

ÚZEMNÍ PLÁN FRYŠTÁK

ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST	
NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ – 2025	
Objednatel:	Město Fryšták
Pořizovatel:	Magistrát města Zlín
Zhotovitel:	Institut regionálních informací, s.r.o.
Hlavní projektant:	Ing. arch. Michal Hadlač
Číslo autorizace:	03 497
Projekční tým:	Mgr. Vladimíra Macurová Mgr. Radmila Hadlačová Mgr. Jakub Kura
	
Otisk autorizačního razítka	

B – ODŮVODNĚNÍ

Textová část

Obsah

1. Stručný popis postupu pořízení územního plánu	5
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	5
2.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	5
2.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování	7
2.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona	10
3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	10
3.1. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů	10
3.2. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	12
4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	12
4.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	13
4.2. Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem	30
4.3. Vyhodnocení souladu nadřazenou územně plánovací dokumentací	30
4.4. Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními a strategickými dokumenty Zlínského kraje a města Fryšták	43
5. Vyhodnocení souladu se zadáním územního plánu	44
6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	45
7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	46
8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	47
8.1. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	48
8.2. Sdělení, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	48
8.3. Další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	48
8.3.1. Informace, jak bylo ve schválené koncepci zohledněno vyjádření dotčeného státu, pokud byla koncepce předmětem mezistátního posuzování podle § 14a	48
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	48
9.1. Vymezení zastavěného území	49
9.2. Základní koncepce rozvoje území obce	49
9.3. Urbanistická koncepce	54

9.3.1. Urbanistická koncepce	54
9.3.2. Urbanistická kompozice.....	56
9.3.3. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	57
9.3.4. Vymezení zastavitelných ploch	57
9.3.5. Vymezení systému veřejných prostranství.....	58
9.3.6. Vymezení systému sídelní zeleně.....	58
9.4. Koncepce veřejné infrastruktury	59
9.4.1. Dopravní infrastruktura	59
9.4.2. Technická infrastruktura	61
9.4.3. Zelená infrastruktura.....	64
9.4.4. Občanské vybavení	64
9.4.5. Veřejná prostranství	65
9.5. Koncepce uspořádání krajiny	65
9.5.1. Koncepce uspořádání krajiny	65
9.5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	67
9.5.3. Vymezení a stanovení podmínek pro zelenou infrastrukturu včetně územního systému ekologické stability.....	67
9.5.4. Vymezení a stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	71
9.5.5. Vymezení a stanovení podmínek pro protierozní opatření	72
9.5.6. Vymezení a stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi a suchem	72
9.5.7. Vymezení a stanovení podmínek pro rekreaci	72
9.5.8. Vymezení a stanovení podmínek pro dobývání ložisek nerostných surovin.....	73
9.6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	73
9.6.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	76
9.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	102
9.8. Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny	103
9.9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	103
9.10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	104
9.11. Definice pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech	105
9.12. Protipovodňová ochrana a ochrana vodních zdrojů	109
9.13. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	110
10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	110

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	110
11.1. Demografický vývoj a odhad cílového počtu obyvatel	110
11.2. Stanovení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení	112
12. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	114
13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	116
13.1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy, náležející do zemědělského půdního fondu	116
13.2. Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením	119
13.3. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů	119
13.4. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	123
14. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	125
15. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	127
16. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	127
17. Přehled změn vzniklých během projednání územního plánu	127
17.1. Změny po společném jednání	127

Přílohy

Příloha č. 1 – Vyhodnocení souladu se zadáním územního plánu

Příloha č. 2 – Odůvodňovací karty zastavitelných ploch a ploch změn v krajině

Příloha č. 3 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Příloha č. 4 – Prověření návrhových ploch v platném územním plánu

Příloha č. 5 – Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Grafická část

B1 – Koordinační výkres (1 : 5 000)

B2 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1 : 5 000)

B3 – Výkres širších vztahů (1 : 100 000)

1. Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Tuto kapitolu lze považovat za součást prohlášení dle § 10g, odst. 5 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Bude doplněno.

2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

2.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

- 1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán je v souladu s požadavkem na soustavné a komplexní řešení funkčního využití. Návrh vykazuje kladný vliv na vyváženost pilířů udržitelného rozvoje území kraje, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Kladný vliv územní plán vykazuje na podmínky pro soudržnost společenství obyvatel vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení a občanské vybavení. Na podmínky pro hospodářský rozvoj vykazuje územní plán kladný vliv vymezením zastavitelných ploch pro výrobu v rámci rozvojových zón a rovněž vymezením ploch pro vedení dálnice D49, které umožní lepší napojení Fryštáku na republikovou (i mezinárodní) dálniční síť, čímž dojde k navýšení jeho atraktivity a konkurenceschopnosti v systému osídlení a lokalizaci ekonomických aktivit. Kladný vliv vykazuje návrh územního plánu rovněž na podmínky pro příznivé životní prostředí zejména vymezením ploch změn v krajině pro stabilizaci ploch zeleně a vymezením stabilizovaných ploch nezastavěného území (lesních, přírodních či smíšených nezastavěného území) včetně vymezení územního systému ekologické stability. Řešení územního plánu bylo zpracováno s ohledem na naplnění potřeb generace současné i budoucí, vyhodnocení rozsahu zastavitelných ploch s ohledem na návrhové období územního plánu (tj. 15 let), je uvedeno v kap. 11 a přijaté řešení naplňuje potřeby stávající i budoucí generace obyvatel.

- 2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Územní plán podpořil předpoklady pro udržitelný rozvoj území a vyhodnotil potenciál rozvoje území v souladu s § 80 odst. 1 stavebního zákona stanovením koncepce rozvoje území města, jeho plošného a prostorového uspořádání, stanovením koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury na základě prognózy vývoje obyvatelstva v území a vývoje záměrů vyplývajících z nadřazené územně plánovací dokumentace.

- 3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Územní plán podpořil předpoklady pro zvýšení kvality vystavěného prostředí sídel, pro rozvoj identity sídla a tvorbu funkčního a harmonického prostředí vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v rámci zastavěného i nezastavěného prostředí a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, zejména určením hlavního a nepřipustného využití a stanovením prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území pro plochy stabilizované i pro zastavitelné plochy, včetně vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona u ploch v rámci nezastavěného území tak, aby byl umožněn vznik funkčního a harmonického prostředí pro každodenní život obyvatel města. Zejména se jedná o stanovení maximální podlažnosti staveb a stanovení minimální výměry pozemků, aby nedocházelo k narušení kvality vystavěného prostředí města spolu s vymezením zastavitelných ploch pro vedení dálnice D49, po jejíž realizaci by mělo

dojít k odklonu husté nákladní dopravy z centra města a tím ke tvorbě harmonického prostředí pro každodenní život obyvatel města.

- 4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Územní plán podpořil podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, neboť mimo jiné vymezil nové zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území a v jeho prolukách tak, aby byla zvýšena kompaktnost zastavěného území, a aby bylo minimalizováno riziko vzniku zástavby ve volné krajině či riziko rozptýlené zástavby; bližší vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a hospodárného využití zastavěného území je uvedeno v kap. 11 odůvodnění.

V případě zastavitelné plochy pro dálnici vycházelo vymezení z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR ZK) a následných zpřesňujících podkladů od investora stavby, Ředitelství silnic a dálnic ČR a potenciální negativní dopady na fragmentaci krajiny a její prostupnost byly řešeny vymezením zastavitelných ploch pro dálnici. Ty byly vymezeny v takovém rozsahu, aby bylo možné v rámci podrobnější projektové dokumentace navrhnout náležitá opatření pro zmírnění těchto negativních dopadů, např. podchody, ekodukty či estakády.

Z hlediska vlivu na přírodní hodnoty území (např. evropsky významná lokalita Velká Vela, přírodní památka Chladná dolina či přírodní park Hostýnské vrchy) lze konstatovat, že územní plán nevytváří negativní dopady, neboť rozvojové plochy byly vymezeny mimo tyto hodnoty; výjimkou jsou zastavitelné plochy pro vedení dálnice D49, které indikují zásah do chráněných lokalit, nicméně ne v oblasti se soustředěnými významnými estetickými a přírodními hodnotami.

Z hlediska vlivu na kulturní a civilizační hodnoty spolu s urbanistických, architektonickým a archeologickým dědictvím lze konstatovat, že hodnoty (např. městská památková zóna Fryšták, nemovitá kulturní památka Jadrníčкова vila nebo lokality s vysokou pravděpodobností výskytu archeologických nálezů) nebyly nově navrženými rozvojovými plochami významně dotčeny; pro zachování stávajícího rázu zástavby a urbanistické struktury stanovil územní plán základní urbanistickou koncepci a zejména podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (především maximální výšku staveb a intenzitu využití pozemku).

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem povolovat záměry pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu. Stavby a zařízení pro vyjmenované účely lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. Územní plán v podmínkách využití plch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území vyloučil vybrané stavby a zařízení. Jedná se o tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- Zeleň krajinná – ZK
- Vodní a vodních toků – WT
- Zemědělské všeobecné – AU
- Lesní všeobecné – LU
- Přírodní všeobecné – NU
- Smíšené krajinné všeobecné – MU

Zdůvodnění vyloučení staveb a zařízení je uvedeno v kap. 9.

Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání – nezastavitelnými pozemky jsou pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, což se netýká města Fryšták.

- 5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Územní plán zkoordinoval veřejné i soukromé zájmy v souladu s požadavky obsaženými v zadání územního plánu, které schválilo zastupitelstvo města Fryšták jako usnesení č. UZ 2/2022/VIII/5 na svém zasedání dne 23. 2. 2022; soulad s ochranou veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je popsán v kap. 3. V samotném průběhu projednávání územního plánu je umožněno podávání připomínek v souladu se stavebním zákonem, čímž je omezeno uplatňování jednostranných hledisek před komplexním řešením, které je navíc v souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území a s úkoly územního plánování vyplývajících ze zařazení města do rozvojové oblasti OB9.

