (je změnou z koncepce dopravy vypuštěna) – využití plochy zůstává pro prodloužení Broučkovy ulice, ale s napojením přímo na I/49

- U plochy č. 201 je dle požadavku pořizovatele vypuštěna podmínka „řešit obsluhu napojením na stávající veřejné prostranství ul. K Pasekám“ – jedná se o podmínku nesplnitelnou (podmíněnou přestavbou stávající zástavby) – napojena je lokalita na ulici Pod Babou

Doplněna je plocha č. 628 pro cyklostezku – jedná se pouze o uvedení návrhu do souladu s grafickou částí (plocha byla v Návrhu ÚP Zlín ve vymezení zastavitelných ploch opomenuta, je však uvedena ve vymezení VPS). Obdobně jsou doplněny chybějící plochy č. 1024, 1036 v kap. E – viz dále. Tyto nesoulady byly zjištěny při závěrečné tvorbě regulativů dle vymezení ploch v Návrhu u změny č. 4A po kontrole KaK – jsou tak odstraňovány v této následné změně.

Poslední úpravy ve výčtu zastavitelných ploch představují **změnou č. 4B ÚP Zlín nově navrhované zastavitelné plochy** č. 1159, 1170, 1180, 1185a, 1187, 1192, 1193, 1194, 1196, 1197, 1198, 1200, 1201, pro něž jsou stanoveny i doplňující podmínky pro využití – podrobněji viz dále.

Kapitola C)3. Vymezení ploch přestavby:

Z výčtu ploch přestaveb je **vypuštěna plocha přestavby Z* č. 223 a DS č. 1140**. Plocha č. 223 je vypuštěna v souladu s úpravou trasování biokoridoru ÚSES dle aktualizovaného plánu ÚSES (03/2023 – Arvita spol. s. r.o.) – viz změnové lokality U27, U28. Plocha č. 1140 představovala území pro vybudování odstavných stání pro areál ZOO Lešná v návaznosti na plochu DS č. 1139 (přestavba části zastavěného stavebního pozemku pro bydlení, vypuštěno změnovou lokalitou D09). Nově jsou parkovací kapacity rozšířeny v ploše DS č. 1196 (změnová lokalita D08).

Další úpravou je popis ve využití plochy DZ č. 178, kdy je v souvislosti s vypuštěním záměru příčky Boněcký rybník vč. řešení křižovatky (DS č. 181)

Poslední úpravy ve výčtu ploch přestaveb představují **změnou č. 4B ÚP Zlín nově navrhované plochy přestaveb** č. 1184, 1199, pro něž jsou stanoveny i doplňující podmínky pro využití – podrobněji viz následující text. Nově jsou navrhovány plochy přestavby jen zcela v souladu s § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona, tj. plochy vymezené v územním plánu **ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území**).

Nově jsou tedy v rámci změny č. 4B ÚP Zlín navrženy zastavitelné plochy:

- **bydlení BI č. 1159, 1185a a BX č. 1193**
- **smíšené obytné SO č. 1187, 1192**
- **občanského vybavení OK.1 č. 1170**
- **silniční dopravy DS č. 1180, 1194, 1196, 1197, 1198, 1200, 1201**

Dále jsou navrhovány tyto plochy přestavby:

- **smíšené obytné SO.1 č. 1184 (P78) a SO č. 1199 (P79)**

Uvedené plochy změn jsou navrhovány zejména na základě **výsledků projednání změny č. 4 a nových požadavků města** (viz změnové lokality Dxx, Uxx). Zahrnují i **konkrétní návrhy vlastníků na změny v území** schválené zastupitelstvem města a uvedené v pokynech pro zpracování změny, příp. předané samostatně (viz změnové lokality Pxx)

Navrhované zastavitelné plochy**BI č. 1159 – změnová lokalita P10 (2,66 ha)**

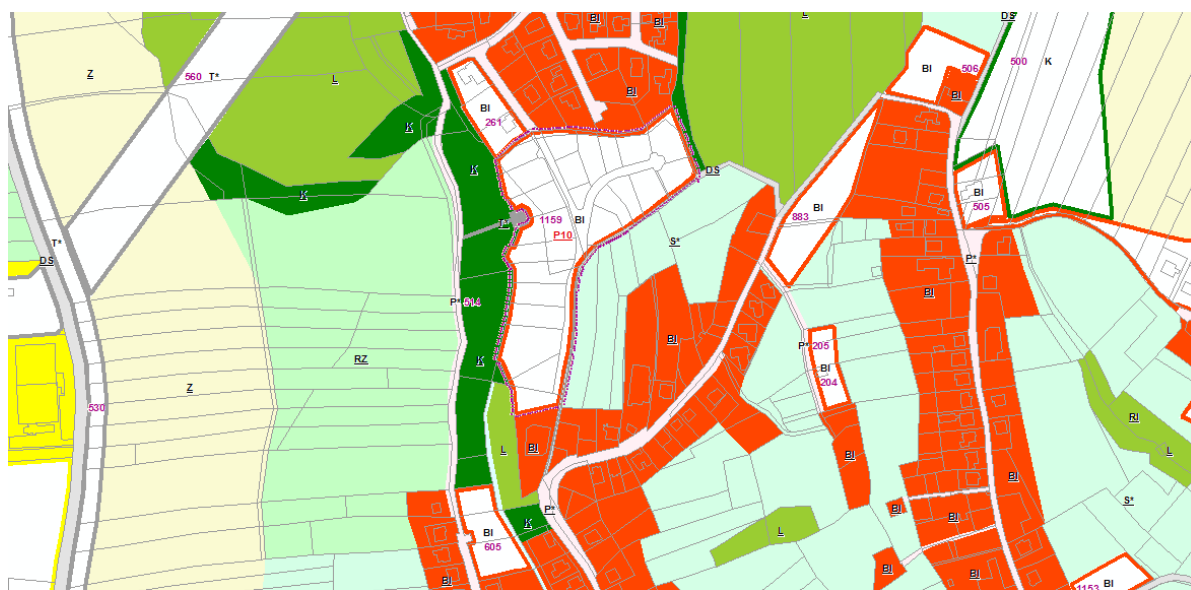
Jedná se o požadavek, jež byl v dokumentaci pro veřejné projednání zapracován jako územní rezerva, se zahrnutím i území v k.ú. Zlín. Cílem mělo být prověřit využití území v širších souvislostech (požadována byla k tomuto účelu územní studie) – viz kap. C.2.

Na základě uplatněných námitek a připomínek a jejich vyhodnocení, i s ohledem na doloženou zpracovanou prověřovací studii, je návrh nakonec zapracován v podobě zastavitelné plochy BI č. 1159 (v rozsahu dle žádosti, tj. pouze k.ú. Mladcová). Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území, o čemž svědčí mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9. 12. 2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100 tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i Vstřícné město, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit a nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vazbách. Pro příjezd do lokality nebude používána ul. Pastviska, ale ulice Klabalská I. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovali v studii ZTV Roklinka (předáno v rámci připomínky ke změně), ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. Požadavek na řešení alternativního kapacitního dopravního napojení je uplatňován z důvodu možnosti zaokružování lokality (tj. zajištění dopravní obsluhy bez vytváření slepých ukončení ulic).

Byly doloženy následující dokumenty:

- příprava pro studii
- inženýrsko-geologický průzkum
- doklady o demolici domu, který bránil rozšíření příjezdové komunikace
- projektová dokumentace místní komunikace zpracovaná autorizovaným projektantem
- vyjádření EG.D, a.s., k možnému připojení k distribuční soustavě čl. vedení

Ze všech těchto podkladů vyplývá, že realizace záměru je za splnění určitých podmínek možná (bude předmětem navazujících řízení). Západní a severní část plochy č. 1159 je také již rozparcelována a tato parcelace zahrnuje nejen pozemky pro stavbu jednotlivých rodinných domů, ale i pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství. Parcelace počítá i s omezením, které je dáno vedením VN. Z hlediska návrhu územního plánu však není nutné, aby žadatel dokladoval kladná stanoviska jednotlivých orgánů. Územní plán vytváří podmínky pro zástavbu, až ve stavebně správním řízení je prokazováno, zda je investor schopen splnit všechny náležitosti, vyplývající ze speciálních zákonů, vyhlášek a norem.



Zastavitelná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita P10) – k.ú. Mladcová

OK.1 č. 1170 – změnová lokalita P28 (1,15 ha)

SO č. 1187 – změnová lokalita P28 (0,18 ha)

Plocha leží mezi komunikací III/4972 a vodním tokem pod Malenovickým rybníkem, uprostřed existující či vznikající zástavby. V platném územním plánu je území vymezeno jako stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – tělovýchova a sport (OS) o rozsahu cca 1,3 ha (bývalé koupaliště). Smyslem úpravy je umožnit nejrůznorodější možnosti využití v kontextu okolního urbanizovaného území. Primárně je uvažováno o komerčním využití a ubytování, v části i realizace bydlení. Za potokem jsou plochy pro bydlení, za komunikací pak převážně plochy pro zahrádkaření. Plocha navazuje na plochu pro sport (OS č. 66). V návaznosti na plochy bydlení přes cestu (SO) je v části původní plochy OS navrhována plocha smíšená obytná SO č. 1187 v rozsahu cca 0,2 ha pro realizaci bydlení, zbývající část je řešena jako plocha komerční vybavenosti OK.1 č. 1170. Vzhledem k tomu, že se jedná v podstatě o území charakteru brownfieldu, je umožněno využití území pro jiný účel žádoucí a v souladu s prioritami územního plánování. Plocha je limitována vedením vodovodu. Výšková regulace zástavby max. 2NP (bez výškově dominantní zástavby vzhledem k poloze). V celém rozsahu se jedná o nezemědělské pozemky. Dopravně je území napojeno přímo na komunikaci III/4972.

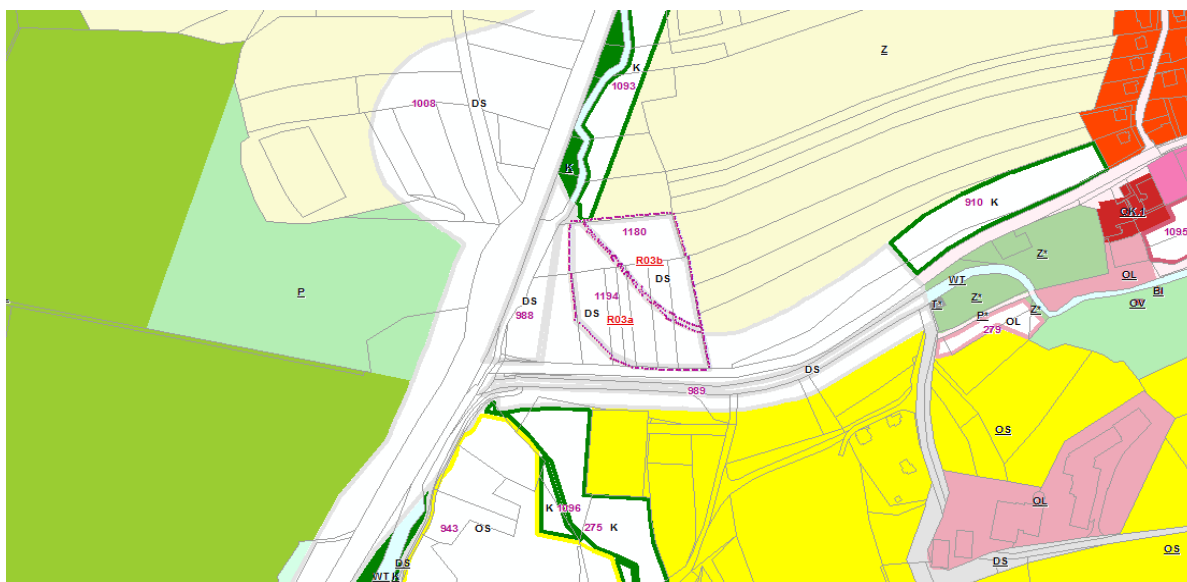
Podle platného územního plánu se navrhované plochy SO č. 1187 a OK.1 č. 1170 nacházeli v plochách sportu (OS). Z podmínek pro využití plochy sportu vyplývá, že v ploše může mimo jiné být realizována velká sportovní hala včetně ubytovny a obchodního prodeje, do které se za sportovními událostmi mohou sjíždět stovky aut a může zde vyrůst i ubytovna až s např. 4 nadzemními podlažími, protože daná plocha sportu nemá stanoveny prostorové podmínky využití. Blíže představený záměr revitalizace bývalého koupaliště Riviéra představuje vybudování ekologického areálu se vzorovou ekologickou budovou při maximální míře zachování přírodní zelené plochy. Vzniklá budova by sloužila jako coworking - sdílené kanceláře v přírodě, případně školící centrum apod. Změnou územního plánu je pro plochy SO 1187 a OK.1 1170 navržena prostorová regulace (max. 2 NP) a nově je po veřejném projednání doplněn koeficient pro zachování zeleně ve výši 0,6, aby nedošlo k maximálnímu využití lokality pouze pro zástavbu. Oproti možnému stávajícímu využití je návrh změny územního plánu mnohem šetrnější a na základě projednání s dotčenými orgány lze konstatovat, že změnou nedojde k narušení krajinného rázu, narušení výhledu na Malenovický hrad či k nadměrnému dopravnímu využití území.



Zastavitelné plochy OK.1 č. 1170 a SO č. 1187 (změnová lokalita P28) – k.ú. Malenovice u Zlína

DS č. 1180 – změnová lokalita R03b (0,57 ha)**DS č. 1194 – změnová lokalita R03a (0,85 ha)**

Plocha je vymezena dle studie „záchytné parkoviště P+R Vršava“, Centroprojekt Group a.s., červen 2020, na křižovatce silnic II/490 a III/4911 za účelem umístění záchytného parkoviště (P+R) v návaznosti na koridor pro přivaděč na D49 – zkapacitnění silnice II/490 (zastavitelné plochy DS č. 1008, 988 a 989). Je součástí koncepce záchytných parkovišť pro město Zlín. Plocha je dotčena záplavovým územím i jeho aktivní zónou, částečně polohou na půdách vysoké bonity (II. tř. ochrany), investicemi do půdy, bezpečnostním pásmem plynovodu VTL, jednotnou kanalizací a vodovodem. Dotčené pozemky představují velkovýrobně obdělávanou ornou půdu ve IV. a II. třídě ochrany. Převažující veřejný zájem na záboru ZPF (§ 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb.) je s ohledem na účel plochy pro veřejně prospěšnou stavbu dopravy zřejmý. S ohledem na znění priorit územního plánování, čl. 26, lze pak i vymezení zastavitelné plochy v záplavovém území považovat za zvlášť výjimečný a odůvodněný případ – jedná se o funkci pro dopravu (nebude ohrožena zástavba), přičemž charakter záměru je vázán na specifické místo i charakter reliéfu (křižovatka silnic). V souvislosti s realizací úprav silnice II/490 či se samotným záměrem záchytného parkoviště je zároveň požadováno řešení i protipovodňové ochrany území – dále viz kap. B.4.4. Po veřejném projednání byla vymezená plocha rozdělena tak, že zůstaly zachovány podmínky pro realizaci II/490 v ploše DS č. 1194 dle ZUR ZK.

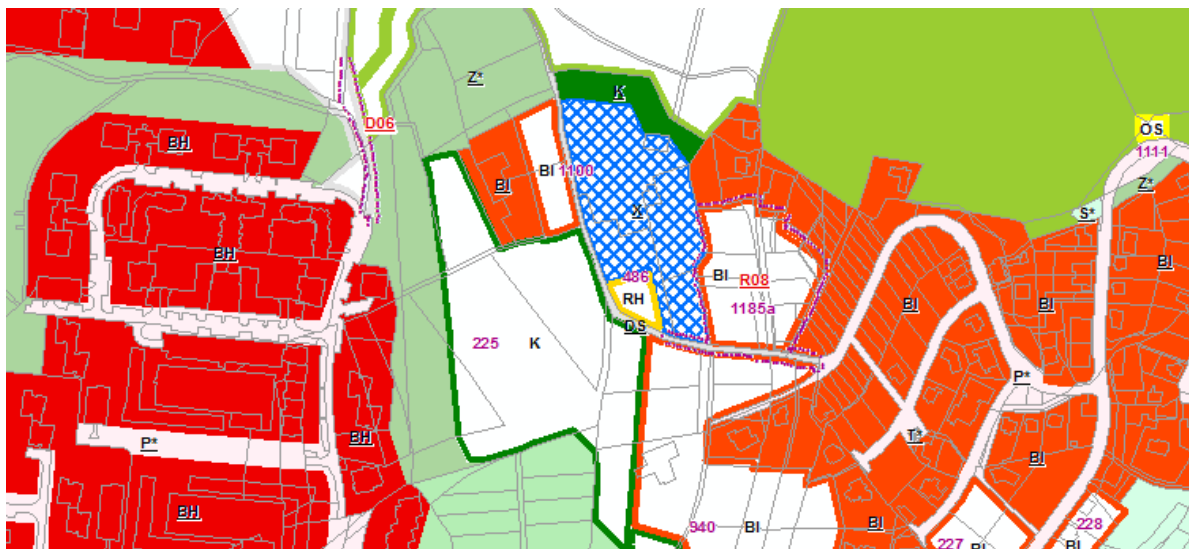


Zastavitelné plochy DS č. 1180 a 1194 (změnové lokality R03b a R03a) – k.ú. Kostelec u Zlína

BI č. 1185a - změnová lokalita R08 (1,02 ha)

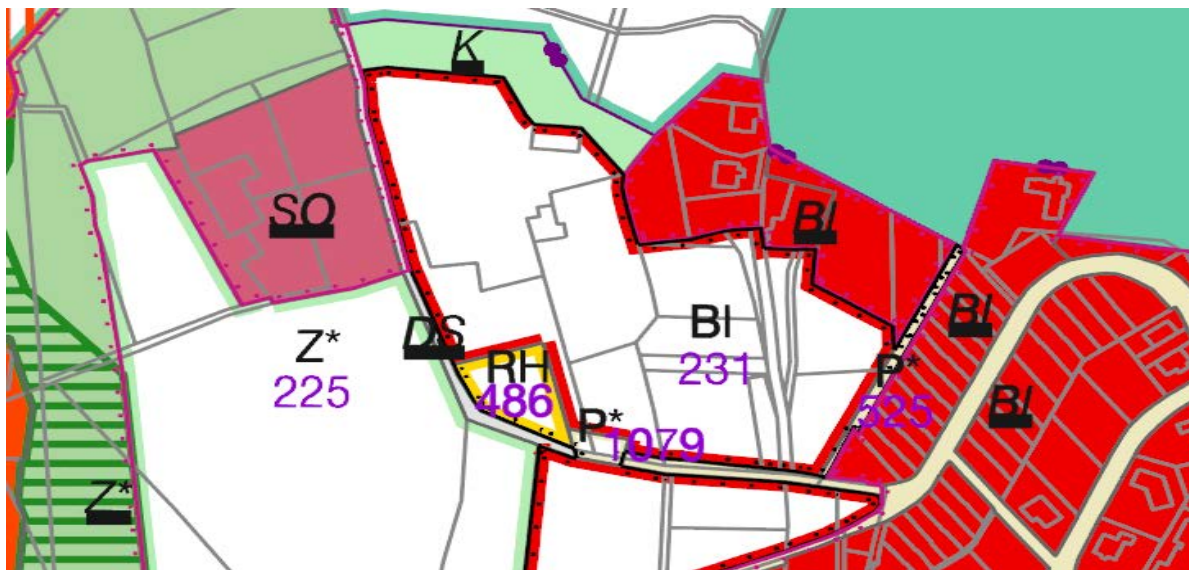
Jedná se o lokalitu „Vršava“, jež je řešena několika rozsudky k územnímu plánu a jeho změnám. V současnosti se v rozsahu těchto navrhovaných ploch jedná, dle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 9. 10. 2018, č. j. 63 A 2/2018 – 105, o **území bez územního plánu**.

Znovu je tedy v části území navrhována plocha pro bydlení individuální (BI č. 1185a). Lokalita již několikrát prošla kladným projednáním přes dotčené orgány státní správy, z čehož vyplývá, že zde není žádný limit, který by zástavbu vylučoval. Navrhovaná plocha BI č. 1185a z hlediska urbanistického navazuje na zastavěné území, nachází se na osluněných svazích v návaznosti na zeleň okolo, a je z pohledu zásad a principů územního plánování vhodná. Pro lokalitu je rovněž zpracována územní studie, jejíž výsledky je požadováno zohlednit. Výšková regulace zástavby je na základě vydaného koordinovaného stanoviska Odboru životního prostředí Krajského úřadu Zlínského kraje z hlediska krajinného rázu stanovena na max. 2 NP bez podkroví, charakter zástavby uliční s izolovanými rodinnými domy s plochou střechou při zachování jednotné odstupové vzdálenosti od komunikace.



Zastavitelná plocha BI č. 1185a (změnová lokalita R018) – k.ú. Zlín

Územní plán Zlína byl schválen jako Opatření obecné povahy č. 1/2011 usnesením zastupitelstva města Zlín dne 15. 12. 2011 (dále jen „ÚP Zlína“). Rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 26. 9. 2012, č. j. 63 A 3/2012 –100, byl ÚP Zlína zrušen v části týkající se ploch č. 231, č. 486 a souvisejících ploch č. 525 a č. 1079 nacházejících se v lokalitě „Vršava“. Toto rozhodnutí však bylo zrušeno rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013 – 85, a věc byla vrácena k dalšímu řízení Krajskému soudu v Brně, který následně **rozsudkem ze dne 8. 10. 2013, č. j. 63 A 3/2012 –219, ÚP Zlína opětovně zrušil v části ploch č. 231 a 525 nacházejících se v lokalitě „Vršava“.**



Výřez z ÚP Zlín k 15. 12. 2011

Usnesením zastupitelstva statutárního města Zlín č. 111/19Z/2017 byla dne 22. 6. 2017 schválena změna č. 2 ÚP Zlína, jež obsahovala také změnu ZM 2.02 **vymezující nové zastavitelné plochy BI 231 a BI 1084 v lokalitě Vršava** a změnu ZM 2.97, kterou **došlo k rozšíření plochy veřejného prostranství P* 1079 v této lokalitě.**

Proti změně č. 2 ÚP Zlína brojil navrhovatel (**Spolek za zdravé životní prostředí – Vršava, z. s.**) návrhem na zrušení části opatření obecné povahy u Krajského soudu v Brně, který **změnu č. 2 ÚP Zlína ve výše uvedeném rozsahu zrušil.**

Ačkoliv oblast Vršavy je pro individuální bydlení dle soudu velmi atraktivní, nemůže to být důvodem pro to, aby město nehledalo jiné varianty, jež by tolik **nekolidovaly s ochranou veřejných zájmů**. Město nedostalo dle soudu zejména své povinnosti vyplývající z § 55 odst. 4 stavebního zákona a § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

Vzhledem k tomu, že se dne 1. 1. 2018 zákonem č. 225/2017 Sb. novelizoval stavební zákon, který již nevyžaduje prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch a v části bývalé plochy bydlení B11084 se změnila bonita půdních jednotek, byly podstatně změněny podmínky v území, které dle soudu kolidovaly s ochranou veřejných zájmů. Zastupitelstvo města Zlína proto rozhodlo na svém zasedání dne 10. 12. 2020, že ve zrušené části územního plánu bude opětovně řešeno bydlení, neboť z hlediska urbanistického se jedná o vhodnou lokalitu pro bydlení na území města Zlína a některé pozemky v této lokalitě byly navíc zakoupeny občany města za nemalé finance v době, kdy byly krátce součástí změny předešlého územního plánu.

Vhodnost této lokality je podpořena novým nezávislým komplexním posouzením, které hodnotí územní potenciál jednotlivých zastavitelných ploch pro bydlení v ÚP Zlín (viz „Analýza rozvojových ploch pomocí modelu Urban Planner, leden 2022“). Dle karty zájmové plochy je při daném způsobu hodnocení plocha na 85. pozici ze 159 zastavitelných ploch.

Na základě hodnocení potenciálu území se tak jedná o plochu velmi vhodnou pro další rozvoj. Bodový zisk 4,1 odpovídá standardnímu hodnocení typické plochy určené pro další rozvoj města v podobě funkce bydlení. 72 % zastavitelných ploch ve Zlíně získalo v hodnocení od 3 do 5 bodů, pouze 39 ploch má bodový zisk vyšší než 5 (maximální hodnota je 8,7). Plochu lze s ohledem na výsledek hodnocení územního potenciálu doporučit jako návrhovou pro funkci bydlení. Plocha, je vhodná pro bydlení zejména s ohledem na příznivé podmínky životního prostředí (6,8 b.), možností rekreace (7,5 b.), vhodné morfologie terénu (5,1 b). Relativně dobrá je dostupnost jak technické (5,7 b.), tak dopravní infrastruktury (6 b.). Bodový zisk snižuje absence občanské vybavenosti a služeb (1,8 b.) a veřejné dopravy (3 b.). Většina parcel není v majetku magistrátu města Zlín (pouze 3,5 %). Rozvoj plochy není omezen žádnými závažnými limity ve využití území. Mapová aplikace posouzení je k dispozici na adrese <https://urban-planner.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=3b57432d67bb407e8ad2fd11c11db200>.

V rámci námitek týkajících se míry dostupnosti veřejné hromadné opravy a občanské vybavenosti lze opět poukázat na Analýzu rozvojových ploch, která obsahuje též vyhodnocení lokality dle dostupnosti občanské vybavenosti a služeb a dostupnosti MHD. Plocha č. 1185 obdržela v rámci kategorie občanské vybavenosti a služeb 1,8 bodu, což tuto plochu řadí na 83. pozici z celkem 159 hodnocených lokalit. Byť se tedy může bodové hodnocení zdát nízké, ve srovnání s ostatními hodnocenými lokalitami je dostupnost občanské vybavenosti a služeb průměrná. V rámci dostupnosti MHD obdržela plocha č. 1185 celkem 5,2 bodu, což ji řadí na 142. pozici z celkem 159 hodnocených lokalit. Toto hodnocení potvrzuje, že z hlediska dostupnosti MHD je lokalita č. 1185 podprůměrná. Vyhodnocení lokality z pohledu potenciálu pro územní rozvoj se však skládá z více kritérií, kdy mohou být nedostatky v jednom kritériu kompenzovány vysokým hodnocením v kritériu jiném, v tomto případě u kategorie rekreace získala plocha č. 1185 hodnocení 7,5 bodu, což ji v této kategorii řadí na 26. pozici z celkem 159 hodnocených lokalit a jde tak o pozici nadprůměrnou. Největší vypovídací hodnotu má však získaný průměr jednotlivých hodnocení, který vyjadřuje vhodnost lokality z pohledu potenciálu pro územní rozvoj v celé komplexnosti. Vzhledem k tomu, že lokalita č. 1185 se nachází v celkovém posouzení na 85. pozici z celkem 159 lokalit, je tato lokalita v porovnání s ostatními hodnocenými lokalitami pro územní rozvoj vhodná.

Z hlediska vhodnosti byla plocha taktéž prověřena **zavidovanou územní studií**, nad rámec požadavků zákona kladně projednanou s dotčenými orgány i z hlediska napojení na technickou infrastrukturu. Zadání pro územní studii zpracoval v souladu se zákonem pořizovatel. Tato studie sloužila jako podklad pro původní vymezení plochy BI č. 1185 a k ní navrženému veřejnému prostranství P* 1186, kde v části je vydáno **platné stavební povolení na komunikaci**.

Po veřejném projednání změny č. 4 (a rozdělení na změny 4A k vydání a změnu č. 4B k opakovanému veřejnému projednání) došlo na základě vyhodnocení výsledků k úpravě v tom smyslu, že byla navržena obsluha části plochy z Jižních Svahů (viz DS č. 1195). Z důvodu celkové koncepce dopravní obsluhy lokality byla plocha rozdělena na část 1185a a 1185b. Část plochy 1185a měla být obsluhována ze stávající plochy ulice Horní Vršava VIII, druhá část 1185b pak navrženou plochou dopravy z Jižních Svahů. Podstatou bylo, že doprava nebude propojena až na

komunikační síť Vršavy, v návrhu ÚP byla uvedena podmínka „bez propojení dopravy na ulici Horní Vršava VIII“. Plocha P* č. 1186 byla vypuštěna, vymezena je pouze stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury dle stavu v území.

