

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU LÍPA

V UPLYNULÉM OBDOBÍ 2015 – 2024



pořizovatel:	Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování
určený zastupitel:	Petra Balajková – místostarostka obce
datum:	duben 2024

OBSAH:

Úvod.....	3
Seznam použitých zkratek.....	3
A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu	3
B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	8
C) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje.....	8
D) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....	16
E) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací.....	17
F) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu	17
G) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu.....	18
H) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	20
Závěr.....	20
Příloha – grafické znázornění požadavků na změnu územního plánu	21

Úvod

Územní plán Lípa (dále ÚP) byl pořízen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími právními předpisy a byl vydán Zastupitelstvem obce Lípa dne 17. 9. 2015 formou Opatření obecné povahy č. 1/2015 s účinností ode dne 3. 10. 2015.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Lípa v uplynulém období 2015 – 2024 byla zpracována dle ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále vyhláška č. 500/2006 Sb.) a v souladu s ust. § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon) a dále jen stavební zákon.

Seznam použitých zkratk:

PRVKZK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR
RD	rodinný dům
RURÚ	rozbor udržitelného rozvoje území
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejné prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VVN	velmi vysoké napětí
ZÚR ZK	Zásady územního rozvoje Zlínského kraje

A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu

A.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 31. 5. 2014, je tvořeno z více částí, jednu část tvoří souvislá zástavba obce, zbývající části pak rozptýlená výstavba na katastru.

Bude potřeba aktualizovat celé zastavěné území (dle § 58 stavebního zákona) a zařadit do něj již realizované plochy a případné proluky.

A.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území, která je v ÚP stanovená, vychází z rozvojových potřeb obce Lípa s principem respektování stávajícího typu osídlení a jeho historické struktury. Formou zónování jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stabilizovány stávající plochy a navrhovány nové rozvojové plochy. ÚP soustřeďuje zástavbu do již existujícího zastavěného území nebo v jeho bezprostřední blízkosti tak, aby obec tvořila jeden kompaktní celek s cílem vytvoření prstence zeleně kolem zástavby od zemědělsky obhospodařovaných pozemků jako ochranný filtr. Nezanedbatelná je rovněž jeho funkce krajinnotvorná. Celkově je kladen maximální důraz na ochranu okolní krajiny a jejich jednotlivých složek – zemědělské půdy, lesa, vodních ploch a zeleně. Území je rozvíjeno zejména v oblasti bydlení a ochrany přírody.

Změna koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot z vyhodnocení nevyplynula.

A.3. Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Obec Lípa bude rozvíjena jako souvislý urbanizovaný celek. V rámci celého řešeného území budou rovněž respektovány a rozvíjeny přírodní prvky.

Základní urbanistická koncepce, jako plošné a prostorové uspořádání území, zůstane zachována. Rozvojové plochy jsou navrhovány s ohledem na vhodnost návaznosti funkcí, vhodnost podmínek a

konfiguraci terénu. Při řešení rozvojových lokalit bude respektován tradiční obraz obce, stávající typ osídlení a historický půdorys v centru obce se zachovanou stávající zástavbou.

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nesmí dojít k dalšímu narušení či zhoršování stávajícího krajinného rázu. Dosud nezastavěné krajinné horizonty nesmí být narušovány výstavbou vertikálních dominant. V řešeném území musí být plně respektovány kulturní hodnoty území.

Část území je navržena pro stabilizaci a doplnění ploch územního systému ekologické stability.

Neurbanizované prostory budou nadále využívány pro zemědělskou činnost a činnost lesního hospodářství. Dále budou v těchto plochách rozvíjeny prvky územního systému ekologické stability (dále ÚSES). Další možná nová zástavba mimo vlastní zastavěné území a bezprostředně související zastavitelné plochy je minimální.

Plochy pro výrobu a skladování jsou stabilizovány, je vymezena pouze jedna zastavitelná plocha výroby a skladování v dobré návaznosti na stávající plochy stejné funkce, na dopravu silniční i železniční. Nové plochy veřejného občanského vybavení nejsou navrženy, stávající plochy jsou dostatečné. Navrženy jsou plochy komerčních zařízení.

Plochy sídelní zeleně většinou izolují nově navržené plochy pro bydlení a to v lokalitách Kuse a Nadjámí, dále doplňují nově navrženou plochu pro tělovýchovu a sport v centru obce a umožňují zlepšit prostupnost zastavěného území pro územní systém ekologické stability.

Je navrženo doplnění místního komunikačního systému pro zlepšení dopravní přístupnosti v nově navržených obytných plochách v lokalitách Kuse, Nadjámí a Podstráňky.

Hlavní záměry navržené urbanistické koncepce jsou dodržovány, jednotlivé plochy jsou pozvolna využívány k účelu, ke kterému byly navrženy. Doposud nebylo nutno řešit změnu územního plánu.

Změna urbanistické koncepce z vyhodnocení nevyplynula. Tutu kapitolu je třeba doplnit o urbanistickou kompozici.

ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

Územním plánem je vymezeno **45** zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení – bydlení individuální (BI) – **6**
- plochy veřejných prostranství (P*) – **3**
- plochy pro silniční dopravu (DS) – **5**
- plochy pro drážní dopravu (DZ) – **6**
- plochy technické infrastruktury (T*) – **2**
- plochy pro vodní hospodářství (TV) – **2**
- plochy pro energetiku (TE) – **10**
- plochy výroby a skladování (VP) – **1**
- plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu (VZ) – **2**
- plochy pro tělovýchovu a sport (OS) – **1**
- plochy komerčních zařízení (OK) – **4**
- plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) – **1**
- plocha smíšené rekreační (SO.4) – **2**

Plochy pro bydlení – přehled využitelnosti ploch BI a SO.3 dle katastru nemovitostí:

ID plochy	označení plochy (index)	funkční využití plochy	výměra plochy v ha	vyhodnocení plochy	využito v ha	využito v %
1	BI	plochy bydlení – bydlení individuální	1,114	nevyužito	0	0
15	BI	plochy bydlení – bydlení individuální	1,359	nevyužito	0	0
19	BI	plochy bydlení – bydlení individuální	0,102	nevyužito	0	0
24	BI	plochy bydlení – bydlení individuální	0,460	nevyužito	0	0
25	BI	plochy bydlení – bydlení individuální	0,209	1 RD	0,105	50%
59	BI	plochy bydlení – bydlení individuální	1,481	nevyužito	0	0
2	SO.3	plochy smíšené obytné vesnické	2,636	nevyužito	0	0
CELKEM			7,361 ha	1 RD	0,105 ha	1,4 %

Ve sledovaném období bylo z celkových **7,361 ha** zastavitelných ploch určených pro bydlení **využito pouze 1,4 %**.

Ve změně ÚP budou zastavitelné (návrhové) plochy BI a SO.3 prověřeny, popřípadě vypuštěny a navrženy nové dle prověřených požadavků vlastníků, více viz kap. D) a grafická příloha.

Plochy veřejných prostranství

Jsou navrženy tři plochy – **P* 21, 22 a 33**, které **nejsou využity**.

Plochy technické infrastruktury

Jsou navrženy plochy:

- **T* 14 a 16** pro realizaci odvodňovacích příkopů, které **nejsou využity**
- **TV 17 a 18** pro kanalizaci, které **nejsou využity**
- **TE 34, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 a 47** pro koridor VVN, které **nejsou využity**.

Plochy výroby a skladování

Je navržena jedna plocha – **VP 29**, která **je k tomuto účelu užívána** – skladování sypkých materiálů.

Plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu

Jsou navrženy dvě plochy – **VZ 31**, která **je využita a VZ 57**, která zatím **využita není**.

Plochy pro tělovýchovu a sport

Je navržena jedna plocha – **OS 3**, která **není využita**.

Požadavek na vymezení nových ploch veřejných prostranství, technické infrastruktury, výroby a skladování, pro zemědělskou a lesnickou výrobu a tělovýchovu a sport nebyl uplatněn a ani z vyhodnocení tato potřeba nevyplývá.

Plochy dopravní infrastruktury

Je navrženo pět ploch pro silniční dopravu – **DS 12, 26, 27, 37 a 58** a šest pro drážní dopravu – **DZ 4, 5, 6, 7, 8 a 9**, které **nejsou využity**.

Byl uplatněn jedem požadavek od obce, a to na rozšíření návrhové plochy DS 58, za účelem vybudování obecního parkoviště.

Plochy komerčních zařízení

Jsou navrženy čtyři plochy – **OK 10, 11, 13 a 28**. **Využita** byla přibližně 1/3 plochy č. 28 v lokalitě Nadjámí, plochy č. 10, 11 a 13 vymezené v lokalitě Kráčiny – Kuse zatím **využity nejsou**.

Byl uplatněn jedem požadavek, který navazuje na plochu OK 28, více viz kap. D) a grafická příloha.

Plochy smíšené rekreační

Jsou navrženy dvě plochy – **SO.4 30 a 32**, které **nejsou využity**.

Byly uplatněny dva požadavky, více viz kap. D) a grafická příloha. Nevyužité, ale i případné nově navrhované zastavitelné plochy je třeba ve změně ÚP řádně prověřit a to s ohledem na zásady stanovené v ZÚR ZK pro krajinu lesní s lukařením.