2.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

- a) Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

Územní plán stanovil v kap. 2 Základní koncepci rozvoje území města, tedy ochrany a rozvoje jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, Vymezené zastavitelné plochy nevytváří z hlediska vlivu na přírodní hodnoty území (např. evropsky významná lokalita Velká Vela, přírodní památka Chladná dolina či přírodní park Hostýnské vrchy) negativní dopady, neboť rozvojové plochy byly vymezeny mimo tyto hodnoty. Výjimkou byly zastavitelné plochy pro vedení dálnice D49, které indikují zásah do chráněných lokalit, nicméně ne v oblasti se soustředěnými významnými estetickými a přírodními hodnotami. Z hlediska vlivu na kulturní a civilizační hodnoty spolu s urbanistickými, architektonickým a archeologickým dědictvím lze konstatovat, že hodnoty (např. městská památková zóna Fryšták, nemovitá kulturní památka Jadříčkova vila nebo lokality s vysokou pravděpodobností výskytu archeologických nálezů) nebyly navrženými rozvojovými plochami významně dotčeny; pro zachování stávajícího rázu zástavby a urbanistické struktury stanovil územní plán základní urbanistickou koncepci a zejména podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (především maximální výšku staveb a intenzitu využití pozemku).

- b) Stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území.

Územní plán stanovil koncepci rozvoje území v rámci kap. 3. Urbanistická koncepce, která obsahuje rovněž urbanistickou kompozici, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně. Koncepce byla stanovena s ohledem na hodnoty území (např. městská památková zóna Fryšták, nemovitá kulturní památka Jadříčkova vila nebo lokality s vysokou pravděpodobností výskytu archeologických nálezů) tak, aby dané hodnoty nebyly řešením územního plánu narušeny. Územní plán rovněž stanovil v kap. 5 Koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení územního systému ekologické stability a podmínek pro prostupnost krajiny tak, aby nedošlo k jejímu oslabení.

- c) Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.

Územní plán byl prověřen s ohledem na potřebu změn v území a účelnosti využití zastavěného území (viz kap. 11). Územní plán byl posouzen z hlediska vlivu na kvalitu života obyvatel, obytného prostředí i z hlediska vlivu na nezastavěné území a nenavrhuje žádný záměr, který by vytvářel negativní dopady na veřejné zdraví. Dopady na životní prostředí lze identifikovat v rozsahu záborů půdního fondu (ty jsou zdůvodněny v kap. 14) a vlivu zastavitelných ploch pro dálnici na fragmentaci krajiny a

její prostupnost (v dalších fázích přípravy dálnice lze předpokládat kompenzaci negativních dopadů podchody, ekodukty či vedením dálnice po estakádě). Vymezením zastavitelných ploch nevzniklo riziko narušení přírodně hodnotných lokalit ani skladebných částí ÚSES, nebyl předpokládán ani dopad na geologickou stavbu území. Z hlediska vlivu na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání má územní plán příznivý vliv vymezením zastavitelných ploch v dobré návaznosti na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

- d) Stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství.

Územní plán v obecné rovině stanovil požadavky na využívání a prostorové uspořádání urbanistickou koncepcí a urbanistickou kompozicí v rámci kap. 3. Podrobnější architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území územní plán stanovil v rámci podmínek prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území pro plochy stabilizované a pro zastavitelné plochy včetně stanovených prvků regulačního plánu pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

- e) Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

Územní plán vytváří předpoklady pro hospodárné využívání území stanovením požadavků v rámci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a v rámci stanovení prvků regulačního plánu, které jsou v některých případech platné pro celé území města Fryšták a v některých případech jsou uvedeny pro konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití.

- f) 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 energetické koncepce a klimatické cíle státu.

Územní plán s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí nevymezil plochy výroby energie a tepla, nicméně s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu je realizace výroby energie z obnovitelných zdrojů možná v rámci přípustného využití ploch zejména na konstrukcích budov, umístění výroby energie z obnovitelných zdrojů do nezastavěného území je vyloučeno.

- g) Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

Územní plán vytvořil podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení vymezením stabilizovaných a zastavitelných ploch pro bydlení a stanovením jejich využití včetně podmínek prostorového uspořádání. pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu územní plán vymezil stabilizované plochy rekreace a zastavitelné plochy pro vedení dálnice D49, které umožní lepší napojení Fryštáku na republikovou (i mezinárodní) dálniční síť, čímž dojde k navýšení jeho atraktivity pro cestovní ruch.

- h) Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení.

Územní plán prověřil a posoudil potřebu změn v území s ohledem na charakter a hodnoty v území. Nové zastavitelné plochy byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území a v jeho prolukách tak, aby byla zvýšena kompaktnost zastavěného území, a aby bylo minimalizováno riziko vzniku zástavby ve volné krajině či riziko rozptýlené zástavby. Současně byly nové zastavitelné plochy vymezené v souladu s koncepcí rozvoje území města, jak je definována v kap. 2, aby nedošlo k narušení stávajícího charakteru a hodnot území. Nové plochy pro ekonomické aktivity byly vymezeny s ohledem na využitelnost navazujícího území – plochy pro výrobu spíše lehkou a zemědělskou byly vymezeny na severu území města v návaznosti na stávající výrobní a zemědělské areály. Plochy pro moderní technologie a inovace s doprovodnými

službami a občanským vybavením byly vymezeny v jižní části města v návaznosti na stávající plochy občanského vybavení a ploch pro vedení dálnice D49.

- i) Stanovovat pořadí provádění změn v území.

Navržená koncepce rozvoje města nevyžaduje stanové pořadí změn v území.

- j) Koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území.

Územní plán zkoordinoval veřejné i soukromé zájmy v souladu s požadavky obsaženými v zadání územního plánu, které schválilo zastupitelstvo města Fryšták jako usnesení č. UZ 2/2022/VIII/5 na svém zasedání dne 23. 2. 2022; soulad s ochranou veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je popsán v kap. 3. V samotném průběhu projednávání územního plánu je umožněno podávání připomínek v souladu se stavebním zákonem, čímž je zamezeno uplatňování jednostranných hledisek před komplexním řešením, které je navíc v souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území a s úkoly územního plánování vyplývajících ze zařazení města do rozvojové oblasti OB9.

- k) Vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Územní plán vymezil veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, viz kapitulu 9.7 textová částí odůvodnění.

- l) Vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot.

Územní plán stanovil podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot stanovením Koncepce uspořádání krajiny, v rámci které došlo mimo jiné ke stabilizování přírodních ploch v rámci nezastavěného území a vymezení územního systému ekologické stability, který má za úkol napomáhat snižování nebezpečí před účinky povodní, sucha a erozních jevů. Územní plán rovněž vymezil zastavitelnou plochu pro realizaci hráze suché nádrže Fryšták.

- m) Uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.

Územní plán uplatnil požadavky na adaptaci sídel na změny klimatu zejména v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, neboť pro plochy bydlení, plochy smíšené obytné, plochy rekreace a plochy výroby stanovil maximální intenzitu využití ploch tak, aby zůstaly zachovány dostatečně rozlehlé plochy pro realizaci zeleně, která napomáhá stabilizaci klimatu zastavěného území tak, aby nedocházelo k jeho přehřívání zejména v letních měsících. Územní plán rovněž uplatnil požadavky na uspořádání krajiny vymezením ploch přírodních, lesních, vodních, ploch zeleně krajinné a ploch smíšených nezastavěného území pro stabilizaci přírodě blízkých ekosystémů v jinak intenzivně zemědělsky využívané krajině.

- n) Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Územní plánu byl navržen tak, aby nevyvolával nadměrné nároky na investice; vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu byly vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

- o) Vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany.

Předmětem územního plánu nebyla tvorba podmínek pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany.

- p) Vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.

Územní plán mimo jiné vymezil plochy pro výrobu, přičemž každá z těchto lokalit byla navržena s předpokladem rozvoje s jiným zaměřením, čímž byly v územním plánu diverzifikovány předpoklady území pro vytváření nových pracovních míst a pro jeho resilienci vůči náhlým hospodářským změnám.

- q) Určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území.
Předmětem územního plánu nebylo určení asanačních a rekultivačních zásahů do území.
- r) Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití.
Předmětem územního plánu nebylo vymezení ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů.
- s) Vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.
Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů je uvedeno v kapitole 3.1 textové části odůvodnění. Kompenzační opatření nebyla stanovena.

2.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Územní plán byl zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Jedná se především o soulad s těmito ustanoveními:

- Věcný obsah územního plánu odpovídá požadavkům § 80 až § 84 zákona č. 283/2021 Sb., a je obsahově a formálně v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.
- Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 116 a § 121 zákona č. 283/2021 Sb.
- Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s § 15 až § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb.
- Jednotný standard územně plánovací dokumentace byl zpracován v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb. a přílohou č. 10, č. 12, č. 13 a č. 14 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.

3. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

3.1. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů

Územní plán je v souladu s požadavky především těchto zvláštních právních předpisů:

- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
 - Územní plán svým řešením zachoval a nezhoršil podmínky pro ochranu povrchových a podzemních vod. Podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů nebyly územním plánem negativně dotčeny, stejně tak nebyly navrhovány žádné záměry, které by měly negativní dopad na jakost povrchových a podzemních vod. Do území nebyly umístěny žádné potenciální zdroje znečištění vod. Ochrana území před nepříznivými účinky povodní byla územním plánem řešena návrhem plochy pro hráz suché vodní nádrže, ochrana před nepříznivými účinky sucha byla řešena zejména stanovením koeficientu intenzity zástavby pro stabilizované i zastavitelné plochy a stabilizací stávajících zelených ploch. Ochrana vodních ekosystémů byla zajištěna vymezením ploch vodních a vodních toků a stanovením podmínek jejich využití.
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
 - Územní plán svým řešením respektoval zájmy ochrany přírody, krajiny a biologické rozmanitosti a dále zejména předměty ochrany zvláště chráněných území zasahujících do řešeného území. Územní plán vymezil skladebné části územního systému ekologické stability a stabilizované plochy přírodní, plochy zeleně a lesa, čímž v obecné rovině vytvořil podmínky pro ochranu genofundu,

ochranu dřevin rostoucích mimo les, ochranu neživé přírody a ochranu krajinného rázu zejména stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Řešení územního plánu minimalizovalo negativní dopady na životní prostředí charakterem a zejména umístěním zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území města. V případě ploch pro vedení dálnice D49 lze předpokládat realizaci nástrojů pro minimalizaci těchto dopadů v podrobnějších fázích stavební přípravy (realizace podchodů, ekoduktů či vedení dálnice po estakádě).

- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů
 - Územní plán respektoval zájmy ochrany ovzduší, prevence znečištění a snižování emisí škodlivých látek do ovzduší s cílem ochrany lidského zdraví, životního prostředí a udržitelného rozvoje, neboť nevymezil plochy pro vyjmenované stacionární zdroje dle přílohy č. 2 k zákonu č. 01/2012 Sb. Určování způsobu vytápění a ohřevu vody v jednotlivých plochách není předmětem územního plánu.
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
 - Územní plán respektoval zásady ochrany zemědělského půdního fondu, neboť řešení územního plánu bylo zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění, viz kapitolu 13. textové části odůvodnění.
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
 - Územní plán neovlivnil svým řešením evidované památkově chráněné objekty, ani území s archeologickými nálezy. Podmínky využití stanovené pro plochy s rozdílným způsobem využití, které byly dotčeny výskytem nemovitých kulturních památek, vytvořily předpoklady pro to, aby nedošlo k omezení či znemožnění péče o dané kulturní památky. Řešení územního plánu neznemožnilo ani neomezilo provádění archeologických průzkumů.
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
 - Územní plán respektoval požadavky lesního zákona, všechny lesní pozemky byly v území stabilizovány jako plochy lesní, mezi něž patří především pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nebezpečné lesní cesty, nejsou-li širší než 5 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů, a dále tzv. jiné pozemky jako zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy. Pro zajištění ochrany lesních porostů byly stanoveny podmínky využití ploch lesních a byly vyloučeny všechny činnosti a záměry, které by měly negativní vliv na funkci lesa a jejich zachování.

Vyhodnocení dopadu územního plánu na pozemky určené k plnění funkce lesa je obsaženo v kap. 13. textové části odůvodnění.
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
 - Územní plán není v rozporu se zájmy požární ochrany, způsob zajištění požární ochrany v území se nezměnil.
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
 - Územní plán stanovil koncepci dopravní infrastruktury a podmínky využití stávajících komunikací tak, že se stav nemění. Územní plán dále stanovil, jakým směrem se bude dopravní infrastruktura ve městě rozvíjet, byly vymezeny zastavitelné plochy pro dopravu silniční pro realizaci dálnice D49 a dále byly vymezeny zastavitelné plochy pro místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch. V oblasti nemotorové dopravy byla stávající koncepce územním plánem taktéž stabilizována a její rozvoj byl zajištěn vymezením

zastavitelné plochy pro vymístění cyklostezky ze silnice na Lukov a druhé cyklostezky na Lukoveček.

- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
 - **V řešeném území nebyly vymezeny plochy pro dobývání nerostných surovin, pouze se v něm nachází chráněná ložisková území Fryšták – západ pro cihlářské suroviny. Územním plánem nebyly navrženy žádné záměry, které by tato chráněná ložisková území negativně ovlivnily.**
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů
 - **V řešeném území se nenacházejí přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod, přírodní léčebné lázně nebo lázeňská místa.**
- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů
 - **Územní plán respektoval zákon o geologických pracích a svým řešením neznemožnil provádění geologických výzkumů a průzkumů.**
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
 - **Územní plán respektoval požadavky týkající se chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizovaných § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění a prováděcího předpisu nařízení vlády č. 217/2016 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.**

3.2. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno.

4. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Město Fryšták má platný územní plán, který nabyt účinnosti dne 4. 1. 2013. Zhotovitelem byl Ing. arch. Milan Krouman, AKTÉ projekt s.r.o., k územnímu plánu nebyla doposud pořízena žádná změna.

V souvislosti s novými požadavky na rozvoj území města a novelu stavebního zákona 183/2006 Sb. schválilo Zastupitelstvo města Fryštáku na svém zasedání dne 17. 2. 2021 pod usnesením č. U Z 1/2021/VIII/11c) pořízení nového územního plánu s prvky regulačního plánu dle ust. § 6 odst. 5 písmene a) ve spojení ust. § 44 písmene a) a § 45 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v platném znění.

Územní plán obsahuje komplexní návrh rozvoje správního území města Fryšták ve všech jeho čtyřech katastrálních územích. Územní plán mj. stanovil koncepci rozvoje města s ohledem na ochranu charakteru území, především na zachování a umírněný rozvoj historické struktury zástavby i cenných krajinných horizontů. Územní plán v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací vymezil koridor pro výstavbu dálnice D49 a navazujících komunikací a rovněž i skladebné části územního systému ekologické stability na nadregionální a regionální úrovni, které doplnil i úroveň lokální v souladu s plánem ÚSES platným pro ORP Zlín. Územní rozvoj byl navržen v návaznosti na zastavěné území města nebo v jeho nevyužitých enklávách, což se týká především ploch pro bydlení, které se bude dále rozvíjet pouze formou rodinných domů. Pro rozvoj komerčních a výrobních aktivit územní plán vymezil dvě rozvojové zóny, Fryšták – sever a především Fryšták – jih, která těží z atraktivní polohy u dálnice D49. Územní plán se mj. zaměřil na rozvoj dopravy cyklistické, byly vytvořeny podmínky pro napojení okolních sídel, včetně krajského města. Územní plán též stanovil podmínky využití ploch s rozdílným

způsobem využití s důrazem na flexibilitu využití i na ochranu charakteru území, pro výstavbu rodinných domů stanovil prvky regulačního plánu, zajišťující regulaci tvaru střech a výšky staveb soulad s původním venkovským charakterem zástavby.

4.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Návrh územního plánu byl prověřen z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 3. 2025, které zohledňuje veškeré aktualizace včetně poslední Aktualizace č. 9 schválené usnesením vlády ČR č. 64/2025 ze dne 29. 1. 2025.

Kapitola 2: Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Územní plán je zpracován v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje:

- (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.

Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území takto:

- **Lokalita soustavy NATURA 2000 (Evropsky významná lokalita Velká Vela)**

Lokalita soustavy NATURA 2000 zasahuje do správního území města Fryšták v jeho severní části, která byla vymezena jako stabilizované plochy s dominancí ploch lesních, které doplnily zejména plochy přírodní v místech, kde jsou vymezeny skladebné části ÚSES. Tímto vymezením byl zajištěn důraz na ochranu stávajícího charakteru území a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití byly vytvořeny podmínky pro vyloučení negativního vlivu na předmět ochrany; v nezastavěném území bylo vyloučeno umístování takových staveb a zařízení, které by měly negativní dopad na ochranu přírodně a krajinářsky hodnotných území.

- **Maloplošně chráněná území (např. přírodní památka Chladná dolina či ochranná pásma PP Ondřejovsko nebo Vela)**

Do řešeného území okrajově zasahuje PP Chladná dolina a dále ochranná pásma několika přírodních památek. Ve všech případech byly tyto lokality vymezeny jako stabilizované plochy s dominancí ploch lesních, které doplňují zejména plochy přírodní v místě, kde jsou vymezeny skladebné části ÚSES. Tímto vymezením byl zajištěn důraz na ochranu stávajícího charakteru území a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití byly vytvořeny podmínky pro vyloučení negativního vlivu na předmět ochrany; v nezastavěném území bylo vyloučeno umístování takových staveb a zařízení, které by měly negativní dopad na ochranu přírodně a krajinářsky hodnotných území.

- **Přírodní park Hostýnské vrchy**

Území přírodního parku zasahuje do celého katastrálního území Vítová, Horní Ves u Fryštáku a části katastrálních území Fryšták a Dolní Ves. S ohledem na rozsah vymezení přírodního parku do něj zasahují zastavěná území zmíněných katastrálních území a navržené zastavitelné plochy v těchto územích. Největší potenciální dopad na předmět ochrany PP vytvořily zastavitelné plochy pro dálnici D49, které jsou však umístěny při jižním okraji přírodního parku. Tímto byly v území podpořeny předpoklady pro minimalizaci negativního působení dálnice na krajinný ráz území přírodního parku, protože plochy dálnice nebyly

vymezeny v oblastech s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami. Ostatní rozvojové záměry navržené územním plánem byly umístěny v návaznosti na zastavěné území a s ohledem na tento fakt lze konstatovat, že na samotný přírodní park mají pouze marginální až nulový vliv.

- **Významný krajinný prvek nádrž Fryšták**

Významný krajinný prvek je vymezen ve vazbě na vodní nádrž převážně jako stabilizovaná plocha vodní a vodohospodářská, kterou doplnily břehové stabilizované plochy lesní, plochy zeleně, smíšené nezastavěného území, technické infrastruktury všeobecné a okrajové plochy zemědělské. Do VKP nezasahuje územním plánem navržená žádná zastavitelná plocha.

Podmínky pro zvýšený důraz na ochranu stávajícího charakteru území byly dále v územním plánu podpořeny stanovením podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, když bylo v nezastavěném území vyloučeno umísťování takových staveb a zařízení, které by měly negativní dopad na ochranu přírodně a krajinářsky hodnotných území. Plocha technické infrastruktury byla stabilizována, nepředpokládá se její další rozvoj a na funkci významného krajinného prvku nemá vliv i s ohledem na její umístění pod úrovní vodní hladiny nádrže a jejího oddělení od vodní nádrže pásem zeleně.

- **Nemovité kulturní památky (např. Jadrníčkova vila, kostel sv. Mikuláše či areál zájezdního hostince tzv. Hrubá hospoda)**

Nemovité kulturní památky se nacházejí ve stabilizovaných plochách, pro které byly stanoveny podmínky využití, které omezují případné negativní vlivy nové výstavby na nemovité kulturní památky a které vytvářejí podmínky pro zachování stávajícího rázu staveb v daných plochách. Územní plán stanovením urbanistické koncepce a kompozice vytvořil podmínky pro ochranu těchto památek a stanovením podmínek prostorového uspořádání ploch v centru města dále vytvořil takové podmínky pro výstavbu, které neznehodnotí kulturní památky. Současně do okolí nemovitých kulturních památek nebyly územním plánem umístěny žádné rozvojové plochy, které by vytvářely riziko negativního ovlivnění kulturních památek zejména z ohledu urbanistického a vizuálního.

- **Městská památková zóna Fryšták**

Územní plán respektuje městskou památkovou zónu a v jejích hranicích byly vymezeny pouze stabilizované plochy, čímž byly vytvořeny podmínky pro zachování stávajícího rázu centra města a pro minimalizování rizika narušení jeho urbanistické a architektonické podoby. Podmínky ochrany městské památkové zóny byly dále posíleny stanovením podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití – najmě ploch smíšených městských centrálních, které byly vymezeny jen v území MPZ a mají stanoveny takové podmínky prostorového uspořádání, aby nebylo umožněno umísťování nevhodných objektů z hlediska jejich funkce a podoby. V neposlední řadě byla ochrana MPZ podpořena stanovením urbanistické koncepce a podmínek prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití, které zajistily respektování historicky utvářené městské struktury a nenarušení pohledových směrů na nemovité kulturní památky, které se převážně nacházejí v území Městské památkové zóny Fryšták.