Po opakovaném veřejném projednání změny č. 4B zůstává součástí změny pouze lokalita BI č. 1185a – lokalita BI č. 1185b i DS č. 1195 bude předmětem změny č. 4C.

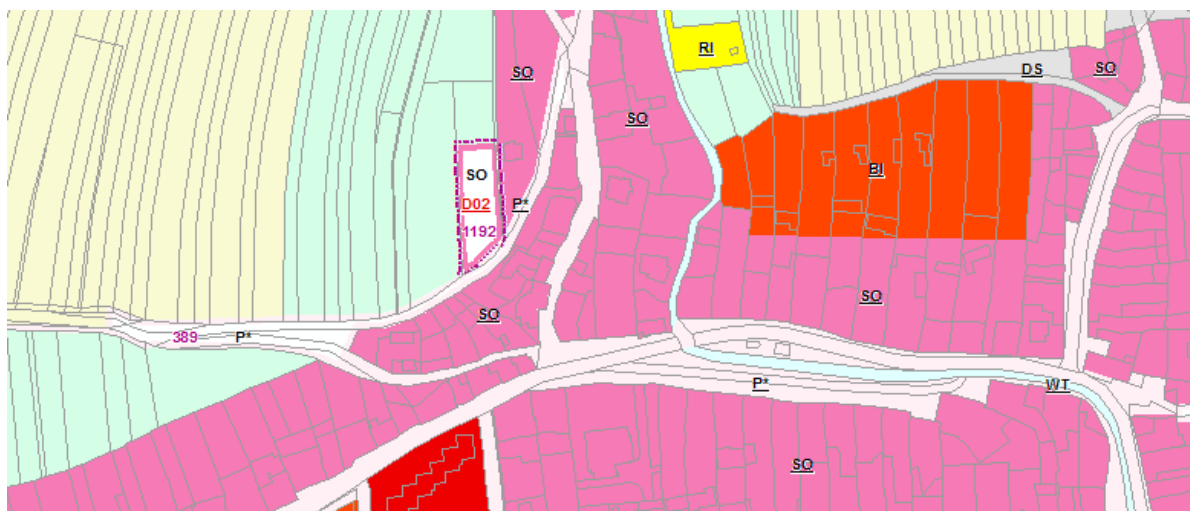
Taktéž potřebnost ploch pro bydlení je kromě srovnání s ukazateli z Rozboru udržitelného rozvoje území (RURU) podpořena novým výpočtem opírajícím se v nejširší možné míře o údaje Českého statistického úřadu (ČSÚ) – viz kap. B.5.

V současnosti již byly ukončeny kroky vedoucí k rebonitaci zbývajících pozemků ve II. tř. ochrany dle vyhlášky č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci, ve znění vyhlášky č. 546/2002 Sb. **Důvodem rebonitace je prokazatelně nesprávné určení BPEJ na základě existujících podkladů (§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 327/1998 Sb. ve znění pozdějších předpisů) resp. oprávněný požadavek vlastníka pozemku na změnu stávajícího vymezení BPEJ.** Ke dni 2. 2. 2022 byl vyhotoven **protokol o řešení žádosti na změnu BPEJ**, jenž dokládá oprávněnost požadavku na rebonitaci. Nově jsou na základě odborného pedologického průzkumu pro pozemky parc. č. 3700/5, 3701/2, 3698/4, 3698/5, 3691/1, 3691/4, 3694/2, 3694/1 a 3695, k.ú. Zlín, stanoveny BPEJ 6.48.11 a 6.48.41 (pseudoglej modální), jež jsou řazeny **do IV. třídy ochrany**, tedy půdy podprůměrné kvality (využitelné pro zástavbu). Návrh změněné mapy BPEJ byl předán k dalšímu řízení podle vyhlášky místně příslušné pobožce Státního pozemkového úřadu a řízení již v současnosti skončilo. **Úprava se tak již promítá i do výkresu předpokládaných záborů půdního fondu – dotčena je převážně půda IV. bonity (viz výkres B.II.4).**

SO č. 1192 – změnová lokalita D02 (0,16 ha)

Jedná se o návrh na změnu v území, jemuž nebylo v dokumentaci změny č. 4 pro veřejné projednání původně vyhověno – viz kap. C.2.

Na základě uplatněné připomínky a jejím vyhodnocení je plocha zapracována jako zastavitelná, s ohledem na okolní funkci smíšená obytná (SO č. 1192). Plocha se nachází na okraji zastavěného území. Investor se v rámci připomínky pokusil maximálně prokázat realizovatelnost svého záměru vzhledem k urbanistickým, dopravním a technickým souvislostem (dopravní napojení, napojení na vodovod, kanalizaci a NN, respektování OP památného stromu).



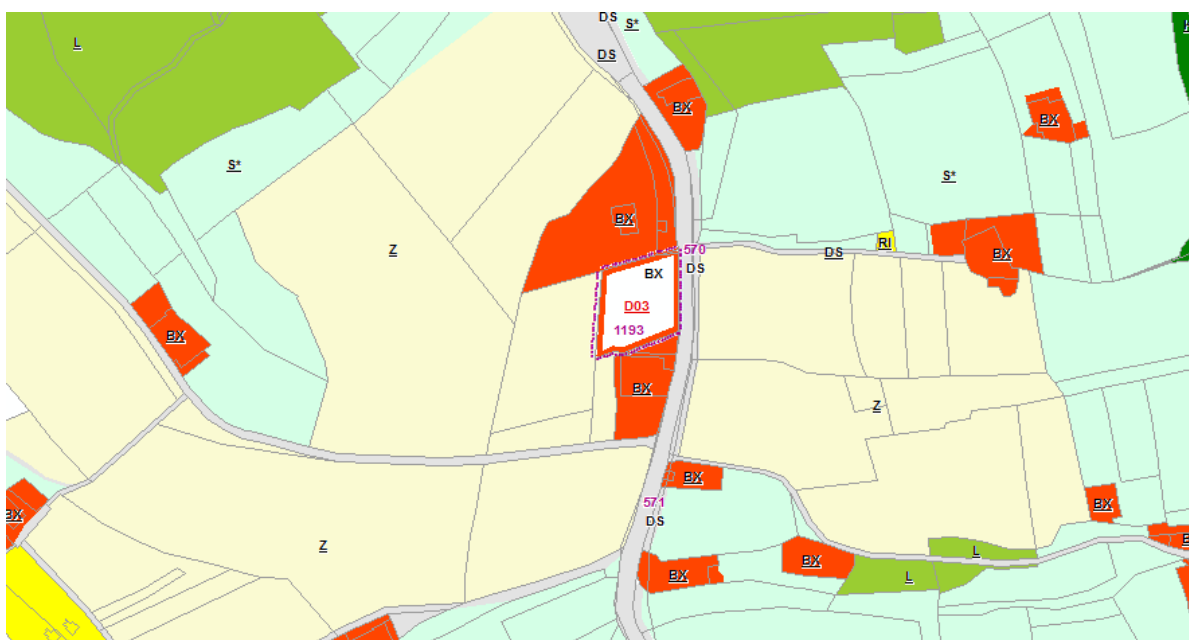
Zastavitelná plocha SO č. 1192 (změnová lokalita D02) – k.ú. Louky nad Dřevnicí

BX č. 1193 – změnová lokalita D03 (0,28 ha)

Jedná se o návrh na změnu v území, jemuž nebylo v dokumentaci změny č. 4 pro veřejné projednání původně vyhověno – viz kap. C.2.

Vzhledem k tomu, že se jedná o území s pasekářským osídlením, nebylo zahušťování zástavby podporováno. Jedná se o volný pozemek mezi stávající zástavbou u hlavní komunikace směrem na Březůvky. Na základě uplatněné připomínky a jejím vyhodnocení, i s ohledem na doložená fakta, je návrh nakonec zpracován jako plocha bydlení specifického BX č. 1193. Budoucí výstavba rodinného domu na rozlehlém pozemku neznehodnotí charakter zástavby a krajiny a nedojde ani k narušení struktury zástavby v krajině. Umožněna je realizace pouze 1 RD, výšková regulace 1NP a podkroví (tj. stavba s šikmou, ideálně sedlovou střechou), koeficient zeleně min. 70%. všechny tyto požadavky na regulaci by měly zajistit maximální ochranu hodnot daného území.

Plocha byla již jednou projednána kladně s dotčenými orgány v územním plánu v roce 2011 a žadatel koupil tento pozemek v dobré víře, že je určen k zástavbě. Následně si v průběhu let žádal několikrát o změnu územního plánu a doložil i všechna potřebná vyjádření. Území se nachází mimo hranici přírodního parku Želechovické paseky.

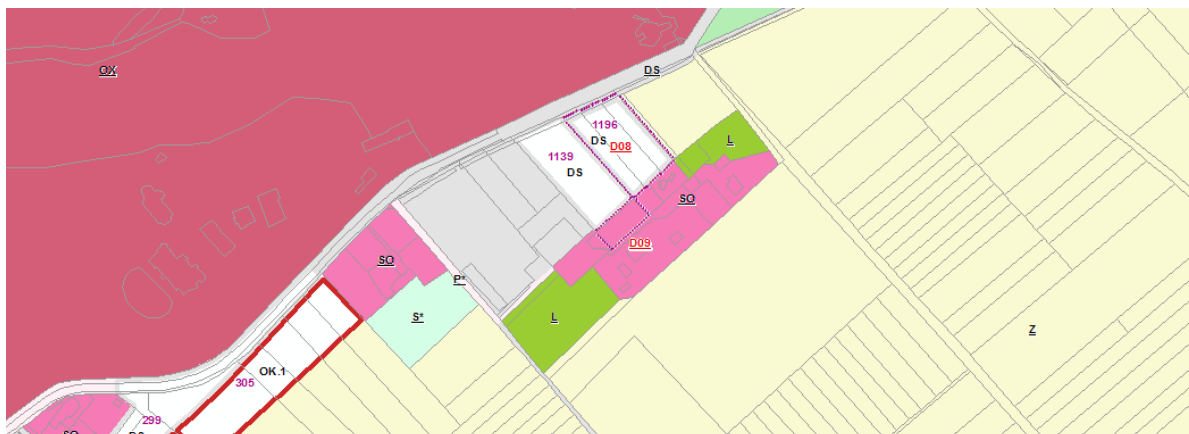


Zastavitelná plocha BX č. 1193 (změnová lokalita D03) – k.ú. Kudlov

DS č. 1196 – změnová lokalita D08 (0,44 ha)

Jedná se o požadavek uplatněný ze strany města, jež je vlastníkem zoologické zahrady Zlín (dříve Lešná). ZOO Zlín se dlouhodobě řadí mezi desítku nejnavštěvovanějších míst České republiky. V posledních letech návštěvnost pravidelně přesahuje 600 tisíc lidí ročně. S ohledem na velkou návštěvnost a nedostatek parkovacích míst je snaha vytvořit podmínky k dalšímu rozvoji parkovacích ploch, i s ohledem na majetkoprávní vztahy – navrhuje se plocha DS č. 1196 s veřejnou prospěšností (ozn. K64). Zároveň je plocha č. 1140 určena pro parkování (v rozsahu cca 0,1 ha) vypuštěna – jedná se o zastavěný stavební pozemek (zahradu) a není majetkoprávně dostupná.

V současnosti 3 parkoviště spravuje Zoo Zlín (celkem 735 míst, parkování je zde zdarma), využít lze také další placená parkoviště na soukromých plochách.

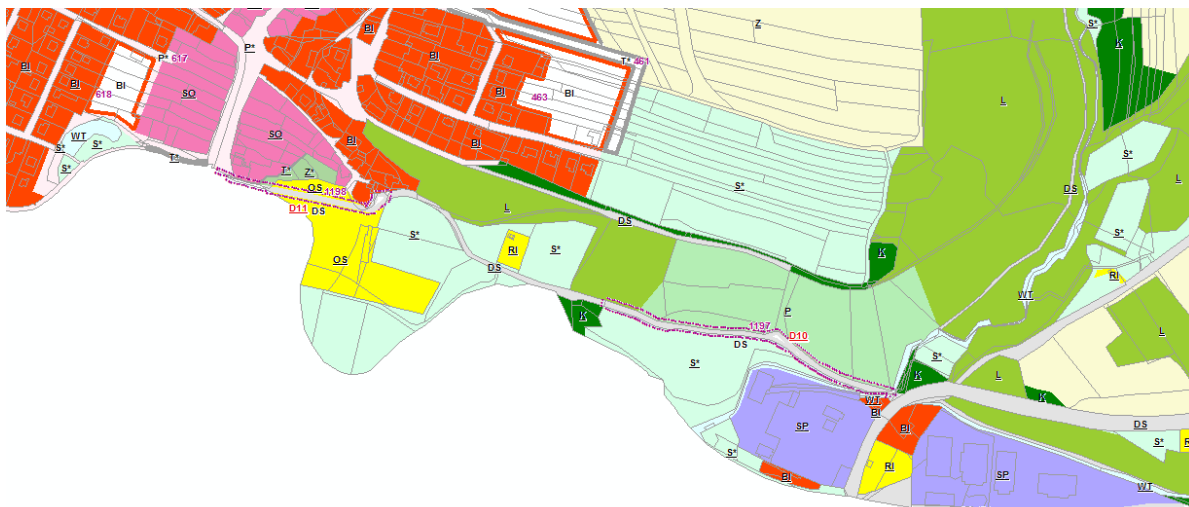


Zastavitelná plocha DS č. 1196 (změnová lokalita D08), včetně souvisejícího vypuštění plochy DS č. 1140 (změnová lokalita D09) – k.ú. Štípa

DS č. 1197 – změnová lokalita D10 (0,28 ha)

DS č. 1198 – změnová lokalita D11 (0,15 ha)

Jedná se o úseky existující účelové komunikace, jež je třeba dobudovat pro cyklostezku. Tyto úseky jsou zahrnuty z jednotlivých stabilizovaných ploch na zastavitelnou plochu pro silniční dopravu (DS) s veřejnou prospěšností. Jedná se o úseky v Lužkovicích, od mostu na ul. Podřevnická po hřiště (DS č. 1198) a za hřištěm směr Klečůvka k ul. Pražanka (DS č. 1197 – dle KN již ostatní komunikace). Cyklostezka tvoří základní kostru pro cyklodopravu ve Zlíně, je sledována v koncepčních oborových dokumentech, a v rámci územního plánu jsou tak podporovány podmínky pro její dobudování.



Zastavitelné plochy DS č. 1197, 1198 (změnové lokality D10, D11)– k.ú. Lužkovice

DS č. 1200 – změnová lokalita D14 (0,37 ha)

DS č. 1201 – změnová lokalita D15 (0,41 ha)

V roce 2016 byl společností UDIMO, spol. s r.o. zpracován **Generel dopravy pro město Zlín**. Tento generel pomocí dopravního modelu prověřoval celkem 16 variant možných řešení dopravy v centru města. Varianta s tunelem pod centrem města ve stopě silnice I/49 se jeví jako jedna z nejnvýhodnějších navrhovaných.

Plochy DS č. 1200 a 1201 představují vytvoření podmínek pro realizaci tunelu v územním plánu Zlín dle „**Studie proveditelnosti tunel – centrum, Zlín**“ z 09/2021 (AFRY CZ s.r.o.). Cílem studie bylo prověření podmínek k vymístění tranzitní dopravy z třídy Tomáše Bati v centrální oblasti města do tunelu. Tunel je zamýšlen pod touto komunikací, čímž následně dojde ke zklidnění komunikací na povrchu. Zejména jde o zklidnění třídy Tomáše Bati v úseku mezi křižovatkami s ulicemi Gahurova a Dlouhá a o její přeměnu na pěší zónu s přístupem MHD a zásobování.

V současné době prochází silnice I/49 skrz historické centrum města, přičemž intenzita provozu na této komunikaci v obou směrech (tř. Tomáše Bati + ul. Štefánikova) činí téměř 40 tisíc vozidel za den (dle CSD 2016). Tyto komunikace tak tvoří výraznou bariéru v pohybu pěších a znehodnocují městský prostor. Vzhledem k okolní zástavbě a konfiguraci terénu ani není možné veškerou dopravu odvést jinými ulicemi. Proto jsou vytvářeny podmínky pro realizaci tunelu s veřejnou prospěšností (K66).

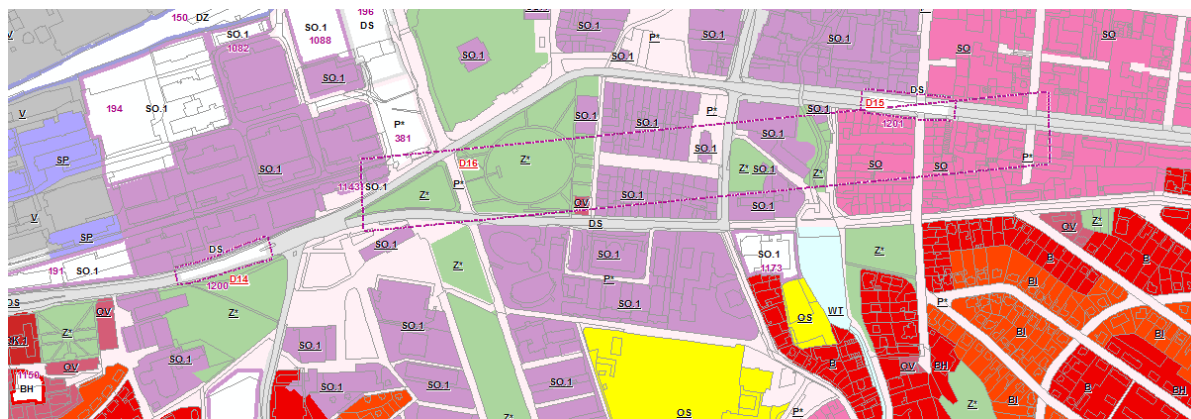
V rámci projektu je navrženo přeložení silnice I/49 přes centrum města Zlín (km 9,3 – 10,5) do tunelu, včetně úprav komunikací na povrchu. Trasa tunelu je vedena půdorysně shodně se stávající třídou Tomáše Bati s drobnými odchylkami (posun osy do 5 m). Jsou tedy navrhovány prakticky pouze výškové přeložky. Délka úseku, na kterém je silnice I/49 výškově překládána, činí 1 437 m, z toho 1 149 m je v tunelu. Dále jsou pak v projektu navrženy úpravy na 3 300 m komunikací na povrchu, spočívající ve zrušení, převedení do režimu pěší zóny, úpravy směru jízdy či počtu jízdních pruhů, atd. Kvůli portálům tunelu a novým zastávkám MHD dojde na třídě Tomáše Bati k rušení podstatné části parkovacích stání. Tato stání budou nahrazena zjednosměrněním ulic Potoky a Hluboká, díky čemuž zde bude vytvořen prostor pro podélné stání.

Během tvorby studie bylo prověřeno několik variant západního i východního vyústění tunelu. Tyto varianty byly zavrženy především z důvodu nepřijatelného negativního vlivu na parter v místech vyústění tunelu.

Předpokládané stavební náklady činí s rezervou 4,67 mld. Kč bez DPH, tedy 5,65 mld. Kč s DPH.

V dalších stupních dokumentace je doporučeno provést ekonomické hodnocení za účelem zjištění ekonomické návratnosti projektu.

Na základě vytváření podmínek pro realizaci tunelu (viz také kap. C) a D) textové části Návrhu) je vypouštěna územní rezerva DS č. 1113, jež byla k prověřování realizace tunelu určena.



Zastavitelné plochy DS č. 1200, 1201 (změnové lokality D14, D15) včetně souvisejícího vypuštění územní rezervy (změnová lokalita D16) – k.ú. Zlín

Navrhované plochy přestavby

SO.1 č. 1184 (přestavba P78) - změnová lokalita U18 (6,07 ha)

Navržená plocha je přestavbou stávajících zastavitelných ploch pro dopravní infrastrukturu (DS č. 141, 142 – původní trasa kapacitní silnice) a ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) na plochy určené pro tvorbu městského centra. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Z větší části se v ploše nejedná o zásadnější změnu ve vztahu k existujícím činnostem, poněvadž obdobný dopad na existující činnosti (tj. nemožnost rozvoje výroby) představuje i v platném územním plánu navržená zastavitelná plocha dopravy. Obsluha území je požadována z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace. Využití plochy je zároveň vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US11. Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení – podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru.

Postupná proměna plochy přestavby P78 navazuje na již provedenou změnu ve východní části bývalého Bařova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, která postupně začlenila historicky výrobní plochy do městského centra. Cílem města Zlín je část původně výrobních ploch, které dnes neslouží čistě k výrobě a které se nachází v blízkosti městského centra, transformovat na polyfunkční městské centrum bez negativních vlivů z průmyslové výroby. Město Zlín se těmito postupnými změnami snaží snižovat negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města, které zatěžují okolní nejen obytnou zástavbu. Již dnes se v ploše přestavby P78 nachází např. sportovní hala či objekty pro podnikatelskou činnost, které nespádají pod průmyslovou výrobu či skladování (např. čistírna nebo benzinová pumpa). Změna č. 4B Územního plánu Zlín na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí.

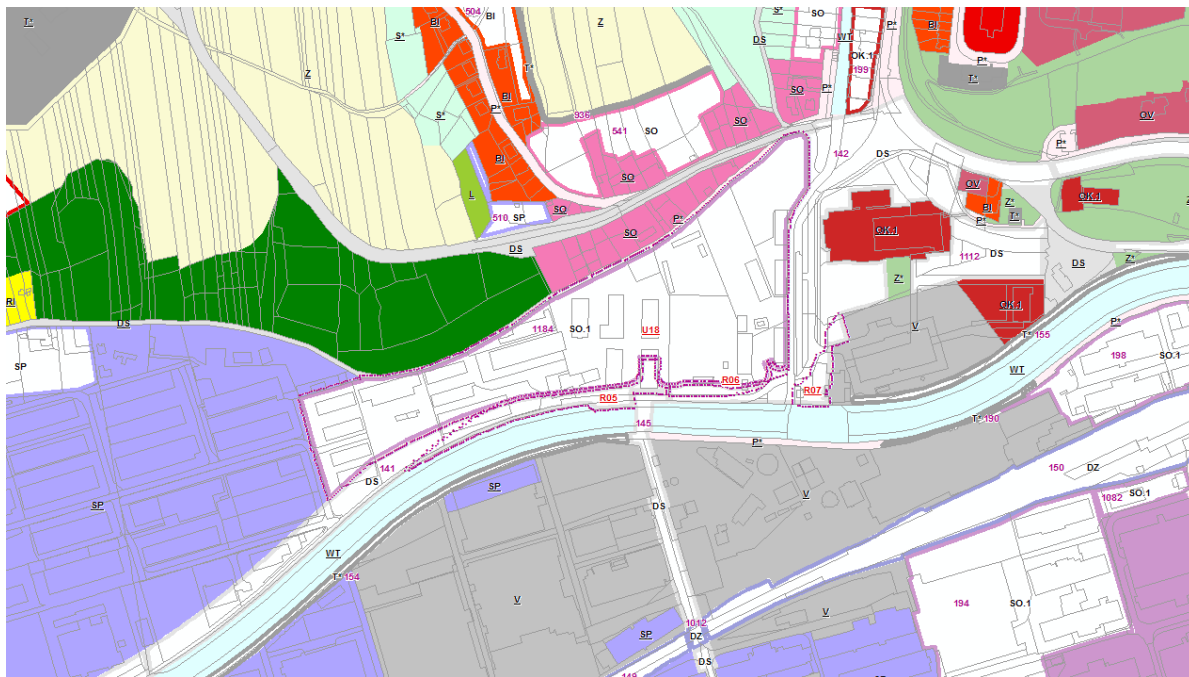
Město Zlín má zájem o přeměnu plochy přestavby P78 také z toho důvodu, aby zde mohly vznikat administrativní či komerční objekty zajišťující nabídku služeb a rozvoj pracovních příležitostí, dále bytové domy, vzdělávací zařízení, sportoviště, sociální zařízení, a také plochy městské zeleně atd. Budování kvalitních veřejných prostranství je jedním z cílů města Zlín v rámci snahy o udržitelný rozvoj. Stejně tak zde bude moci být zachována současná výroba a rozvíjet se nerušící výroba odpovídající charakteru daného prostředí. Funkční využití SO.1 v ploše přestavby P78 tak umožní dosažení cílů města Zlín a zachová práva stávajících vlastníků využívat své nemovitosti k současné činnosti.

Město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál a aktuální nabídka atraktivních pracovních příležitostí je omezená, což je dáno i strukturou města Zlín, ve které plochy pro výrobu převyšují plochy pro komerci a služby. Komerční a administrativní objekty, které mohou v ploše SO.1 vznikat, mohou přispět k rozšíření nabídky atraktivních pracovních míst a zvýšit tak potenciál pracovních příležitostí. Toto řešení má potenciál snížit migraci obyvatel z důvodu nedostatku atraktivních pracovních pozic.

Po veřejném projednání byl rozsah plochy významně zmenšen (o cca 2/3). Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.1 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro funkce smíšené obytné žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

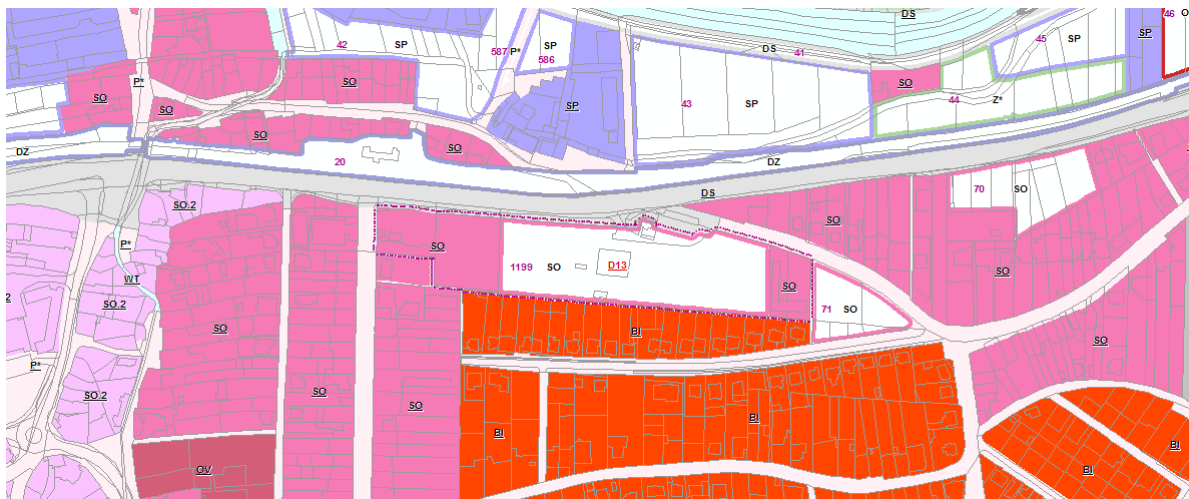
Daná plocha je koordinována s aktualizovanou studií tzv. Pravobřežní komunikace – konkrétně „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“ z července r. 2020 (Dopravně inženýrská kancelář). Studie prověřila vedení kapacitní komunikace od východního ramene křižovatky ulic Nábřeží x Příčná (k.ú. Prštné) po světelnou křižovatku místní komunikace s průtahem silnice II/490. Oproti předchozím studiím je tak kapacitní komunikace vedena ve stávající trase ul. Nábřeží podél Dřevnice, čímž nedojde k rozdělení průmyslového areálu Rybníky. Na základě prověření a nového stanovení územních nároků jsou upraveny plochy DS č. 141 a 142 – viz změnové lokality R05, R06 a R07.