PLOCHY PŘESTAVBY:

Je navrženo šest ploch přestavby:

- přestavba 1, 2 a 3 související s koridorem železniční celostátní trati – plochy **DZ 4, 5 a 6**
- přestavba 4 související s plochou pro průmyslovou výrobu a sklady **VP 29**
- přestavba 5 související s plochou smíšeného využití **SO.4 32**
- přestavba 6 související s realizací plochy odstavné **DS 58**

Požadavek na vymezení dalších ploch přestavby nebyl uplatněn a ani z vyhodnocení tato potřeba nevyplývá.

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ:

Jsou navrženy tři plochy – **Z* 20, 23 a 60**, které k tomuto účelu slouží.

Sídelní zeleň může být rozvíjena v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s regulativy těchto ploch.

Požadavek na vymezení nových ploch sídelní zeleně nebyl uplatněn a ani z vyhodnocení tato potřeba nevyplývá.

A.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravy stanovená v ÚP vychází z předchozí ÚPD zpracované pro obec Lípa a z prověření celkové dopravní obslužnosti obce. Je respektována silnice I/49 jako nejvýznamnější dopravní tah zajišťující spojení obce se Zlínem a Vizovicemi. Silnice II/491 a III/0495 jsou významné spojnice s okolními obcemi včetně místní komunikace procházející středem obce. ÚP respektuje železniční trať 331 Otrokovice – Zlín – Vizovice a pro modernizaci a elektrizaci stávající tratě jsou navrženy plochy DZ 4 – DZ 9. ÚP respektuje koridor dopravy pro navrhovanou D49, který vede sousedním katastrem, pro napojení území obce na D49 jsou navrženy plochy DS 26, DS 27 a DS 37. Jako odstavná plocha je navržena plocha DS 58. Ze ZÚR ZK je převzat koridor územní rezervy pro silniční dopravu – propojení Zlín – Zádveřice – rezerva návrhem ploch územních rezerv DS 101 a 102. Místní komunikace v obci jsou dokončeny. Dojde pouze k prodloužení stávajících místních komunikací z hlediska nově navržených ploch.

Byl uplatněn jedním požadavek od obce, a to na rozšíření návrhové plochy DS 58, za účelem vybudování obecního parkoviště.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Systém zásobování pitnou vodou je stabilizován. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. V ÚP nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky zásobování vodou.

Systém odkanalizování obce a její místní části je řešen v souladu s PRVKZK. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající kanalizační sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. ÚP vymezuje nové samostatné plochy technické infrastruktury pro odkanalizování – TV 17 a 18 pro vybudování kanalizace odvodňující zastavitelné plochy OK 10, 11, 13.

Systém zásobování plynem je stabilizován. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Samostatné plochy technické infrastruktury pro zásobování plynem nejsou navrhovány.

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde k rozšíření stávající distribuční sítě elektrické energie v rámci jednotlivých funkčních ploch. Navrženy jsou plochy pro vedení VVN – TE 34, 38, 40 – 47, jedná se o požadavek vyplývající ze ZÚR ZK.

Je zachován stávající způsob likvidace tuhého komunálního odpadu. Samostatné plochy technické infrastruktury pro nakládání s odpady nejsou navrhovány.

Požadavek na vymezení nových ploch technické infrastruktury nebyl uplatněn a ani z vyhodnocení tato potřeba nevyplyvá.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Obec má vyhovující základní veřejné občanské vybavení. Plochy pro toto vybavení jsou územním plánem stabilizovány. Nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Je navržena plocha OS 3 pro rozšíření stávající plochy sportoviště a plochy komerčních zařízení OK 10, 11, 13 a 28.

Byl uplatněn jedním požadavek, který navazuje na plochu OK 28, více viz kap. D) a grafická příloha.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Stávající plochy veřejných prostranství vytváří síť veřejně přístupných ploch, které slouží pro dopravu a sociální kontakt obyvatel obce. Zásadou koncepce rozvoje je územně chránit veřejně přístupná prostranství. Pro obsluhu zastavitelných ploch bydlení jsou navrženy plochy P* 21, 22 a 33.

Požadavek na vymezení nových ploch veřejných prostranství nebyl uplatněn a ani z vyhodnocení tato potřeba nevyplyvá.

A.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability (ÚSES), prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny zajišťuje ochranu všech přírodních hodnot území, zejména části Přírodního parku Vizovické vrchy a také ekologickou stabilitu krajiny i její prostupnost.

V řešeném území jsou v krajině vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití: vodní plochy a toky (WT), plochy krajinné zeleně (K), plochy přírodní (P), plochy zemědělské (Z) a plochy lesní (L).

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Síť ÚSES je zastoupena lokální a nadregionální úrovní a je doplněna s vymezením prvků ÚSES na stávajících funkčních (údolní nivy, lesy) nebo částečně funkčních (remízy, břehové porosty, louky) společenstvech. Návrh řešení (dle terénních podmínek) se snaží v maximální míře redukovat střety vedení technických zařízení s trasami prvků ÚSES a to kolmým křížením. Jsou navrženy plochy krajinné zeleně **K 35, 36, 48, 49** pro lokální biokoridory a plocha přírodní **P 39** pro lokální biocentrum.

PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Prostupnost krajiny není dotčena. Zachovány jsou jak stávající místní komunikace, tak stávající síť účelových cest realizovaná v minulosti s ohledem na systém obhospodařování zemědělské půdy.

V rámci ochrany před povodněmi jsou navrženy odvodňovací příkopy **T* 14 a 16**. Jako protierozní opatření jsou jižně nad obcí navrženy interakční prvky **K 50, 51, 52, 53, 54, 55 a 56** pro zachytné pásy zeleně. Protierozní a protipovodňová opatření umožňují také všechny plochy s rozdílným způsobem využití, bez nároku na samostatnou funkční plochu.

Plochy rekreace s drobnými rekreačními objekty a chalupami jsou stabilizovány v plochách rodinné rekreace – RI a v plochách individuální rekreace – zahrádkářské osady – RZ. Byly navrženy dvě plochy smíšené rekreační **SO.4 30 a 32**.

V řešeném území se nevyskytují ložiska nerostných surovin.

Byly uplatněny dva požadavky, týkající se ploch rekreace, více viz kap. D) a grafická příloha. Jiný požadavek týkající se koncepce uspořádání krajiny, atd. uplatněn nebyl a ani z vyhodnocení tato potřeba nevyplyvá. Při změně ÚP bude v koordinačním výkrese vypuštěno označení a šrafování interakčních prvků.

A.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny pro jednotlivé druhy urbanizovaných a neurbanizovaných ploch a jsou platné jak pro plochy stávající, tak pro plochy návrhové. Pro některé urbanizované plochy byly také stanoveny podmínky prostorového uspořádání.

Ve změně ÚP je třeba prověřit a přehodnotit podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle jejich uplatňování a dle platného stavebního zákona. Nepřípustné využití doplnit v souvislosti s novelizovaným § 18 odst. 5. Z ohledem na krajinný ráz dostatečně doplnit podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a to tak, aby byly v ÚP jasné dohodnuty a nebylo nutné je stanovovat až v rámci navazujících stavebně správních řízení.

A.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jako VPS s možností vyvlastnění jsou vymezeny plochy technické a dopravní infrastruktury – DZ 8, TV 17 a 18 a DS 26, 27 a 37. Jako VPO s možností vyvlastnění je vymezena plocha přírodní – P 39. Stavby k zajištění obrany a bezpečnosti státu nebyly územním plánem vymezeny.

Z vyhodnocení nevyplynuly žádné nové požadavky na vymezení VPS, VPO, atd. s možností vyvlastnění.

A.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

VPS a veřejná prostranství pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou v ÚP vymezeny.

A.9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

A.10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V řešeném území jsou vymezeny dvě plochy pro územní rezervu – DS 101 a 102. Jedná se o koridor územní rezervy pro silniční dopravu – propojení Zlín – Zádveřice, převzatý ze ZÚR ZK.

Ze zprávy o uplatňování ZÚR ZK v uplynulém období 2018 – 2022 vyplývá požadavek na vypuštění rezervy při nejbližší aktualizaci ZÚR ZK. Pokud při zpracování změny ÚP bude tato aktualizace platná, je možné rezervu z ÚP vypustit.

A.11. 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

V řešeném území jsou vymezeny dvě plochy – BI 15 a SO.4 32 s podmínkou zpracování územní studie, a to do 4 let od účinnosti ÚP. Studie v daném termínu zpracovány nebyly.

Aktuálnost potřeby zpracování územních studií je třeba prověřit a stanovit lhůtu a podmínky pro jejich pořízení.

Názvy a obsah jednotlivých kapitol textové části územního plánu je třeba dát do souladu s aktuálním zněním stavebního zákona.