- **Urbanistické, architektonické a archeologické hodnoty (např. historická uliční struktura, pozitivní dominanty města či území s vysokou pravděpodobností výskytu archeologických nálezů)**

Územní plán respektuje urbanistické a architektonické hodnoty města. Podmínky využití jednotlivých ploch byly stanoveny tak, aby byly omezeny případné negativní vlivy nové výstavby na městskou památkovou zónu. Dále byly stanovením urbanistické koncepce města a stanovením maximální výšky staveb, intenzity zástavby pozemku a minimální výměry pro jednotlivé zastavitelné plochy posíleny podmínky pro zachování stávajícího rázu zástavby a pro

eliminaci umístění hmotově, funkčně či výškově odlišných staveb narušujících ráz MPZ Fryšták a potažmo celého města. Podmínky ochrany archeologického dědictví byly podpořeny zejména umístěním jednotlivých zastavitelných ploch, které zasahují do území s vysokou pravděpodobností výskytu archeologických nálezů, pouze okrajově.

- (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.

Územní plán tyto požadavky respektoval stanovením podmínek využití pro plochy s rozdílným způsobem využití, když zejména v nezastavěném území byly vytvořeny podmínky pro zachování stávajících kvalit krajiny – v souladu s § 122 stavebního zákona byly vyloučeny stavby a zařízení, která nemají vazbu na zemědělství či lesnictví a v rámci nepřipustného využití byly vyloučeny takové činnosti, které by negativně ovlivnily krajinu a zanesly do ní zástavbu.

Územní plán respektuje zásady ochrany půdního fondu a veřejný zájem na jeho ochraně, proto byly půdy nejvyšší kvality zabírány pouze v nezbytně nutných případech a nezbytně nutném rozsahu, pokud nebylo možné pro daný záměr navrhnout alternativní umístění. Pro všechny takto vzniklé předpokládané zábory půdního fondu byl vyhodnocen veřejný zájem, který podporuje vymezení zastavitelné plochy a který převyšuje veřejný zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy (bližší zdůvodnění veřejného zájmu v odůvodňovacích kartách jednotlivých ploch v příloze č. 2). Největší dopad na kvalitní půdy vytvořily zastavitelné plochy pro dálnici, tyto byly vymezeny na základě nadřazené dokumentace (ZÚR ZLK) a rozsah jejich záboru byl vyhodnocen s ohledem na předpokládaný skutečný zábor (viz kap. 13. a odůvodňovací karty příslušných zastavitelných ploch v příloze č. 2).

Zábory půdního fondu z hlediska svého umístění a rozsahu nemají potenciál k narušení organizace půdního fondu a zemědělské prvovýroby. Jedinou výjimkou jsou plochy pro dálnici D49, které mají potenciální negativní dopady na obhospodařování. Aby byly tyto potenciální negativní dopady eliminovány, byly plochy vymezeny tak, aby nevznikaly neobhospodařovatelné enklávy zemědělské půdy a současně byly plochy vymezeny v takovém rozsahu, aby bylo možné v podrobnější projektové dokumentaci navrhnout náležitá opatření pro zmírnění případných negativních dopadů. Všechny ostatní zastavitelné plochy byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území a neznemožňují tak zemědělské obhospodařování jednotlivých zemědělských ploch.

Předpokládané zábory ZPF z hlediska dopadů na jednotlivé bonity půdy jsou podmíněny pedogenezí řešeného území, když se většina zastavěného území Fryštáku nachází na livisolech a při rozvíjení zástavby města se proto nešlo záborům kvalitní půdy vyhnout. Rozvojové plochy však byly na kvalitní půdě navrženy v takovém rozsahu, aby naplnily potenciál pro zvýšení kompaktnosti zastavěného území města, a proto je nebylo možné umístit v jiné poloze, ať už z důvodu převzetí záměru z platného územního plánu nebo nadřazené územně plánovací dokumentace, popř. konkrétního záměru s jednoznačnou lokalizací.

Řešením územního plánu byly vytvořeny podmínky pro zachování stávajících lesních porostů, které byly navrženy jako plochy lesní a podmínkami využití byly vytvořeny podmínky zachování jejich funkce a kvalit. Navrhované zastavitelné plochy zasahují do pozemků určených k plnění funkce lesa okrajově a nenarušily velké lesní celky. Když už k zasažení lesních pozemků došlo, byly územním plánem stanoveny požadavky pro následnou rekultivaci a uspořádání území po dokončení stavby pro minimalizaci jejich negativních důsledků.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití – vodní a vodních toků WT, které vytvořily podmínky pro ochranu vodotečí a vodních ploch stanovením podmínek využití ploch tak, aby do nich nebyly umístěny takové záměry, které by negativně ovlivnily vodní poměry a vodní režim.

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

Územní plán navrhnul zastavitelné plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území a neposílil tak riziko vzniku samostatné prostorově oddělené zástavby, čímž byly naplněny předpoklady pro minimalizaci rizika vzniku prostorové sociální segregace. Toto riziko bylo dále sníženo vymezením zastavitelných ploch v takovém rozsahu, aby byly dostatečně naplněny požadavky města pro rozvoj a současně nebyly vymezovány naddimenzované zastavitelné plochy (viz kap. 11). Riziko sociální segregace nového obyvatelstva bylo dále minimalizováno tím, že nebyly vytvářeny podmínky pro vznik velkých obytných souborů, protože všechny zastavitelné plochy s obytnou funkcí byly umístěny do sousedství stabilizovaných ploch pro obytnou funkci.

Riziko vzniku prostorové segregace může vznikat i v případě ploch s návazností na zastavěné území, taková situace je typická pro lokality s nedostatečnou dopravní obslužností. Územním plánem bylo toto riziko minimalizováno navržením zastavitelných ploch pro umístění nových komunikací pro obsluhu takových navrhovaných lokalit nebo přímo lokalizací zastavitelných ploch v dostupnosti stávající dopravní infrastruktury.

- (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 center osídlení, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Územní plán Fryšták byl zpracován na základě zadání, které schválilo zastupitelstvo města Fryšták jako usnesení č. U Z 2/2022/VIII/5 na svém zasedání dne 23. 2. 2022.

V samotném průběhu projednávání územního plánu je umožněno podávání připomínek v souladu se stavebním zákonem, čímž je zamezeno uplatňování jednostranných hledisek před komplexním řešením, které je navíc v souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území a s úkoly územního plánování vyplývajících ze zařazení obce do rozvojové oblasti OB9.

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

Územní plán byl zpracován v souladu s nadřazenou dokumentací (Politika územního rozvoje ČR, Zásady územního rozvoje Zlínského kraje; viz kap. 4.1 a 4.3) přičemž byla zajištěna koordinace prostorových, odvětvových i časových hledisek, územním plánem byly zpřesněny a akcentovány požadavky z nadřazené dokumentace (např. vymezení ploch pro dálnici D49 a obecně respektování priorit územního plánování a stanovených rozvojových oblastí) a současně byla územním plánem zajištěna návaznost na územně plánovací dokumentaci okolních obcí, viz kap. 14.

- (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.

Řešené území se nenachází v hospodářsky problémovém regionu, není zařazeno do žádné z vymezených specifických oblastí republikového významu. Potenciál pro zachování, popř. vznik nových pracovních příležitostí a zvýšení odolnosti před případnými důsledky hospodářských změn byl územním plánem vytvořen zejména vymezením dvou lokalit rozvoje ekonomických aktivit Fryšták – sever a Fryšták – jih, kde byly navrženy zastavitelné plochy pro rozvoj výroby lehké a zemědělské v případě severu a plochy smíšené výrobní pro rozvoj inovačních technologií s doprovodnými službami a občanským vybavením v případě jihu.

- (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.

Územní plán vytvořil podmínky pro rozvoj polycentrického uspořádání sídelní struktury vymezením zastavitelných ploch bydlení a ploch smíšených obytných spolu s plochami občanského vybavení a veřejných prostranství, které byly navrženy v návaznosti na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu tak, aby se zvýšila především kompaktnost zastavěného území a využily se jeho proluky.

- (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.

V řešeném území se dle Databáze brownfields ve Zlínském kraji ani dle průzkumů v terénu nenachází žádné významné plochy, které by bylo možné označit za plochy brownfield; velký areál výroby v lokalitě Fryšták – sever je využíván a nevytváří potřebu jeho přeměny či nalezení nového využití. Územním plánem nebyly identifikovány ani transformační plochy pro lokality, kde by stávající využití bylo nevyhovující a které by vyžadovaly sanaci či úpravu.

Ochrana nezastavěného území byla zajištěna zejména stanovením podmínek využití pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, pro které bylo stanoveno nepřipustné využití spolu s vyloučením staveb, zařízení a opatření v souladu s § 122 stavebního zákona tak, aby nebylo zasahováno do nezastavěného území a byly minimalizovány negativní dopady na nejcennější půdy a lesní pozemky. Navržením nových zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území byly zároveň vytvořeny předpoklady pro minimalizaci fragmentace území a necitlivou suburbanizaci bez vazby na stávající území.

V případě zastavitelných ploch pro dálnici vzniknul potenciál pro fragmentaci území a pro jeho prostupnost. Aby bylo možné náležitě eliminovat tato rizika, byly zastavitelné plochy pro dálnici vymezeny v takovém rozsahu, který umožňuje v rámci podrobnější projektové dokumentace navrhnout náležitá opatření pro minimalizaci těchto negativních dopadů, např. podchody, ekodukty a další.

- (20) 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 ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

V řešeném území se nachází lokalita soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita Velká Vela, přírodní památka Chladná dolina nebo přírodní park Hostýnské vrchy. Tyto lokality nebyly řešením územního plánu negativně dotčeny, nacházejí se převážně mimo zastavěné území v plochách stabilizovaných nezastavěného území. Výjimkou je přírodní park Hostýnské vrchy, město Fryšták se však nachází na okraji tohoto přírodního parku a nezasahuje do jeho centrálních částí a do oblastí s kumulací krajinných a přírodních hodnot.