Plocha přestavby SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) – k.ú. Zlín

SO č. 1199 (přestavba P79) - změnová lokalita D13 (1,81 ha)

Jedná se o plochu zapracovanou na základě požadavku města spojeným s ukončením provozu pily v Malenovicích. Samotný areál pily je navržen k přestavbě na plochu smíšenou obytnou (SO) v návaznosti na okolní využití území, umožňující bydlení v kombinaci s občanskou vybaveností, rodinnou rekreací atd. – SO č. 1199 (přestavba P79). Výšková regulace zástavby je stanovena na max. 2NP. Část plochy SP je zahrnuta i do stabilizovaných ploch SO, jedná se o areál Penny, McDonald's a půjčovnu náradí. Zvoleno tak bylo i ve vztahu k existujícím funkcím v území komplexní hledisko úpravy a plochy SP byly vypuštěny. Dopravně je lokalita přístupná ze stávající tř. 3. května (I/49). Vymístění pily je i vzhledem k navazujícímu individuálnímu bydlení z urbanistického hlediska žádoucí, v celé lokalitě tak již nebudou možné činnosti průmyslové výroby a skladování.



Plocha přestavby SO č. 1199 (změnová lokalita D13) – k.ú. Malenovice u Zlína

B. 4.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Kapitola D)1. Koncepce dopravní infrastruktury:

V kapitole silniční dopravy, části týkající se trasy Otrokovice – Zlín-centrum – Želechovice, je doplněn bod ohledně řešení **dopravy v centru města – vytvoření podmínek pro tunel** ve stopě silnice I/49. Účelem tunelu je zklidnění třídy Tomáše Bati v úseku mezi křižovatkami s ulicemi Gahurova a Dlouhá a o její přeměnu na pěší zónu s přístupem MHD a zásobování. V části týkající se doplnění dopravního roštu je pak **vypuštěno připojení Příluku a propojení Tř.T.Bati a Peroutkova nábřeží** (tzv. příčka Boněcký rybník nebo také Boněcká příčka). Zachováno zůstává napojení ul. Broučkova na I/49 (dle prověřovací studie z 08/2022) – doplněno v samostatném bodě. V části týkající se umístění ploch pro **systém parkování P + R** (park and ride) je doplněna změnou nově navrhovaná plocha pro tento účel - Kostelec – u Lázní a u ČSPH v návaznosti na realizaci přívaděče od D49. Plocha je součástí koncepce záchytných parkovišť pro město Zlín, v současnosti se řeší zejména tři lokality – Příluky (DS č. 1179 - součástí dopravní stavby „Silniční napojení průmyslové zóny Zlín – východ a parkoviště P+R Zlín – Příluky“, jejíž realizace se dokončuje), Malenovice (viz plochy DS č. 1179 a existující plocha č. 18) a právě v Kostelci u lázní (v návaznosti na realizaci přívaděče od D49).

Kapitola D)4. Koncepce občanského vybavení:

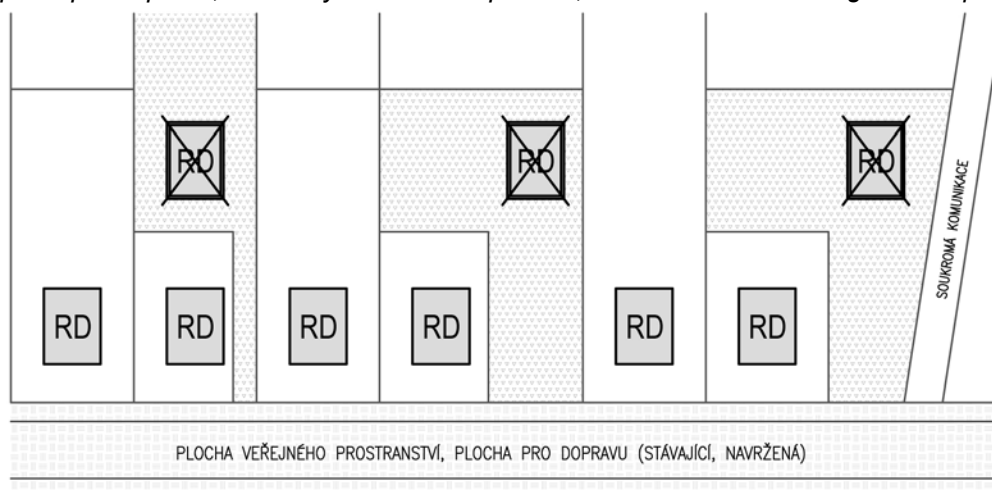
Do ploch občanského vybavení k tvorbě městského centra (SO.1) je doplněna plocha **přestavby lokality Rybníky- SO.1 č. 1184** (viz změnová lokalita U18), která je přestavbou z větší části ploch pro dopravní infrastrukturu a z menší části stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V), ozn. přestavby P78. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet, což ostatně v částech s navrhovanou plochou pro silniční dopravu platí již dnes). Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru, obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace. Využití plochy je zároveň vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US11. Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení – podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. Daná plocha je koordinována s akt. studií tzv. Pravobřežní komunikace – konkrétně „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“ z července r. 2020 (Dopravně inženýrská kancelář). Do ploch občanského vybavení – komerční zařízení (OK.1) je v souvislosti s návrhem plochy pod Malenovickým hradem č. 1170 doplněno i „komerční“ zařízení, a to v souladu s hlavním využitím funkční plochy.

B.4.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Ve výčtu navržených ploch v krajině jsou doplněny chybějící plochy K č. 1024 a 1036. Jde o plochy pro realizaci biokoridoru dle ZUR ZK, u nichž bylo opomenuto uvedení v příslušné kapitole (uvedení textové části do souladu s grafickou částí – oprava chyby původního ÚP). Zároveň je v souladu s novelou silničního zákona upraveno označení „R69“ na D69 (místo rychlostních silnic se jedná o dálnice II. třídy). Chybně je rovněž u plochy K č. 146 uveden požadavek na řešení biokoridoru 200100 – nejedná se o plochu spojenou s realizací ÚSES. Opraveno je dále funkční využití u plochy č. 225 – nejedná se o plochu sídelní zeleně (Z*), nýbrž o plochu krajinné zeleně (K). Další úpravy spojené s řešením změny č. 4B ÚP Zlín se kapitoly Koncepce uspořádání krajiny nedotýkají.

B.4.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Do podmínek stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ploch je doplněno schéma, jež přibližuje požadavek na neumisťování zástavby v zahradách. Konkrétně *„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“.*



Tímto požadavkem je vyjádřena základní urbanistická „ulicetvorná“ koncepce struktury zástavby a sice:

1. Uliční veřejný prostor je vymezen uličními čarami.
2. K uličním čarám jsou dále vymezeny ve stanovené vzdálenosti čáry stavební.
3. Ke stavebním čarám jsou přisazovány čelní fasády (hlavní hmoty) přilehlých domů tak, že tvoří ideálně přímku.
4. Umisťování dalších „hlavních“ objektů, mimo tuto stavební čáru je nepřípustné („neulicetvorné“).

Doplněné schéma vyjadřuje, vysvětluje, zpřesňuje a rozšiřuje tento požadavek. Rozšíření spočívá v tom, že není podstatné, jak jsou předmětné pozemky, na které se záměr umisťuje, rozděleny nebo sceleny. Rozhodující je, jak je záměr umisťován do stávající struktury zástavby a to především vzhledem k uličnímu veřejnému prostranství a stávajícím stavebním čarám.

POZN.: Stávající stavební čára může být v konkrétních případech (v konkrétní vytvořené struktuře) určena jako interval mezi maximální a minimální vzdáleností od uliční čáry.

Výše uvedené je požadováno zejména s ohledem na zachování struktury, harmonie a hierarchie zástavby v místech, kde je takto patrná a popsatelná – např. ulicová zástavba (viz schéma). Uchování vhodné urbanistické struktury ovlivňuje vnímání, kultivovanost a přívětivost prostředí, zvyšuje jeho atraktivitu.

Tímto doplněním odůvodnění se dále eliminuje výklad definice v tom smyslu, že jde jen o vtaž pozemků v zahradách k veřejnému prostranství - tj. že i ty nakonec mají přiléhající části k veřejnému prostranství dle schématu. Doplněním je řečeno, že jde primárně o STRUKTURU zástavby, jež je definována primárně vztahem hlavní zástavby (nikoli samotných pozemků) k veřejnému prostranství (ulici), případně k dalším plochám (zahrady), bez ohledu na parcelaci.

B.4.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V tabulce veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění v kap. G)1. je v souvislosti s opomenutím ve změně č. 4A dodatečně vypuštěna v souvislosti s využitím plochy veřejně prospěšné stavba **K31** (DS č. 446 - účelová komunikace – cyklistická stezka podél Dřevnice) včetně možnosti vyvlastnění.

Vypuštěny jsou rovněž plochy pro VPS č. 191 (K1) - příčka Boněcký rybník, včetně úpravy souvisejících popisů a VPS č. 1140 (K54) – parkoviště pro ZOO Lešná. Tyto jsou vypuštěny na základě požadavků města –

Změnou č. 4B jsou navrhovány nově tyto veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění:

- **K58** – DS č. 1180, 1194 (záchytné parkoviště)
- **K64** – DS č. 1196 (parkoviště pro ZOO Lešná)
- **K65** – DS č. 1197, 1198 (účelová komunikace – cyklistická stezka)
- **K66** – DS č. 1200, 1201 (zaústění tunelu u mrakodrapu resp. na třídě Tomáše Bati)

Jedná se o významné záměry určené k rozvoji koncepce dopravy, proto jsou stavby vymezeny jako veřejně prospěšné v souladu s § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona. Dle tohoto ustanovení se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou se pak rozumí dle § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona pozemky, stavby, zařízení pro dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejné prostranství, **zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.**

Tunel ve stopě I/49 v centru města, parkoviště i cyklostezky mají sloužit ve veřejném zájmu pro zlepšení podmínek motorové, cyklistické i pěší dopravy. V současné době prochází silnice I/49 skrz historické centrum města, přičemž intenzita provozu na této komunikaci v obou směrech (tř. Tomáše Bati + ul. Štefánikova) činí téměř 40 tisíc vozidel za den (dle CSD 2016). Tyto komunikace tak tvoří výraznou bariéru v pohybu pěších a znehodnocují městský prostor. Vzhledem k okolní zástavbě a konfiguraci terénu ani není možné veškerou dopravu odvést jinými ulicemi. Proto jsou vytvářeny podmínky pro převedení dopravy do tunelu. Cílem je zejména zklidnění třídy Tomáše Bati v úseku mezi křižovatkami s ulicemi Gahurova a Dlouhá a o její přeměnu na pěší zónu s přístupem MHD a zásobování. Záchytná parkoviště jsou navrhována k odstavování vozidel na okrajích města tak, aby došlo k odlehčení a zklidnění dopravy v centru města. Pro cestu do centra se kombinuje osobní automobilová doprava s dopravou veřejnou. Koncepce umožňuje budování záchytných parkovišť v blízkosti zastávek MHD, jiných terminálů veřejné dopravy nebo zřizování parkovišť spojených s městem speciální linkou veřejné hromadné dopravy. Rovněž cyklostezky, které rozvíjí koncepci cyklistické dopravy v tom smyslu, aby byly zejména z hlediska bezpečnosti odděleny od automobilové dopravy, budou realizovány ve veřejném zájmu.

V tabulce veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění v kapitole G)2. je v souvislosti s úpravou trasování biokoridoru ÚSES vypuštěna plocha č. 223 (VPO LBK9 č. 200113). Vedení biokoridoru je upraveno na stávající zeleň, pro niž je vymezena i stabilizovaná plocha (změnová lokalita U28). Úprava je činěna v souladu s aktuálním plánem ÚSES (Arvita spol. s.r.o., 03/2023).

B. 4.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvů katastrálního území a případně veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Beze změny – změnou č. 4B ÚP Zlín nejsou navrhovány žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro která by bylo uplatňováno předkupní právo.

B. 4.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Vypuštěna je územní rezerva DS č. 1113 v centru města pro řešení tunelu. Změnou jsou k zaústění tunelu navrhovány již zastavitelné plochy, a to na základě studie proveditelnosti („Studie proveditelnosti tunel – centrum, Zlín“ z 09/2021, AFRY CZ s. r. o.).

B. 4.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změnou č. 4B ÚP Zlín je **nově navrhována územní studie US11** pro zastavitelnou plochu **SO.1 č. 1184**, která prověří dopravní infrastrukturu v lokalitě ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání. Zároveň je požadováno dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru, obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace. Plocha je přestavbou, z větší části ploch v současnosti určených pro dopravní infrastrukturu (původní trasa tzv. pravobřežní komunikace), z menší části pak stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V), na plochy určené pro tvorbu městského centra (ozn. přestavby P78). Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet, což již pro části dotčené koridorem dopravy platí dnes). Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání.

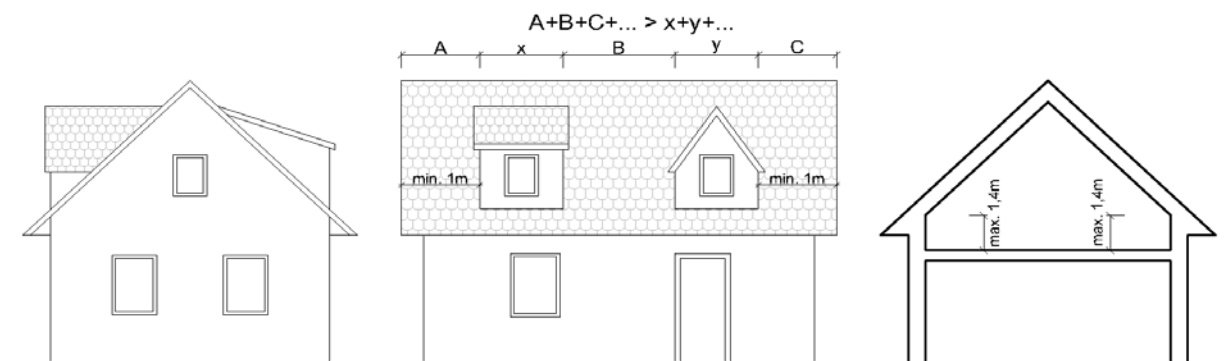
B. 4.11 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Beze změn.

B. 4.12 Definice pojmů, které nejsou uvedeny v právních předpisech

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, je vymezení pojmů uvedeno jako samostatná kapitola „Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech“.

Definice pojmu „podkroví“ je doplněna pro názornost a jednoznačnost při rozhodování i schématem, jež přibližuje zejména význam části definice „nejvyšší přípustná výška stěny při pozednici“ a „plocha vikýřů nesmí tvořit v pohledech převládající část střechy“.



Doplňené schéma k výkladu pojmu podkroví

B. 4.13 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Doplněna je do textové části Návrhu ÚP Zlín nová kapitola udávající počet stran textové části Návrhu i počet a názvy výkresů výrokové části ÚP Zlín (v souladu s výše uvedenou přílohou č. 7 vyhl. 500/2006 Sb.). Aktuální znění ÚP Zlín tyto informace neobsahuje.

B. 4.14 Zdůvodnění úprav a způsobu jejich promítnutí do výkresové části

Výše, v jednotlivých kapitolách komplexního zdůvodnění, jsou uvedeny a **zdůvodněny všechny změny týkající se textové části výroku ÚP Zlín** – souvisí vesměs s úpravami grafické části a promítají se do textu dle jejich charakteru vypuštěním příslušné plochy nebo návrhem a doplněním plochy nové, upravením textu jednotlivých koncepcí, podmínek pro využití ploch, územních studií apod.

Úpravy prováděné ve výroku grafické části ÚP Zlín se prezentují jako územně definované změnové lokality se svým označením – promítají vždy do příslušných výkresů dle jejich obsahu daného prováděcí vyhláškou č. 500/2006 Sb. Změnové lokality jsou vzhledem k rozsahu změny (i návaznosti na změnu č. 4 ÚP Zlín pro veřejné projednání) pro přehlednost kategorizovány do těchto základních skupin:

- **Pxx** – požadavky plynoucí z konkrétních návrhů na změny v území dle § 46 SZ
- **Rxx** – úpravy související s koncepcí zachytných parkovišť (P+R), úpravou tzv. pravobřežní komunikace a opětovným vymezením plochy pro bydlení v lokalitě Vršava
- **Uxx** – ostatní požadavky na úpravy grafické části ÚP uvedené ve Zprávě
- **Dxx** – úpravy s nárokem na nové změnové lokality na základě výsledků veřejného projednání změny č. 4 a nových požadavků města
- **Lxx** – úpravy nezařaditelné mezi výše uvedené

Do textové části ÚP Zlín se nepromítají zejména změny stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití, případně úpravy existujících ploch změn bez úpravy podínek pro využití apod. Konkrétně se do textové části návrhu ÚP Zlín nepromítají úpravy činěné v rámci změnových lokalit **D04, D06, D12, L13, P15, R05 – R07, U24- U26, U29**. Všechny tyto změny jsou však blíže zdůvodněny v jiných kapitolách, zejména kap. C.2.

Toto zdůvodnění se na tomto místě doplňuje pouze o lokalitu **L13** – část stabilizované plochy veřejného prostranství je v souladu se skutečným využíváním (terasa RD) zahrnuta do stabilizovaných ploch bydlení individuálního (BI). Nejedná se o plochu potřebnou k zajištění prostupnosti územím ani prostor charakteru veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích.

Z následujících tabulek je zřejmý obsah změnových lokalit a způsob zobrazení v jednotlivých výkresech výrokové části:

Změny a jejich popis tak, jak se zobrazují ve změnovém Hlavním výkrese

LOKALITA ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
D02	Část stabilizované plochy S* se mění na zastavitelnou plochu SO č. 1192
D03	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BX č. 1193
D04	Stabilizovaná plocha DS se mění na stabilizovanou plochu L
D06	Část návrhové plochy L č. 551a, 551b s funkcí biokoridoru ÚSES a část stabilizované plochy Z* s funkcí biokoridoru se mění na zastavitelnou plochu DS č. 221 (rozšíření plochy DS č. 221)
D07	Zastavitelná plocha DS č. 181 se mění na zastavitelné plochy BH č. 242, DS č. 637 a P* č. 182 (rozšíření zastavitelných ploch č. 242, 637 a 182 na úkor vypuštěné plochy č. 181) a stabilizované plochy P*, WT
D08	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu DS č. 1196
D09	Zastavitelná plocha DS č. 1140 se mění na stabilizovanou plochu SO v zastavěném území
D10	Část stabilizovaných ploch DS a WT se mění na zastavitelnou plochu DS č. 1197
D11	Část stabilizovaných ploch OS, T* a Z* se mění na zastavitelnou plochu DS č. 1198
D12	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BI č. 1157 (rozšíření plochy BI č. 1157)
D13	Stabilizovaná plocha SP se mění na stabilizované plochy SO a zastavitelnou plochu SO č. 1199
D14	Část stabilizované plochy DS se mění na zastavitelnou plochu DS č. 1200
D15	Část stabilizované plochy DS se mění na zastavitelnou plochu DS č. 1201
D16	Územní rezerva DS č. 1113 se vypouští
L13	Část stabilizované plochy P* se mění na stabilizovanou plochu BI
P10	Část stabilizované plochy S* se mění na zastavitelnou plochu BI č. 1159
P15	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BI č. 322 (rozšíření plochy BI č. 322)
P28	Stabilizovaná plocha OS se mění na zastavitelnou plochu OK.1 č. 1170 a zastavitelnou plochu SO č. 1187
R03a	Část zastavitelné plochy DS č. 1008 se mění na zastavitelnou plochu DS č. 1194
R03b	Část stabilizované plochy Z a návrhové plochy K č. 1093 s funkcí biokoridoru se mění na zastavitelnou plochu DS č. 1180
R05	Část stabilizovaných ploch SP, DS a WT se mění na zastavitelnou plochu DS č. 141 (rozšíření plochy DS č. 141)
R06	Část stabilizované plochy V se mění na zastavitelnou plochu DS č. 142 (rozšíření plochy DS č. 142)
R07	Část stabilizované plochy V se mění na zastavitelnou plochu DS č. 142 (rozšíření plochy DS č. 142)
R08	Nově navrhovaná zastavitelná plocha BI č. 1185a, stabilizovaná plocha DS a zastavitelná plocha BI č. 940 (rozšíření BI č. 940) – v části rozsahu zrušení dle rozsudku KS č.j. 63 A 2/2018 - 105 ze dne 9.10.2018
U18	Část stabilizovaných ploch SP, V, Z* a část zastavitelných ploch DS č. 141, 142 se mění na zastavitelnou plochu SO.1 č. 1184
U24	Část stabilizované plochy S* se mění na stabilizovanou plochu OS v zastavěném území
U25	Část stabilizované plochy P* se mění na stabilizovanou plochu RZ; územní rezerva BI č. 1174 (rozšíření plochy RZ a rezervy BI)
U26	Část stabilizované plochy S* se mění na stabilizovanou plochu RI v zastavěném území
U27	Zastavitelná plocha Z* č. 223 s funkcí biokoridoru ÚSES se mění na zastavitelnou plochu SO.2 č. 378 (rozšíření plochy SO.2 č. 378)
U28	Část stabilizované plochy SO se mění na stabilizovanou plochu Z* s funkcí biokoridoru
U29	Část návrhové plochy K č. 146 se mění na zastavitelnou plochu B č. 130

Změny a jejich popis tak, jak se zobrazují ve změnovém výkrese Základní členění území

LOKALITA ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
D02	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 1192
D03	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 1193
D06	Nově navrhovaná část zastavitelné plochy č. 221 (rozšíření plochy č. 221); část ploch změn v krajině č. 551a 551b se vypouští
D07	Zastavitelná plocha č. 181 se mění na zastavitelné plochy č. 242, 637 a 182 (rozšíření zastavitelných ploch č. 242, 637 a 182 na úkor vypuštěné plochy č. 181); z části se vypouští
D08	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 1196
D09	Zastavitelná plocha č. 1140 se mění na zastavěné území; přestavba P64 se vypouští
D10	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 1197
D11	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 1198
D12	Nově navrhovaná část zastavitelné plochy č. 1157 (rozšíření plochy BI č. 1157)
D13	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 1198; plocha přestavby s ozn. P79
D14	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 1200
D15	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 1201
D16	Územní rezerva č. 1113 se vypouští
P10	Nově navrhovaná zastavitelná plocha BI č. 1159
P15	Nově navrhovaná část zastavitelné plochy č. 322 (rozšíření plochy č. 322)
P28	Nově navrhované zastavitelné plochy č. 1170 a 1187

R03a	Část zastavitelné plochy č. 1008 se mění na zastavitelnou plochu č. 1194
R03b	Část nezastavěného území a plochy změny v krajině č. 1093 se mění na zastavitelnou plochu č. 1180
R05	Nově navrhovaná část zastavitelné plochy č. 141, plochy přestavby s ozn. P17 (rozšíření plochy č.141 vč. P17)
R06	Nově navrhovaná část zastavitelné plochy č. 142, plochy přestavby s ozn. P17 (rozšíření plochy č.142 vč. P17)
R07	Nově navrhovaná část zastavitelné plochy č. 142, plochy přestavby s ozn. P17 (rozšíření plochy č.142 vč. P17)
R08	Nově navrhované zastavitelné plochy č. 1185a a 940 (rozšíření plochy č. 940)
U18	Část zast. ploch č. 141, 142 se mění na zast. plochu č. 1184; plocha přestavby s ozn. P78 (část přest. s ozn. P17 se vypouští); využití plochy podmíněno územní studií s ozn. US11
U24	Nově vymezené zastavěné území
U25	Nově vymezená část územní rezervy BI č. 1174 (rozšíření rezervy BI č. 1174)
U26	Nově vymezené zastavěné území
U27	Zastavitelná plocha č. 223 se mění na zastavitelnou plochu č. 378 (rozšíření plochy č. 378)
U29	Část plochy změny v krajině č. 146 se mění na zastavitelnou plochu č. 130

Do výkresu základního členění území se promítají úpravy v návaznosti na vymezení a úpravy ploch zobrazených v hlavním výkrese (změny zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch změn v krajině) a popsanych výše.

Nad rámec obsahu hlavního výkresu jsou ve výkrese Základního členění území řešeny územní studie. Nově je navrhována územní studie US11 pro plochy č. 1184 (změnová lokalita U18) – více viz kap. B.4.8.

Dále jsou nad rámec Hlavního výkresu sledovány plochy přestaveb. Nově jsou navrhovány plochy přestavby jen zcela v souladu s § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona (plocha vymezená v územním plánu ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území) s ozn. **P78, P79** (změnové lokality U18, D13). Upravována je rozsáhlá přestavba složená s celé řady ploch změn P17, a to v souvislosti s úpravou ploch pro tzv. pravobřežní komunikaci (viz změnové lokality R05- R07).

Změny a jejich popis tak, jak se zobrazují ve změnovém výkrese Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

LOKALITA ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
D06	Nově navrhovaná část VPS č. 221 s ozn. K37 s možností vyvlastnění (rozšíření VPS č. 637); VPO č. 551b s ozn. LBK4 se vypouští včetně vyvlastnění
D07	VPS č. 181 s ozn. K1 se vypouští vč. vyvlastnění; nově navrhovaná část VPS č. 637 s ozn. K1 s možností vyvlastnění (rozšíření VPS č. 637) a veřejné prostranství č. 182
D08	Nově navrhovaná VPS č. 1196 s ozn. K64 s možností vyvlastnění
D09	VSP č. 1140 s ozn. K54 se vypouští vč. vyvlastnění
D10	Nově navrhovaná VPS č. 1197 s ozn. K65 s možností vyvlastnění
D11	Nově navrhovaná VPS č. 1198 s ozn. K65 s možností vyvlastnění
D14	Nově navrhovaná VPS č. 1200 s ozn. K66 s možností vyvlastnění
D15	Nově navrhovaná VPS č. 1201 s ozn. K66 s možností vyvlastnění
R03a	Část VPS č. 1008 s ozn. II/490 (ZÚR) PK19 se mění na VPS č. 1194 s ozn. II/490 (ZÚR) PK19×K58 s možností vyvlastnění
R03b	Nově navrhovaná VPS č. 1180 s ozn. K58 s možností vyvlastnění; část VPO č.1093 s ozn. RBK3 (ZÚR) se vypouští vč. vyvlastnění
R05	Nově navrhovaná část VPS č. 141 s ozn. kapacitní silnice (ZUR) PK04 vč. vyvlastnění (rozšíření VPS č. 141)
R06	Nově navrhovaná část VPS č. 142 s ozn. kapacitní silnice (ZUR) PK04 vč. vyvlastnění (rozšíření VPS č. 142)
R07	Nově navrhovaná část VPS č. 142 s ozn. kapacitní silnice (ZUR) PK04 vč. vyvlastnění (rozšíření VPS č. 142)
U18	Část VPS č. 141 a 142 s ozn. kapacitní silnice (ZUR) PK04 se vypouští vč. vyvlastnění
U27	VPSO č. 233 sozn. LBK9 se vypouští vč. vyvlastnění

Do výkresu veřejně prospěšných staveb se promítají všechny úpravy v návaznosti na vymezení a úpravy funkčních ploch zobrazených v hlavním výkrese (VPS a VPO pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití se stanoveným vyvlastněním). Nově jsou navrhovány veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění dle charakteru a významu záměru s veřejnou prospěšností v souladu se stavebním zákonem – viz kap. B.4.7.

B. 5 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je vyhodnocována jak ve vztahu k ÚP Zlín a uplynulému vývoji, zejména zastavění návrhových ploch, tak ve vztahu k ukazatelům z Rozboru udržitelného rozvoje území (RURU). Územní plán Zlín byl zpracováván od r. 2005 a nabyl účinnosti v r. 2011, což se odráží i ve způsobu zpracování a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Následně nabyly účinnosti změny č. 1A, 1B, 2, 3B a 3D, 3A a 3C, 4A a 5 (dle evidence územně plánovací činnosti).