B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro území ORP Zlín, pod kterou obec Lípa spadá, byly pořízeny v roce 2008. Poslední aktualizace RURÚ SO ORP Zlín byla provedena v roce 2020. Pro území obce vyplývají následující problémy:

- zastavitelná plocha zasahuje do lokálního biokoridoru
- zastavitelná plocha zasahuje do pozemků určených pro plnění funkce lesa

Jedná se o plochy navržené v souladu se ZÚR ZK pro koridor technické infrastruktury nadmístního významu – VVN + TR 110 kV/22 kV Slušovice – Slavičín. Návrh řešení se snaží v maximální míře redukovat střety vedení technických zařízení s trasami prvků ÚSES a to kolmým křížením.

C) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

1. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Vyhodnocení souladu ÚP se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 4 s účinností ode dne 22. 3. 2022 (ZÚR ZK):

Ze ZÚR ZK vyplývají pro řešené území konkrétní požadavky na respektování a upřesnění:

- priorit územního plánování
- rozvojové oblasti mezinárodního a republikového významu OB9 Zlín
- koridorů dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu:
 - železniční trať č. 331 Otrokovice – Zlín – Vizovice
- kapacitní silnice D49 Fryšták – Zlín – Vizovice – Horní Lideč – hranice ČR
- koridoru dopravní infrastruktury nadmístního významu – propojení Zlín – Zádveřice (územní rezerva)
- koridoru technické infrastruktury nadmístního významu – VVN + TR 110 kV/22 kV Slušovice – Slavičín
- komplexního řešení zásobování vodou a odkanalizování dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje (PRVKZK)
- ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot
- cílových kvalit krajiny – krajinného celku 8 Zlínsko, krajinného prostoru 8.1 Zlín a 8.6 Paseky, krajiny lesní s lukařením a krajiny zemědělské harmonické
- nadregionálního biokoridoru NRBK K 141 a regionálního biocentra RBC 97 – Pod Slavickým kopcem.

V ZÚR ZK je stanovena i potřeba zpracování územní studie:

- prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR.

Priority územního plánování

Jsou respektovány a naplňovány priority územního plánování ze ZUR ZK, a to následujícím způsobem:

(1) Podporovat prostředky a nástroje 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.

Navržené řešení 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. Jsou navrženy nové plochy pro bydlení, výrobu, komerci a veřejnou infrastrukturu.

(2) Preferovat při územně plánovací činnosti obcí zpřesnění územního vymezení ploch a koridorů podchycených v ZÚR ZK, které jsou nezbytné pro realizaci republikově významných záměrů stanovených pro území Zlínského kraje v Politice územního rozvoje České republiky, v platném znění (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).

V souvislosti se záměry vyplývajícími z PÚR ČR a ZUR ZK jsou navrženy plochy DZ 4, 5, 6, 7, 8 a 9 (modernizace a elektrizace železniční tratě), plochy DS 26, 27, a 37 (dálnice II. třídy D49 Hulín – Fryšták – Zlín – Vizovice – Horní Lideč – hranice ČR), plochy rezervy DS 101 a 102 (propojení Zlín – Zádveřice), plochy TE 34, 38, 40 – 47 (VVN + TR 110 kV/22 kV Slušovice – Slavičín). Řešeným územím prochází nadregionální biokoridor NRBK K 141, který je respektován.

(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 vyhlášeny územní obvody obcí s rozšířenou působností (ORP) Bystřice pod Hostýnem, Holešov, Kroměříž, Uherský Brod, Vsetín. Prověřit soulad lokalizace nových hospodářských aktivit v těchto územích s rozvojovými záměry kraje a možnosti jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou. *Dotčené území neleží v území regionů se soustředěnou podporou státu podle Strategie regionálního rozvoje ČR – 2021+.*

(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.

Řešením ÚP jsou dány podmínky pro zvýšení atraktivity obce a tím její větší konkurenceschopnost. Současně jsou rozvoj nastaven tak, aby nedocházelo k nežádoucí suburbanizaci.

(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, ZUR 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.
- 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.
- 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.

V ÚP jsou navrženy plochy pro modernizaci a elektrizaci železniční tratě. Jsou stabilizovány a podporovány podmínky pro rozvoj a využití území pro cyklistickou dopravu, která z větší části využívá stávající síť pozemních komunikací (plochy DS a P). Řešeným územím prochází cykloturistická trasa 471, kterou ÚP respektuje. Zastavitelná plocha smíšená obytná v blízkosti průjezdní silnice I. třídy je navržena s dostatečným odstupem návrhem veřejného prostranství – P* 21.*

(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 přitom 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.
- umísťování rozvojových záměrů, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit a následnou podporou potřebných kompenzačních opatření.
- zachování a citlivé doplnění tradičního vnějšího i vnitřního výrazu sídel, s cílem nenarušovat historicky cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou, vyloučit nekonceptní formy využívání zastavitelného území a zamezit urbánní fragmentaci přilehlé krajiny.
- zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst a venkova a jeho oblastní charakteristiky.

Návrhem ÚP jsou vytvořeny předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Ochrana přírody a krajiny byla zohledněna zejména při návrhu koncepce rozvoje obce.

(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.

Komplexní řešení je v ÚP uplatněno.

- 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.

Nadmístní občanské vybavení je situováno v blízkém středisku vyšší občanské vybavenosti – město Zlín. Základní úkoly vyplývající z polohy sídla jsou v ÚP uplatňovány. Navrženou koncepcí je zachována prostupnost krajiny a chráněny přírodní hodnoty území.

- 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 k podnikání v zastavitelném území, s cílem nezhoršit podmínky pro využívání zastavěného území a dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídla.

Vymezení ploch pro podnikání v zastavěném území je stabilizované (stávající plochy pro průmyslovou výrobu a sklady, plochy pro drobnou výrobu a služby a plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu) a nedochází ke zhoršení podmínek pro využívání zastavěného území a je dodržena funkční a urbanistická celistvost sídla. Rozvoj výroby je navržen v ploše VP 29 a VZ 31 a 57. Další podnikatelské aktivity nerušícího charakteru s ohledem na obytné prostředí lze taky situovat do ploch smíšených obytných vesnických. Drobnou výrobu připouští také plochy komerčních zařízení.

- 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 návrhu je zajištěna ochrana nezastavěného území, zeleně a je zohledněn i požadavek na hospodárné využívání zastavěného území. Navrženým řešením je zajištěna prostupnost krajiny, a to především vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území a podmínkami jejich využití, vymezením nezastavěného území včetně organizace krajiny a dále je posílena prostupnost krajiny vymezením ÚSES. Návrhem zastavitelných ploch nedochází k fragmentaci veřejné zeleně.

- 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 návštěvnické a rekreační atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území.

Jsou stabilizovány a podporovány podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika, agroturistika, sportovní využití a související služby). Vzhledem k charakteru krajiny byl minimalizován návrh zastavitelných ploch ve volné krajině. Nejsou navrhovány nové plochy pro rodinnou rekreaci, ani nejsou nově vymezovány plochy pro zavádění intenzivních forem rekreace a cestovního ruchu. Navrženy byly pouze 2 zastavitelné plochy – SO.4 30 a 32, a to pro rozšíření stávajících ploch smíšených (obytné vesnické a rekreační).

- 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.

Krajský systém dopravní obsluhy je územním plánem stabilizován a to vymezením silnic I. a II. třídy procházející řešeným územím (I/49, II/491). Řešení rozvoje krajského systému technické vybavenosti vychází z koncepce odkanalizování obce a její zásobování pitnou vodou, danou PRVKZK. Je navržena technická a dopravní infrastruktura, která přesahuje lokální charakter řešeného území – plochy TE 34, 38, 40 – 47 a DS 26, 27 a 37.

- zajištění územní ochrany ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní.
- vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích a umísťování do nich veřejné infrastruktury jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.

Pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území jsou navrženy dvě plochy pro zachytání příkopů extravilánových vod. – T 14 a 16. Protipovodňová ochrana je zajištěna stabilizací ploch nezastavěného území (Z, L, K, P, WT). Podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území jsou dány organizací krajiny a návrhem jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulací. Opatření ke snižování nebezpečí a odstraňování důsledků přírodních katastrof jsou přípustná ve všech plochách nezastavěného území, protože nejsou vyloučena ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona. Pro eliminaci erozního ohrožení území jsou navrženy plochy krajinné zeleně K 50, 51, 52, 53, 54, 55 a 56. Návrhové plochy v záplavovém území jsou minimální. Je zde navržena pouze menší plocha VP 29, která pouze doplňuje stávající plochy pro průmyslovou výrobu a sklady. Dále je zde navržena plocha DS 58, která bude sloužit pouze jako odstavná plocha pro parkování před vjezdem do průmyslového areálu. Požadavek této plochy je opodstatněný jak z hlediska uživatelů průmyslového areálu, tak i požadavku obce pro potřebu parkování v tomto prostoru.*

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

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.

- 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.

V řešeném území se nenachází areály typu „brownfields“.

- 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

Nové plochy bydlení jsou vymezeny v dostatečné vzdálenosti od výrobních areálů.

(8) Podporovat ve specifických oblastech kraje ochranu a rozvoj specifických hodnot území a řešení specifických problémů, pro které jsou vymezeny. Prosazovat v tomto území takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho specifických hodnot. Dbát přitom současně na:

- zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné a sociální vybavenosti v hlavních centrech oblastí.
- 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.

Obec Lípa neleží ve specifické oblasti.

(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.