Územním plánem byly vymezeny zastavitelné plochy pro dálnici, které vytvářejí potenciál pro fragmentaci území a pro negativní ovlivnění charakteru krajiny. Aby bylo možné náležitě eliminovat tato rizika, byly zastavitelné plochy pro dálnici vymezeny v takovém rozsahu, který umožňuje v rámci podrobnější projektové dokumentace navrhnout náležitá opatření pro minimalizaci těchto negativních dopadů, např. podchody, ekodukty a další. Minimalizace negativního vlivu na charakter krajiny byla vytvořena především umístěním ploch pro dálnici v okrajové části přírodního parku Hostýnské vrchy a jejich umístěním v místech, kde je krajina již antropogenně ovlivněna.

Veřejný zájem v ochraně přírody byl naplněn zejména vymezením skladebných částí ÚSES. Pro zachování podmínek ochrany přírody byly podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území vyloučeny v souladu s § 122 stavebního zákona takové stavby a zařízení, které by měly negativní dopad na ochranu přírodně a krajinářsky hodnotných území.

V zastavěném území byly územním plánem stabilizovány plochy zeleně, přičemž územní plán dále vytvořil podmínky pro rozvoj zeleně jejich vymezením jako ploch změn v krajině. Tímto řešením byly v území vytvořeny podmínky pro posílení jeho resilience vůči dopadům ekologických problémů a současně byly vytvářeny podmínky pro zmírňování samotných ekologických problémů zvýšením podílu kvalitních ploch zeleně v území.

Zastavitelné plochy navržené územním plánem byly řešeny s akcentem veřejného zájmu ochrany půdního fondu. K záboru půd nejvyšší kvality došlo pouze v nezbytně nutných případech a v nezbytně nutném rozsahu v případech, kdy nebylo možné pro daný záměr navrhnout alternativní umístění. S ohledem na pedologickou skladbu řešeného území (většinu tvoří půdy I. a II. třídy ochrany) se nebylo možné při vymezení zastavitelných ploch záborům kvalitní půdy vyhnout. Zábory půdního fondu z hlediska svého umístění a rozsahu nevytvářejí s výjimkou výše diskutované plochy pro dálnici negativní dopad na organizaci půdního fondu a zemědělskou prvovýrobu, neboť zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a neznemožňují tak zemědělské obhospodařování jednotlivých zemědělských ploch či nevedou ke vzniku enkláv zemědělské půdy, viz kap. 13.

- (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 vymezení 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.

Územní plán migrační prostupnost krajiny v obecné rovině zajistil vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, díky čemuž byly vytvořeny podmínky pro snižování rizika vzniku segregované zástavby mající negativní vliv na ráz krajiny. Současně byly tímto vymezením vytvořeny podmínky pro minimalizaci nutnosti výstavby nového vedení technické a dopravní infrastruktury, což snižuje riziko následné fragmentace krajiny. Tímto vymezením rozvojových ploch byly navíc zajištěny předpoklady pro eliminaci rizika srůstání sídel, protože nová zástavba není navrhována ve směru, kde by hrozilo srůstání s další zástavbou. Cestní síť v krajině byla vymezena jako stabilizované plochy dopravy, případně bylo umožněno jejich umísťování do ploch s rozdílným způsobem využití jako jejich přípustné využití, čímž byly naplněny podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny nejen pro člověka.

Pro volně žijící živočichy územní plán vytvořil podmínky pro zachování a zlepšení prostupnosti krajiny zejména vymezením skladebných částí ÚSES. Aby byla prostupnost krajiny vymezeným ÚSESem zajištěna, byly pro plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dotčeny prvky ÚSES stanoveny podmínky využití, které neumožňují realizovat takové záměry, které by měly negativní dopad na funkci ÚSES (např. umístění bydlení, výroby či občanské vybavení do těchto ploch).

Potenciální negativní dopady na fragmentaci krajiny a její prostupnost vykazuje záměr dálnice D49, která prochází východní částí území. Aby bylo možné tyto potenciální

vlivy náležitě eliminovat, byla zastavitelná plocha určená pro výstavbu dálnice vymezena v takovém rozsahu, aby bylo možné v rámci podrobnější projektové dokumentace navrhnout náležitá opatření pro zmírnění těchto negativních dopadů, např. podchody, ekodukty či estakády.

- (21) Vymezit 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 nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Územní plán v zastavěném území stabilizoval plochy zeleně, které zpřísňují ochranu stávajících zelených prostranství ve městě a napomáhají vytvářet pozemky souvislých ploch veřejně přístupné zeleně.

- (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).

V řešeném území se nachází několik nemovitých kulturních památek (např. Jadrníčkova vila či kostel sv. Mikuláše), které spoluutvářejí turistický potenciál místa. Turistický potenciál navyšují rovněž cyklotrasy, které procházejí územím města. Pro zvýšení turistické atraktivity města a zlepšení kvality cyklistické dopravy navrhnul územní plán zastavitelné plochy pro umístění cyklostezek a jejich vymístění ze stávajících pozemních komunikací. Konkrétně se jedná o cyklostezku směrem na Lukov a cyklostezku na Lukoveček. Dále územní plán vytvořil podmínky pro vedení cyklotras po místních komunikacích ve směru na Horní Lapač.

Územní plán vytvořil podmínky pro zachování turistické atraktivity města stanovením podmínek pro novou výstavbu a umístěním nových zastavitelných ploch tak, aby nebyly v konfliktu s turistickými atraktivitami a nenarušily jejich pozitivní působení v území.

- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, 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 dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění 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).

Největší dopad na fragmentaci a prostupnost krajiny vytvořily zastavitelné plochy pro umístění dálnice D49, které byly navrženy ve východní, jižní a v západní části území města. Aby bylo možné tyto potenciální vlivy náležitě eliminovat, byly zastavitelné plochy určené pro výstavbu dálnice vymezeny v takovém rozsahu, aby bylo možné v rámci podrobnější projektové dokumentace navrhnout náležitá opatření pro zmírnění těchto negativních dopadů, např. podchody, ekodukty či estakády.

Z hlediska negativního působení na veřejné zdraví vytvořil územní plán podmínky pro jejich minimalizaci zejména samotným umístěním zastavitelných ploch pro dálnici, které byly až na výjimky vymezeny mimo zastavěné území a v dostatečné vzdálenosti od ploch obytných.

- (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 u center osídlení a 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).

Podmínky pro zlepšování dostupnosti území byly územním plánem posíleny vymezením zastavitelných ploch pro dálnici D49, které vytvořily podmínky pro zkvalitnění dopravní infrastruktury a pro zajištění mobility osob a zboží v rozvojové oblasti, již je město Fryšták součástí, i mimo ni. S ohledem na trasu dálnice lze vymezení zastavitelné plochy pro její realizaci hodnotit jako nástroj pro vytváření podmínek pro zlepšení ochrany obyvatelstva před hlukem a emisemi, jelikož jí byly vytvořeny podmínky pro vymístění nadmístní a tranzitní dopravy mimo zastavěné území města a zejména mimo jeho obytné části, protože tranzit aktuálně projíždí zejména po silnici II/490 procházející přes město.

V případě environmentálně šetrných forem dopravy zlepšil územní plán podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy, když byly navrženy zastavitelné plochy pro realizaci cyklostezky podél silnice na Lukov a pro realizaci cyklostezky od zemědělského areálu na Lukoveček. Tyto plochy vytvořily předpoklady pro další zlepšení dopravní situace pro cyklisty v území.

- (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.

Do řešeného území zasahují lesní celky na jeho severním a jižním okraji, kde se zdvihají zalesněné pahorkatiny a tyto lesní celky nejsou umístěny v blízkosti zastavěného území a jsou taktéž jedinou částí správního území Fryštáku, které se nenachází v oblasti se zvýšeným stupněm znečištění a kde tedy nedochází k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

Územní plán plochy výroby a smíšené výrobní plochy koncentroval ve dvou lokalitách při okrajích zastavěného území, kde byly lokalizovány stabilizované plochy pro tento způsob využití, které dále doplnily nově navržené zastavitelné plochy v rámci obou lokalit Fryšták – sever a Fryšták – jih. V případě druhé jmenované rozvojové lokality byla návrhová plocha pro rozvoj smíšeného výrobního využití od odbytné zástavby oddělena plochou sídelní zeleně, čímž byly naplněny podmínky pro minimalizaci negativních dopadů ekonomických aktivit a výrobní činnosti na bydlení. V případě lokality Fryšták – sever jsou ekonomické aktivity a výrobní činnost rozvíjeny v dostatečné vzdálenosti od ploch bydlení. Nově navržené plochy bydlení Z.5 a Z.6, které byly umístěny do sousedství se stabilizovanými plochami výroby všeobecné, mají od této plochy zajištěno oddělení vzrostlou zelení v umístěnou v ploše veřejných prostranství v návaznosti na vodoteč, čímž byly vytvořeny podmínky pro minimalizaci negativních dopadů výroby na bydlení.

Za účelem nezhoršení stávající imisní situace nebyly v území vytvořeny podmínky pro nejvíce ekologicky zatěžujících funkcí jako jsou zejména plochy těžké výroby, které mají největší potenciál generovat imise a negativně působit na okolí. Pro zlepšení situace lze v obecné rovině konstatovat, že příznivě působí stanovení podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, protože územní plán stanovil intenzitu využití pozemku tak, aby v každém byl zajištěn dostatečný podíl nezastavěných ploch a tím pádem byly vytvořeny možnosti pro doplnění zástavby zelení.

- (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 vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Územní plán vytvořil podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území, z nichž za nejvýznamnější lze považovat ohrožení povodněmi na Fryštáckém potoce. Do záplavového území nebyly územním plánem navrženy žádné nové záměry, které by vytvářely riziko vzniku nové bariéry pro průchod povodňové vlny územím, naopak územní plán pro snížení rizika povodní vymezuje na této vodoteči plochu pro poldr, který ochrání jižní část Horní Vsi.

Dalším typem potenciálních rizik a přírodních katastrof v území je erozní ohrožení půdy a pro ochranu území před tímto rizikem územní plán umožnil umisťovat protierozní opatření v rámci přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití. V plochách nezastavěného území bylo umožněno umisťování protierozních opatření a současně v nezastavěném území není územním plánem vyloučeno umisťování staveb a zařízení pro ochranu přírody a krajiny v souladu s § 122 stavebního zákona.

Územní plán vymezením skladebných částí ÚSES vytvořil další nástroj pro protierozní funkci a posílení retence krajiny, jelikož funkční prvky ÚSES mají vyšší ekologický koeficient a retenční schopnost než volná krajina.

- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat 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.

Územní plán navrhnul do stanoveného záplavového území plochy změn v krajině a jednu zastavitelnou plochu, které nemají potenciál vytvářet novou významnou bariéru pro průchod povodňové vlny. Naopak územní plán vymezením zastavitelné plochy Z.224 posílil podmínky protipovodňové ochrany v řešeném území, neboť plocha byla vymezena za účelem realizace hráze suché vodní nádrže. Mimo tyto záměry se v záplavovém území nachází pouze plochy stabilizované a územním plánem nevznikly nové bariéry, které by negativně ovlivňovaly průchod povodňové vlny.

- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování 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.

Územním plánem byly podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území podpořeny zejména vymezením zastavitelných ploch pro dopravu a dále plochy změn v krajině pro umístění vedení vodovodu a kanalizace na Lukoveček. Současně bylo v podmínkách přípustného využití u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití umožněno umisťování dopravní a technické infrastruktury, čímž byly dále podpořeny podmínky pro její umisťování. Vymezené zastavitelné plochy byly umístěny v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu, čímž byly územním plánem podpořeny podmínky pro její účelné a hospodárné využívání.

Vymezením zastavitelných ploch pro dálnici D49 byly v území vytvořeny podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti města a pro jeho napojení na nadmístní dopravní síť. S ohledem na to, že v řešení území byly územním plánem vytvořeny podmínky pro realizaci dálničního sjezdu, dochází taktéž ke zlepšení podmínek pro rozvoj okolních obcí a pro jejich napojení na dálnici.

V případě technické infrastruktury byly územním plánem vytvořeny předpoklady pro zlepšení zásobování sousední obce Lukoveček, jelikož územní plán vymezil plochu změn v krajině pro napojení Lukovečku na nadmístní systém zásobování pitnou vodou a odkanalizování.

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.

Územní plán vytvořil podmínky pro zlepšení a rozvoj silniční dopravy v nadmístních souvislostech vymezením zastavitelných ploch pro dálnici D49, čímž byly posíleny předpoklady nejen města Fryšták, ale i jeho okolí pro napojení na nadřazenou silniční síť a zlepšení jejich dopravní dostupnosti.

- (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.

Územní plán zohlednil nároky na další rozvoj území vymezením zastavitelných ploch dopravní infrastruktury a plochy veřejných prostranství, které zajistily, aby nově navržené zastavitelné plochy měly dostupnou veřejnou infrastrukturu a které vytvořily podmínky pro rozvoj dopravní obslužnosti území vytvořením podmínek pro stavbu dálnice, která napojí město Fryšták na nadřazenou dopravní síť a zlepší jeho dopravní dostupnost.

- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry 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.

Územní plán stabilizoval stávající dopravní infrastrukturu vymezením ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství. Dále územní plán vymezil zastavitelné plochy pro dálnici D49, která vytvořila předpoklady v území pro zlepšení mobility jeho obyvatel. Pro rozvoj dopravy na místní úrovni vymezil územní plán několik ploch dopravy všeobecné pro realizaci místních komunikací k napojení navržených zastavitelných ploch. Další rozvoj dopravy byl územním plánem umožněn podmínkami přípustného využití, které u vybraných ploch umožnily umístění dopravní infrastruktury.

Pro rozvoj nemotorové dopravy (zejména cyklistické) byly územním plánem vymezeny zastavitelné plochy dopravy jiné, které slouží pro realizaci cyklostezky podél silnice na Lukov a pro realizaci cyklostezky na Lukoveček. Tyto zastavitelné plochy vytvořily podmínky pro oddělení nemotorové dopravy mimo těleso pozemních komunikací.

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

Město Fryšták má zajištěno zásobování pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě, která je v majetku města. Zdrojem pitné vody je úpravna vody Klečůvka se zdrojem SV Zlín. Tato koncepce nebyla územním plánem měněna. Město Fryšták má zajištěno odkanalizování kanalizační sítí, která je postupně budována od roku 1930. Pro zajištění ochrany vodárenské nádrže Fryšták byla kanalizační síť propojena souborem staveb s kanalizačním systémem města Zlín s likvidací odpadních vod ve Zlíně Malenovicích. Samostatným systémem s vlastní biologickou ČOV disponuje farma ZDV na severozápadním okraji města. Tato koncepce nebyla územním plánem změněna. Koncepce odkanalizování byla po společném jednání upravena v souladu se stanoviskem Povodí Moravy s.p., které upozornilo na skutečnost, že pro vodárenskou nádrž Fryšták jsou v aktuálně platném a schváleném Plánu dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu 2021-2027 obsažené listy opatření: MOV30300002 Snížení znečištění v povodí VN Fryšták a MOV30300007 Omezení obsahu fosforu ve vybraných útvarech povrchových vod v povodí vodárenských nádrží, které musí být návrhem územního plánu plně respektovány, což znamená, že do koncepce odvádění a likvidace odpadních vod byl doplněn koncepční požadavek, aby byla provedena výstavba oddílné kanalizace bez nátok balastních vod, přičemž bude nutné zajistit funkční kapacitu čerpacích stanic, aby nedocházelo k úniku nečištěných odpadních vod do vodních toků.

Územním plánem byl navržen jeden záměr na rozšíření sítě technické infrastruktury – konkrétně se jedná o plochu změny v krajině pro vedení vodovodního a kanalizačního řadu z Fryštáku na Lukoveček. V obecné rovině bylo umožněno vodovodní či kanalizační řady umisťovat jako technickou infrastrukturu v rámci přípustnému využití do ploch s rozdílným způsobem využití, čímž územní plán podpořil podmínky pro zajištění požadavků na úroveň technické infrastruktury i v budoucnosti.

I v případě zásobování elektrickou energií zachoval územní plán stávající koncepci, která nebyla měněna. Pro umístění výroben el. energie vytvořil územní plán podmínky v základní koncepci rozvoje území obce, když umožnil umisťovat fotovoltaické elektrárny na stavby a zařízení. Umisťování FVE bylo podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem vyloučeno, aby nebyly vytvořeny negativní dopady na krajinu a přírodní park Hostýnské vrchy v souladu se stanoveným charakterem území.

- (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.

Územní plán nevymezil žádné specifické plochy s rozdílným způsobem využití pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a za tímto účelem nevymezil ani žádnou zastavitelnou plochu. Pro umístění výroben el. energie vytvořil územní plán podmínky v základní koncepci rozvoje území obce, když umožnil umisťovat fotovoltaické elektrárny na stavby a zařízení. Umisťování FVE bylo podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem vyloučeno, aby nebyly vytvořeny negativní dopady na krajinu a přírodní park Hostýnské vrchy v souladu se stanoveným charakterem území.

Kapitola 3 Sídlní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území se nachází v rozvojové oblasti **OB9 Rozvojová oblast Zlín**.

PÚR stanovuje podmínky pro navazující územně plánovací činnost, které je nutno vytvářet při vymezování záměrů:

- a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,

Územní plán vyhodnotil stávající podmínky veřejné dopravní infrastruktury a stanovil její koncepci. Ta byla ponechána beze změny a plochami s rozdílným způsobem využití byla stabilizována současná síť silnic napojujících město na okolí. Územní plán vymezením zastavitelných ploch pro dopravu vytvořil podmínky pro napojení na nadřazenou dopravní infrastrukturu v podobě dálnice D49. Podmínky pro nemotorovou dopravu byly územním plánem zachovány a její koncepce byla doplněna vymezením zastavitelných ploch pro cyklostezku při silnici na Lukov a pro cyklostezku na Lukoveček.

Územní plán vyhodnotil stávající podmínky veřejné technické infrastruktury a nezměnil koncepci jejího zásobování, ať už jde o pitnou vodu, el. energii, plyn či odkanalizování území. V případě každé jednotlivé složky technické infrastruktury byla ponechána stávající koncepce, kterou doplnila plocha změn v krajině pro vodovod a kanalizační řad pro napojení Lukovečku. Koncepce odkanalizování byla po společném jednání upravena v souladu se stanoviskem Povodí Moravy s.p., které upozornilo na skutečnost, že pro vodárenskou nádrž Fryšták jsou v aktuálně platném a schváleném Plánu dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu 2021-2027 obsažené listy opatření: MOV30300002 Snížení znečištění v povodí VN Fryšták a MOV30300007 Omezení obsahu fosforu ve vybraných útvarech povrchových vod v povodí vodárenských nádrží, které musí být návrhem územního plánu plně respektovány, což znamená, že do koncepce odvádění a likvidace odpadních vod byl doplněn koncepční požadavek, aby byla provedena výstavba oddílné kanalizace bez nátok balastních vod, přičemž bude nutné zajistit funkční kapacitu čerpacích stanic, aby nedocházelo k úniku nečištěných odpadních vod do vodních toků.

- b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně a dalších prvků přírodního charakteru sloužící svému účelu,

Územní plán navrhnul zastavitelné plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území s ohledem na místní a prostorové podmínky, čímž byly naplněny předpoklady pro minimalizaci rizika vzniku prostorové sociální segregace. Tímto vymezením zastavitelné plochy nejefektivnějším způsobem využívají stávající veřejnou infrastrukturu, čímž došlo ke snížení rizika fragmentace krajiny. Pro zachování zelených ploch byly územním plánem vymezeny v zastavěném území plochy zeleně.

- c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,

V řešeném území se dle Databáze brownfields ve Zlínském kraji ani dle průzkumů v terénu nenachází žádné významné plochy, které by bylo možné označit za plochy brownfield. Územním plánem nebyla identifikována ani potřeba vymezit transformační plochy pro lokality, kde by stávající využití bylo nevyhovující a které by vyžadovaly sanaci či úpravu.

- d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizací materiálových toků a nakládání s odpady,

V řešeném území se dle Databáze brownfields ve Zlínském kraji ani dle průzkumů v terénu nenachází žádné významné plochy, které by bylo možné označit za plochy brownfield. Územním plánem nebyla identifikována ani potřeba vymezit transformační plochy pro lokality, kde by stávající využití bylo nevyhovující a které by vyžadovaly sanaci či úpravu.

- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,

Územní plán vytvořil podmínky pro zachování a rozvoj společenské funkce centra města zejména stanovením podmínek využití ploch smíšených obytných centrálních, které jsou vymezeny tak, aby nebyl negativně narušen stávající charakter městského centra. Podmínky využití těchto ploch neumožňují umísťování takových způsobů využití, které by narušily jeho společenskou funkci a stávající podobu a architektonický ráz. Dále rozvoj společenské funkce městských center v obecné rovině stanovila základní koncepce rozvoje území obce, která určila zásady pro rozvoj občanského vybavení.