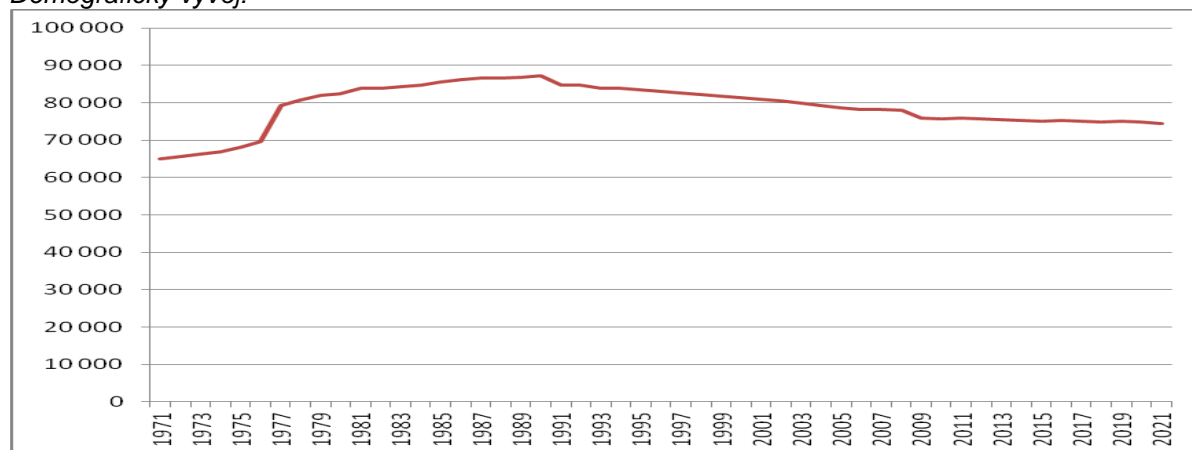
Změnou č. 4B jsou nově navrhovány plochy především pro funkci bydlení (BI, BH, SO, SO.1) a dále plochy pro komerční zařízení (OK.1), plochy veřejných prostranství (P*) a dopravní infrastruktury (DS). U dalších vybraných zastavitelných ploch dochází k jejich úpravám – rozšíření i zmenšení, změna funkce apod. V řadě případů je nutné brát v úvahu i skutečnost, že se jedná o plochy přestaveb, které reagují na aktuální požadavky rozvoje území – např. plochy pro městské centrum, využití nefunkčních areálů apod.

Plochy bydlení

Z hlediska prosté bilance **ploch změn (!) pro bydlení** (nikoli však „zastavitelných ploch“) navrhoval platný územní plán (před změnou č. 4A) dle údaje Rozboru udržitelného rozvoje území „zastavitelné plochy pro bydlení (BI, SO)“ v celkovém rozsahu **213,5 ha**. Dle výpočtu zpracovatele na datech platného ÚP to však bylo pro funkce BI a SO 188,5 ha, údaj cca 213,5 ha odpovídá i zahrnutí ploch s funkcemi B a BH. Část z těchto ploch byla zastavěna, což bylo změnou č. 4A zohledněno **aktualizací čáry zastavěného území, nikoli však úpravou rozsahu vlastní plochy změny** (tento princip vychází z dosavadního přístupu, kdy využití části ploch jsou zahrnuty do zastavěného území na úkor zastavitelné plochy, nicméně zůstává zachována plocha změny s vazbou na podmínky pro využití atd.). Z toho důvodu **je třeba jednotlivé plochy bilancovat nikoli vůči rozsahu ploch změn, nýbrž vůči „zastavitelným částem ploch změn“**, tj. plochám změn očištěným o vymezené zastavěné území.

Změnou č. 4B ÚP Zlín jsou v návaznosti na předchozí změnu 4A již pouze navrhovány **nové zastavitelné plochy pro bydlení** (B, BH, BI, SO), tj. není prováděna aktualizace zastavěného území. Rozsah nových ploch (bez ploch přestaveb, tj. zastavitelných ploch v zastavěném území) je **4,3 ha** (z toho však jen lokalita Vršava má 1,02 ha), se zohledněním upravovaných ploch původních (tj. č. 130, 242, 322, 378, 1157) je to **5,87 ha**. Celkově změna včetně přestaveb navrhuje 7,68 ha ploch změn pro bydlení.

Demografický vývoj:



Z hlediska dlouhodobého vývoje počet obyvatel na území města klesá, ale v posledních letech lze vysledovat stagnaci. Z hlediska poptávky po bydlení je na území města velký zájem, což prokazují nabídky developerských projektů a jejich naplňování. S ohledem na vyšší občanskou vybavenost včetně středních škol a vysoké školy je zřejmá poptávka po bydlení jak trvalého, tak sezónního charakteru.

Nabídka **zastavitelných ploch pro bydlení (B, BH, BI, SO)** v ÚP Zlín stanovena dle v úvodu uvedeného principu, **včetně ploch vymezených změnou č. 4B**, představuje **165,9 ha** ve struktuře:

- plochy bydlení (B)- 20,1 ha + plochy bydlení hromadného (BH) – 3,8 ha + plochy bydlení individuálního (BI)- 118,1 ha + plochy bydlení specifického (BX) – 0,3 ha – celkem **142,3 ha**
- plochy smíšené obytné SO – **23,6 ha**

Pokud započteme i **zastavitelné plochy smíšené obytné pro městská a lokální centra (SO.1, SO.2)**, v nichž však nebude mít bydlení dominantní funkci, je celková nabídka ploch **192,4 ha**

- plochy smíšené obytné v centrální zóně – městské centrum SO.1 – **1,5 ha**
- plochy smíšené obytné městské – lokální centrum SO.2 – **25 ha**

Jde o bilance, jež pro navrhované plochy změn zohledňuje zastavěné území, v rámci nějž jsou již tyto plochy změn využity. Při tomto přístupu však nejsou brány obecně v potaz ani **plochy přestaveb** (tj. plochy ke změně využití stávající zástavby), což ovšem nekoliduje se způsobem výpočtu potřeby zastavitelných ploch. V principu se vždy v určité míře počítá s možností intenzifikace využití stávajících ploch pro bydlení v zastavěném území (např. v rámci proluk, přístaveb a nástaveb apod.), což je v rámci výpočtů potřeby (URBANKA) vždy zohledněno. Konkrétně je dle aktuálního RURU uveden údaj „podíl nových bytů na zastavitelných plochách“ 80 %, tj. počítá se s tím, že 20 % potřeby ploch pro bydlení bude sanováno v rámci zastavěného území a stabilizovaných ploch.

Na základě prognózy bydlení do roku 2028 byla stanovena v rámci územně analytických podkladů **celková potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení v rozsahu 196,1 ha** (data RURU 2020). Údaj v RURU pro město Zlín vychází rovněž z dalších vstupních údajů, jako průměrná velikost pozemku rodinného domu 1080 m², podíl bytů v RD 90 %, odpad bytů 841, předpokládaný roční pokles zalidněnosti bytů 0,53 %, rezerva – nedostupnost pozemků 30 % atd. Výsledný výstup a potřeba ploch je tedy značně ovlivněna vstupními údaji, kdy zejména demografický vývoj a rezerva pro nedostupnost pozemků ovlivní výslednou potřebu. Ze zhodnocení využití zastavitelných ploch je zřejmé, že ve městě je o bydlení zájem, a v rámci změny územního plánu tak byla snaha rozvíjet možnosti pro bydlení na základě vyhodnocení uplatněných požadavků.

Nabídka ploch po úpravách v této změně tak dosahuje výslednou potřebu dle ukazatelů územně analytických podkladů - při zohlednění ploch smíšených SO.1 a SO.2 představuje naplnění potřeby cca 98 %. Vzhledem ke skutečnosti, že se cca 15 % zastavitelných ploch nachází i ve smíšených plochách (předpoklad i dalších funkcí, nejen bydlení), lze konstatovat, že **potřeba ploch pro bydlení je naplněna z cca 95 %**.

Ze zhodnocení využití zastavitelných ploch je zřejmé, že ve městě je o bydlení zájem, a v rámci změny územního plánu tak byla snaha rozvíjet možnosti pro bydlení na základě vyhodnocení uplatněných požadavků. Všechny uplatněné požadavky na změny v území pro bydlení jsou vyhodnocovány, přičemž některým není vzhledem k urbanistické nevhodnosti a dalším limitům vyhověno. Z principu se také u nově vymezovaných ploch dle návrhy na změny bude jednat o pozemky dostupné pro bydlení (tedy reálně využitelné), což je také velkou komplikací pro využití mnoha současně vymezených zastavitelných ploch.

Po úpravách v rámci změny č. 4B ÚP Zlín tak zůstává disponibilní množství zastavitelných ploch pro bydlení (B, BH, BI, SO, SO.2 a SO.1 bez přestaveb) ve výši 192,4 ha, což rámcově odpovídá i stanovené potřebě dle RURU.

Souběžně je však, i na základě judikatury k ÚP Zlín a četných námitek či připomínek směřujících k prokázání potřeby vymezování nových zastavitelných ploch, stanovena potřeba ploch vlastním výpočtem.

Pro výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín do roku 2037 (zejména jako reakce na judikaturu k ÚP Zlín) bylo využito v nejširší možné míře údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ).

Základem pro výpočet jsou zveřejněné údaje ze Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) v roce 2001, 2011 a 2021 a dále údaje týkající se bytové výstavby, které nebyly součástí SLDB 2001, 2011 ani 2021.

Pro účely výpočtů pracuje pořizovatel s intercenzálními obdobími 10 let mezi jednotlivými SLDB, tedy s údaji mezi lety 2001-2011 a 2011 - 2021, které používá pro výpočet předpokládaného stavu v roce 2037, tedy za 16 let od roku 2021 (2022 – 2037).

Vzhledem k tomu, že jde o údaje, které popisují změnu za dobu 10 let, aplikuje pořizovatel hodnoty zjištěné z intercenzálního období 2011 – 2021 do roku 2037 nadvakrát, nejprve na rok 2031, kdy používá jednonásobek zjištěné hodnoty, přičemž základem výpočtu je hodnota z roku 2021, a poté na rok 2037, kdy používá 6/10 zjištěné hodnoty, neboť zjištěná hodnota je aplikována pouze na šest let z deseti, přičemž základem výpočtu je hodnota z roku 2031. Spojení výpočtu do jediného kroku tak, že by údaj z intercenzálního období byl do roku 2037 aplikován jako 1,6násobek intercenzální hodnoty, by bylo matematicky nesprávné.

V případech, kdy pořizovatel pracuje s daty ČSÚ, které nepochází ze SLDB 2001, 2011 a 2021, využívá údaje dostupné za posledních 15 let, tedy od roku 2008 do roku 2022, které jsou poté použity pro výpočet předpokládaného stavu jako jednonásobek za dalších 15 let, tedy pro rok 2037 (2023 – 2037).

Veškeré výpočty jsou průběžně zaokrouhlovány na desetinná čísla, vyjma údaje o zalidněnosti, který je zaokrouhlen na setiny.

Údaje zveřejněné ČSÚ jsou označeny podtržením, ostatní nepodtržené údaje jsou vlastní výpočty pořizovatele, provedené na základě dat ČSÚ.

Výpočet potřeby ploch pro bydlení je proveden na základě předpokládaného počtu osob bydlících v bytech v roce 2037, předpokládané zalidněnosti obývaných bytů v roce 2037, poměru přírůstku obydlených a neobydlených bytů, poměru přírůstku bytů na nových plochách ve srovnání s přírůstkem bytů na stávajících zastavěných plochách, poměru všech bytů vůči bytům v rodinných domech (RD) a bytových domech (BD) a potřebě plochy pro výstavbu jednoho bytu v RD, resp. BD.

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE ZE SLDB 2011 a 2021

	2011	2021
počet obyvatel v bytech	<u>74140</u>	<u>71860</u>
počet všech bytů celkem (obydlené + neobydlené)	<u>35599</u>	<u>38961</u>
počet obydlených bytů	<u>31702</u>	<u>33223</u>
počet obydlených a neobydlených bytů v RD + BD	<u>35113</u>	<u>38531</u>
počet obydlených a neobydlených bytů v ostatních budovách	486	430
počet neobydlených bytů celkem (RD + BD + ostatní budovy)	3897	5738
zalidněnost obydlených bytů	2,34	2,16

tabulka č. 1

II. POČET OBYVATEL V BYTECH

Výpočet intercenzální změny v počtu obyvatel v bytech

	2011	2021	změna v procentech
počet obyvatel v bytech	<u>74140</u>	<u>71860</u>	-3,1 %

tabulka č. 2

Z výpočtu v tabulce č. 2 vyplývá, že v intercenzálním období 2011 – 2021 došlo ke snížení počtu obyvatel v bytech o 3,1 %.

Vývoj počtu obyvatel statutárního města Zlína v letech 2001 – 2022 dle údajů ČSÚ

rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
celkový přírůstek	<u>-306</u>	<u>-740</u>	<u>-664</u>	<u>-578</u>	<u>-314</u>	<u>-163</u>	<u>-56</u>	<u>-263</u>	<u>-146</u>	<u>-245</u>	<u>-215</u>
rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
celkový přírůstek	<u>-105</u>	<u>-277</u>	<u>-166</u>	<u>59</u>	<u>-54</u>	<u>-170</u>	<u>50</u>	<u>-62</u>	<u>-457</u>	<u>-416</u>	<u>1 218</u>

tabulka č. 3

Z údajů ČSÚ za období od roku 2001 vyplývá, že až do roku 2021 průběžně docházelo ke snižování počtu obyvatel Zlína, vyjma let 2015 a 2018, kde došlo k drobnějším přírůstkům. V roce 2022 pak došlo k velmi výraznému přírůstku počtu obyvatel. Naopak v letech 2020 a 2021 je oproti předchozím letem znatelný zvýšený úbytek počtu obyvatel. Zjevnou příčinou zvýšení úbytku obyvatel Zlína v letech 2020 a 2021 je pandemie nemoci COVID-19, jak vyplývá z analýzy ČSÚ uvedené v publikaci „*Základní tendence demografického, sociálního a ekonomického vývoje Zlínského kraje – 2021*“, kde ČSÚ mimo jiné uvádí:

*„V kraji v roce 2021 zemřelo 7 984 osob, 4 131 mužů (51,7 %) a 3 853 žen (48,3 %). V průběhu posledních osmi sledovaných let se úmrtnost na nejnižší úrovni 10,4 % nacházela v roce 2014. **Vliv epidemie covidu-19 v roce 2020 způsobil skokové navýšení úmrtnosti na hodnotu 13,4 % a v následujícím roce 2021 nárůst na dosavadní maximum 13,9 %, což znamenalo pátou nejvyšší hodnotu mezi kraji, průměr ČR byl 13,3 %.** Vývoj úmrtnosti od roku 2020 přispěl k pomyslnému rozevření nůžek mezi úmrtností a porodností.“*

Při pomnutí zvýšené úmrtnosti v letech 2020 a 2021 z důvodu pandemie nemoci COVID-19 je z údajů o vývoji počtu obyvatel zřejmé, že rychlost meziročního úbytku obyvatel má z dlouhodobého hlediska snižující se tendenci. Pakliže pořizovatel použije údaj o intercenzální změně počtu obyvatel v bytech mezi SLDB 2011 a SLDB 2021 pro účely výpočtu předpokládaného počtu obyvatel v bytech v roce 2037, pak s ohledem na zpomalující se rychlost úbytku počtu obyvatel a podstatný nárůst obyvatel Zlína za rok 2022 lze mít za to, že nejde o předpoklad optimistický, jinými slovy, že by snad měl být pokles v letech 2022 – 2037 rychlejší, než byl v intercenzálním období 2011 - 2021. Naopak by bylo možné usuzovat na možnost dalšího postupného zpomalování snižování počtu obyvatel v bytech či dokonce na možnou budoucí stagnaci tohoto údaje, což by vedlo ke zvýšení potřeby nových bytů, a tedy i zvýšení potřeby nových ploch pro bydlení.

Výpočet počtu obyvatel v bytech v roce 2037

	2021	2031	2037
počet obyvatel v bytech	<u>71860</u>	69632	68309
aplikovaná změna hodnoty		- 3,1 %	- 1,9 %

tabulka č. 4

Dle shora uvedeného postupu pořizovatel vypočítal počet osob v bytech v roce 2031 snížením počtu osob v bytech z roku 2021 o 3,1 %. Vzhledem k tomu, že od roku 2031 do roku 2037 je pouze 6 let, ale vypočtená hodnota snížení 3,1 % se vztahuje k období desetiletému, snížil pořizovatel hodnotu 3,1 % na šest desetin, tedy na hodnotu 1,9 %, což odpovídá zkrácení desetiletého období na období šestileté. Snížením počtu obyvatel v bytech v roce 2031 o 1,9 % dospěl pořizovatel k závěru, že **předpokládaný počet obyvatel v bytech v roce 2037 bude 68.309.**

III. ZALIDNĚNOST**Výpočet intercenzální změny zalidněnosti obydlených bytů**

	2011	2021	změna v procentech
zalidněnost obydlených bytů	2,34	2,16	- 7,7 %

tabulka č. 5

Z výpočtu v tabulce č. 5 vyplývá, že v intercenzálním období 2011 – 2021 došlo ke snížení zalidněnosta o 7,7 %.

ČSÚ uvádí, že dle SLDB 2001 byla zalidněnosta ve Zlíně v roce 2001 na hodnotě 2,62. Tato hodnota je však s hodnotami ze SLDB 2011 a 2021 srovnatelná jen omezeně, neboť při SLDB 2001 byla použita metodika odlišná od metodiky, která byla použita shodně pro SLDB 2011 a SLDB 2021.

SLDB 2001 pracovalo s pojmy dlouhodobý či trvalý pobyt (osoby s dlouhodobým pobytem jsou pouze cizinci s přechodným pobytem na území České republiky, pokud doba jejich pobytu přesáhla 90 dnů; osoby s trvalým pobytem jsou osoby, které měly k datu sčítání na území České republiky trvalý pobyt, bez ohledu na státní občanství) a pojmem trvale obydlený byt, jímž se rozumí byt, ve kterém má alespoň jedna osoba trvalý nebo dlouhodobý pobyt.

Oproti tomu SLDB 2011 a SLDB 2021 pracovalo s pojmy obvyklý pobyt (místo, kde osoba obvykle tráví období svého každodenního odpočinku bez ohledu na dočasnou nepřítomnost z důvodu rekreace, návštěv, pracovních cest, pobytu ve zdravotnickém zařízení apod. a kde je členem konkrétní domácnosti) a obydlený byt, jímž se rozumí byt, ve kterém má alespoň jedna osoba obvyklý pobyt.

Přes uvedené metodické odlišnosti je však z údajů ze SLDB 2001, 2011 a 2021 zjevná trvale klesající míra zalidněnosta.

V roce 2014 zveřejnil ČSÚ analýzu s názvem „Domácnosti jednotlivců“. V této analýze ČSÚ mimo jiné uvádí:

„Mezi základní dlouhodobé tendence ve vývoji hospodařících domácností patří růst jejich počtu a zároveň snižování jejich průměrné velikosti. K tomuto trendu nejvíce přispívá významný nárůst absolutního počtu domácností jednotlivců, který se při celkovém zvyšování počtu domácností o 30 % od roku 1970 více než zdvojnásobil.

...

Při celkovém nárůstu bytových domácností od roku 1961 o 33 % se počet bytových domácností s jednou osobou zvýšil téměř 2,5krát. Nejdynamičtější růst byl z důvodu intenzivní bytové výstavby zaznamenán mezi roky 1970 a 1980, v posledních letech je zvyšování podílu tohoto typu domácností zapříčiněno mimo jiné i stárnutím české populace, díky kterému vzrostl počet domácností jednotlivců především ve vyšších věkových skupinách.

...

Přestože se od roku 1970 mezi domácnostmi jednotlivců významně zvýšilo absolutní zastoupení osob v mladším a středním věku, téměř polovinu jednotlivců stále představují osoby ve věku 60 a více let. Právě věková skupina 60–69 let zaznamenala v posledním desetiletí nejvýraznější absolutní přírůstek (více než 74 tisíc osob).

...

Dvě nejpočetnější skupiny domácností jednotlivců jsou:

- domácnosti mladých osob – tzv. singles
- domácnosti jednotlivců seniorů.

...

Vývoj počtu domácností singles má dlouhodobou vzrůstající tendenci, s velmi dynamickým nárůstem v intercenzálním období 2001–2011.

...

K 26. 3. 2011 žilo v České republice 9 % osob ve věkové skupině 20–39 let v domácnosti singles. Zastoupení singles bylo nejnižší v obcích s 500–999 obyvateli, přičemž se zvyšujícím se počtem obyvatel v obci rostla také intenzita osob žijících v tomto typu domácnosti (graf 11). Maximální podíl byl zjištěn v obcích nad 100 tisíc obyvatel, kde domácnosti singles představovaly až 14 % všech osob ve stejné věkové skupině.

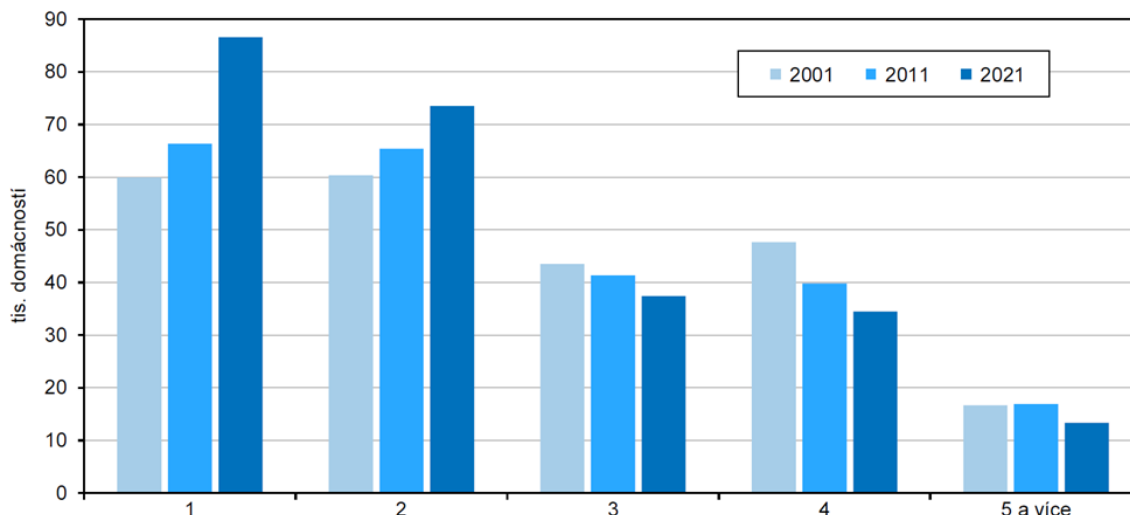
...

Nejvýznamnější skupinou domácností jednotlivců jsou však stále domácnosti jednotlivců seniorů, tj. hospodařící domácnosti jednotlivců ve věku 65 a více let. Tato velmi početná skupina čítala k 26. 3. 2011 více než půl milionu domácností a podílela se z 36 % na všech hospodařících domácnostech jednotlivců.

...

Domácnosti jednotlivců patří k nejdynamičtější rostoucím typům hospodařících domácností.“

Analýza výsledků SLDB 2021 pro Zlínský kraj v části týkající se domácností obsahuje mimo jiné následující graf č. 6.1.5, který zobrazuje vývoj počtu hospodařících domácností podle počtu členů ve Zlínském kraji:



Hospodařící domácnosti podle počtu členů ve Zlínském kraji

Graf potvrzuje závěry uvedené v analýze s názvem „Domácnosti jednotlivců“, neboť z něj vyplývá, že od roku 2001 kontinuálně nejvíce roste počet jednočlenných domácností, následovaný dvoučlennými domácnostmi. Naopak více než dvoučlenné domácnosti vykazují prakticky setrvalý pokles.

Analýza výsledků SLDB 2021 pro Zlínský kraj v části týkající se domácností obsahuje dále též následující údaje týkající se domácností jednotlivců:

„Až 92,8 % domácností jednotlivců Zlínského kraje bydlelo v bytech a pouze 7,2 % mimo byty. Z počtu 80 369 domácností bydlících v bytech představovalo 88,1 % samostatné bydlení a 11,9 % bydlení s další HD. V počtu 70 807 jednotlivců bydlících v bytech samostatně se podle věkové struktury z více jak poloviny (53,9 %) nacházely osoby šedesátileté a starší.“

Z předchozího odstavce vyplývá, že počet jednočlenných hospodařících domácností nelze ztotožňovat s počty bytů obydlených jednou osobou, neboť jediný byt může zahrnovat i více než jednu hospodařící domácnost. Přesto však 88,1 % domácností bydlících ve Zlínském kraji v bytech představovalo samostatné bydlení domácnosti jednotlivců. Tento údaj pak již lze ztotožnit s údajem o počtu bytů obývaných jednou osobou.

Jak vyplývá ze shora uvedeného, dvě nejpočetnější skupiny jednotlivců obývajících obydlené byty jsou singles a senioři, přičemž vývoj počtu singles má dlouhodobou vzrůstající tendenci a zvyšování podílu seniorů je zapříčiněno mimo jiné i stárnutím české populace. ČSÚ zveřejnil v roce 2018 projekci obyvatelstva České republiky na období 2018 – 2100. Dle všech variant projekce bude průběžně docházet ke zvyšování počtu seniorů 65+ z výchozí hodnoty 2.040.183 k 1.1.2018 až na 2.467.951 osob v nízké, resp. na 2.618.013 osob ve vysoké variantě k 1.1.2037.

Trend poklesu zalidněnosti obydlených bytů tak bude v dlouhodobém horizontu i nadále klesat, aniž by zde byl zřejmý důvod pro jeho zpomalení. Z tohoto důvodu pořizovatel na základě hodnoty intercenzální změny zalidněnosti mezi SLDB 2011 a 2021 vypočítává předpokládanou zalidněnost v roce 2037 následovně:

	2021	2031	2037
zalidněnost obydlených bytů	2,16	1,99	1,90
aplikovaná změna hodnoty		- 7,7 %	- 4,6 %

tabulka č. 6

Dle shora uvedeného postupu pořizovatel v tabulce č. 6 předpokládanou zalidněnost v roce 2031 snížením zalidněnosti z roku 2021 o 7,7 %. Vzhledem k tomu, že od roku 2031 do roku 2037 je pouze 6 let, ale vypočtená hodnota snížení 7,7 % se vztahuje k období desetiletému, snížil pořizovatel hodnotu 7,7 % na šest desetín, tedy na hodnotu 4,6 %, což odpovídá zkrácení desetiletého období na období šestileté. Snížením zalidněnosti v roce 2031 o 4,6 % dospěl pořizovatel k závěru, že **předpokládaná zalidněnost v roce 2037 bude 1,90.**

IV. POTŘEBNÝ POČET BYTŮ V ROCE 2037**Výpočet potřeby obydlených bytů**

Z předpokládaného počtu obyvatel v bytech v roce 2037 o hodnotě 68.309 osob a zalidněnosti v roce 2037 o hodnotě 1,90 lze vypočítat předpokládanou potřebu obydlených bytů pro rok 2037, která činí 35.952 bytů. Vzhledem k tomu, že dle SLDB 2021 činil počet obydlených bytů 33.223, mělo by do roku 2037 dojít ke **zvýšení počtu obydlených bytů o celkem 2.729 bytů.**

Výpočet potřeby neobydlených bytů

Ze SLDB 2001, 2011 a 2021 vyplývá, že společně s obydlenými byty přibývají zároveň též byty neobydlené, a to dokonce rychleji než byty obydlené. ČSÚ k pojmu „neobydlený byt“ podal dne 16.6.2022 jeho stručný popis a vysvětlení v následující podobě:

„V souladu s evropskými definicemi bylo smyslem zjistit skutečné místo, kde lidé bydlí. Na formuláři, který obyvatelé při Sčítání 2021 vyplňovali, bylo proto požadováno, aby uvedli místo svého obvyklého bydliště (kde skutečně bydlí), kde mají svoji domácnost. Toto místo přitom nemuselo být shodné s adresou trvalého pobytu uvedenou v dokladech, na což byli respondenti při vyplnění upozorněni.