V řešeném území nejsou evidovány dobývací prostory a nenacházejí se zde výhradní ložiska nerostných surovin, na která by se vztahovala územní ochrana. Územní plán nenavrhuje samostatné plochy pro rozvoj obnovitelných druhů energie. Využívání obnovitelných zdrojů energie (solárních, geotermálních apod.) je umožněno v rámci nastavení podmínek využití jednotlivých funkčních ploch.

(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 zabor, 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.

ÚP v plné míře respektuje významnost ZPF a minimalizuje jeho zabor na nezbytnou míru.

(11) Respektovat v území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

V řešeném území je nutno respektovat ochranu obecných zájmů vojenského letectva a vojenské dopravy. Na celém území je zájem ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování vybraných druhů staveb, což je předmětem navazujících řízení. Zájmy civilní ochrany obyvatelstva lze řešit v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití bez požadavku na vymezení samostatné urbanistické plochy.

(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.

ÚP Lípa je v souladu s rozvojovými koncepcemi kraje.

(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 hranici kraje a státní hranici.

Řešené území nesousedí s územím cizího státu. Je zajištěna návaznost prvků ÚSES i dopravní a technické infrastruktury na území sousedních obcí.

(14) Zapojit orgány územního plánování kraje do spolupráce na utváření národních a nadnárodních plánovacích iniciativ, programů, projektů a aktivit, které ovlivňují rozvoj území kraje a vyžadují konkrétní územně plánovací prověření a koordinace.

Není obsahem řešení územního plánu.

Rozvojová oblast mezinárodního a republikového významu OB9 Zlín

Území obce Lípa se nachází v rozvojové oblasti OB9 (vymezeno v PÚR ČR).

Úkoly pro územní plánování:

- řešit přednostně územní souvislosti zpřesnění ploch a koridorů vymezených ZÚR v území OB9
- prověřit rozsah zastavitelných ploch v území obcí dotčených vymezením OB9 a stanovit pravidla pro jejich využití
- 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.

Na území obce se nachází koridory vymezené ZÚR ZK v území OB9, a požadavky z nich vyplývající jsou do ÚP zapracovány, viz níže ve vyhodnocení jednotlivých koridorů. Rozsah zastavitelných ploch bude prověřen,

budou také doplněny podmínky využití těchto ploch. ÚP zohledňuje kulturní, civilizační, přírodní a krajinné hodnoty i veřejnou zeleň.

Koridory dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu

– Železniční trať č. 331 Otrokovice – Zlín – Vizovice

ZÚR ZK v rámci koridoru ŽD 13 (z PÚR ČR) navrhuje modernizaci a elektrizaci této stávající trati.

V souvislosti s požadavky na modernizaci a elektrizaci trati jsou v ÚP navrženy plochy DZ 4, 5, 6, 7, 8 a 9.

– Kapacitní silnice D49 Fryšták – Zlín – Vizovice – Horní Lideč – hranice ČR

ZÚR ZK zpřesňuje koridor kapacitní silnice D49 (podchycený v PÚR ČR vymezením koridoru dálnice II. třídy D49 Hulín – Fryšták – Zlín – Vizovice – Horní Lideč – hranice ČR).

V souvislosti s tímto koridorem jsou v ÚP vymezeny plochy DS 26, 27 a 37.

Koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu – propojení Zlín – Zádveřice (územní rezerva)

V souvislosti s tímto koridorem jsou v ÚP navrženy plochy rezerv DS 101 a 102.

Ze zprávy o uplatňování ZÚR ZK v uplynulém období 2018 – 2022 vyplývá požadavek na vypuštění této rezervy při nejbližší aktualizaci ZÚR ZK. Pokud při zpracování změny ÚP bude tato aktualizace platná, je možné rezervu – plochy DS 101 a 102 z ÚP vypustit.

Koridor technické infrastruktury nadmístního významu – VVN + TR 110 kV/22 kV Slušovice – Slavičín

V souvislosti s tímto koridorem jsou v ÚP vymezeny plochy TE 34, 38, 40 – 47.

Komplexní řešení zásobování vodou a odkanalizování dle PRVKZK (ZÚR ZK čl. 56a, b)

Úkoly pro územní plánování:

- zajistit územní vymezení a ochranu koridorů a ploch pro zásobování vodou a odkanalizování v souladu s PRVKZK na úrovni ÚPD dotčených obcí formou veřejně prospěšné stavby (VPS).

Systém zásobování pitnou vodou je stabilizován. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch.

Systém odkanalizování obce je řešen v souladu s PRVKZK. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající kanalizační sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. ÚP vymezuje nové samostatné plochy technické infrastruktury pro odkanalizování – TV 17 a 18 pro vybudování kanalizace odvodňující zastavitelné plochy OK 10, 11, 13.

Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

V řešení ÚP jsou přírodní, kulturní a civilizační hodnoty plně zohledněny a respektovány.

Cílové kvality krajiny

Obec se nachází v krajinném celku 8 Zlínsko a v krajinném prostoru:

- 8.1 Zlín, v krajinně zemědělské harmonické,
- 8.6 Paseky, v krajinně lesní s lukařením.

Krajina zemědělská harmonická:

Z hlediska reliéfu krajiny se jedná o pahorkatinu s menšími vesnickými sídly, převaha zemědělských kultur, vyvážený podíl orné půdy, sadů a zahrad a trvalých travních porostů, atraktivní pro bydlení.

Platí zde tyto zásady pro využívání:

- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny
- nepřipouštět nové rezidenční areály nebo rekreační centra mimo hranice zastavitelného území
- respektovat architektonické a urbanistické znaky sídel.

Krajina lesní s lukařením (lesní pasekářská):

Z hlediska reliéfu krajiny se jedná o vrchoviny a hornatiny s výrazným podílem lesa a trvalých travních porostů, převládá lesní hospodářství, doplňková je rekreace, určující pasekářský způsob využívání lesního území, krajina atraktivní pro dlouhodobou rekreaci a zimní sporty.

Platí zde tyto zásady pro využívání:

- přizpůsobit využití území ochraně lesa,
- omezit výstavbu nových zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, limitovat jejich kapacitu.

Typické znaky krajinného rázu jsou urbanistickou koncepcí respektovány a zachovávány. Vzhledem k charakteru krajiny byl celkem minimalizován návrh zastavitelných ploch ve volné krajině a nově navrhované zastavitelné plochy jsou ve většině případů v přímé návaznosti na zastavěné území. S ohledem na zásady stanovené pro krajinu lesní s lukařením budou ve změně ÚP prověřeny zastavitelné plochy smíšené rekreační.

Nadregionální biokoridor a regionální biocentrum:

V lesních porostech v jižní části řešeného území je trasována osa nadregionálního biokoridoru NRBK K 141, která v širších souvislostech propojuje nadregionální biocentra NRBC 94 Buchlovské lesy a NRBC 100 Spálený. Vegetační typ biokoridoru je mezofilní bučinný. Mimo řešené území, ale v těsném sousedství, se na k.ú. Horní Lhota u Luhačovic nachází regionální biocentrum RBC 97 – Pod Slavickým kopcem.

ÚP NRBK i RBC respektuje.

Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná - hranice ČR/SR:

ZÚR ZK stanovují potřebu zpracování územní studie "Prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR".

Územní studie byla již zpracovaná. Jako nejvhodnější byla doporučena varianta C, která se území obce Lípa nedotýká.

Územní studie krajiny Zlínského kraje

Možnost jejího využití byla schválena dne 29. 4. 2024 a údaje o jejím využití byly vloženy do evidence územně plánovací činnosti na ÚUR Brno.

Změna ÚP bude zpracována v souladu s územní studií.

Návrh změny ÚP bude zpracován v souladu s aktuálním zněním ZÚR ZK a s Územní studií krajiny Zlínského kraje. Bude prověřen rozsah zastavitelných ploch a také doplněny podmínky jejich využití.

2. Soulad s politikou územního rozvoje

Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky v úplném znění závazné od 1. 3. 2024 (PÚR ČR), která vymezuje oblasti, osy, koridory a plochy s ohledem na prokázané potřeby rozvoje státu:

Z PÚR ČR vyplývají pro řešené území konkrétní požadavky na respektování a zapracování:

- priorit územního plánování,
- rozvojové oblasti OB9 Zlín,
- specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem
- koridoru konvenční železniční dopravy ŽD13, vymezení: úsek Otrokovice – Zlín – Vizovice
- koridoru dálnice SD5, vymezení: D49 úsek Fryšták – Zlín – Vizovice
- koridoru technické infrastruktury pro elektroenergetiku E1, vymezení: koridor pro vedení 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR (– Povážská Bystrica)

Priority územního plánování

Vyhodnocení ÚP z hlediska naplňování priorit územního plánování:

(14), (20) V ÚP je respektován požadavek ve veřejném zájmu chránit přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Charakterem, rozsahem, umístěním nových zastavitelných ploch a způsobem jejich regulace je dbáno na zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny. Jsou minimalizovány negativní vlivy rozvoje především na přírodní a krajinné hodnoty. Rozvoj obytné zástavby je směřován v návaznosti na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu. Jsou vytvářeny územní podmínky pro realizaci územního systému ekologické stability krajiny a podmínky pro ochranu krajinného rázu zemědělské intenzivní krajiny. Nejsou navrhovány záměry, které by výrazně ovlivňovaly charakter krajiny, a proto nejsou navrhována ani kompenzační opatření. Jsou vytvářeny podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky krajiny, čemuž odpovídá i navržená regulace a podmínky pro rozvoj obce, čímž je předcházeno upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. Jsou vytvořeny územní podmínky pro implementaci a respektování ÚSES na nadregionální a lokální úrovni.