- f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,

Podmínky pro ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny zajistil územní plán zejména vymezením stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy rekreace – zahrádkářské osady a ploch rekreace individuální. Pro rozvoj prvního způsobu rekreace územní plán vymezil zastavitelné plochy pro doplnění stávající

zahrádkářské osady na severním konci Vítové. Další rozvoj rekreace mimo tyto plochy s rozdílným způsobem využití není územním plánem umožněn.

- g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Územní plán svým řešením respektoval krajinné hodnoty jako například NATURA 2000 – evropsky významná lokalita Velká Vela, přírodní památky Chladná dolina nebo přírodního parku Hostýnské vrchy. Tato území byla při návrhu koncepce územního plánu chápána jako přírodní limity rozvoje území a zásah do nich byl řešením územního plánu minimalizován. Největší plošný dopad měly záměry územního plánu do přírodního parku, avšak tyto nejsou vymezeny v oblasti s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, a navíc byly umístěny na okraji přírodního parku, čímž byly negativní dopady na přírodní park minimalizovány.

Ochraně přírody a krajinářsky cenných území napomohlo v nezastavěném území stabilizování ploch zeleně spolu s vymezením skladebných částí ÚSES. V podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území bylo vyloučeno umísťování takových staveb a zařízení v souladu s § 122 stavebního zákona, které by měly negativní dopad na ochranu přírodně a krajinářsky hodnotných území.

PÚR stanovuje úkoly pro územní plánování, které je nutno plnit při zpracování navazující územně plánovací dokumentace ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách, pro územní plán vyplývají konkrétně tyto úkoly:

- a) Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Územní plán umístil do řešeného území zastavitelné plochy pro dálnici D49, které lze považovat za veřejnou infrastrukturu mezinárodního významu. Tím bylo umožněno v rozvojové oblasti intenzivní využití území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury.

- b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

Pro rozvojovou oblast OB9 Rozvojová oblast Zlín nebyl stanoven žádný specifický úkol.

Kapitola 4 Specifické oblasti

Řešené území se nachází ve specifické oblasti celostátního významu **SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.**

PÚR stanovuje podmínky pro navazující územně plánovací činnost, které je nutno vytvářet při vymezování záměrů:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,

Územní plán svým řešením neumístil do krajiny takové záměry (jako jsou plochy meliorací či rozsáhlé plochy půdy bez vegetačního krytu), které by působily negativně na přirozený vodní režim a u nichž by hrozilo riziko vzniku drah soustředného odtoku. V nezastavěném území územní plán stabilizoval zelené plochy stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Tím byly vytvořeny podmínky pro zachování stávajících kvalit krajiny a jejího přirozeného vodního režimu. V podmínkách využití jednotlivých ploch byly obvykle vyloučeny stavby a zařízení v souladu s § 122 stavebního zákona, která nemají vazbu na zemědělství či lesnictví a v rámci nepřipustného využití byly vyloučeny takové činnosti, které by negativně ovlivnily krajinu.

- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,

Územní plán nezměnil koncepci zásobování vodou v řešeném území, které je zásobováno pitnou vodou z úpravny vody Klečůvka se zdrojem SV Zlín.

V samotném řešeném území se nachází vodní zdroj – vodní nádrž Fryšták, která má své stanovené ochranné pásmo a územní plán do pásma s nejvyšším stupněm ochrany neumístil žádné nové záměry. Stejně tak do ochranného pásma II. stupně nebyly umístěny žádné záměry, které by vytvářely podmínky pro realizaci činností poškozujících nebo ohrožujících vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje.

- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,

V řešeném území se nachází vodní zdroje, nicméně územním plánem nedochází k narušení jejich obnovitelnosti, neboť obec je zásobována z úpravny vody Klečůvka se zdrojem SV Zlín. V nezastavěném území územní plán stabilizoval zelené plochy stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Tím byly vytvořeny podmínky pro zachování stávajících kvalit krajiny a jejího přirozeného vodního režimu.

- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,

Územní plán nenavrhнул nové potenciální významné plošné či bodové zdroje znečištění, které by mohly omezit 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),

Územní plán nezměnil koncepci zásobování vodou v řešeném území, které je zásobováno pitnou vodou z úpravny vody Klečůvka se zdrojem SV Zlín. Nové vodovody a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch bylo územním plánem umožněno umísťovat především do ploch technické infrastruktury, do ploch dopravy silniční a do ploch veřejných prostranství, v případě potřeby pak i do jiných ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Územní plán výše uvedenou koncepci doplnil v severozápadní části města, kde vymezil plochu změn v krajině pro umístění vodovodu a kanalizačního řadu pro napojení Lukovečku.

- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,

Územní plán vymezil stávající vodní útvary jako stabilizované plochy vodní a vodohospodářské, které stanovením podmínek využití vytvářejí podmínky pro zachování jejich hydrické funkce.

V řešeném území se vyskytují erozně ohrožené plochy, ať už vodní či větrnou erozí a územní plán v rámci podmínek přípustného využití vytvořil v nezastavěném území podmínky pro realizaci protierozních opatření. Protierozní opatření bylo umožněno realizovat jako přípustné využití především v plochách zemědělských (jako např. zabezpečení míst přirozeného soustředování povrchového odtoku) a plochách smíšených nezastavěného území. Protierozní a retenční funkci plní také stabilizovaný územní systém ekologické stability.

- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,

Územní plán zkoordinoval poznatky a doporučení jednotlivých jmenovaných oborů.

- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

V souladu s uvedeným ustanovením stavebního zákona byly mezi součástí zelené infrastruktury zařazeny především skladebné části územního systému ekologické stability, konkrétně regionální biocentra RBC.111 Velá a RBC.122 U Osílka, která se nacházejí uvnitř rozsáhlých lesních ploch severně i jižně od zastavěného území. Na jihu

na lesy navazuje vodní nádrž Fryšták, kterou lze, podobně jako rybník Vylanta, považovat ze důležité součásti zelené infrastruktury. Na severu jsou vodní plochy zastoupeny méně, a to vodní nádrží Žaby.

Uvedené elementy tvoří severně i jižně od zastavěného území dvě komplexní ohniska zelené infrastruktury, která jsou mezi sebou vzájemně propojena sítí jak lokálních biokoridorů, tak vodních toků, z nichž má hlavní význam Hornoveský potok. Propojením ohnisek tak vzniká síť zelené infrastruktury, která člení řešené území, které se jinak nachází v zemědělské krajině, minimálně pokryté zelení a vodními plochami.

Územní plán pro zajištění rozvoje zelené infrastruktury navrhl plochy změn v krajině zejména pro plochy zeleně a stávající zelené plochy v zastavěném území stabilizoval jako plochy zeleně sídelní. Pro posílení zelené infrastruktury zejména ve volné krajině byl územním plánem navržen systém ÚSES, který je vymezen převážně na stabilizovaných (v případě funkčních prvků) nebo návrhových (v případě prvků ÚSES k založení) plochách zeleně či v plochách lesních.

V obecné rovině byla mimo zastavěné území zelená infrastruktura podpořena podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, když byly v souladu s § 122 stavebního zákona vyloučeny stavby a zařízení, která nemají vazbu na zemědělství či lesnictví a v rámci nepřipustného využití byly vyloučeny takové činnosti, které by negativně ovlivnily krajinu.

PÚR stanovuje úkoly pro územní plánování, které je nutno plnit při zpracování navazující územně plánovací dokumentace ve všech specifických oblastech:

- 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),

Územní plán svým řešením neumístil do krajiny takové záměry (jako jsou plochy meliorací či rozsáhlé plochy půdy bez vegetačního krytu), které by působily negativně na přirozený vodní režim a u nichž by hrozilo riziko vzniku drah soustředného odtoku. V nezastavěném území územní plán stabilizoval zelené plochy stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Tím byly vytvořeny podmínky pro zachování stávajících kvalit krajiny a jejího přirozeného vodního režimu. V podmínkách využití jednotlivých ploch byly obvykle vyloučeny stavby a zařízení v souladu s § 122 stavebního zákona, která nemají vazbu na zemědělství či lesnictví a v rámci nepřipustného využití byly vyloučeny takové činnosti, které by negativně ovlivnily krajinu.

- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Územní plán vymezil stávající vodní útvary jako stabilizované plochy vodní a vodohospodářské, které stanovením podmínek využití vytvořily podmínky pro zachování jejich hydrické funkce.

Podmínky pro revitalizaci a renaturaci toků nebyly podmínkami využití specifikovány a nejsou tedy znemožněny. Mimo plochy vodní a vodohospodářské nebylo v krajině v souladu s § 122 stavebního zákona vyloučeno umístění staveb a zařízení pro vodní hospodářství.

- 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,

Územní plán podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami vytvořil zejména stanovením maximální intenzity využití stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku, čímž byly v území vytvořeny předpoklady pro zachování

nezpevněných ploch v zastavěném území a tím pádem zachování ploch schopných retence srážkových vod.

- 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,

Územní plán vytvořil v obecné rovině podmínky pro zvyšování odolnosti půdy stanovením podmínek přípustného využití a v nezastavěném území umožnil realizovat protierozní opatření. Protierozní opatření bylo umožněno realizovat jako přípustné využití především v plochách zemědělských (jako např. zabezpečení míst přirozeného soustředování povrchového odtoku) a plochách smíšených nezastavěného území. Územní plán navíc nevyloučil v nezastavěném území v souladu s § 122 stavebního zákona umístování staveb a zařízení pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických katastrof. Protierozní funkci v území plní taktéž stabilizovaný systém ekologické stability.

- 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,

Územní plán nezměnil koncepci zásobování vodou v řešeném území, které je zásobováno pitnou vodou z úpravny vody Klečůvka se zdrojem SV Zlín. Nové vodovody a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch bylo umožněno umísťovat především do ploch technické infrastruktury, do ploch dopravy silniční a do ploch veřejných prostranství, v případě potřeby pak i do jiných ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Územní plán výše uvedenou koncepci doplňuje na území města, když vymezil plochu změn v krajině pro umístění vodovodu a kanalizačního řadu pro napojení Lukovečku.

- 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.

Řešené území se nenachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností, která by měla zpracovánu územní studii krajiny na úrovni SO ORP.