Reálně se stává, že člověk, který bydlí kvůli svému zaměstnání v pronajatém bytě ve velkém městě, má svou domácnost i více než 100 km daleko. Protože však za svou rodinou pravidelně dojíždí každý víkend, tak se během sčítání lidu sečetl v místě, kde má rodinu i domácnost. Byt, ve kterém tráví dotyčný pracovní týden, se tak z hlediska statistické definice sice jeví jako neobydlený, ale je potřeba si uvědomit, že vlastně nemusí být prázdný.

Stejně tak má řada rodin druhé bydlení mimo své trvalé bydliště a na víkendy odjíždí například na chalupu nebo do svého bytu na horách. A opět, byty v těchto nemovitostech se ve výsledcích sčítání mohou považovat za neobydlené, nicméně nejsou prázdné. Ze stavu aktuálně zpracovaných údajů již teď vyplývá, že vysoký podíl neobydlených bytů je v okresech Prachatice a Semily, kde je však i velký podíl horských bytů a chalup, které však nelze jednoduše označit za prázdné.“

Vzhledem k tomu nelze pominout nezbytnost zahrnout do výpočtu potřeby ploch pro bydlení též neobydlené byty, neboť ze své povahy jsou neodmyslitelnou součástí bytového fondu jako celku a jsou tak součástí celkové potřeby ploch pro bydlení.

Počet obydlených a neobydlených bytů dle SLDB 2001, 2011, 2021

	2001	2011	2021
byty celkem	<u>33189</u>	<u>35599</u>	<u>38961</u>
obydlené byty	<u>30617</u>	<u>31702</u>	<u>33223</u>
neobydlené byty	2572	3897	5738

tabulka č. 7

Přírůstek počtu obydlených a neobydlených bytů za období

	2001-2011	2011-2021
obydlené byty	1085	1521
neobydlené byty	1325	1841
% přírůstku neobydlených k obydleným bytům	122 %	121 %

tabulka č. 8

Jak je uvedeno shora, údaje o počtu obydlených a neobydlených bytů ze SLDB 2001 na straně jedné a SLDB 2011 a 2021 na straně druhé jsou jen omezeně srovnatelné z důvodu odlišné metodiky, nicméně pro účely ilustrace dlouhodobé tendence přírůstání počtu bytů není vhodnější nástroj k dispozici. Z tabulky č. 8 vyplývá, že vzájemný poměr přírůstku neobydlených bytů k obydleným bytům zůstává za poslední dvě intercenzální období v podstatě konstantní, tedy že přírůstek neobydlených bytů je 1,22násobkem, resp. 1,21násobkem přírůstku obydlených bytů.

Vzhledem k tomu, že pořizovatel dospěl výše k závěru, že do roku 2037 by mělo dojít k přírůstku 2.729 obydlených bytů, pak vynásobením koeficientem 1,21 dospívá pořizovatel k závěru, že **do roku 2037 by mělo dojít k přírůstku 3.302 neobydlených bytů.**

Výpočet potřeby všech nových bytů v roce 2037

Ze shora uvedených výpočtů vyplývá, že do roku 2037 lze předpokládat přírůstek celkem 6.031 bytů.

V. REDUKCE POČTU BYTŮ NA BYTY V RODINNÝCH A BYTOVÝCH DOMECH NA NOVÝCH PLOCHÁCH

Zohlednění výstavby bytů v nástavbách, přístavbách, vestavbách a stavebně upravených nebytových prostorách

Pro účely výpočtu ploch potřebných pro bydlení je třeba zohlednit též vznik bytů, který probíhá bez nároku na nové plochy, tedy v nástavbách, přístavbách a vestavbách stávajících budov a stavebně upravených nebytových prostorách. Údaje potřebné k tomuto výpočtu jsou u ČSÚ k dispozici pouze pro celý Zlínský kraj, nikoliv pro samotné město Zlín, proto pořizovatel pracuje pro tyto účely s údaji za celý kraj.

Od roku 2020 došlo u ČSÚ ke změně metodiky, proto jsou údaje v následující tabulce od roku 2020 v jiné struktuře, podstatné údaje jsou však nadále k dispozici.

Počet dokončených bytů ve Zlínském kraji a průměr počtu nových bytů v nových domech z celkového počtu dokončených bytů

rok	celkem	v tom v								
		RD	BD	nástavbách, přístavbách a vestavbách k		domovech-penzionech nebo domovech pro seniory	nebytových budovách	stavebně upravených nebytových prostorách	celkem nových bytů	poměr nových bytů z celkového počtu
				RD	BD					
2008	1 326	839	227	155	44	3	34	24	1103	83,2 %
2009	1 894	920	604	126	64	31	30	119	1585	83,7 %
2010	1 403	997	143	111	43	0	25	84	1165	83,0 %
2011	1 090	838	121	83	9	0	25	14	984	90,3 %
2012	1 137	831	97	73	18	34	38	46	1000	88,0 %
2013	792	606	77	60	14	0	17	18	700	88,4 %
2014	806	629	37	70	43	0	13	14	679	84,2 %
2015	934	649	135	56	4	24	29	37	837	89,6 %
2016	975	640	151	54	33	33	33	31	857	87,9 %
2017	976	630	155	51	13	0	25	102	810	83,0 %
2018	1 303	884	256	43	20	0	53	47	1193	91,6 %
2019	1 563	965	448	37	5	18	17	73	1448	92,6 %
rok	celkem	v tom		z celkem v						
		nová výstavba	změna dokončených staveb	nových RD	nových BD	nebytových budovách				
2020	1 478	1 285	193	902	374	92	-	-	1 285	86,9 %
2021	1 469	1 318	151	936	361	40	-	-	1 318	89,7 %
2022	1 643	1 483	160	917	500	57	-	-	1 483	90,3 %
									průměr:	87,5 %

tabulka č. 9

Z údajů ČSÚ za posledních 15 let (2008 – 2022) vyplývá, že byty v podobě zcela nové výstavby tvořily v průměru 87,5 % všech dokončených bytů ve Zlínském kraji.

Aplikací vypočteného údaje na předpokládaný přírůstek bytů do roku 2037 došel pořizovatel k závěru, že **z celkem 6.031 bytů bude zcela nová výstavba tvořit celkem 5.277 bytů.**

Zohlednění výstavby bytů pouze v RD a BD

Shora provedené výpočty se týkaly všech bytů bez rozlišení, zda jde o byty v rodinných domech, bytových domech nebo v jiných stavbách.

Dle SLDB 2021 byl celkový počet všech bytů ve Zlíně 38.961, přičemž z toho 38.531 bytů se nacházelo v rodinných domech a bytových domech. Podíl bytů v bytových domech a rodinných domech z celkového počtu bytů tedy činí 98,9 %.

Z celkového počtu zcela nových bytů ve výši 5.277 připadá dle poměru vypočteného v předchozím odstavci na byty v rodinných domech a bytových domech celkem 5.219 bytů.

VI. VÝPOČET POTŘEBY PLOCH PRO BYDLENÍ

Poměr výstavby bytů v rodinných domech a bytových domech

Pro výpočet potřeby ploch pro bydlení je podstatný též vzájemný poměr výstavby bytů v rodinných domech a bytových domech, který lze zjistit z údajů ČSÚ o počtech dokončených bytů.

Počty dokončených bytů v RD a BD za posledních 15 let (2008 – 2022) ve Zlíně

	dokončených bytů celkem (RD+BD+ostatní)	z toho v RD	z toho v BD
2008	125	77	44
2009	349	104	225
2010	98	81	16
2011	109	90	9
2012	95	93	0
2013	42	37	0
2014	53	44	0
2015	119	39	76
2016	84	40	36
2017	39	25	8
2018	209	75	131
2019	217	84	123
2020	176	73	93
2021	265	53	201
2022	228	92	101
celkem	2208	1007	1063

tabulka č. 10

Z celkového počtu dokončených bytů v rodinných a bytových domech činí byty v rodinných domech 48,6 % a byty v bytových domech 51,4 % .

Výpočet potřeby ploch pro nové byty

	počet bytů, jednotky	struktura bytové výstavby	
		podíl RD 48,6 %	podíl BD 51,4 %
celkem potřeba bytů	5219	2536	2683
hustota	m ² /byt	1080	200
hustota	bytů/ha	9,26	50
plocha	ha	274	54

tabulka č. 11

Z výpočtu uvedeného v tabulce č. 11 vyplývá, že pro výstavbu nových bytů bude ve Zlíně do roku 2037 potřeba celkem 328 hektarů ploch.

Tímto výpočtem opírajícím se o sledované údaje ČSÚ je prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch – množství ploch v ÚP Zlín dosahuje cca 60% dané hodnoty.

Plochy občanského vybavení – komerční zařízení

Pro občanské vybavení – komerční zařízení je navržena plocha **OK.1 č. 1170** (změnová lokalita **P28**), která je plochou nového využití bývalého areálu koupaliště Riviéra v k.ú. Malenovice u Zlína. Záměrem je revitalizace bývalého koupaliště Riviéra formou vybudování ekologického areálu. Jedná se o revitalizaci nevyužitého areálu bez variantních řešení.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava

Plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava **DS č. 1180, 1194** (změnová lokalita **R03a, b**) vytváří podmínky pro realizaci záchytného parkoviště v Kostelci. jde o součást koncepce řešení dopravy ve Zlíně, která kombinuje osobní automobilovou dopravu s dopravou veřejnou. Řešení tak umožňuje budování záchytných parkovišť v blízkosti zastávek MHD, jiných terminálů veřejné dopravy nebo zřizováním parkovišť spojených s městem speciální linkou veřejné hromadné dopravy, čemuž odpovídá i navržená lokalizace ploch.

K rozšíření parkovacích kapacit u ZOO Zlín je navrhována plocha DS č. 1196 (změnová lokalita **D08**).

Pro cyklostezku jsou navrženy plochy **DS č. 1197, 1198** (změnová lokalita **D10, D11**). Cílem je zajistit poslední zbývající úseky v podřevnické páteřní cyklostezce. Jedná se o stávající trasu.

K řešení koncepce dopravy v centru Zlína slouží plochy **DS č. 1200, 1201** (změnové lokality **D15, D16**) k realizaci tunelu. Plochy jsou navrhovány na základě studie proveditelnosti.

C) Náležitosti vyplývající z přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. (část II. Obsah odůvodnění územního plánu, odst. 1, písm. a – f)

C. 1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změnou č. 4B ÚP Zlín **nejsou navrhovány nové samostatné záměry, které by ovlivnily vazby na sousední území či vytvářely nároky na úpravu ÚPD sousední obce.**

Zajištění chybějících návazností bylo činěno v rámci změny č. 4A ÚP Zlín, jež nabyla účinnosti dne 29. 9. 2022 – podrobně viz odůvodnění změny č. 4A

Návaznosti funkčních ploch včetně prováděných úprav (viz vrstva změnových lokalit) jsou zobrazeny v koordinačním výkrese v bufferu 100 m nad rámec řešeného území.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů byla i tak obecně prověřena, vše posouzeno ve stavu k březnu 2023. **Řešením ÚP Zlín v úplném znění jsou zajištěny návaznosti na ÚPD sousedních obcí.** Jedná se o tyto obce:

- **Bohuslavice u Zlína** (ÚP Bohuslavice u Zlína účinný od 7. 12. 2015)
- **Březnice** (ÚP Březnice účinný od 18. 5. 2006)
- **Fryšták** (ÚP Fryšták účinný od 4. 1.2013)
- **Hostišová** (ÚP Hostišová – úplné znění po změně č. 1 účinné od 6. 9.2019)
- **Hvozdná** (ÚP Hvozdná – úplné znění po změně č. 1 účinné od 28. 10.2017)
- **Karlovice** (ÚP Karlovice účinný od 28. 9.2016)
- **Kašava** (ÚP Kašava – úplné znění po změně č. 1 účinné od 3. 3. 2022)
- **Lhota** (ÚP Lhota účinný od 17. 11.2015)
- **Lípa** (ÚP Lípa účinný od 3. 10. 2015)
- **Lukov** (ÚP Lukov – úplné znění po změně č. 1 účinné od 30. 9. 2021)
- **Oldřichovice** (ÚP Oldřichovice Otrokovic)
- **Otrokovice** (ÚP Otrokovice – úplné znění po změně č. 2 účinné od 15. 5. 2021)
- **Racková** (ÚP Racková – úplné znění po změně č. 1 účinné od 1. 10. 2022)
- **Sazovice** (ÚP Sazovice účinný od 25. 9. 2013)
- **Tečovice** (ÚP Tečovice – úplné znění po změně č. 1 účinné od 12. 4. 2019)
- **Veselá** (ÚP Veselá účinný od 5. 6.2012)
- **Vlčková** (ÚP Vlčková – úplné znění po změně č. 1 účinné od 24. 9. 2022)
- **Zádveřice – Raková** (ÚP Zádveřice-Raková účinný od 18. 4. 2012)
- **Želechovice nad Dřevnicí** (ÚP Želechovice nad Dřevnicí účinný od 4. 1.2013)

C. 2 Vyhodnocení splnění požadavků zprávy o uplatňování územního plánu

Územní plán Zlína byl pořízen pro celé správní území města Zlína v souladu se zákonem č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) a na základě prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška 500/2006) a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území (dále jen vyhláška 501/2006), v platném znění a schválen zastupitelstvem města formou Opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 31. 12. 2011. V roce 2013 byla pořízena **změna č. 1A** (účinnost 8. 10. 2013), v roce 2014 byla pořízena **změna č. 1B** (účinnost 3. 6. 2014), v roce 2017 byla pořízena **změna č. 2** (účinnost 12. 7. 2017), v roce 2018 byla pořízena **změna č. 3AC** (účinnost 27. 7. 2018), v roce 2020 nabyla účinnosti **změna č.3BD** (účinnost 3. 1. 2020), v r. 2022 byla pořízena změna č. 4A (účinnost 22. 9. 2022) a v r. 2023 byla pořízena **změna č. 5** (účinnost 27. 5. 2023).

Zpráva o uplatňování územního plánu Zlína v uplynulém období 2016 – 2020 je zásadním a závazným dokumentem pro zpracování vlastní změny č. 4 územního plánu Zlín. Je v ní definován požadovaný rozsah i způsob zpracování. Po veřejném projednání změny č. 4 ÚP Zlín bylo rozhodnuto o rozdělení změny na části 4A a 4B. Změna č. 4B řeší upravované části změny č. 4 a další podněty obdržené v rámci projednávání, jež budou řešeny v opakovaném veřejném projednání.

Požadavky na řešení a způsob zpracování vyplývající z **pokynů pro zpracování návrhu změny č. 4 územního plánu Zlín v rozsahu zadání změny**, které jsou uvedeny zejména v kap. E. schválené Zprávy, **byly vyhodnoceny zejména v rámci změny č. 4A**. Pouze některé požadavky (viz poznámka „Bude řešeno ve změně č. 4B ÚP Zlín“ uvedená v příslušné kapitole vyhodnocení pokynů Zprávy ve změně č. 4A) jsou vyhodnocovány a doplňovány až v této změně, a to následovně:

ÚPRAVA GRAFICKÉ ČÁSTI

Pořadové číslo	Ozn. žádosti, žadatel, obsah	VYHODNOCENÍ
k. ú. PŘÍLUKY U ZLÍNA		
Ostatní požadavky uvedené ve Zprávě		
13.	<p>Provéřít změnu na pozemcích parc. č. 1381/59, 1381/77, 1381/69, 1381/63 a 1375/2 v k. ú. Příluky u Zlína z plochy bydlení individuálního BI na návrhovou plochu veřejného prostranství P* z důvodu vymezení propojujícího chodníku spojující ul. Boněcko II. a ul. Šípkovou (dnes vyšlapaný na pozemcích 1381/58, 1381/62 a 1381/63).</p>	<p>VYHOVĚNO – viz P* č. 1175 (změnová lokalita U03). Pozemky parc. č. 1375/2, 1381/59, 1381/74, 1381/75, 1381/76, 1381/77 a části pozemků parc. č. 1381/2, 1381/69, 1375/2 jsou vymezeny jako zastavitelná plocha pro veřejné prostranství – zejména propojující chodník. Zastavitelná plocha vytváří obecně podmínky k propojení ulic Boněcko II a Šípková. Zároveň jsou změnou vytvořeny podmínky i pro přístup k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Zastavitelná plocha je dotčena jednotnou kanalizací. Na okraji plochy je veškerá technická infrastruktura, případné prodlužování bude realizováno v ploše veřejného prostranství.</p> <p>Na základě uplatněných námitek a připomínek byla plocha P* č. 1175 vpuštěna. Veřejné prostranství je možné realizovat i v rámci ploch pro individuální bydlení (BI).</p>
k. ú. KOSTELEČ U ZLÍNA		
Ostatní požadavky uvedené ve Zprávě		
20.	<p>Provéřít změnu na pozemcích parc. č. 632/20, 632/21, 632/22, 632/23, 632/24, 632/25, 632/12, 632/19 v k. ú. Kostelec u Zlína a části pozemků parc. č. 632/16, 632/15, 632/14 a 632/13 v k. ú. Kostelec u Zlína z plochy zemědělské Z a návrhové plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava DS 989 na návrhovou plochu dopravní infrastruktury – silniční doprava DS za účelem umístění záchytného parkoviště P+R včetně VPS v návaznosti na realizaci přivaděče od D49 a přítomnost vedení trolejbusové linky.</p>	<p>ZOHLEDNĚNO – viz DS č. 1180, jež je i plochou veřejně prospěšné stavby s ozn. K58 (změnová lokalita R03)/po projednání viz DS č. 1180, 1194 (R03a, R03b) Část pozemků parc. č. 632/21, 632/22, 632/23, 632/19 a pozemky parc. č. 632/24, 632/25, 632/12 jsou v rozsahu dle koordinačního výkresu studie „záchytné parkoviště P+R Vršava“, Centropjekt Group a.s., červen 2020, vymezeny jako zastavitelná plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) s veřejnou prospěšností (VPS s ozn. K58). Plocha je vymezena na křižovatce silnic II/490 a III/4911 za účelem umístění záchytného parkoviště (P+R) v návaznosti na koridor pro přivaděč na D49 – zkapacitnění silnice II/490 (zastavitelné plochy DS č. 1008, 988 a 989). Plocha je součástí koncepce záchytných parkovišť pro město Zlín, v současnosti se řeší zejména tři lokality - Příluky, Vršava a Malenovice (viz plochy DS č. 1179, 1180 a 18). Plocha je dotčena záplavovým územím i jeho aktivní zónou (!), částečně polohou na půdách vysoké bonity (II. tř. ochrany), investicemi do půdy, bezpečnostním pásmem plynovodu VTL, jednotnou kanalizací a vodovodem.</p>

		<p>Převažující veřejný zájem na záboru ZPF (§ 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb.) je s ohledem na účel plochy pro veřejně prospěšnou stavbu dopravy zřejmý. S ohledem na znění priorit územního plánování, čl. 26, lze pak i vymezení zastavitelné plochy v záplavovém území považovat za zvlášť výjimečný a odůvodněný případ – jedná se o funkci pro dopravu (nebude ohrožena zástavba), přičemž charakter záměru je vázán na specifické místo i charakter reliéfu (křižovatka silnic). V souvislosti s realizací úprav silnice II/490 či se samotným záměrem záchytného parkoviště je zároveň požadováno řešení i protipovodňové ochrany území.</p> <p>Na základě výsledků projednání byla plocha rozdělena na DS č. 1180 (nově navrhovaná část pouze pro parkoviště) a plochu DS č. 1194, kde jsou zajištěny podmínky jak pro parkoviště, tak pro komunikaci II/490 (ZUR ZK) dle účinného ÚP Zlín. Rozsah plochy, veřejná prospěšnost i podmínky pro využití zůstaly zachovány.</p>
Návrhy na změnu ÚP dle § 46 SZ - požadavky třetích osob uvedené ve Zprávě		
22.	<p>E5 – Petr Lysák Provéřít změnu využití pozemků parc. č. 387/58 a 387/51 v k. ú. Kostelec u Zlína z plochy zemědělské Z na novou návrhovou plochu bydlení individuální BI na základě historicky evidované žádosti o změnu ÚP.</p>	<p>VYHOVĚNO – viz BI č. 1157 (změnová lokalita P08 ve změně č. 4A). Plocha vymezená pozemky parc. č. 387/58 a 387/51 navazuje na zastavěné území a stavby stejné funkce (bydlení v RD). Zároveň se jedná o zastavění druhé strany komunikace s dostupnou veřejnou infrastrukturou. Předpokladem je realizace dvou RD s tím, že parc. č. 387/51 bude obsluhována z ulice Jasmínová. Respektována bude struktura i charakter okolní zástavby.</p> <p>Na základě požadavku města (opomenutá žádost o změnu) po veřejném projednání byla plocha rozšířena ještě o pozemek parc. č. 387/48, což umožní realizaci dalšího RD. Rozšířena je tak plocha BI č. 1157 (změnová lokalita D12) navrhována ve změně č. 4A ÚP Zlín.</p>
k. ú. ŠTÍPA		
Ostatní požadavky uvedené ve Zprávě		
25.	<p>Provéřít změnu na pozemcích parc. č. 1443, 1439/2, 1439/1, 1434/2, 1438 v k. ú. Štípa z plochy smíšené obytné SO na plochu veřejného prostranství P* za účelem rozšíření plochy veřejného prostranství v místě stávajícího panelového chodníku z důvodu možnosti propojení komunikace ul. U Pekárny s plánovanou výstavbou komunikace v rámci stavby „Rezidence řadových domů s byty – Štípa u Zlína“.</p>	<p>Bude řešeno ve změně č. 4C ÚP Zlín.</p>

	<p> která má zajistit rovněž dopravní obslužnost území SO.2 298, vymežit v rámci návrhové plochy SO.2 298 plochy veřejných prostranství na základě zaevidované územní studie.</p>	
k. ú. MLADCOVÁ		
Návrhy na změnu ÚP dle § 46 SZ - požadavky třetích osob uvedené ve Zprávě		
29.	<p>H3 – Kamil Šimeček (v zastoupení žadatelů – spoluvlastníků pozemků) Provéřít změnu využití pozemků parc. č. 426/7, 426/10, 426/9, 413 a 412 v k. ú. Mladcová z plochy smíšené nezastavěného území S* na plochu bydlení individuální BI a plochy veřejných prostranství P* za účelem výstavby cca 20 rodinných domů a obslužné komunikace (ulice) o celkové ploše 25 691 m².</p>	<p>ZOHLEDNĚNO částečně – viz územní rezerva BI č. 1159 a využití má být prověřeno zpracováním územní studie s ozn. RUS14 (změnová lokalita P10)/ po projednání viz BI č. 1159</p> <p>Celé území mezi stávající individuální zástavbou na k.ú. Mladcová a k.ú. Zlín o celkovém rozsahu cca 4,5 ha je třeba prověřit z hlediska možnosti zástavby, zejména s ohledem na řešení veřejné infrastruktury (komunikační napojení s důrazem na zaokruhování dopravy – propojení ulic Klabalská I a Klabalská louka). Zároveň je třeba stanovit etapizaci a organizaci výstavby pro celou lokalitu. Území je limitováno vedením a ochranným pásmem VVN, VN a trafostanice, vodovodem a vzdáleností 50 m od kraje lesa.</p> <p>Po veřejném projednání byla na základě zpracované prověřovací studie převedena část územní rezervy do zastavitelné plochy pro bydlení (BI č. 1159). Požadavek na zpracování územní studie byl vypuštěn.</p> <p>Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území, o čemž svědčí mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Pro příjezd do lokality nebude používána ul. Pastvicka, ale ulice Klabalská I. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovali v studii ZTV Roklinka (předáno v rámci připomínky ke změně), ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. Západní a severní část plochy č. 1159 je také již rozparcelována a tato parcelace zahrnuje nejen pozemky pro stavbu jednotlivých rodinných domů, ale i pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství. Parcelace počítá i s omezením, které je dáno vedením VN. Z hlediska návrhu územního plánu však není nutné, aby žadatel dokladoval kladná stanoviska jednotlivých orgánů. Územní plán vytváří podmínky pro zástavbu, až ve stavebně správním řízení je prokazováno, zda je investor schopen splnit všechny náležitosti, vyplývající ze speciálních zákonů, vyhlášek a norem.</p>

k. ú. VELÍKOVÁ		
Návrhy na změnu ÚP dle § 46 SZ - požadavky třetích osob uvedené ve Zprávě		
33.	<p>K1 – Věra Honajzrová Provéřit změnu využití části pozemku parc. č. 528/22 v k. ú. Velíková z plochy zemědělské Z na plochu bydlení individuální BI o ploše cca 1500 m² za účelem výstavby rodinného domu. Tato část pozemku bude navazovat na návrhovou plochu bydlení individuálního BI 322 a nebude zasahovat do pásma 50 metrů od hranice lesa.</p>	<p>ZOHLEDNĚNO – viz rozšíření BI č. 322 (změnová lokalita P15). Část pozemku parc. č. 528/22 i části pozemků parc. č. 528/23 a 528/24 (viz požadavek č. 56) jsou zahrnuty k zastavitelné ploše pro individuální bydlení BI č. 322 (rozšíření plochy). Plocha je vymezena v návaznosti na stávající kompaktní zástavbu, kterou vhodně doplní (stabilizované plochy BI) a celkově vytváří podmínky pro oboustranné obestavění komunikace ulice Borovicová s návazností na ulici Modřínová a pro zachování struktury zástavby. Plocha je dotčena melioracemi a vzdáleností 50 m od okraje lesa. Zastavitelná plocha je vymezena v dosahu veřejné infrastruktury, výšková regulace zástavby max. 2 NP.</p> <p>Po veřejném projednání došlo k úpravě rozsahu plochy na základě stanoviska orgánu ochrany lesa. Zastavitelná plocha BI č. 322 byla zmenšena o část přiléhající k PUPFL v šíři 20 m od lesa (úprava se nedotýká pozemku parc. č. 528/22).</p>