(14a) V ÚP je respektován požadavek na ochranu zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny.

(15), (16), (16a) Územní rozvoj obce byl koncipován ve spolupráci s představiteli obce tak, aby jeho rozvoj nebyl nahodilý, nýbrž soustředěný. Při stanovování způsobu využití území byla dáвана přednost komplexním řešením včetně zohlednění širších územních vazeb. Rozvoj obytné zástavby je řešen v návaznosti na zastavěné území obce a s ohledem na dostupnost a hospodárnost technické infrastruktury a doplnění urbanistické struktury sídla. Současně je zohledněn i princip „předcházet prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel“. V ÚP jsou současně zohledněny širší územní vazby.

(17) Území umožňuje variabilní využití jako výsledek podmínek využití jednotlivých ploch, zejména ploch smíšených obytných, ploch pro výrobu a ploch komerčních. Uvedeným jsou vytvořeny podmínky pro vytváření pracovních příležitostí přímo v sídle.

18) V ÚP jsou vytvořeny předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi. Územní plán vychází ze zásad pro zachování a rozvoj polycentrické sídelní struktury stanovené v ZÚR ZK. Zejména v tomto směru vymezuje plochy a koridory ovlivňující více obcí a upřesňuje požadavky nadmístního významu (koridor el. vedení VVN, napojení koridoru D49, systém ÚSES).

(19) V řešeném území se nenachází areály typu „brownfields“ apod. V ÚP je zajištěna ochrana nezastavěného území (zejména zemědělské půdy), zeleně a je zohledněn i požadavek na hospodárné využívání zastavěného území a návrhem zastavitelných ploch nedochází k fragmentaci veřejné zeleně. Jsou navrženy plochy krajinné zeleně za účelem doplnění systému ÚSES včetně návaznosti na sousední území a dále plochy zeleně, které plní funkci protierozní. Zeleň je také přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Urbanistická koncepce je navrhována s cílem účelného a hospodárného využívání území a navrhované uspořádání území je tak úsporné v nárocích na veřejný rozpočet obce, dopravu a energie, čemuž odpovídá i navržený rozvoj území. Nové zastavitelné plochy jsou většinou navrhovány v návaznosti na zastavěné území s výjimkou některých ploch dopravní a technické infrastruktury.

(20a) Řešením ÚP je zajištěna migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka a návrhem nových zastavitelných ploch nedochází k nežádoucímu srůstání sídel.

(21) v ÚP jsou navrženy souvislé pásy zeleně s cílem zlepšení prostupnosti krajiny. Princip posilující biodiverzitu území je v ÚP uplatněn. Území obce má výrazný podíl lesů (32 %) a zeleně.

(22) Jsou stabilizovány a podporovány podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika, agroturistika, sportovní využití a související služby).

(23), (24), (27) Vymezením stávajících i nových ploch pro silniční a železniční dopravu, v zastavěném území také ploch veřejných prostranství, jsou vytvořeny podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti a prostupnosti území. V blízkosti stávajících dopravních ploch (pozemní komunikace) jsou navrhovány nové plochy pro bydlení buď ve vazbě na původní ÚPD nebo s cílem doplnění urbanistické struktury sídla. Nejsou navrhovány záměry, které by ovlivňovaly negativně prostupnost krajiny a způsobovaly její nežádoucí fragmentaci. V návrhu se neuplatňují priority týkající se tvorby měst.

(24a) Nejsou navrženy plochy pro záměry, v důsledku kterých by docházelo ke zhoršování a dlouhodobému překračování stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Nové plochy pro bydlení jsou navrhovány v dostatečných vzdálenostech od ploch výrobních.

(25) Ochrana území a obyvatelstva před potenciálními riziky přírodních katastrof, které v řešeném území představují zejména erozní ohrožení a riziko záplav, ale i sucho, je zajištěna stabilizací ploch nezastavěného území (Z, P, L, K, WT). Podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území (zastavěném i nezastavěném) jsou dány organizací zastavěného území a krajiny a návrhem jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulací. Funkci protierozní ochrany území plní nově navržené plochy krajinné zeleně. Opatření ke snižování nebezpečí a odstraňování důsledků přírodních katastrof jsou přípustná ve všech plochách nezastavěného území, protože nejsou vyloučena ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona.

(26) Návrhové plochy v záplavovém území jsou minimální. Je zde navržena pouze menší plocha VP 29, která pouze doplňuje stávající plochy pro průmyslovou výrobu a sklady. Dále je zde navržena plocha DS 58, která bude sloužit pouze jako odstavná plocha pro parkování před vjezdem do průmyslového areálu. Požadavek této plochy je opodstatněný jak z hlediska uživatelů průmyslového areálu, tak i požadavku obce pro potřebu parkování v tomto prostoru.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel byly zohledněny nároky dalšího vývoje a rozvoje území, při respektování urbanistické koncepce.

(29) Návrhem územního plánu je zajištěna i návaznost jednotlivých druhů dopravy – v řešeném území se jedná o dopravu železniční a silniční včetně cyklistické. Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavní využitím je přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Návrhem jsou vytvořeny základní podmínky pro rozvoj systému, který umožní rovné podmínky obyvatelům z hlediska mobility a dosažitelnosti území.

(30) Obec je dostatečně zásobována pitnou vodou a je napojena na čističku odpadních vod. Realizace technické infrastruktury (zejména zajištění dodávky vody a likvidace odpadních vod) je přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, což umožňuje její dobudování dle potřeb území.

(31) ÚP nevytváří podmínky pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů návrhem nových funkčních ploch pro tuto funkci, ale využití těchto zdrojů je přípustné pro potřebu staveb v jednotlivých plochách.

Řešeného území se netýkají příslušné části jednotlivých priorit, které řeší strukturu a prostředí měst.

Rozvojová oblast mezinárodního a republikového významu OB9 Zlín

Vyhodnocení viz výše v bodě 1.

Specifická oblast SOB9

Řešené území obce Lípa, jako součást ORP Zlín, bylo v PÚR ČR vymezeno jako součást Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

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 dostatek 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 zadržení vody v krajině.

Úkoly pro územní plánování:

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

- 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. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.
- Řešení ÚSES, návrh krajinné zeleně a také regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území vytvářejí podmínky pro realizaci záměrů k řešení problémů specifické oblasti SOB9 a daných úkolů pro územní plánování.*

Koridor konvenční železniční dopravy ŽD13, vymezení: úsek Otrokovice – Zlín – Vizovice

Vyhodnocení viz výše v bodě 1.

Koridor dálnice SD5, vymezení: D49 úsek Fryšták – Zlín – Vizovice

Vyhodnocení viz výše v bodě 1.

Koridor technické infrastruktury pro elektroenergetiku E1

Vymezení koridoru pro vedení 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/Slovensko z důvodu zapojení elektrizační soustavy ČR do evropské soustavy k zajištění bezpečnosti dodávek elektrické energie.

V ZÚR ZK proto byla stanovena potřeba zpracování územní studie "Prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR".

Územní studie byla již zpracována. Jako nejvhodnější byla doporučena varianta C, která se území obce Lípa nedotýká.

Návrh změny ÚP bude zpracován v souladu s aktuálním zněním PÚR ČR.

3. Vyhodnocení souladu s rozvojovými programy a koncepcemi Zlínského kraje

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje – dokument byl zohledněn při tvorbě ÚP jak v oblasti koncepce odkanalizování, tak v oblasti zásobování pitnou vodou.

Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje 2016 – 2025 – je respektován.

Koncept snižování emisí a imisí Zlínského kraje – je respektován.

Územní energetická koncepce Zlínského kraje – je respektována.

Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje do roku 2030 – je respektována.

Koncepce rozvoje cyklistiky na území Zlínského kraje – je respektována.

Národní plán povodí Dunaje – je respektován.

Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu – je respektován.

Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje – je respektován.

Strategie rozvoje Zlínského kraje 2030 – je respektována

Generel dopravy Zlínského kraje – je respektován. Obcí prochází silnice č. I/49, která je územně stabilizována.

Koncepce rozvoje cestovního ruchu Zlínského kraje na období 2020 – 2030 – je respektována.

Návrh změny ÚP bude zpracován v souladu s aktuálními a platnými programy a koncepcemi Zlínského kraje.

4. Soulad s Územním rozvojovým plánem

První Územní rozvojový plán, který nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024, není závazný.

5. Vyhodnocení z hlediska širších územních vztahů

Obec Lípa leží přibližně ve střední části Zlínského kraje, cca 7 km východně od krajského města Zlína. Řešené území sousedí s městem Zlínem a s obcemi Želechovice nad Dřevnicí náležející do správního obvodu ORP Zlín, Zádveřice – Raková náležející do správního obvodu ORP Vizovice a Horní Lhota náležející do správního obvodu ORP Luhačovice.