Návrhy na změnu ÚP dle § 46 SZ - požadavky třetích osob <u>neuvedené</u> ve Zprávě		
Pořadové číslo	Ozn. žádosti, žadatel, obsah VYHODNOCENÍ	
k. ú. LOUKY NAD DŘEVNICÍ		
50.	<p>G1_2 – Ivan Rachůnek Provéřit změna využití území pozemků parc. č. 1428/1 a 1428/2 v k. ú. Louky nad Dřevnicí z plochy smíšené nezastavěného území S* na plochy smíšené obytné SO za účelem výstavby max. 2 rodinných domů pro zajištění bydlení rodinných příslušníků. Pozemky navazují na zastavěné území obce. V grafické příloze žadatel dokládá možné dopravní napojení pozemků. V případě otáčení vozidla se lze vyhnout OP památného stromu, tak, že památný strom nebude nikterak ohrožen. Žadatel poukazuje na možnost řešit napojení na vodu a odkanalizování více variantami, než pouze napojením na veřejný vodovod a kanalizaci, nicméně nevyklučuje ani tuto možnost.</p> <p>NEZOHLEDNĚNO / ZOHLEDNĚNO po projednání Plocha leží nad úrovní stávající zástavby a je velice obtížně napojena na dopravní infrastrukturu (nevyhovující účelová komunikace). Výstavba v dané ploše je tedy nekoncepční a k pozemkům není zajištěn odpovídající přístup ani technická infrastruktura. Zároveň se jedná o území se zvýšenou ochranou krajinného rázu v ochranném pásmu památného stromu (Dub nad hostincem). Pozemky leží také v sesuvném území (aktivní sesuv) a jsou limitovány i vedením telekomunikačního kabelu.</p> <p>Na základě rozhodnutí o připomínce byla po veřejném projednání zapracována plocha pro 1 RD na parc. č. 1428/2 – viz SO č. 1192. Plocha je určena pouze pro 1 RD, výšková regulace zástavby max. 1 NP.</p>	

k. ú. VELÍKOVÁ	
56.	<p>K2 – Miroslav Žáček <i>Provéřit změnu využití pozemku parc. č. 528/23 v k. ú. Velíková z plochy zemědělské Z na plochu bydlení individuální BI, popř. alespoň části tohoto pozemku, za účelem stavby rodinného domu.</i></p> <p>ZOHLEDNĚNO – viz rozšíření BI č. 322 (změnová lokalita P15). <i>Část pozemků parc. č. 528/23, 528/24 i část pozemku parc. č. 528/22 (viz požadavek č. 33) jsou zahrnuty k zastavitelné ploše pro individuální bydlení BI č. 322 (rozšíření plochy). Plocha je vymezena v návaznosti na stávající kompaktní zástavbu, kterou vhodně doplní (stabilizované plochy BI) a celkově vytváří podmínky pro oboustranné obestavění komunikace ulice Borovicová s návazností na ulici Modřínová a pro zachování struktury zástavby. Plocha je dotčena melioracemi a vzdáleností 50m od okraje lesa, přičemž stavbu RD lze umístit do vzdálenosti na mýtní výšku porostu. Zastavitelná plocha je vymezena v dosahu veřejné infrastruktury, výšková regulace zástavby max. 2 NP.</i></p> <p>Po veřejném projednání došlo k úpravě rozsahu plochy na základě stanoviska orgánu ochrany lesa. Zastavitelná plocha BI č. 322 byla zmenšena o část přiléhající k PUPFL v šíři 20 m od lesa (úprava se dotýká pozemku parc. č. 528/23).</p>
Návrhy na změnu ÚP dle § 46 SZ - požadavky třetích osob <u>nevedené</u> ve Zprávě a schválené ZMZ až po zahájení prací dne 25. 3. 2021, resp. 24. 6. 2021	
58.	<p><i>Mgr. Radmila Pospíšilová, MOBILBOARD s.r.o.</i> <i>Provéřit změnu využití v lokalitě bývalého koupaliště Riviéra na pozemcích parc. č. 369/1, 369/5, 370/2, 370/4, 370/6 v k. ú. Malenovice u Zlína z plochy občanské vybavenosti - tělovýchova a sport OS na plochu komerčního zařízení OK.1 případně SO.2 tak, aby umožnila co nejrůznorodější využití a obnovu.</i> <i>Důvodem je záměr revitalizace bývalého koupaliště Riviéra formou vybudování ekologického areálu se vzorovou ekologickou budovou při maximální míře zachování přírodní zelené plochy. Vzniklá budova by sloužila jako coworking - sdílené kanceláře v přírodě, případně školící centrum, sídlo</i></p> <p>ZOHLEDNĚNO – viz OK.1 č. 1170 a SO č. 1187 (změnová lokalita P28). <i>Plocha občanské vybavenosti – tělovýchova a sport (OS) o rozsahu cca 1,3 ha není pro tento účel již užívána (bývalé koupaliště) a nový investor má zájem o co nejrůznorodější možnosti využití (primárně je uvažováno o komerčním využití, ubytování a v části i realizace bydlení). Leží mezi komunikací III/4972 a vodním tokem pod Malenovickým rybníkem, uprostřed existující či vznikající zástavby. Za potokem jsou plochy pro bydlení, za komunikací pak převážně plochy pro zahrádkářství. Navazuje na plochu pro sport (OS č. 66). V návaznosti na tuto plochu a bydlení přes cestu (SO) je navrhována plocha smíšená obytná SO č. 1187 v rozsahu 0,2 ha pro realizaci bydlení, zbývající část je řešena jako plocha komerční vybavenosti OK.1 č. 1170. Vzhledem k tomu, že se jedná v podstatě o území charakteru brownfieldu, je umožnění využití území pro jiný účel žádoucí a v souladu s prioritami územního plánování. Plocha je limitována vedením vodovodu. Výšková regulace zástavby max. 2NP (bez výškově dominantní zástavby vzhledem k poloze).</i></p> <p>Po veřejném projednání byl stanoven na základě vyhodnocení výsledků koeficient zeleně min. ve výši 0,6, aby nedošlo k maximálnímu využití lokality pouze pro zástavbu.</p>

64.	<p><i>Prověřit změnu pozemku parc. č. 832/2 v k.ú. Kudlov z Plochy smíšené nezastavěného území S* na Plochy bydlení specifických forem – BX</i></p> <p>NEZOHLEDNĚNO / ZOHLEDNĚNO po projednání</p> <p><i>Jedná se o území s typicky rozvolněnou zástavbou v harmonické krajině (krajina s pasekářským osídlením), pro níž charakteristická rozvolněná zástavba venkovského charakteru, roztroušená podél účelových komunikací v krajině reprezentované střídáním zalesněných a bezlesých ploch s mozaikou sušších míst, mokřadů, drobných lesíků, křovin, starých sadů a menších políček. Nelze připouštět záměry, které by znehodnotily charakter zástavby a krajiny, v tomto případě zahušťování zástavby s tvorbou větších kompaktních celků, jež by narušily strukturu zástavby v krajině. Jedná se i o pohledově exponovanou lokalitu při území se zvýšenou ochranou krajinného rázu. Jde i o území zásadního významu pro charakter města z hlediska přírodních hodnot č. 7 (Jaroslavické Paseky, Pindula), kde je požadováno zachování přírodně krajinářských hodnot území.</i></p> <p>Na základě rozhodnutí o připomínce zpracována plocha pro výstavbu (BX č. 1193). Stanoven je požadavek na respektování zásad pro krajinu s pasekářským osídlením, výšková regulace zástavby max. 1 NP s podkrovím, plocha je určena pouze pro 1 RD, koeficient zeleně min. 70%.</p> <p>Vzhledem k tomu, že tento pozemek byl již jednou projednán kladně s dotčenými orgány v územním plánu v roce 2011, a žadatel koupil tento pozemek v dobré víře, že je určen k zástavbě (v průběhu let si žádal několikrát o změnu územního plánu a doložil všechna potřebná vyjádření), bylo vyhodnoceno s určeným zastupitelem, že bude podané připomínce vyhověno. Území se nachází mimo hranici přírodního parku Želechovické paseky, jedná se o volný pozemek mezi stávající zástavbou u hlavní komunikace směrem na Březůvky.</p>
-----	--

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ ZPRÁVY K ÚPRAVĚ GRAFICKÉ ČÁSTI

- *V k.ú. Zlín prověřit změnu funkčního vymezení částí plochy s označením SP, která je vyznačena v příloze č. 1, na plochu smíšenou v centrální zóně - městské centrum - SO.1. V souvislosti se zpracováním nové studie pro vedení pravobřežní komunikace prověřit změnu funkčního vymezení částí plochy s označením DS v současnosti vymezené jako DS 142, která je vyznačena v příloze č. 1, na plochu smíšenou v centrální zóně - městské centrum - SO.1*

Je navržena plocha **SO.1 č. 1184** (viz změnová lokalita **U18**), která je přestavbou stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) a částí ploch pro dopravní infrastrukturu na plochy určené pro tvorbu městského centra (ozn. přestavby **P78**). Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Požadováno je **dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru, obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace.** Využití plochy je zároveň vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání **podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US11. Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení** – podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie.

Daná plocha je koordinována s aktualizovanou studií tzv. Pravobřežní komunikace – konkrétně „**Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba**“ z července r. 2020 (Dopravně inženýrská kancelář). Studie prověřila vedení kapacitní komunikace od východního ramene křižovatky ulic Nábřeží x Přímá (k.ú. Prštné) po světelnou křižovatku místní komunikace s průtahem silnice II/490. Oproti předchozím studiím je tak kapacitní komunikace vedena ve stávající trase ul. Nábřeží podél Dřevnice, čímž nedojde k rozdělení průmyslového areálu Rybníky. Na základě prověření a nového stanovení územních nároků jsou upraveny plochy **DS č. 141 a 142** – viz změnové lokality **R05, R06 a R07**. Podrobnější zdůvodnění je uvedeno v kap. B.4.

Po veřejném projednání město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. Rozsah plochy se tak redukoval na třetinu původního rozsahu s tím, že cca 2/3 jejího rozsahu tvoří dle účinného ÚP plocha pro dopravní infrastrukturu (původní trasa Pravobřežní kapacitní komunikace). Ostatní požadavky zůstávají beze změn, požadavek na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru je stanoven pro územní studii (přesunuto s podmínek zastavitelné plochy).

NOVÉ POŽADAVKY UPLATNĚNÉ PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

„V návaznosti na představení a veřejné projednání pořizovaného návrhu na změnu č. 4 územního plánu Zlína uplatnilo statutární město Zlín následující námítky či připomínky“:

<p>1. <i>Potřeba korekce průběhu plánovaného dopravního propojení okružní – Podlesí vymezené dopravní plochou DS 221 v k.ú. Zlín, viz zpracovaný návrh dopravního propojení – Centroprojekt, r. 2021. Tento návrh je v nepříliš plošně rozsáhlém, ale zřejmém střetu s vymezeným ÚSES</i></p>
<p>VYHOVĚNO – viz změnová lokalita D06 Na základě mapového podkladu pro projekt stavby „Dopravního propojení Podlesí – Kocanda“ z ledna 2016 je upravována plocha DS č. 221, jež je v územním plánu vymezena pro daný záměr. Dotčeny jsou částečně i plochy lesa a sídelní zeleně s funkcí biokoridoru v rozsahu cca 0,08 ha. Tato část je tedy zahrnuta do plochy č. 221 s veřejnou prospěšností (ozn. K37) tak, aby byly zajištěny podmínky pro realizaci záměru. Úpravou není dotčena funkčnost ÚSES – je vymezen v dostatečných prostorových parametrech.</p>
<p>2. <i>Vypuštění tzv. boněcké příčky, tedy návrhové plochy pro dopravu DS 181 v k.ú. Příluky u Zlína a připojení této plochy do zastavitelné plochy BH 242. Důvodem je vypuštění potřeby této dopravní stavby ze základního komunikačního skeletu. Se stavbou nepočítá „Generel dopravy pro město Zlín“ a jeho potřebnost nebyla obhájena ani při následných prověřovacích společnostech UDIMO v r. 2021.</i></p>
<p>VYHOVĚNO – viz změnová lokalita D07 Vzhledem k vypuštění záměru z oborového koncepčního dokumentu není třeba v územním plánu hájit území pro daný záměr. S ohledem na okolní urbanistické funkce i potenciál území je větší část plochy určené doposud pro tzv. Boněckou příčku přiřčena k ploše hromadného bydlení BH č. 242. Tato plocha tak vytvoří kompaktní celek, jenž je vymezen prostorem mezi Dřevnicí, ulicí Broučkova a protipovodňovou hrází. Zachován je záměr propojení ulice Broučkova s I/49 (viz plochy P* č. 182, DS č. 1142, 1108) dle prověřovací studie ze srpna 2022.</p>
<p>3. <i>Vymezení nové návrhové plochy nebo rozšíření nyní vymezené plochy pro dopravu DS 1139 na pozemky 1550/1, 1550/6 a 1550/7 v k.ú. Štípa z důvodu rozšíření parkovacích kapacit</i></p>
<p>VYHOVĚNO – viz DS č. 1196 (změnová lokalita D08) – VPS K64 ZOO Zlín se dlouhodobě řadí mezi desítku nejnavštěvovanějších míst České republiky. S ohledem na velkou návštěvnost a nedostatek parkovacích míst je snaha vytvořit podmínky k dalšímu rozvoji parkovacích ploch. V současnosti 3 parkoviště spravuje Zoo Zlín (celkem 735 míst, parkování je zde zdarma), využít lze také další placená parkoviště na soukromých plochách. Na základě požadavku města (s ohledem na majetkoprávní dostupnost) je v návaznosti na stávající rozvojovou plochu u bočního vstupu (DS č. 1139) navrhována nová plocha s veřejnou prospěšností (ozn. K64).</p>
<p>4. <i>Návrat plochy DS 1140 z ploch pro dopravu na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou – SO. Ke změně došlo v roce 2020 v rámci vydané změny č. 3B ÚP Zlína, kdy byla tato plocha vymezena spolu s plochou DS 1139.</i></p>
<p>VYHOVĚNO – viz změnová lokalita D09 Vzhledem k aktuálnímu nezájmu využít danou plochu pro navržený účel parkování je tato plocha vypuštěna a navracena do stabilizovaných ploch smíšených obytných (SO) dle stavu v území. Jedná se o zahradu patřící k RD na pozemku st. 1541 (zastavěný stavební pozemek).</p>

<p>5. <i>Převedení záměru na převedení části silnice I/49 v centru města do tunelu z územní rezervy do návrhu.</i></p>
<p>VYHOVĚNO – viz DS č. 1200, 1201 (změnové lokality D14, D15) – VPS K66+ vypuštění územní rezervy DS č. 1113 (změnová lokalita D16) Záměr tunelu potvrdila studie proveditelnosti, kterou zpracovala společnost AFRY CZ (09/2021). Tunel pod centrem města má přinést zklidnění dopravy v historickém středu města. Studie řešila tunel v několika verzích, nakonec zvítězila varianta o délce 1,1 kilometru v uspořádání 2+2 jízdní pruhy. Tunel bude veden ve stopě třídy Tomáše Bati. Zahloubení silnice je navrženo v úseku mezi křižovatkami s ul. Březnická a s ul. Hluboká/Lorencova. Počítá se s dvoutubusovým tunelem se dvěma plnohodnotnými jízdními pruhy v každém směru. Oproti generelu dopravy města Zlína, ze kterého zadání studie vychází, bylo zrušeno napojení ulice Dlouhá na tunel. To by totiž bez zásadního zásahu do stávající zástavby nebylo technicky možné. Plán počítá se zahájením stavby po roce 2030. V současné době prochází hlavní tah I/49 skrz historické centrum. Intenzita provozu v obou směrech činí téměř 40 tisíc vozidel denně, což tvoří výraznou bariéru v pohybu pěších a znehodnocuje to městský prostor. Vzhledem k okolní zástavbě a terénu ani není možné odvést dopravu jinými ulicemi. V rámci ÚP Zlín je záměr tunelu převeden z územní rezervy na zastavitelné plochy (místa zaústění tunelu) DS č. 1200, 12001 s veřejnou prospěšností (K66). Zároveň je záměr zapracován i do koncepce dopravy a urbanistické koncepce místní části (k.ú. Zlín).</p>
<p>6. <i>Převedení alespoň části územní rezervy BH 1006 v k.ú. Štípa do zastavitelných ploch, a to na základě zpracované územní studie Štípa – UR BH 1006.</i></p>
<p>NEVYHOVĚNO – jedná se o půdy ve II. třídě ochrany, kde je třeba pro zábor prokázat výrazně převažující veřejný zájem. S ohledem na celkové možnosti rozvoje i kvalitu půd v území nelze zábor vysokobonitní půdy obhájit, proto není plocha jako zastavitelná zapracována.</p>
<p>7. <i>Zanesení pozemků parc. č. 1612 a parc. č. 238/1 v k.ú. Lužkovice do návrhové plochy DS jako cyklostezka včetně vymezení veřejně prospěšné stavby. Uvedené dva úseky jsou poslední chybějící části ve východní části území páteřní podřevnické cyklostezky na správním obvodu obce Zlín.</i></p>
<p>VYHOVĚNO – viz DS č. 1197, 1198 (změnová lokality D10, D11) – VPS K65 Jedná se o úseky existující účelové komunikace, jež je třeba dobudovat pro cyklostezku. Tyto úseky jsou zahrnuty do zastavitelné plochy silniční dopravy (DS) s veřejnou prospěšností. Jedná se o úseky v Lužkovicích, od mostu na ul. Podřevnická po hřiště (1198) a za hřištěm směr Klečůvka k ul. Pražanka (1197). Cyklostezka tvoří základní kostru pro cyklo dopravu ve Zlíně, je sledována v koncepčních oborových dokumentech, a v rámci územního plánu jsou tak podporovány podmínky pro její dobudování.</p>
<p>8. <i>Zahrnutí pozemku parc. č. 387/748 v k.ú. Kostelec u Zlína do zastavitelných ploch bydlení individuálního v souladu s podnětem id. ozn. xE3 schváleným dne 18. 6. 2020 zastupitelstvem obce. Tento podnět byl zapracován pouze částečně v rozsahu návrhové plochy BI 1157.</i></p>
<p>VYHOVĚNO – viz rozšíření BI č. 1157 (změnová lokalita D12) Plocha vymezená pozemky parc. č. 387/58, 387/51 a 387/48 navazuje na zastavěné území a stavby stejné funkce (bydlení v RD). Zároveň se jedná o zastavění druhé strany komunikace s dostupnou veřejnou infrastrukturou. Předpokladem je realizace tří RD s tím, že parc. č. 387/51 bude obsluhována z ulice Jasmínová. Respektována bude struktura i charakter okolní zástavby. Na základě požadavku města (opomenutá žádost o změnu) po veřejném projednání byla plocha rozšířena o výše uvedený pozemek parc. č. 387/48, což umožní realizaci RD dle návrhu na změnu. Rozšířena je tak plocha BI č. 1157 (změnová lokalita D12) navrhována ve změně č. 4A ÚP Zlín.</p>
<p>9. <i>Změna funkčního využití pozemků zapsaných na LV č. 2227 v k.ú. Malenovice u Zlína v lokalitě sávající pily Malenovice z „plochy smíšené výrobní – SP“ na využití, které umožní smíšené využití zahrnující bydlení, tedy např. „plochy smíšené obytné – SO“ z důvodu ukončení provozu pily.</i></p>

VYHOVĚNO – viz **SO č. 1199** (změnová lokalita **D13**), přestavba s ozn. **P79**

Malenovická pila s.r.o. Zlín-Malenovice má dlouholetou historii ve zpracování dřeva, dřevovýrobě a obchodě s řezivem. V současnosti se však provoz ukončuje a v plánu je využití areálu pro účely bydlení a komerční využití. Toto využití je v souladu s využitím okolních ploch, část plochy SP je již pro komerční účely užíváno (viz areál Penny, McDonald's, půjčovna nářadí) - tyto části jsou zahrnuty do stabilizované plochy SO. S ohledem na charakter okolní zástavby je stanovena výšková regulace na max. 2NP.

10. Doplnění podmíněčně přípustnosti fotovoltaických zařízení na střechách objektů v zastavěném území a zastavitelných plochách za podmínky, že není narušen charakter a struktura okolní zástavby; umístění samostatných fotovoltaických zařízení na terénu umožnit pouze v plochách výroby a skladování, smíšených výrobních a plochách technické infrastruktury.

Fotovoltaická zařízení (obdobně jako jiná infrastruktura související např. s bydlením) na střechách objektů představují přípustnou související technickou infrastrukturu a není třeba je výslovně v podmínkách využití ploch zastavěného území uvádět. Narušení struktury zástavby není u zařízení na střechách pravděpodobné (...), charakter zástavby rovněž asi jen ve výjimečných případech. Nicméně i v těchto případech je požadavek na zohlednění výškové hladiny, charakteru a struktury okolní zástavby již uveden v kap. F) Návrhu ÚP Zlín. Umístění samostatných fotovoltaických zařízení na terénu je dle regulace vázáno opět vždy jen na hlavní využití plochy. Tzn., že lze realizovat pouze „související technickou infrastrukturu“, což např. v souvislosti s bydlením obnáší pouze zařízení k zásobování stavby pro bydlení na pozemku apod. U ploch výroby a skladování (V) a smíšených výrobních (SP) je rovněž přípustná související technická infrastruktura, což s ohledem na hlavní využití připouští i fotovoltaické elektrárny. Tyto však musejí být realizovány v kombinaci či souvislosti s hlavním využitím dotčených ploch. U ploch technické infrastruktury (T*) je již obecná „technická infrastruktura“ hlavním využitím, což umožní i „fotovoltaické zařízení“.

V platném stavebním zákoně se rozšiřuje definice tzv. staveb technické infrastruktury o stavby výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů (viz novela č. 19/2023 s účinností od 24. 1. 2023). Stavby výroben z obnovitelných zdrojů jsou tedy označeny zákonem jako stavby zřizované a provozované ve veřejném zájmu. Ostatně, podle nového a dosud neúčinného stavebního zákona, který bych schválen pod č. 283/2021 Sb., výroby elektřiny součástí veřejné technické infrastruktury jsou také. Dle účelu novely bude možné tyto stavby umísťovat i mimo území stanovené územním plánem v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona a odpadne tedy nutnost pořizovat pro jejich realizaci změnu územního plánu (či vymezovat samostatné plochy apod.). Vyloučit stavby dle § 18 odst. 5 lze jen z důvodu veřejného zájmu. Nicméně posouzení souladu konkrétních záměrů výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů bude vždy spjata i s posouzením charakteru nezastavěného území. Dle cílů a úkolů územního plánování je potřeba s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu. Ve výsledku lze tedy vymezovat i samostatné vhodné plochy pro výroby z obnovitelných zdrojů v územních plánech, případně bude individuálně posuzován každý případ záměru výroby na úrovni územního plánu s ohledem na výše uvedené. Ochrana ostatních veřejných zájmů a zájmů obcí a veřejnosti bude zachována, neboť i tyto stavby budou muset před svou realizací získat potřebné povolení podle stavebního zákona a souvisejících právních předpisů, včetně zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Textová část návrhu změny č. 4B ÚP Zlín je zpracována formou popisů změn v jednotlivých kapitolách návrhu ÚP Zlín. Textová část odůvodnění obsahuje náležitosti dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, i dle § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Pro přehlednost je zpracován i srovnávací text platného ÚP Zlín s vyznačením změn.

Skladba výkresů výroku vychází ze struktury platného ÚP Zlín a rozsahu změn. Vzhledem k úpravám změna neobsahuje výkres „Schéma ochrany a rozvoje hodnot území“, jež je součástí

návrhu (výroku) ÚP Zlín. Dokumentace změny obsahuje pro přehlednost zároveň i výkresy výroku (návrhu) v předpokládané podobě po změně. Struktura výkresů odůvodnění odpovídá požadavkům Zprávy, v průběhu projednání byl zpracován pro potřeby dotčeného orgánu výkres II.B4 Míra povodňového ohrožení – schéma.

Změna č. 4B byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem na jednotlivých výrobních výborech. Data úplného znění ÚP Zlín (zahrnující úpravy změny č. 4B) byla průběžně kontrolována a jsou zpracována dle Metodiky jednotného digitálního zpracování územně plánovací dokumentace Zlínského kraje.

Změna č. 4B ÚP Zlín a předpokládaná podoba po této změně jsou zpracovány nad aktuálním mapovým podkladem k datu zahájení prací. Podkladem je účelová katastrální mapa (UKM) aktuální k datu 1. 1. 2021 předaná Krajským úřadem Zlínského kraje.

Dokumentace je odevzdávána dle požadavků a vždy před odevzdáním odsouhlasena i ze strany pořizovatele. Vektorová data jsou předávána v rámci kontroly KaK vždy průběžně na Krajský úřad Zlínského kraje, pořizovateli mohou být předávána dle potřeby (např. jen jednotlivé vrstvy apod.).

Vydaná dokumentace změny č. 4B (rozdělena z původní dokumentace změny č. 4) a úplného znění ÚP Zlín bude předána na jednom CD/DVD i s popisem souborů dle výše uvedeného pro potřebu digitálního archivu Krajského úřadu Zlínského kraje, nicméně OOP i finální digitální podpisy musí zajistit pořizovatel, tj. Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování. Ostatní CD budou vyhotovena s popisy výkresů odpovídajících názvům výkresů.

C. 4 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

C. 4.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záboru zemědělské půdy je provedeno v rozsahu řešení navrhovaného změnou č. 4B ÚP Zlín. Vyhodnocení respektuje zákon ČNR č. 334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4) a ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti (§ 5). Dále je respektována vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, především s ohledem na přílohu této vyhlášky (zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu). Vyhodnocení je rovněž v souladu s požadavky metodického pokynu MŽP ČR č. j. MZP/2022/050/467. Předmětem změny nejsou plochy větší než 10 ha.

Nedílnou součástí odůvodnění požadavků na zábor ZPF je **Výkres předpokládaných záborů půdního fondu** obsahující údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF a do tříd ochrany ZPF.

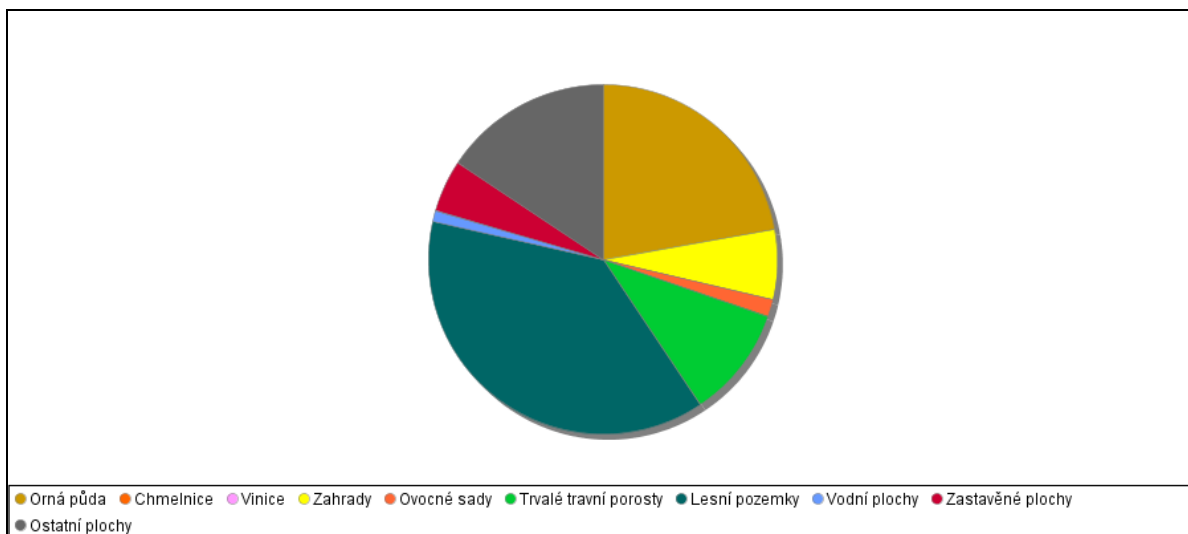
Zastoupení BPEJ a třídy ochrany

Výchozím podkladem při ochraně zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Pětimístný kód půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) vyjadřuje:

1. místo - klimatický region,
2. a 3. místo - hlavní půdní jednotka (HPJ) - je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě,
4. místo - kód kombinace sklonitosti a expozice,
5. místo - kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

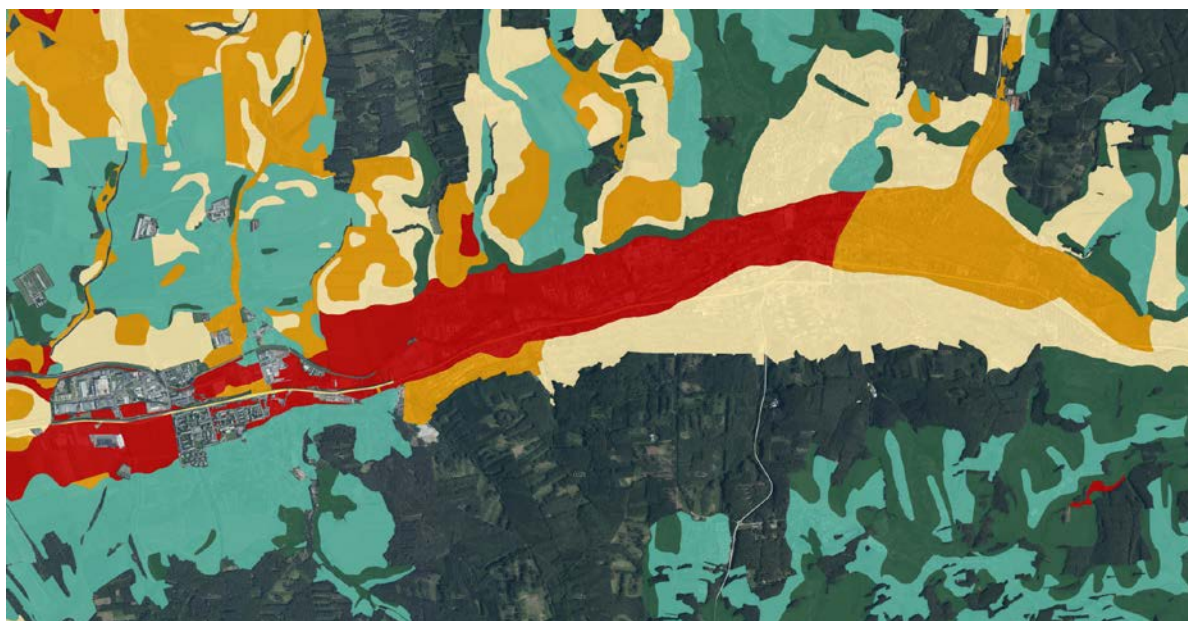
Pomocí tohoto pětimístného kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ třída ochrany zemědělské půdy (I - V) dle vyhlášky č. 227/2018 Sb., Vyhláška o charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu pro jejich vedení a aktualizaci. Podle klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je rovněž stanovena základní sazba odvodů při záboru zemědělské půdy ve smyslu přílohy A zákona ČNR č. 334/1992 Sb. **Dopad na jednotlivé BPEJ a třídy ochrany je zřejmý ze záborového výkresu.**

Rozsah půdního fondu na území města je v následující struktuře:



Třídy ochrany ZPF

- I. třída ochrany, bonitně nejvyšší půdy
- II. třída ochrany, nadprůměrně produkční půdy
- III. třída ochrany, průměrně produkční půdy
- IV. třída ochrany, podprůměrně produkční půdy
- V. třída ochrany, velmi málo produkční půdy



Kompaktní zástavba sídla se rozkládá v říční nivě Dřevnice a v přilehlých údolích a je převážně vázaná na dopravní koridory. Jižně a severně od sídla se nacházejí souvislé lesní porosty, zemědělsky obhospodařované plochy leží na západním a severozápadním okraji sídla. Vhodné rozvojové plochy se nacházejí v přímé návaznosti na sídlo a další možnosti rozvoje představují revitalizace stávajících nefunkčních areálů a území vhodná k novému využití – přestavbové plochy. Nový rozvoj je navázán na původní urbanistickou strukturu a vychází v převážné míře z řešení nastaveného platnou územně plánovací dokumentací.

Vzhledem k poloze sídla podél vodního toku Dřevnice se nelze vyhnout záborům zvláště chráněných půd. Na výše uvedeném obrázku je demonstrováno, že výrazná část kompaktní zástavby sídla v nivě řeky Dřevnice leží na půdách I. a II. třídy ochrany. Proto jsou zabírány také půdy s vysokou produkční schopností v I. a II. třídě ochrany, převážně v souvislosti s návrhem přestavbových ploch, případně změnami funkcí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Plochy s vyhodnocovaným zábořem ZPF, tj. řešené změnou č. 4B ÚP Zlín, se nachází na zemědělských půdách dle následující třídy ochrany:

TŘÍDA OCHRANY	NAVRHOVANÉ PLOCHY
I.	SO.1 č. 1184, SO č. 1199
II.	DS č. 1180 (část), BI č. 1185a (část), BH č. 242 (rozšíření)
III.	BI č. 322, SO.2 č. 378 (rozšíření), BI č. 1157 (rozšíření)
IV.	BI č. 1159 (část), DS č. 1180 (část), BI č. 1185a (část), DS č. 1196
V.	BI č. 130 (rozšíření), BI č. 1159 (část), SO č. 1192, BX č. 1193

Z tabulky je patrné, že jsou dotčeny půdy ve všech třídách ochrany ZPF, přednostně však budou reálně zabírány téměř výhradně půdy s průměrnou až nízkou produkční schopností, u kterých lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Plochy jsou vymezovány převážně v návaznosti na zastavěné území do míst s možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a také při zohlednění principu neponechávat zbytkové parcely, které nelze řádně obhospodařovat.

- V **I. třídě ochrany půd** nejsou nově navrhovány plochy, které by měly reálný dopad na zábor ZPF (tj. s dotčením zemědělsky využívaných pozemků nezastavěného území). Jde o plochy zastavěného území, u nichž se navrhuje přestavba na jiné funkční využití. Dotčeny jsou tak v malé míře i zbývající existující pozemky ZPF (dle KN), nicméně k zemědělskému využití tyto pozemky neslouží.
- Ve **II. třídě ochrany půd** jsou nově navrhovány plochy pro dopravní infrastrukturu s veřejnou prospěšností (odstavné parkoviště v plochách **DS č. 1180** (část) a **1194** (část)). Z ploch určených pro zástavbu mimo zastavěné území jsou navrhovány pouze:
 - **BI č. 1185a** (část) – jedná se o lokalitu Vršava, která byla pro bydlení historicky určena a ze strany orgánu ochrany ZPF byla opakovaně odsouhlasena, nicméně její vymezení zrušil opět soud. V současnosti již proběhlo prověření kvality půd v lokalitě (rebonitace), nicméně ta se týkala jen některých pozemků v lokalitě (část bonity ve II. třídě zůstalo). Obecně lze konstatovat, že efektivní zemědělské využití není v dané lokalitě reálné a veřejný zájem na ochraně půdy není nikterak patrný ani ze současného či historického využití.
 - **BH č. 242** - plocha byla změnou rozšířena o 0,76 ha na úkor zastavitelné (!) plochy pro dopravu (DS č. 181). Důvodem úpravy je upuštění od záměru realizace komunikačního propojení, tzv. Boněcké příčky. Po úpravě bude plocha tvořit logický kompaktní celek určený pro výstavbu bytových domů (část plochy již zastavěna) oddělený od budoucího lesoparku (Z* č. 243) realizovanou protipovodňovou hrází (viz stabilizovaná plocha technické infrastruktury – T*). Jedná se o půdy v urbanizovaném území, u kterých není zemědělské využití s ohledem na okolní funkce vhodné.

Údaje o investicích do půdy

K dotčení vložených investic do půdy dochází v případě ploch BI č. 322, DS č. 1180, 1194, u kterých bude tento limit zohledněn při jejich využití a přijata příslušná technická opatření. V rámci stavební činnosti musí být zajištěna funkčnost investic do půdy na nedotčených plochách ZPF.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Řešením změny č. 4B ÚP Zlín nedochází k ovlivnění staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostí.

Údaje o uspořádání ZPF, opatřeních k zajištění ekologické stability území

Zemědělský půdní fond zaujímá cca 1636 ha a na lesy připadá 1277 ha. Krajinu v okolí města lze obecně definovat jako:

1. krajinu zemědělskou harmonickou
2. krajinu zemědělskou intenzivní
3. krajinu s vysokým podílem povrchových vod
4. krajinu lesní s lukařením

- dlouhodobě charakteristicky **ovlivněnou činností člověka**.

Z hlediska ekologické stability lze území označit s ohledem na rozsah území, jeho postavení ve struktuře osídlení a způsob využití včetně role pracovištního centra za území relativně stabilní s vysokým podílem zastavěných ploch (KES 1,29). Uspořádání jednotlivých funkčních ploch vytváří charakteristický ráz krajiny. Z hlediska ochrany krajinného rázu a stabilizace přirozeného genofondu krajiny nedochází řešením změny č. 4B ÚP Zlín k zásadním změnám. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území.

Navržená opatření k zajištění ekologické stability

Změnou č. 4B nejsou řešeny záměry vyžadující návrh opatření k zajištění ekologické stability. Návrhem nových zastavitelných ploch nebude ekologická stabilita území snižována.

Údaje o administrativní organizaci území

Hranice katastrálních území je vyznačena ve výkresové části - ve výkrese Základní členění území - předpokládaná podoba po změně č. 4B – výkres č. 1.

V grafické části – výkres II.B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu i výkres 2 Hlavní výkres - předpokládaná podoba po změně č. 4B - jsou znázorněny také hranice zastavěného území vymezené ve smyslu § 2, odst. 1, písm. d) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a navržené hranice zastavitelných ploch.

Změnou č. 4B ÚP Zlín se neaktualizuje datum vymezení zastavěného území. Zastavěné území bylo aktualizováno z původního 30. 9. 2017 na 1. 6. 2021 ve změně č. 4A, a to na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu v souladu se zákonným ustanovením daným stavebním zákonem (§ 58).

Ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu jsou zároveň pro lepší orientaci vyznačeny změnové lokality představující návrh nových ploch změn s možným dopadem na ZPF.

Komplexní zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Plochy jsou zabírány v odůvodněných případech v minimálním rozsahu. Nově navrhovanými plochami dochází k doplnění urbanistické struktury a scelení sídla. Nové plochy pro výstavbu jsou navrhovány v přímé návaznosti na kompaktní zástavbu sídla.

Navrhovaným řešením nedochází k znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování, narušení sítě stávajících zemědělských cest. Navrženým řešením nejsou výrazně ovlivněny hydrologické poměry v území, ani síť stávajících zemědělských účelových komunikací a návrhem nedojde ke zvýšení erozní ohroženosti okolního území.

Koncepce rozvoje území je respektována tak, aby nedocházelo jednotlivými drobnými změnami ke ztrátě charakteru a identity sídla a krajiny.

Návrh nových ploch byl také posuzován z hlediska **prokázání převažujícího veřejného zájmu** nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, protože na území obce jsou z malé části zabírány půdy zvláště chráněné.

V řešení byla posuzována:

- dostupnost veřejné infrastruktury (dopravní i technické) – rozvojové plochy jsou navrhovány v návaznosti na existující veřejnou infrastrukturu nebo v území kde lze tuto infrastrukturu dobudovat s minimálními náklady
- morfologie terénu
- ochrana přírody a krajiny (zachování krajinného rázu)
- vzájemná slučitelnost jednotlivých urbanistických funkcí – plochy pro obytnou funkci jsou navrhovány v přímé návaznosti na plochy se stejnou funkcí a doplňují ve většině případů uliční zástavbu, nebo jejich řešení vychází ze zpracované územní studie
- návaznost na zastavěné území, na plochy se shodnou funkcí.

Současně byla dodržena zásada, že je minimalizován zásah do velkovýrobně obhospodařovaných ploch. Protože nelze v rámci sídla zajistit odpovídající rozvoj území na jiných půdách než zvláště

chráněných a existuje **celospolečenský zájem na rozvoji sídla**, který je formulován v Politice územního rozvoje (např. priority č.16 – dávat přednost komplexním řešením, 19 – vytvářet předpoklady pro rozvoj a využívání opuštěných areálů a ploch, 22 – vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu např. cykloturistika, 23 – vytvářet podmínky pro dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, 28 – pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu včetně nároků na veřejnou infrastrukturu a zajistit ochranu kvalitních městských prostorů a v prioritách územního plánování v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje, lze konstatovat, že **v daném případě převažuje zájem na realizaci záměrů řešených změnou č. 4B nad zájmem ochrany ZPF.**

Do výkresu předpokládaných záborů půdního fondu se **navržené úpravy, které mají potenciální dopad na zábor ZPF**, promítají z hlediska popisu změny následujícím způsobem (změnové lokality jsou vyznačeny i v záborovém výkrese):

LOKALITA ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
D02	Část stabilizované plochy S* se mění na zastavitelnou plochu SO č. 1192
D03	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BX č. 1193
D07	Zastavitelná plocha DS č. 181 se mění na zastavitelné plochy BH č. 242, DS č. 637 a P* č. 182 (rozšíření zastavitelných ploch č. 242, 637 a 182 na úkor vypuštěné plochy č. 181) a stabilizované plochy P*, WT
D08	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu DS č. 1196
D12	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BI č. 1157 (rozšíření plochy BI č. 1157)
D13	Stabilizovaná plocha SP se mění na stabilizované plochy SO a zastavitelnou plochu SO č. 1199
P10	Část stabilizované plochy S* se mění na zastavitelnou plochu BI č. 1159
P15	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BI č. 322 (rozšíření plochy BI č. 322)
R03b	Část stabilizované plochy Z a návrhové plochy K č. 1093 s funkcí biokoridoru se mění na zastavitelnou plochu DS č. 1180
R08	Nově navrhovaná zastavitelná plocha BI č. 1185a, stabilizovaná plocha DS a zastavitelná plocha BI č.940 (rozšíření BI č. 940) – v části rozsahu zrušení dle rozsudku KS č.j. 63 A 2/2018 - 105 ze dne 9.10.2018
U18	Část stabilizovaných ploch SP, V, Z* a část zastavitelných ploch DS č. 141, 142 se mění na zastavitelnou plochu SO.1 č. 1184
U29	Část návrhové plochy K č. 146 se mění na zastavitelnou plochu B č. 130 (rozšíření BI č. 130)

Z hlediska dlouhodobého vývoje počet obyvatel na území města klesá, ale v posledních letech lze vysledovat stagnaci. Z hlediska poptávky po bydlení je na území města velký zájem, což prokazují nabídky developerských projektů. S ohledem na vyšší občanskou vybavenost včetně středních škol a vysoké školy je zřejmá poptávka po bydlení jak trvalého, tak sezónního charakteru.

Územní plán navrhl cca 213, 5 ha zastavitelných ploch, z nichž část byla již využita.

Na základě prognózy bydlení do roku 2028 byla vypočtena nástrojem *kalkulačka URBANKA celková potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení v rozsahu 196,1 ha* (data RURU 2020).

Nabídka **zastavitelných ploch pro bydlení (B, BH, BI, SO)** v ÚP Zlín včetně ploch vymezených změnou č. 4B, představuje **167,4 ha** ve struktuře:

- plochy bydlení (B)- 20,1 ha + plochy bydlení hromadného (BH) – 3,8 ha + plochy bydlení individuálního (BI)- 119,6 ha + plochy bydlení specifického (BX) – 0,3 ha – celkem **143,8 ha**
- plochy smíšené obytné SO – **23,6 ha**

Pokud započteme i **zastavitelné plochy smíšené obytné pro městská a lokální centra (SO.1, SO.2)**, v nichž však nebude mít bydlení dominantní funkci, je celková nabídka ploch **192,4 ha**

- plochy smíšené obytné v centrální zóně – městské centrum SO.1 – **1,5 ha**
- plochy smíšené obytné městské – lokální centrum SO.2 – **25 ha**

Nabídka ploch po úpravách v této změně tedy dosahuje výslednou potřebu, a při zohlednění ploch smíšených SO.1 a SO.2 představuje naplnění potřeby cca 99 %. Vzhledem ke skutečnosti, že se cca 15 % zastavitelných ploch nachází i ve smíšených plochách (předpoklad i dalších funkcí, nejen bydlení), lze konstatovat, že **potřeba ploch pro bydlení je naplněna z cca 95 %.**

Zábory odsouhlasené pro jinou funkci nebo odsouhlaseny částečně v současně platné ÚPD.

Celkový rozsah potenciálního záboru ZPF čistě v důsledku návrhu změny č. 4B je uveden v tabulce zpracované dle přílohy č. 2 vyhl. 271/2019 Sb., která je jako samostatná příloha vložena na konec textu Odůvodnění.

V rámci následujících tabulek jsou vždy bilancovány změnou dotčené plochy v celém svém rozsahu, zejména z důvodu technologických souvislostí (způsob určení výměry) s tím, že je vždy textově stanoveno, o jakou výměru se zábor u dané plochy mění.

Pozn. Odchytky v řádu setin jsou způsobeny nastaveným způsobem zaokrouhlováním při automatickém zpracování dat a přesností mapových podkladů (BPEJ x katastrální mapa)

a) Plochy bydlení individuálního – BI, bydlení specifického – BX a bydlení (B)

V k.ú. Mladcová je navržena plocha **BI č. 1159** (lokality Klabalka) – změnová lokalita **P10**. Tato plocha je řešena na základě výsledků veřejného projednání, kdy je část územní rezervy převedeno do zastavitelných ploch – podrobně viz kap. B.4.3.

Celkový rozsah plochy je 2,66 ha, zábor je v rozsahu 2,56 ha v kultuře trvalých travních porostů a sadů ve IV. a V. třídě ochrany ZPF.

V k.ú. Zlín je navržena plocha bydlení individuálního **BI č. 1185a** (změnová lokalita **R08**) v lokalitě Vršava. Plocha představuje zábor v rozsahu **0,95 ha v kultuře orná půda, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost ve II. a IV. třídě ochrany ZPF**. Jedná se o plochu, u které byl zábor již odsouhlasen v předchozí ÚPD, ale na základě rozhodnutí soudu byla část územního plánu v rozsahu dané lokality zrušena a vypuštěna. Více viz komplexní zdůvodnění.

Dle údajů bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) se plocha dotýká půd s kódem **6.43.10**. Jde o pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu. Přestože se tyto půdy dle vyhl. o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. řadí do II. třídy ochrany, **jedná se o půdy málo produkční** (výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 48).

Z výše uvedeného plyne, že **je v daném případě prokázán jiný veřejný zájem na záboru půdy** v souladu s ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Jde o část plochy již orgánem ochrany ZPF odsouhlasenou (nicméně opakovaně rušenou soudem). Uvedené řešení je i v souladu s republikovými prioritami územního plánování – viz čl. 16 „*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*“, 16a „*princip integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování ...*“, 19 „*uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie*“, 28 „*zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu*“.

Z krajských priorit územního plánování vyplývá potřeba „*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 zábor, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalemých srážek, a eliminují rizika kontaminace půd. ...*“ (čl. 10). To je naplňováno i předloženým návrhem, kdy jsou přednostně zabírány půdy, které jsou pro zemědělské využití s ohledem na jejich lokalizaci a dostupnost nevhodné, což je právě v případě lokality BI č. 1185a. Tím je ve svém důsledku chráněna půda vhodná pro zemědělské využití.

Část (0,37 ha) z plochy BI 1185a je tvořena půdou zařazenou do II. třídy ochrany, zbývající část je tvořena půdou zařazenou do IV. třídy ochrany. Území dotčené navrhovanou změnou již bylo z hlediska zásad ochrany ZPF opakovaně posuzováno v rámci předcházejících řízení podle ustanovení § 5 zákona. Ministerstvo tehdy podrobně posoudilo předkládaný záměr možného využití vymezované plochy pro bydlení ve vazbě na podmínky stanovené primárně zákonem a též ve vazbě na konkrétní stav dotčených pozemků zjištěný při opakovaně prováděném šetření na místě samém. Přihlédlo přitom i ke svým odborným znalostem problematiky ochrany ZPF (včetně posouzení skutečné kvality půdy některých dotčených pozemků). Bylo zohledněno, že větší část dotčené plochy je již v současné době tvořena půdou zařazenou do IV. třídy ochrany, která je využitelná pro výstavbu. Část vymezované plochy s pozemky tvořenými půdou evidovanou ve II. třídě ochrany **přitom tvoří enklávu** mezi pozemky s půdou IV. třídy ochrany a stávající zástavbou na lokalitě Horní Vršava VII. Lze předpokládat, že bude docházet k odnímání jen nejnútnejší plochy ZPF a na zbývajících výměrách půdy bude možno využívat její zvýšené ochrany k produkčním schopnostem

formou zahrad. Vyloučení části plochy tvořené půdou zařazenou do II. třídy ochrany (a to právě z důvodu její zvýšené ochrany) z ploch bydlení by znamenalo, že by se jednalo o řešení, které by bylo v rozporu s podmínkou ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona (tj. došlo by k nežádoucímu narušení organizace ZPF, na předmětné lokalitě by tak vznikla enkláva ZPF o výměře 0,37 ha mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou). **Nutno podotknout, že v současné době jsou stejně pozemky této části plochy již oploceny a zjevně jsou využívány jako zázemí některým stávajícím rodinným domům z lokality Horní Vršava VII.** Veřejným zájmem je, aby byla na území krajského města naplněna potřeba dostupných ploch vymezených pro možnost bydlení, což je dokladováno nedostatkem ploch pro bydlení a zájmem politické reprezentace města na maximálním růstu obyvatel a to až na 100 tis. viz “Strategický plán města Zlína”, který je zveřejněn na <https://www.zlin.eu/strategie-rozvoje-statutarniho-mesta-zlina-do-roku-2030-zlin-2030>.

V k.ú. Kudlov je navržena plocha **BX č. 1193** (změnová lokalita **D03**), která představuje změnu zemědělského pozemku charakteru proluky na plochu určenou k bydlení. Jedná se o požadavek na změnu v území, jež byl zohledněn na základě vyhodnocení veřejného projednání a uplatněné připomínky (pozemek již v minulosti určen k zástavbě). Dotčena je **orná půda v rozsahu 0,28 ha**, nicméně umožněn bude pouze 1 RD (k zachování struktury zástavby) s tím, že zbývající části plochy budou plnit funkci zahrady. Z hlediska bonity jde o půdu **podprůměrné kvality (V. tř.)**. Lokalita leží dle výkresu hodnot v plochách pasekářského osídlení, proto je vyžadována i odpovídající regulace.

Na základě stavu v území je upraven rozsah plochy **B č. 130** v k.ú. Prštné. Jedná se o rozsáhlou plochu, jež je postupně zastavována stavbami pro bydlení. Dotčená plocha (v rozsahu změnové lokality **U29**) souvisí s realizací obytné zástavby v ploše B č. 130 – byla zde provedena komunikace (není zatím zohledněno v KN). Teoreticky jsou tak úpravou dotčeny pozemky orné půdy o rozsahu **0,16 ha**, v současnosti byla dle ÚP plocha určena k realizaci krajinné zeleně.

V k.ú. Velíková je navržena plocha **BI č. 322** (změnová lokalita **P15**), kdy k navrhované ploše BI č. 322 je zahrnutý další části pozemků p.č. 528/23 a 528/24, čímž dochází k rozšíření dané plochy. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající kompaktní zástavbu, kterou vhodně doplní (stabilizované plochy BI) a celkově vytváří podmínky pro oboustranné obestavění komunikace ulice Borovicová s návazností na ulici Modřínová a pro zachování struktury zástavby. Plocha je dotčena melioracemi, což bude zohledněno v navazujících řízeních tak, aby byla zajištěna funkčnost existujících investic ležících mimo zastavěné pozemky. Plocha představuje zábor ZPF o celkovém rozsahu **2,46 ha kultuře orná půda ve III. třídě ochrany. Změnou je navýšen zábor ZPF o 0,27 ha.**

V k.ú. Kostelec u Zlína je navržena plocha **BI č. 1157** (změnová lokalita **D12**), která navazuje na zastavěné území a stavby stejné funkce (bydlení v RD). Zároveň se jedná o zastavění druhé strany komunikace s dostupnou veřejnou infrastrukturou. Předpokladem je realizace tří RD s tím, že dopravní obsluha bude pro 1 RD z ulice Jasmínová a zbývající z ulice Zlínská – tzn. umístění zástavby ve shodné stopě jako na sousedních pozemcích. Plocha představuje zábor ZPF v rozsahu **0,36 ha v kultuře orná půda ve III. třídě ochrany ZPF. Změnou je navýšen zábor ZPF o 0,1 ha.**

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	ZPF (ha)	orná půda	zahrad/a/ ovocný sad	TTP	II. tř. ochrany	III. tř. ochrany	IV. tř. ochrany	V. tř. ochrany
1159	BI	2,66	2,56		0,09	2,48			2,54	0,02
1185a	BI	1,02	0,95	0,09	0,53	0,33	0,37		0,58	
1193	BX	0,28	0,28	0,28				0,58		0,28
130 (rozšíření o 0,16 ha)	B	8,2	6,79	6,68	0,1		4,67	1,21		0,91
322 (rozšíření o 0,27 ha)	BI	2,46	2,46	2,46				2,46		
1157 (rozšíření o 0,1 ha)	BI	0,36	0,36	0,36				0,36		

Ve výše uvedené tabulce jsou bilancovány celkové zábery ZPF pro všechny změnou dotčené plochy určené k individuálnímu bydlení. Nejedná se však o bilanci změnou č. 4B nově navrhovaných ploch. Čistě touto změnou je navrhováno jen cca **3 ha zcela nových ploch pro individuální a specifické bydlení (BI, BX) – viz č. 1159, 1193.** U lokality č. 1185a (Vršava) se jedná o opětovné řešení ploch k bydlení zrušených soudem. Zbytek pak tvoří úpravy funkce či rozšíření stávajících ploch, což v souhrnu činí celkem cca 0,53 ha ploch.

b) Plochy bydlení hromadného – BH

Plocha **BH č. 242** (změnová lokalita **D07**) určená pro hromadné bydlení v k.ú. Příluky u Zlína je změnou č. 4B upravena – rozšířena o plochu DS č. 181 tak, že bude tvořit **logický kompaktní celek určený pro výstavbu bytových domů** (část plochy již zastavěna). Plocha je oddělena od budoucího lesoparku existující protipovodňovou hrází. Důvodem úpravy je vypuštění komunikačního propojení tzv. „Boněcké příčky“ (záměr již není sledován v generelu dopravy města, zachováno zůstává pouze propojení I/49 a ulice Broučkovy). Celá plocha představuje zábor o výměře 5,23 ha ve II. třídě ochrany ZPF, což jsou zvláště chráněné půdy. Zábor byl z větší části odsouhlasen již v rámci předchozích změn. **Změnou dochází k rozšíření plochy a k navýšení předpokládaného záboru ZPF pro hromadné bydlení (BH) o 0,63 ha.** Tento zábor byl rovněž odsouhlasen, nicméně pouze pro výše zmíněnou dopravní funkci (DS č. 181).

Jedná se o rozšíření na pozemcích v majetku města, které chce v dané lokalitě řešit bytovou výstavbu sociálních a startovacích bytů, čímž bude ze strany města částečně řešena **problematika sociálního bydlení včetně problematiky integrace ohrožených sociálních skupin**. Jedná se o zbytkovou plochu zemědělského půdního fondu, která je situována mezi zastavitelnou plochu BH č. 242, vodním tokem Dřevnice a protipovodňovým valem. Ten odděluje plochy s obytnou funkcí od zbývajících částí ploch sídelní zeleně, které leží v plochách záplavy (Z* č. 243). U plochy byl již odsouhlasený zábor pro silniční dopravu (plocha DS č. 181).

Dle údajů bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) se úprava plochy BH č. 242 dotýká půd s kódem **6.58.00**. Jde o fluvizemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu. Přestože se tyto půdy dle vyhl. o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. řadí do II. třídy ochrany, **jedná se o půdy málo produkční** (výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 45).

Navrhovaný záměr rozšíření plochy pro hromadné bydlení (BH) je rovněž řešen s ohledem na respektování republikových priorit územního plánování, zejm. viz čl. 16 „*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*“, 16a „*princip integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování ...*“, 19 „*uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie*“, 28 „*zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu*“.

Územní plán Zlína jako celek nedisponuje žádnou jinou vhodnou zastavitelnou plochu pro hromadné bydlení (BH), jež by vytvářela podmínky pro rozvoj sociálního bydlení s dostupnou veřejnou infrastrukturou a v majetku města. U zbývajících ploch navržených územním plánem Zlína (v celkovém rozsahu pouze **1,59 ha**), tj. ploch BH č. 1150, 1151, 1171, 1172, se jedná ve své podstatě **pouze o možnost přestaveb stávající zástavby, případně změnu využití stávající zástavby** (např. z občanského vybavení, bez nové výstavby) – viz odůvodnění ploch. Navržené řešení rozšíření jediné existující zastavitelné plochy č. 242, a to z důvodu vypuštění plochy pro plánovanou komunikaci (příčka Boněcký rybník) je vhodné i z urbanistického hlediska, kdy je navazováno na nově vzniklou zástavbu 2 bytových domů, a při další výstavbě může dojít k propojení ulic Boněcký rybník a Dřevnická (zaokruhování dopravy bez vytváření slepých zakončení). Jak je uvedeno výše, **představuje tak uvedené řešení zkompatnění zástavby a komplexní přístup při využití území**, kdy zbytková plocha by pro zemědělské využití nebyla ani vhodná (nesplňuje požadavky na obhospodařování apod.).