Územní plán Lípa zohledňuje širší územní vztahy a vytváří podmínky pro návaznosti záměrů a ploch na sousední území. V rámci změny ÚP budou prověřeny a vypuštěny plochy DS 27 a DS 37, které již nejsou zahrnuty v koridoru pro dálnici II. třídy D49 a ani v platném ÚP Zádveřice – Raková se s

návazností těchto ploch na koridor dálnice nepočítá. V koordinačním výkrese bude zapracován buffer ploch s rozdílným způsobem využití prokazující vazbu a návaznost na území všech sousedních obcí.

D) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního

Z údajů, uvedených v kap. A předložené zprávy, vyplývá pozvolné naplňování jednotlivých rozvojových ploch.

Ve sledovaném období 2015 – 2024 bylo od vlastníků pozemků uplatněno 13 návrhů na pořízení změny ÚP:

č. žádosti	pozemky p.č.	funkční využití dle ÚP, limity	požadavek	lokalizace požadavku
1	403/1	K	plocha pro bydlení v RD	návaznost na souvisle zastavěné území a zastavitelné plochy BI 59 a OK 28 v západní části
2	303, 304	P*	plocha smíšená obytná vesnická (dle skutečného využití území)	v souvisle zastavěném území, v jeho jižní části
3	1315/2, 1315/8	Z*	plocha smíšená obytná vesnická	v zastavěném území v jižní části katastru obce v lokalitě Nová dědina
4	748/107, 748/143, 748/105, 748/128, 752	Z	plocha komerčních zařízení	návaznost na zastavitelnou plochu OK 28 v západní části
5	810/66, st. 810/61,	VZ, K	plocha pro bydlení nebo rekreaci	návaznost na zastavěné území, jižně od souvisle zastavěného území v lokalitě Dílce
6	st. 792/31, 792/20	Z*	plocha bydlení – bydlení individuální	v souvisle zastavěném území, v jeho jižní části
7	792/5	Z	plocha pro bydlení	v nezastavěném území, jižně od souvisle zastavěného území, v lokalitě Nad Velkým
8	1198/1, 1198/2	Z*	plocha smíšená obytná vesnická	v zastavěném území v jihozápadní části katastru obce v lokalitě Nad Kozačkou
9	viz grafická příloha	Z*, K	plocha smíšená rekreační	návaznost na zastavěné území a zastavitelnou plochu, jižně od souvisle zastavěného území, v lokalitě Kuse
10	853/4	Z	plocha smíšená obytná vesnická nebo smíšená rekreační	v nezastavěném území, ve východní části katastru obce v lokalitě Bařinka
11	1127/3, 1127/9, 1127/11	Z*, Z	plocha smíšená obytná vesnická	v zastavěném území a v návaznosti na něj, jižně od souvisle zastavěného území v lokalitě Nad Velkým
12	290	Z*	plocha smíšená obytná vesnická	v souvisle zastavěném území, v jeho jižní části
13	361/1, 360/4, 359/2	Z, L	plocha pro bydlení	návaznost na souvisle zastavěné území v jeho západní části v lokalitě Kabáty

použité zkratky ploch s rozdílným způsobem využití:

P* – plochy veřejných prostranství

VZ – plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu

Z* – plochy sídelní zeleně
Z – plochy zemědělské
K – plochy krajinné zeleně
L – plochy lesní

Grafické znázornění požadavků viz příloha na str. 21 – 25.

Pozn.:

Požadavky na změnu ÚP č. 4 (rozšíření komerčních ploch) a č. 7 a 10 (nové plochy pro bydlení ve volné krajině) nebudou předmětem změny ÚP Lípa – změnu ÚP tak nebude nutno posuzovat z hlediska vlivu na životní prostředí.

Předmětem změny ÚP Lípa nebude ani požadavky č. 9 (rozšíření plochy smíšené rekreační). Požadavky č. 5 (rozšíření plochy pro rekreaci případně bydlení), č. 13 (nová plocha pro bydlení) a č. 11 (rozšíření plochy pro bydlení) budou řádně prověřeny a případně v přiměřeném rozsahu zapracovány.

Je to z toho důvodu, že se výše uvedené požadavky č. 4, 5, 7, 9, 10, 11 a 13 převážně nachází ve volné krajině a nesplňovaly by požadované základní podmínky ochrany krajinného rázu, které budou změnou do ÚP doplněny. Při projednání návrhu Zprávy se k požadavkům také předběžně nesouhlasně nebo s podmínkou vyjádřil orgán ochrany přírody a to zejména z důvodu negativního vlivu na přírodní a krajinné hodnoty v Přírodním parku Vizovické vrchy.

Od obce byl uplatněn jeden požadavek, a to na rozšíření návrhové plochy DS 58 (určená pro odstavnou plochu), za účelem vybudování obecního parkoviště.

Z vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v obci Lípa, která byla stanovena v územně analytických podkladech v Rozboru udržitelného rozvoje území obvodu obce s rozšířenou působností (RURÚ SO ORP) Zlín 2020 (5. aktualizace) vyplývá, že obec pro svůj rozvoj při předpokládaném počtu obyvatel 857 v roce 2028 potřebuje 7,09 ha ploch pro bydlení. V současné době je počet obyvatel v obci 882 (k 1. 1. 2023). Z navržených 7,361 ha ploch pro bydlení, bylo za uplynulé období využito 1,4 %. Nevyužito tedy zatím zůstává cca 7,256 ha.

Z výše uvedeného vyplývá, že zastavitelných ploch pro bydlení je momentálně dostatek. Pokud budou navrženy plochy nové, je třeba plochy, které nejsou využity déle než 5 let, redukovat. Dlouhodobě nevyužité plochy pro bydlení je tak třeba prověřit a po dohodě s obcí vypustit. Teprve, pokud bude vypuštěno adekvátní množství nevyužitých ploch, mohou být zapracovány požadavky nové.

V lednu roku 2022 vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR nový metodický pokyn s názvem Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch. Potřeba zastavitelných ploch tak bude při změně ÚP vyhodnocena v souladu s tímto pokynem. Nové plochy budou moci být vymezeny pouze za předpokladu, že jejich potřeba bude prokázána.

Podle této metodiky je třeba vyhodnotit potřebu nejen ploch pro bydlení, ale také plochy pro veřejné občanské vybavení, pro komerční občanské vybavení a pro pracoviště, což jsou plochy, ve kterých jsou umísťovány provozy s pracovními místy, tj. plochy smíšené obytné, výroby a skladování a plochy smíšené výrobní.

E) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací

- Ze zprávy o uplatňování ÚP nevyplývají žádné požadavky na jeho změnu, které by mohly vést k požadavku posouzení vlivů na životní prostředí. Požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá.

F) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

- ÚP byl pořízen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími právními předpisy a byl vydán Zastupitelstvem obce Lípa dne 17. 9. 2015 formou Opatření obecné povahy č. 1/2015 s účinností ode dne 3. 10. 2015 a zatím nebyla řešena jeho změna.
- Z vyhodnocení uplatňování ÚP viz výše kap. A) vyplývá několik požadavků na změnu ÚP, které nebudou mít zásadní vliv na stanovenou koncepci, proto není nutné řešit nový územní plán. Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP jsou blíže specifikovány v následující kapitole.

G) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- Aktualizovat zastavěné území.
- Urbanistickou koncepci doplnit o urbanistickou kompozici.
- Provéřit a přehodnotit podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle jejich uplatňování a dle platného stavebního zákona. Nepřípustné využití doplnit v souvislosti s novelizovaným § 18 odst. 5 stavebního zákona, zároveň zachovat možnost umísťování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území. Ve stávajících i zastavitelných plochách v oblasti pasek stanovit podmínky využití těchto ploch tak, aby bylo omezeno účelovému rozdělování parcel a následnému zahušťování zástavby. S ohledem na krajinný ráz dostatečně doplnit podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a to tak, aby byly v ÚP jasně dohodnuty a nebylo nutné je stanovovat až v rámci navazujících stavebně správních řízení. Při stanovení těchto podmínek vycházet ze studií Územně analytické podklady ORP Zlín jevy 17 a 18: Oblast a Místo krajinného rázu (LÖW & spol., s.r.o. 2015) a Krajinný ráz Zlínského kraje (ARVITA P spol. s r.o. 2005) a dále z Územní studie krajiny Zlínského kraje (schválená 29. 4. 2024). Provéřit možnost hromadného bydlení v centrální části obce.
- Provéřit rozsah všech zastavitelných ploch. Plochy dlouhodobě nevyužívané po dohodě s obcí případně vypustit.
- Řádně prověřit a případně zpracovat nové požadavky na plochy pro bydlení či plochy smíšené obytné vesnické (případně rekreační) 1, 2, 3, 5, 6, 8, 11, 12 a 13 (u požadavků č. 5, 11 a 13 prověřit a případně zmenšit jejich rozsah) a požadavek rozšíření plochy dopravní infrastruktury DS 58 za účelem vybudování obecního parkoviště.
- Při návrhu nových zastavitelných ploch zohlednit aktuální zastavěnost stávajících vymezených ploch.
- Potřebnost a vhodnost nově navržených ploch bydlení i dalších ploch řádně zdůvodnit (v souladu s metodikou ministerstva, více viz kap. D).
- V nově navrhovaných plochách pro bydlení v dosahu veřejného vodovodu a kanalizace výstavbu podmínit napojením na navrženou nebo stávající společnou kanalizaci a vodovod.
- Provéřit vymezení ploch technické a dopravní infrastruktury. Dopravní obsluhou zastavitelných ploch nezvyšovat počet nových přípojení na stávající trasu I/49.
- Provéřit a vypustit plochy DS 27 a DS 37.
- Zkoordinovat plochy ÚSES s nově zpracovaným Plánem ÚSES pro územní obvod ORP Zlín (ARVITA-P spol. s r.o.) a případné odchylky upravit dle tohoto Plánu.
- Textovou část ÚP doplnit o kapitolu „Definice pojmů“ a to v případě, že tyto nejsou obsaženy v právních předpisech.
- Vyhodnotit soulad změny ÚP s PÚR, ZÚR a závaznými dokumenty Zlínského kraje.
- Respektovat záměr „Modernizace a elektrizace trati Otrokovice – Vizovice“.
- V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.
- Zpracovat do grafické části odůvodnění ÚP zájmové území Ministerstva obrany.
- V koordinačním výkrese vypustit označení a šrafování interakčních prvků.

2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Provéřit aktuálnost vymezení ploch DS 101 a 102 – koridor územní rezervy pro silniční dopravu – propojení Zlín – Zádveřice, převzatý ze ZÚR ZK. V případě jeho vypuštění při aktualizaci nadřazené dokumentace obě plochy vypustit taktéž z ÚP.

3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

- U nově navržených ploch technické a dopravní infrastruktury prověřit nutnost vymezení VPS s možností vyvlastnění.

4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie (ÚS) nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Prověřit aktuálnost zpracování ÚS pro zastavitelné plochy č. 15 a 32 a stanovit lhůtu a podmínky pro jejich pořízení.
- Prověřit možnost zpracování ÚS pro požadavky č. 1 a 13 a pro zastavitelnou plochu BI 59 nacházející se v jedné lokalitě, která by řešila především napojení na vodovod a kanalizaci tak, aby se předešlo živelnému budování sítí pro jednotlivé domy, kdy je pak pro další stavebníky mnohdy obtížné až nemožné navázat a napojit se na sítě předchozích stavebníků. Případně stanovit pořadí změn v území (etapizaci).
- Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nebo uzavřením dohody o parcelaci, se nepředpokládají.

5. Případný požadavek na zpracování variantního řešení

- Tento požadavek není.

6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- Návrh změny bude zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, přiměřeně k rozsahu a obsahu zpracovávané změny ve vztahu ke schválenému Územnímu plánu Lípa.
- Názvy a obsah jednotlivých kapitol textové části ÚP je třeba dát do souladu s aktuálním zněním stavebního zákona.
- Celý ÚP bude převeden do „Standardu“, v podobě stanovené metodikou Ministerstva pro místní rozvoj ČR.
- V koordinačním výkrese bude zakreslen pás území kolem hranice obce z ÚP sousedních obcí, ze kterého budou zřejmé návaznosti záměrů na sousední území, bude zachován soulad funkčních ploch.
- Návrh změny bude obsahovat:

I. Návrh

1. textová část

2. grafická část:

Výkres základního členění území	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

II. Odůvodnění

1. textová část, jejíž součástí bude i tzv. srovnávací znění s vyznačením změn

2. grafická část:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
Výkres širších vztahů	1 : 100 000
Předpokládané úplné znění Výkresu základního členění po vydání změny	1 : 5 000
Předpokládané úplné znění Hlavního výkresu po vydání změny	1 : 5 000
Předpokládané úplné znění Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací po vydání změny	1 : 5 000

- Projektant bude návrh změny v rozpracovanosti konzultovat současně s obcí a pořizovatelem a před každou etapou a před předáním zastupitelstvu ke schválení nechá provést kontrolu dat digitálního zpracování dle předpisu podoby datové sady „Standardizovaného ÚP“ odevzdávané do prostředí geografických informačních systémů ZK.

- Návrh bude vypracován nad aktualizovaným mapovým podkladem (katastrální mapa).
- Dokumentace bude odevzdána 1x v listinné podobě (vyjma výkresů předpokládaného úplného znění, které postačí v digitální podobě) a 2x v digitální podobě na CD ve formátu pdf pro účely veřejného projednání.
- Na základě výsledků veřejného projednání bude návrh změny upraven a předložen pořizovateli ke kontrole.
- Čistopis změny ÚP a také úplné znění ÚP po změně budou odevzdány v listinné podobě ve dvou tištěných vyhotoveních a zároveň 4x v digitální podobě na CD ve formátu pdf, 1 CD bude obsahovat kompletní datovou sadu dle požadavků SZdÚP 2023 Zlínského kraje.

7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- Změna neřeší žádný záměr, který by mohl vyvolat požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na udržitelný rozvoj území. Tento požadavek se nepředpokládá.

H) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

- Na základě vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období 2015 - 2024 a také na základě vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (uvedeno v kap. C této zprávy) není shledán žádný důvod k vznesení návrhu na aktualizaci Zásad územního rozvoje Zlínského kraje.

Závěr

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Lípa za uplynulé období 2015 – 2024 byl ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením zastupitelstvu obce projednán přiměřeně v souladu s ust. § 47 odst. 1 až 4.

Návrh zprávy, doplněný a upravený na základě projednání, byl předložen Zastupitelstvu obce Lípa ke schválení.

Údaje o schválení zprávy

Zpráva o uplatňování Územního plánu Lípa v uplynulém období 2015 – 2024 byla schválena zastupitelstvem obce dne 10. 2. 2025 usnesením č. 6/1/2025.

.....
Petra Balajková
místostarostka obce

PŘÍLOHA

Grafické znázornění požadavků na změnu ÚP vyznačené ve výřezu z hlavního výkresu platného ÚP.

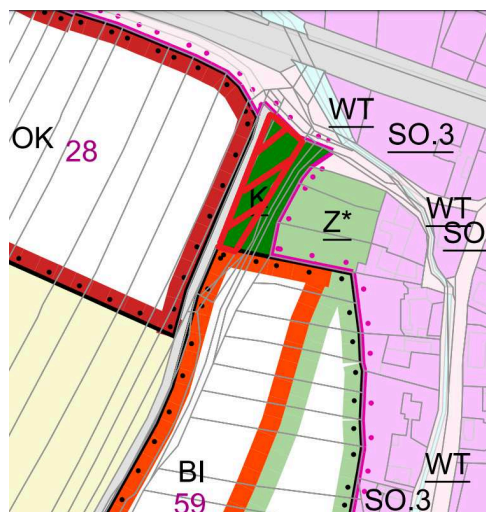
legenda:



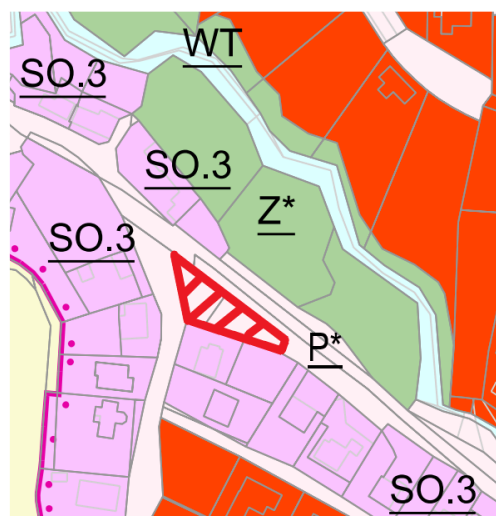
požadavek na změnu ÚP

a) Požadavky, které budou prověřeny ve změně ÚP:

1. Požadavek zařadit celý pozemek p.č. 403/1 do ploch pro bydlení v rodinných domech za účelem výstavby 1 RD, pozn.: návaznost na zastavěné území a zastavitelné plochy, v dosahu technické i dopravní infrastruktury; dle platného ÚP se část pozemku nachází v zastavitelné ploše bydlení individuálního – BI 59 a část mimo zastavěné území v ploše krajinné zeleně – K.



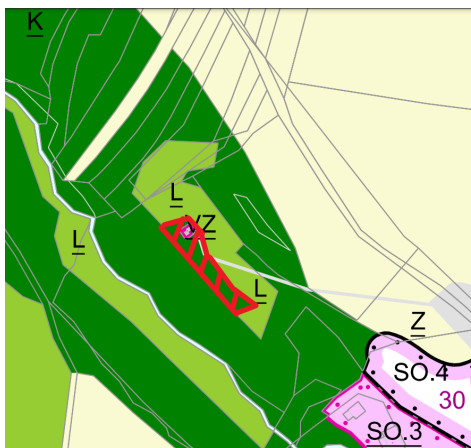
2. Požadavek zařadit pozemky p.č. 303 a 304 do ploch smíšených obytných vesnických dle skutečného využití; dle platného ÚP se pozemky nachází v zastavěném území a nedopatřením byly zahrnuty do ploch veřejných prostranství – P*.