Z krajských priorit územního plánování vyplývá potřeba „*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 zabor, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erózí a před negativními jevy z působení přívalových srážek, a eliminují rizika kontaminace půd. ...*“ (čl. 10). To je naplňováno i předloženým návrhem, kdy jsou přednostně zabírány půdy, které jsou pro zemědělské využití s ohledem na jejich lokalizaci a dostupnost nevhodné, což je právě v případě lokality BH č. 242, která leží mezi obytnou zástavbou, vodním tokem Dřevnice existujícím zemním protipovodňovým valem. Tím je ve svém důsledku chráněna půda vhodná pro zemědělské využití.

Z výše uvedeného plyne, že **je v daném případě prokázán jiný převyšující veřejný zájem na záboru půdy** II. třídy ochrany v souladu s ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	ZPF (ha)	orná půda	II. tř. ochrany
242 (rozšíření o 0,63 ha)	BH	6,26	5,8	5,8	5,8

Reálný zábor pro hromadné bydlení (BH) představuje pouze rozšíření plochy č. 242 **na úkor větší části plochy DS č. 181 v rozsahu 0,63 ha** – viz tabulková příloha.

Části původní plochy č. 181 je zároveň přičleněna k plochám DS č. 637 a P* č. 182 (v rozsahu cca 013 ha, kde však nejde v principu o změnu funkčního využití).

c) Plochy smíšené obytné – SO

Plocha **SO. č. 1187** (změnová lokalita **P28**) v k.ú. Malenovice u Zlína **nepředstavuje zábor zemědělského půdního fondu**. Jedná se společně s plochou OK.1 č. 1170 o plochu přestavby bývalého areálu koupaliště Riviéra v k.ú. Malenovice u Zlína. Část plochy v rozsahu cca 0,2 ha je navržena pro obytnou funkci, na kterou navazuje.

V k.ú. Louky nad Dřevnicí je na základě výsledků projednání navrhována zastavitelná plocha **SO č. 1192** v rozsahu 0,16 ha. Plocha je určena pro 1 RD, dle požadavku na změnu v území. Jde o ornou půdu nejnižší kvality (**V. tř. ochrany**).

V k.ú. Malenovice u Zlína je navržena i plocha **SO č. 1199** (změnová lokalita **D13**) v rozsahu stávající plochy pro zpracování dřeva (Malenovická pila). Plocha navazuje na stávající zástavbu (stabilizované plochy SO) při komunikaci I/49. Plocha představuje potenciální zábor ZPF v rozsahu **0,02 ha, v kultuře trvalý travní porost v I. třídě ochrany ZPF**. Jedná se o změnu využití výrobních ploch (SP), které jsou součástí zastavěného území a nejsou pro zemědělské účely využívány. Dotčené zemědělské pozemky představují nezpevněné části areálu. **Změnou č. 4B se nastavuje nová funkce umožňující revitalizaci stávajícího areálu (přestavba)**.

Rozšířena je na úkor plochy sídelní zeleně (K č. 223 s funkcí biokoridoru ÚSES) v k.ú. Zlín **plocha SO č. 378**. Jedná se o zastavěné území, **bez nároku na zábor ZPF**. Úprava je prováděna na základě aktualizovaného plánu ÚSES pro město Zlín.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	ZPF (ha)	orná půda	TTP	I. tř. ochrany	V. tř. ochrany
378 (rozšíření o 0,41 ha)	SO	2,73	0				
1187 (technicky vzato přestavba)	SO	0,18	0				
1192	SO	0,16	0,16	015	0,01		0,16
1199 (přestavba)	SO	1,81	0,02		0,02	0,02	

d) Plochy občanského vybavení – komerční zařízení – OK.1

Pro občanské vybavení – komerční zařízení je navržena plocha **OK.1 č. 1170** (změnová lokalita **P28**), která je plochou přestavby bývalého areálu koupaliště Riviéra v k.ú. Malenovice u Zlína, a **nepředstavuje zábor ZPF**. Záměrem je revitalizace bývalého koupaliště Riviéra formou vybudování ekologického areálu se vzorovou ekologickou budovou při maximální míře zachování přírodní zelené plochy. Vzniklá budova by sloužila jako coworking - sdílené kanceláře v přírodě, případně školící centrum apod.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	ZPF (ha)
1170	OK.1	1,15	0

e) Plochy smíšené obytné v centrální zóně – městské centrum – SO.1

V k.ú. Zlín je navržena plocha **SO.1 č. 1184** (změnová lokalita **U18**), která je přestavbou zastavitelných ploch pro dopravní infrastrukturu a stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) na plochy určené pro tvorbu městského centra. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Daná plocha je koordinována s aktualizovanou studií pravobřežní komunikace.

Plocha představuje zábor v rozsahu **1,06 ha v I. třídě ochrany ZPF v kulturách orná půda (0,48 ha) a zahrada (0,58 ha)**. Jedná se o změnu využití výrobních ploch, které jsou součástí zastavěného území a nejsou pro zemědělské účely využívány. Dotčené zemědělské pozemky představují z velké části zpevněné plochy areálů. **Změnou č. 4B se nastavuje nová funkce umožňující revitalizaci stávajících areálů (přestavba).**

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	ZPF (ha)	orná půda	zahrada	I. tř. ochrany
1184 (přestavba)	SO.1	6,07	1,06	0,48	0,58	1,06

f) Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – DS

V k.ú. Kostelec u Zlína je navržena plocha **DS č. 1180** a 1194 (změnová lokalita **R03a, R03b**) pro záchytné parkoviště P+R Vršava“, s veřejnou prospěšností (VPS s ozn. K58). Plocha je vymezena na křižovatce silnic II/490 a III/4911 za účelem umístění záchytného parkoviště (P+R) v návaznosti na koridor pro přivaděč na D49 – zkapacitnění silnice II/490. Plocha je součástí koncepce záchytných parkovišť pro město Zlín, v současnosti se řeší zejména tři lokality – Příluky, Vršava (resp. Kostelec) a Malenovice (viz plochy DS č. 1179, 1180, 1194 a 18). Plochy představují celkový zábor ZPF v rozsahu 1,42 ha, nicméně nový zábor představuje pouze plocha č. 1180 (u plochy č. 1194 jde o plochu určenou zároveň i pro silnici II/490 - změnilo se tak pouze číslo plochy, funkční využití zůstává nezměněno). Nový zábor tedy je pro plochu č. 1180 **0,57 ha v kultuře orná půda ve II. a IV. třídě ochrany ZPF**, což jsou půdy zvláště chráněné a půdy s podprůměrnou produkční schopností, využitelné pro výstavbu. V případě zvláště chráněných půd převažující (jen 0,06 ha) veřejný zájem na záboru ZPF (§ 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb.) je s ohledem na účel plochy pro veřejně prospěšnou stavbu dopravy zřejmý.

V k.ú. Štípa je navrhována plocha **DS č. 1196** pro rozšíření parkovacích kapacit ZOO Lešná. V současné době zaparkuje u Lešné kolem 1700 vozů, z toho zhruba 700 bezplatně na pozemcích zahrady. Zbytek musí za poplatek na soukromých plochách. V letní měsíce a o některých svátečních dnech bývají všechna místa plná a auta mnohdy stávají také na některých přilehlých cestách. Při mimořádném zájmu navštíví zahradu za den až 12 tisíc lidí, proto jsou vytvářeny další podmínky pro budování parkovacích kapacit. S ohledem na účel plochy včetně účelu zoologické zahrady (veřejné občanské vybavení) je plocha navrhována jako veřejně prospěšná stavba s ozn. K64. Plocha představuje zábor ZPF **v rozsahu 0,02 ha v kultuře trvalý travní porost ve IV. třídě ochrany ZPF**.

V k.ú. Lužkovice jsou navrženy plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava **DS č. 1197, 1198 pro cyklostezku** (změnové lokality **D10, D11**), které **nepředstavují zábor ZPF**. Plochy vytváří podmínky k doplnění posledních úseků páteřní podřevnické cyklostezky.

V k.ú. Zlín je navržena plocha **DS č. 141**, která **nepředstavuje zábor ZPF** a dále plocha **DS č. 142**, která představuje **zábor ZPF v rozsahu 0,01 ha v kultuře orná půda v I. třídě ochrany**. Plochy jsou koordinovány s aktualizovanou studií tzv. Pravobřežní komunikace – konkrétně „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“ z července r. 2020. Studie prověřila vedení kapacitní komunikace od východního ramene křižovatky ulic Nábřeží x Přímá (k.ú. Prštné) po světelnou křižovatku místní komunikace s průtahem silnice II/490. Oproti předchozím studiím je tak kapacitní komunikace vedena ve stávající trase ul. Nábřeží podél Dřevnice. Na základě prověření a nového stanovení územních nároků jsou upraveny plochy DS č. 141 a 142 – viz změnové lokality **R05, R06 a R07**.

V k.ú. Zlín jsou navrženy plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava **DS č. 1200, 1201 pro zaústění tunelu** (změnové lokality **D14, D15**), které **nepředstavují zábor ZPF**. Plocha vytváří podmínky k odlehčení dopravy v centru města.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	ZPF (ha)	orná půda	zahrada	TTP	I. třída ochrany	II. třída ochrany	III. třída ochrany	IV. třída ochrany
1180	DS	0,57	0,57	0,57				0,06		0,51
1196	DS	0,44	0,44			0,44				0,44
1997	DS	0,28	0							
1998	DS	0,15	0							
1200	DS	0,37	0							
1201	DS	0,41	0							
141 (rozšíření)	DS	1,56	0							
142 (rozšíření)	DS	3,65	0,01	0,01			0,01			

Tabulková část záborů ZPF je také součástí výkresové části – výkres II.B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Rozsah záborů generovaných čistě návrhem změny (viz tabulka v příloze) činí 8,83 ha. V případě záboru zvláště chráněných půd je zdůvodněn veřejný zájem.

Navrhovanou změnou nedochází k ovlivnění hydrogeologických poměrů v území, k narušení stávající cestní sítě zemědělských účelových komunikací a k negativnímu ovlivnění velkovýrobního způsobu obhospodařování okolních pozemků.

Ze zhodnocení využití zastavitelných ploch provedených v související změně č. 4A je zřejmé, že ve městě je o bydlení zájem, a v rámci změny územního plánu tak byla snaha rozvíjet možnosti pro bydlení na základě vyhodnocení uplatněných požadavků. Všechny uplatněné požadavky na změny v území pro bydlení byly vyhodnoceny, přičemž ne všem bylo vyhověno. Z principu se také u nově vymezovaných ploch bude jednat o pozemky dostupné pro bydlení (tedy reálně využitelné), což je také velkou komplikací pro využití mnoha současně vymezených zastavitelných ploch.

Po úpravách v rámci změny č. 4B ÚP Zlín tak zůstává disponibilní množství zastavitelných ploch pro bydlení (B, BH, BI, SO, SO.2 a SO.1 bez přestaveb) ve výši 192,4 ha, což rámcově odpovídá i stanovené potřebě.

Předloženým návrhem změny č. 4B ÚP Zlín je tak v rozumném rozsahu uspokojen požadavek na rozvoj sídla, vše při maximálním respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (především § 4 a 5 zák. č. 334/1992Sb.). Navržené řešení je tedy přijatelné i z hlediska ochrany veřejných zájmů vyplývajících z ochrany zemědělského půdního fondu.

C.4.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Na území města zaujímají plochy lesů cca 3895 ha, tj. cca 38 % z celkové rozlohy.

Změnou č. 4B dochází k záboru pozemků určených k plnění funkce lesa pouze v případě úpravy plochy **DS č. 221 pro dopravní propojení Okružní - Podlesí (změnová lokalita **D06**). Jedná se o nový zábor v rozsahu 0,05 ha dle zpracovaného návrhu (Centroprojekt r. 2021).**

Pozemky ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa jsou dotčeny v případě navrhovaných zastavitelných ploch pro individuální bydlení BI č. 322 (rozšíření), 1159, 1185a a ploch pro dopravní infrastrukturu – silniční doprava DS č. 221 (úprava), 1196, 1197, 1198.

Jedná se o funkce, u nichž není pásmo 50 m od lesa významným limitem (DS), případně do ploch zasahuje daný limit jen okrajově nebo lze zástavbu umístit ve vzdálenosti min. na výšku mytního porostu (BI). Na základě projednání byl upraven rozsah rozšíření plochy č. 322 tak, aby byla respektována vzdálenost min. 20m od lesa (PUPFL).

D) Ostatní

D.1 Úpravy dokumentace v průběhu projednávání

V průběhu veřejného projednání:

- doplněno vyhodnocení vůči Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje (PRVKZK), Národnímu plánu povodí Dunaje, Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje a stanoveným záplavovým územím
- doplněno vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF
- zohledněna územní studie „Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR“
- doplněna byla Aktualizace č. 4 ZUR ZK

Po veřejném projednání:

- došlo k **rozdělení změny č. 4** na změnu č. **4A** (usn. č. 71/27Z/2022 ze dne 8. 9. 2022, změna nabyla účinnosti dne 29. 9. 2022) zahrnující celý obsah původní změny č. 4 s výjimkou změnových lokalit **P10, P15, P28, R03, R05, R06, R07, R08, U03, U05, U18, L13, L16**, jež byly ze změny č. 4 s ohledem na výsledky projednání vypuštěny a **jsou předmětem řešení této samostatné změny č. 4B** (*podrobněji jsou úpravy popsány níže*). Vydány ve změně č. 4A byly ty části dokumentace změny č. 4, u kterých nebyly na základě vyhodnocení projednání (zejména uplatněných připomínek a námitek) vyžadovány tzv. **podstatné úpravy** (vznikají, jsou-li úpravou nově dotčeny veřejné zájmy - dotčený orgán nemohl uplatnit své stanovisko, nebo dotčena vlastnická práva - vlastník nemohl uplatnit námitku, nebo je-li úpravou podstatně změněn návrh řešení - veřejnost nemohla uplatnit připomínky) – *podrobně viz změna č. 4A ÚP Zlín*.
- Konkrétní úpravy pro jednotlivé změnové lokality řešené ze změny č. 4 (v souladu s vyhodnocením připomínek a námitek)
 - **P10** – dle zpracované územní studie se část územní rezervy (BI č. 1159) vymezuje jako nová zastavitelná plocha **BI č. 1159** pro bydlení (část plochy územní rezervy na k.ú. Mladcová převedena na výše uvedenou zastavitelnou plochu, druhá část rezervy na k.ú. Zlín vypuštěna) – *podrobněji viz vyhodnocení námitek č. A.8 až A.19*
 - **P15** – na základě stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany lesa je upraveno rozšíření plochy BI č. 322, a to tak, že ze zastavitelné plochy je vyjmuta část ve vzdálenosti do 20m od PUPFL
 - **P28** – zůstávají vymezeny plochy OK.1 č. 1170 a SO č. 1187 v totožném rozsahu, doplněn je však pro obě plochy požadavek na koeficient zeleně min. 0,6 – *podrobněji viz vyhodnocení námitek*
 - **R03** – došlo k rozdělení plochy na změnové lokality R03a a R03b - je zachován koridor pro přivaděč komunikace II/490 – nově vzniká průsečiková plocha pro záměr parkoviště i komunikaci z důvodu potřeby vzájemné koordinace a zajištění veřejné prospěšnosti pro oba záměry (R03a – DS č. 1194), zbývající část původní plochy R03 je řešena jako R03b (DS č. 1180)
 - **R05, R06, R07** – řešení úpravy ploch pro tzv. Pravobřežní komunikaci dle „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“ z července r. 2020 se věcně neměnilo. Nicméně se jedná o lokalitu, jež těsně sousedí a je koordinována s plochou přestavby P78 (**SO.1 č. 1184**), u níž dochází na základě projednání k úpravám, proto nebylo vydáno již ve změně č. 4A. Oproti předchozím studiím je kapacitní komunikace vedena ve stávající trase ul. Nábřeží podél Dřevnice, čímž nedojde k rozdělení průmyslového areálu Rybníky.
 - **R08** – původní plocha BI č. 1185 je rozdělena s ohledem na rozdílnou dopravní obsluhu na plochy č. 1185a a 1185b. Vypuštěna je zastavitelná plocha P* č. 1186 – v rozsahu pozemku 3732/1 je vymezena stabilizovaná (existující) plocha DS, zbývající části původní plochy jsou přiřčeny k plochám BI č. 940 a 1185. Nově je řešena dopravní obsluha pro plochu č. 1185b prostřednictvím plochy **DS č. 1195** z Jižních Svahů. Rozdělením plochy K č. 225 vzniká plocha č. **K č. 226**.
 - **U03** – plocha pro veřejné prostranství (**P* č. 1175**) navržena k vytvoření podmínek k propojení ulice Boněcko II a Šípková byla na základě výsledků projednání zcela vypuštěna

- **U05** – plocha P* č. 1177 je jen mírně upravena o stávající navazující plochu veřejného prostranství (P*), jinak odpovídá zpracované územní studii. Vnitřní členění plochy SO.2 č. 298 nebylo řešeno – *podrobněji viz vyhodnocení námítky č. F2, E.2*
 - **U18** – plocha SO.1 č. 1184 (přestavba P78) je výrazně zmenšena, v podstatě pouze do rozsahu, v němž je v současnosti určena pro dopravu (koridor pro pravobřežní komunikaci). Obecně se tak omezení pro využití dotčeného území významněji nemění v tom smyslu, že se nemůže dále rozvíjet existující využití pro smíšenou výrobní funkci – *podrobněji viz vyhodnocení námitek*
 - **L13** – změnová lokalita je zmenšena pouze na pozemek parc. č. 60, k.ú. Lhotka u Zlína (terasa stávajícího RD), zbývající části pozemků 123/1 a 123/2 zůstávají součástí veřejného prostranství (P*) – *podrobněji viz vyhodnocení námítky č. B.1*
 - **L16** – změnová lokalita byla vypuštěna, poněvadž požadavek na změnu nebyl uveden ve Zprávě, ani nebyl dán jiný podnět k úpravě ze strany pořizovatele či vlastníka. Vlastník požádal řádně o změnu v území následně, proto bude případně řešeno až v další změně ÚP
- doplněny byly **nové lokality změny na základě vyhodnocení uplatněných připomínek veřejnosti i nových požadavků města Zlín:**
- **D01** - dle připomínky č. A.1 (nového požadavku na změnu v území) je rozšířena zastavitelná plocha RH č. 544 (pozemek parc. č. 923/11 v k.ú. Zlín)
 - **D02** - dle připomínky č. K.1 je nakonec vyhověno požadavku č. 50 – nově navržená zastavitelná plocha **SO č. 1192**, viz kap. C.2
 - **D03** - dle připomínky č. C.1 je vyhověno nakonec požadavku č. 64 – nově navržená zastavitelná plocha **BX č. 1193**, viz kap. C.2
 - **D04** - dle připomínky č. F.2, E.2 je vymezení plochy dané parc. č. 1455/1 vč. souvisejících, k.ú. Štípa, upraveno v souladu s právním stavem na plochu lesní (L)
 - **D05** - navrženo je nové dopravní napojení lokality Vršava (BI č. 1185b) z Jižních Svahů – viz **DS č. 1195** – po rozdělení plochy K č. 225 vznikla nová plocha **K č. 226** (viz změnová lokalita **L17**)
 - **D06** - korekce průběhu plánovaného dopravního propojení Okružní – Podlesí vymezené dopravní plochou DS č. 221 v k.ú. Zlín
 - **D07** - vypuštění tzv. Boněcké příčky, tedy návrhové plochy pro dopravu DS č. 181 v k.ú. Příluky u Zlína a připojení této plochy do zastavitelné plochy BH č. 242 a ostatních okolních ploch
 - **D08** - vymezení nové návrhové plochy pro dopravu **DS č. 1196** na pozemcích parc. č. 1550/1, 1550/6 a 1550/7 v k.ú. Štípa z důvodu rozšíření parkovacích kapacit ZOO Zlín
 - **D09** - vypuštění plochy DS č. 1140 z ploch pro dopravu, vymezení jako stabilizované plochy smíšené obytné (SO)
 - **D10, D11** - vymezení pozemků parc. č. 1612 a 238/1 v k.ú. Lužkovice (vč. souvisejících) jako návrhové plochy pro cyklostezku (**DS č. 1197 a 1198**) včetně vymezení veřejné prospěšnosti (VPS K65)
 - **D12** - zahrnutí pozemku parc. č. 387/748 k v.ú. Kostelec u Zlína do zastavitelné plochy bydlení individuálního (BI č. 1157)
 - **D13** - změna funkčního využití stávající pily Malenovice z plochy smíšené výrobní (SP) na plochy smíšené obytné (**SO č. 1199**) včetně řešení okolních ploch dle stavu v území
 - **D14, D15** - vymezení ploch pro silniční dopravu **DS č. 1200, 1201** pro zaústění tunelu v centru města ve stopě silnice I/49 s veřejnou prospěšností (VPS K66)
 - **D16** - vypuštění územní rezervy DS č. 1113
- na základě podnětu pořizovatele jsou doplněny změnové lokality **U24 – U26, U29** reagující na nepřesnosti v grafické části ÚP, respektive nesoulad se stavem v území
- na základě konkrétního požadavku pořizovatele a nového podkladu odboru životního prostředí je provedena úprava biokoridoru ÚSES – plocha Z* č. 223 je přiřčena k SO č. 378, biokoridor je vymezen na stávajících pozemcích sídelní zeleně – viz **U27, U28**

Po opakovaném veřejném projednání:

- změnové lokality **U05** (návrh P* č. 1177), **D01** (rozšíření RH č. 544), **D05** (návrh DS č. 1195), **L18** (rozdělením vzniklá plocha K č. 226) a část změnové lokality **R08** (v rozsahu návrhu plochy BI č. 1185b) byly ze změny vypuštěny a **budou předmětem řešení samostatné změny č. 4C**
- Dále jsou provedeny drobné následující úpravy, které **nepředstavují podstatné úpravy** této změny č. 4B ÚP Zlín:
 - do textové části odůvodnění je doplněna Aktualizace č. 6 PUR ČR
 - je doplněno odůvodnění k ploše SO.1 č. 1184
 - je doplněno odůvodnění k vloženému schématu „nepřípustnosti stavění v zahradách“
 - mírně upraveno je odůvodnění plochy BI č. 1159
 - doplněno je odůvodnění záboru ZPF pro plochu BI č. 1185a
 - upravena je kapitola B.5 na základě nového výpočtu potřeby ploch

D.2 Úplné změnové znění (Text ÚP Zlín s vyznačením změn)

Z úplného změnového znění (Text ÚP Zlín s vyznačením změn) je zřejmý rozsah měněných částí návrhu ve vazbě na ostatní text. Úplné změnové znění je zpracováno jako samostatná část dokumentace.

Příloha: Celkový rozsah vyhodnocení záboru ZPF řešených změnou č. 4B (nově generovaný zábor) je uveden v následující tabulce zpracované dle přílohy č. 2 vyhl. 271/2019 Sb.

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha)	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
1159	BI	2,56				2,54	0,02	1,2				
1185a	BI	0,95		0,37		0,58		0,4				
322 (rozšíření)	BI	0,27			0,27			0,13	ANO			
1157 (rozšíření)	BI	0,1			0,1			0,05				
Souhrn	BI	3,88		0,37	0,37	3,12	0,02	2,28				
242 (rozšíření)	BH	0,63		0,63				0,3				
Souhrn	BH	0,63		0,63				0,3				
1193	BX	0,28					0,28	0,16				
Souhrn	BX	0,28					0,28	0,16				
1192	SO	0,16					0,16	0,08				
1199 (přestavba)	SO	0,02	0,02					0				
Souhrn	SO	0,18	0,02				0,16	0,08				
1184 (přestavba)	SO.1	1,06	1,06					0				
Souhrn	SO.1	1,06	1,06					0				
1180	DS	0,57		0,06			0,51	0	ANO			
1196	DS	0,44					0,44	0				
Souhrn	DS	1,01		0,06			0,95	0				
Celkový souhrn		7,04	1,08	1,06	0,37	3,12	1,41	2,92				

Analýza velikosti pozemku, potřebného pro výstavbu RD ve vybraných lokalitách zástavby RD ve městě Zlín

Pro analýzu hustoty zástavby rodinnými domy bylo vybráno 5 lokalit. Průměrná plocha připadající na rodinný dům překračuje 1000 m² (1092 m²), přitom je patrné značné kolísání u jednotlivých lokalit (dané řadou urbanistických, dopravních a jiných faktorů).

Z následujících leteckých snímků je patrné, že lokality nejsou plně (100 %) využité proluky v zástavbě vznikají z řady důvodů, od „úmyslné“ koupě dvou menších parcel (dlouhodobá investice), až po nemožnost zástavby z hlediska vlastního majitele (změny rodinných poměrů apod.). Otázkou zůstává, jak dlouho budou tyto nezastavěné plochy. Každopádně tento proces zvyšuje potřebu vymezení ploch.

Tab. Přehled vybraných lokalit

lokalita	počet RD	m ² /RD	plocha ha
A – Nivy	42	1130	4,74
B – Prštné	46	1131	5,2
C – Štípa	33	1321	4,36
D – Kostelec	90	1098	9,89
E – Boněcko	64	912	5,84
em	275	1092	30,03

Zvolená průměrná plocha 1080 m² na rodinný domek použitá v předchozích bilancích je přiměřená, má v sobě obsaženy i intenzifikační tlaky na využití parcel, které je možno z hlediska dlouhodobého vývoje předvídat.

Lokalita: A – Nivy

Důvod volby: Jedná se o jednu z mála lokalit, kde proběhla výstavba RD v relativně nedávné době, a navíc se nachází poměrně blízko centra města.

Rozloha: 4,74 ha

Počet rodinných domů (popř. parcel pro výstavbu RD): 42

Průměrná velikost pozemku RD: 1 130 m²



Lokalita: B – Prštné

Důvod volby: Stavební rozvoj rodinnými domy se v kontextu města soustředí převážně na perifernějších částí, kde jsou RD typickým druhem zástavby. Proto zvolena lokalita Prštné, kde se jedná o první část zástavby, nedaleko se nachází další lokalita výstavby, kde však zatím proběhla pouze parcelace, a proto není do výpočtu zahrnuta.

Rozloha: 5,20 ha

Počet rodinných domů (popř. parcel pro výstavbu RD): 46

Průměrná velikost pozemku RD: 1 131 m²



Lokalita: C – Štípa

Důvod volby: Podobně jako v případě Prštného se jedná o více periferní lokalitu, tentokrát ještě vzdálenější od centra Zlína, jedná se o výstavbu v rozvíjející se oblasti Štípy a Kostelce, kde je historicky typická zástavba rodinnými domy s většími zahradami než například v porovnání se zástavbou individuálního bydlení okolo městského centra.

Rozloha: 4,36 ha

Počet rodinných domů (popř. parcel pro výstavbu RD): 33

Průměrná velikost pozemku RD: 1 321 m²



Lokalita: D – Kostelec

Důvod volby: Podobně jako v případě Prštného se jedná o více periferní lokalitu, tentokrát ještě vzdálenější od centra Zlína, jedná se o výstavbu v rozvíjející se oblasti Štípy a Kostece, kde je historicky typická zástavba rodinnými domy s většími zahradami než například v porovnání se zástavbou individuálního bydlení okolo městského centra.

Rozloha: 9,89 ha

Počet rodinných domů (popř. parcel pro výstavbu RD): 90

Průměrná velikost pozemku RD: 1 098 m²



Lokalita: E – Boněcko

Důvod volby: Jedná se o lokalitu charakterem na pomezí mezi lokalitou A a lokalitami C, D, neboť Boněcko patří mezi okrajovější části Zlína, avšak stále se nachází v jednom zastavěném území s městským centrem a poměrně dobrou dopravní dostupností.

Rozloha: 5,84 ha

Počet rodinných domů (popř. parcel pro výstavbu RD): 64

Průměrná velikost pozemku RD: 912 m²