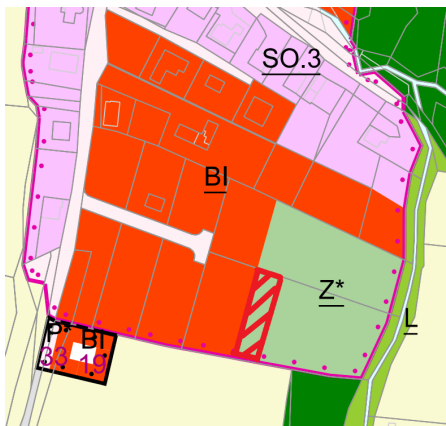
3. Požadavek zařadit celé pozemky p.č. 1315/2 a 1315/8 do ploch smíšených obytných vesnických z důvodu obnovení stavby stodoly, která zde v minulosti stála; dle platného ÚP se pozemky nachází v zastavěném území, část pozemku p.č. 1315/2 se nachází v ploše smíšené obytné vesnické – SO.3 a část v ploše sídelní zeleně – Z* a pozemek p.č. 1315/8 je celý v ploše Z*.



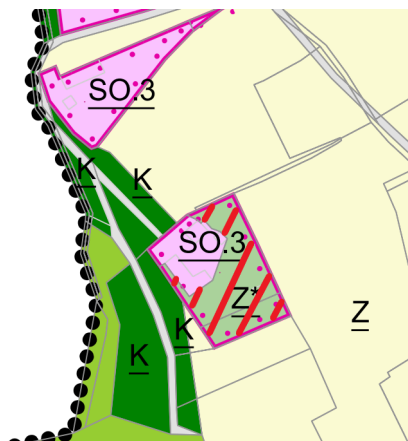
5. Požadavek zařadit pozemek p.č.st. 810/61 a přiměřenou část pozemku p.č. 810/66 do ploch pro bydlení v rodinných domech, případně do ploch individuální rekreace tak, aby ke stavbě hlavní mohly vzniknout i stavby doplňkové (např. kůlna); dle platného ÚP se p.č.st. 810/61 nachází v ploše pro zemědělskou a lesnickou výrobu – VZ, která připouští rekreaci (původně zde stála myslivecká chata), p.č. 810/61 se nachází v ploše krajinné zeleně – K.



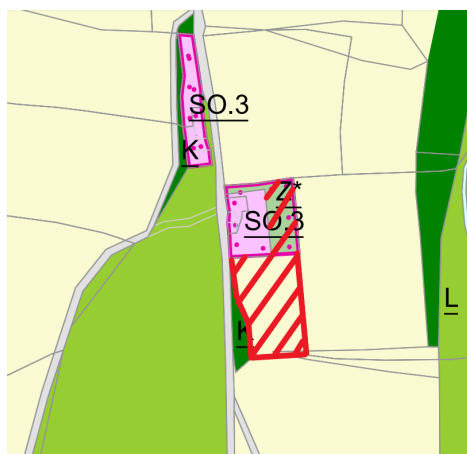
6. Požadavek zařadit pozemky p.č.st. 792/31 a část pozemku p.č. 792/20 do plochy bydlení – bydlení individuální; dle platného ÚP se pozemky nachází v zastavěném území, pozemek p.č. 792/20 se částečně nachází v ploše bydlení – bydlení individuální – BI a částečně v ploše sídelní zeleně – Z* a pozemek p.č.st. 792/31 je téměř celý v ploše Z*. Jednalo by se o mírné rozšíření plochy bydlení, která slouží jako zázemí stávajícího RD, na úkor sídelní zeleně, která je vymezena na ploše zahrady tohoto RD.



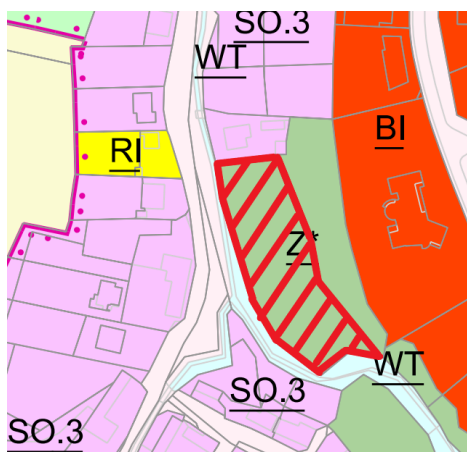
8. Požadavek zařadit pozemky p.č. 1198/1 a 1198/2, které slouží jako zahrada RD, do ploch smíšených obytných vesnických; dle platného ÚP se pozemky nachází v zastavěném území v ploše sídelní zeleně – Z*.



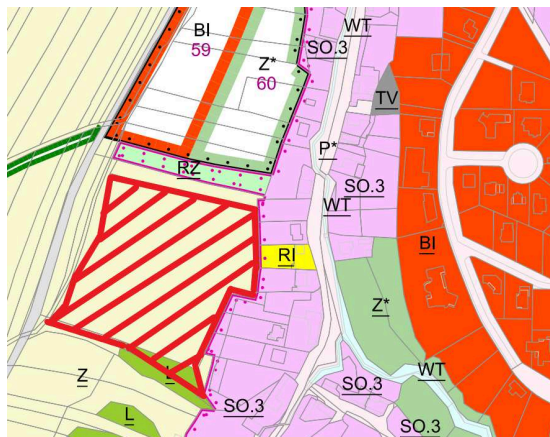
11. Požadavek zařadit pozemky p.č. 1127/3, 1127/11 a 1127/9 do plochy smíšené obytné, z důvodu přístavby k RD, přestavby hospodářského objektu na obytný a využití pozemků p.č. 1127/3 a 1127/9 pro vybudování zemního výměníku pro tepelné čerpadlo a nové studny pro potřeby RD; dle platného ÚP se požadavek nachází částečně v zastavěném území v ploše sídelní zeleně – Z* a částečně mimo zastavěné území v ploše zemědělské – Z.



12. Požadavek zařadit pozemek p.č. 290 do plochy smíšené obytné, část pozemku slouží jako zahrada RD; dle platného ÚP se pozemek nachází v zastavěném území v ploše sídelní zeleně – Z*.

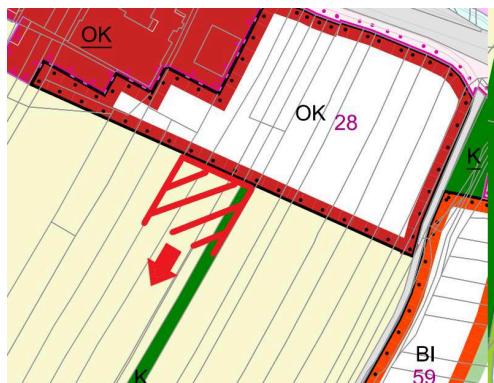


13. Požadavek zařadit pozemky p.č. 361/1, 360/4 a 359/2 na stavební parcely; dle platného ÚP se pozemky nachází mimo zastavěné území, p.č. 361/1 a 360/4 v ploše zemědělské – Z a p.č. 359/2 v ploše lesní – L v návaznosti na zastavěné území – stávající plochu SO.



b) požadavky, které nebudou předmětem změny ÚP:

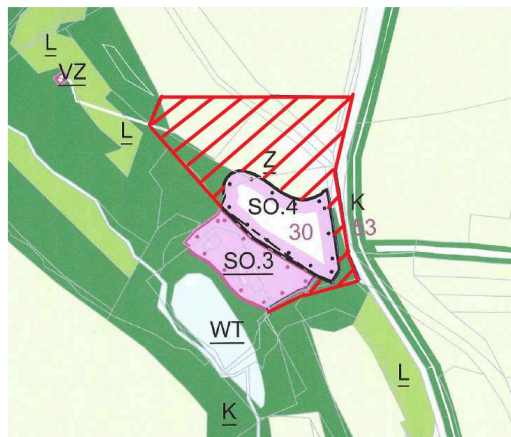
4. Požadavek rozšíření stávajícího areálu jižním směrem na pozemcích p.č. 748/107, 748/143, 748/105, 748/128, 752; dle platného ÚP se požadavek nachází mimo zastavěné území v ploše zemědělské – Z a v ploše krajinné zeleně – K a navazuje na zastavitelnou plochu OK 28.



7. Požadavek zařadit pozemek p.č. 792/5 do plochy bydlení – bydlení individuální za účelem výstavby jednoho RD; dle platného ÚP se pozemek nachází mimo zastavěné území, ve volné krajině, v ploše zemědělské – Z.



9. Požadavek o rozšíření plochy smíšené rekreační, kvůli lepšímu využití a zkulturnění problémové lokality; dle platného ÚP se požadavek nachází mimo zastavěné území v ploše zemědělské – Z a krajinné zeleně – K, v návaznosti na zastavitelnou plochu SO.4 30 a stávající plochu SO.3.



10. Požadavek zařadit pozemek p.č. 853/4 do plochy smíšené obytné nebo smíšené rekreační z důvodu umístění stavby do 25 m², která by sloužila pro uskladnění nářadí pro úpravu pozemku a umístění čmelínů; dle platného ÚP se pozemek nachází mimo zastavěné území, ve volné krajině, v ploše zemědělské – Z.