Vyhodnocení, zda do řešeného území zasahují specifické oblasti celostátního významu **SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie**, není v současné době možné provést. Je nutné, aby byly napřed specifické oblasti zpřesněny v zásadách územního rozvoje.

Kapitola 5 Záměry dopravní infrastruktury

PÚR stanovuje podmínky pro navazující územně plánovací činnost, které je nutno vytvářet při vymezování záměrů.

- a) zajištění vyšší kvality dopravy, např. zvýšení přepravní rychlosti dopravy a atraktivity železniční dopravy,

Územní plán vytvořil podmínky pro zlepšení kvality silniční dopravy vymezením zastavitelných ploch pro dálnici D49, čímž byly v území posíleny předpoklady pro nadmístní dopravní propojení a zlepšení kvality a rychlosti dopravy. V zastavitelných plochách pro dálnici byla umístěna i plocha pro dálniční křižovatku, čímž byly posíleny předpoklady území pro napojení na tuto komunikaci. Mimo to, vymezením ploch pro dálnici, vytvořil územní plán podmínky pro vymístění tranzitní dopravy z obydleného území města.

- b) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, kulturními a civilizačními hodnotami v území,

Územní plán respektoval lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita Velká Vela, přírodní památku Chladná dolina nebo přírodní park Hostýnské vrchy. Tato území ochrany přírody byla v koncepci územního plánu chápána jako přírodní limity rozvoje území a zásah do nich byl řešením územního plánu minimalizován. Největší plošný dopad vytvořil územní plán na přírodní park, avšak řešením nebyly dotčeny oblasti s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami. Navíc je řešené území lokalizováno na okraji přírodního parku, čímž jsou negativní dopady na přírodní park minimalizovány.

Ochraně přírody a krajinářsky cenných území v nezastavěném území napomohlo stabilizování ploch zeleně spolu s vymezením skladebných částí ÚSES. V podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území bylo vyloučeno umístění takových staveb a zařízení v souladu s § 122 stavebního zákona, které by měly negativní dopad na ochranu přírodně a krajinářsky hodnotných území.

Územní plán respektoval kulturní a historické památky jako je městská památková zóna Fryšták či nemovité kulturní památky jako Jadrníčкова vila nebo kostel sv. Mikuláše. Dále byly respektovány urbanistické hodnoty představované zejména historickou uliční strukturou. Stanovením podmínek využití a nevymezením nových rozvojových ploch byly vytvořeny podmínky pro zachování historicky utvářené struktury města. V rámci limitů prostorového uspořádání byla stanovena maximální výšková hladina staveb respektující okolní výšku zástavby tak, aby nedošlo k narušení pohledových směrů na významné dominanty města a k narušení typického výškového charakteru zástavby.

- c) respektování požadavků mezinárodních dohod a Nařízení Evropského parlamentu a Rady o hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě TEN-T.

Požadavek se netýká řešeného území, jelikož vymezená transevropská síť TEN-T jím neprochází.

PÚR stanovuje úkoly pro územní plánování, které je nutno plnit při zpracování navazující územně plánovací dokumentace; pro územní plán vyplývá konkrétně tento úkol:

- b) kraje a obce zajistí územní ochranu vymezených ploch a koridorů v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním ploch a koridorů pro umístění záměru nebo územní rezervou.

Územní požadavek na územní ochranu vymezených koridorů splnil územní plán zpřesněním koridorů z nadřazené dokumentace (PÚR ČR), viz níže.

Do řešeného území zasahují následující koridor dálnice:

- SD5 D49 úsek Fryšták–Zlín–Vizovice – **územní plán koridor respektoval a vymezil jej jako zastavitelné plochy dopravy silniční.**

Kapitola 6 Záměry technické infrastruktury a související záměry

PÚR stanovuje podmínky pro navazující územně plánovací činnost, které je nutno vytvářet při vymezování záměrů.

- a) naplnění mezinárodních i vnitrostátních požadavků na diverzifikaci přepravních cest,

Není předmětem územního plánu.

- b) zajištění odpovídajících parametrů přenosových soustav a jejich spolehlivosti a bezpečnosti, včetně bezpečného skladování,

Není předmětem územního plánu.

- c) v případě příhraničních záměrů zajištění jejich koordinace se zahraničními systémy,

Netýká se řešeného území.

- d) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny a kulturními a civilizačními hodnotami v území,

Územní plán nevymezuje žádné plochy nebo koridory pro záměry technické infrastruktury.

- e) respektování požadavků mezinárodních dohod a Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU o hlavních směrech pro transevropské energetické sítě TEN-E a unijní seznam projektů společného zájmu.

Netýká řešeného území, neboť vymezená transevropská síť TEN-E jím neprochází.

PÚR stanovuje úkoly pro územní plánování, které je nutno plnit při zpracování navazující územně plánovací dokumentace; pro územní plán z nich však nevyplyvá konkrétně žádný úkol, neboť za jejich plnění zodpovídá Ministerstvo pro místní rozvoj nebo Zlínský kraj.

Do řešeného území zasahuje koridor územní rezervy:

- **E1 Vedení 400 kV Otrokovice–Vizovice–Střelná–hranice ČR/Slovensko (–Povážska Bystrica)**

Územní plán nevymezil koridor územní rezervy, neboť daný koridor doposud nebyl vymezen v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje.

Kapitola 7 Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování

Netýká se řešeného území.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze tedy konstatovat, že Územní plán Fryšták je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky v úplném znění závazném od 1. 3. 2025.

4.2. Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán byl vydán usnesením vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Dle ustanovení § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vyplývá, že první rozvojový plán není závazný pro navazující územně plánovací dokumentaci.

4.3. Vyhodnocení souladu nadřazenou územně plánovací dokumentací

Návrh územního plánu byl prověřen z hlediska souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 1, 2, 4 a 3 s tímto výsledkem:

1. Priority územního plánování

- (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.

Územní plán vytvořil podmínky pro podporu udržitelného rozvoje území ve vzájemné vyváženosti všech jeho pilířů. Podmínky pro příznivé životní prostředí byly územním plánem vytvořeny zejména akceptováním přírodních hodnot jako limitů rozvoje území (například lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita Velká Vela, přírodní památky Chladná dolina či registrovaného významného krajinného prvku nádrže Fryšták), které nebyly negativně dotčeny navrženými rozvojovými plochami a jejichž předmět ochrany nebyl narušen. Dále lze za vytváření podmínek příznivého životního prostředí považovat vymezení skladebných částí ÚSES a podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které v nezastavěném území naplnily podmínky pro zachování jeho přírodního charakteru a neumožnily umístění takových záměrů, které by negativně ovlivnily jejich kvalitu.

Podmínky pro sociální soudržnost obyvatel kraje byly vytvořeny zejména vymezením rozvojových ploch bydlení a ploch smíšených obytných v návaznosti na zastavěné území, čímž byla minimalizována rizika prostorově sociální segregace obyvatel. Pro

posílení soudržnosti obyvatel města byly dále navrženy plochy občanského vybavení, které vytvořily předpoklady pro vzájemné setkávání obyvatel řešeného území. Podmínky stabilního hospodářského rozvoje byly v řešeném území posíleny vymezením dvou rozvojových lokalit pro ekonomické aktivity – Fryšták – sever a Fryšták – jih, přičemž zejména druhá jmenovaná lokalita využívá plánované dálnice D49 a výhodného napojení na nadřazenou dopravní síť. Samotné vymezení zastavitelných ploch pro dálnici lze chápat jako posilující faktor pro hospodářskou stabilitu území, jelikož napojením na dálnici se zlepšují předpoklady pro dopravní dostupnost města a zvýšila se jeho atraktivita a konkurenceschopnost v získávání nových potenciálních zaměstnavatelů.

- (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 (dále PÚR ČR) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených v Programu rozvoje územního obvodu Zlínského kraje (dále PRÚOZK) Strategii rozvoje Zlínského kraje 2030 (dále SRZK).

Územní plán vymezil plochy a koridory podchycené v ZÚR ZK, jedná se zejména o zastavitelné plochy pro dálnici D49, které byly územním plánem vymezeny nejen dle nadřazené dokumentace, ale dále zpřesněny dle podkladů od investora stavby – Ředitelství silnic a dálnic ČR (zhotovitel projektové dokumentace Pragoprojekt, a.s.) tak, aby bylo umožněno realizování nejen samotného dálničního tělesa, ale i dálniční křižovatky a plánovaných komunikací pro napojení dálnice na stávající silniční síť. Dále územní plán vymezil územní systém ekologické stability v nadmístní úrovni v souladu se ZÚR ZK. Soulad s výše jmenovanými dokumentacemi i dalšími relevantními koncepčními dokumenty je vyhodnocen v kapitole 4.4.

- (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, Otrokovice, Uherský Brod, Vsetín. Provéřit soulad lokalizace nových hospodářských aktivit v těchto územích s rozvojovými záměry kraje a možnosti jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.

Řešené území se dle Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+ nenachází v regionu se soustředěnou podporou státu.

- (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.

Územní plán vytvořil podmínky pro rozvoj polycentrické sídelní struktury kraje, neboť město Fryšták je součástí Zlínské aglomerace a jako takové patří mezi cíle subúrbánních procesů v území. Územní plán vymezil nové plochy bydlení, čímž je podpořena residenční funkce Fryštáku v rámci Zlínské aglomerace. Všechny zastavitelné plochy byly navrženy ve vazbě na zastavěné území a v jeho prolukách, čímž byly vytvořeny podmínky pro zvýšení kompaktnosti zastavěného území a pro minimalizaci negativních vlivů suburbanizace, které představuje urban sprawl či zástavba ve volné krajině.

- (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 – **netýká se řešeného území, jelikož jím neprochází železniční trať.**

- 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 – **územní plán vytvořil podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy vymezením zastavitelných ploch pro vymístění cyklostezky mimo silnici z Fryštáku do Lukova, čímž se zlepší napojení na dálkovou cyklotrasu Via Czechia a posílí předpoklady zejména rekreačního využití cyklistické dopravy. Dále územní plán vymezil zastavitelnou plochu pro realizaci cyklostezky mimo pozemní komunikaci ve směru na Lukoveček.**
 - 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 – **územní plán nevymezil nové plochy bydlení podél silnice II/490, které by prodlužovaly průjezdní úsek městem, čímž byly naplněny předpoklady pro nezvyšování negativního působení dopravy na veřejné zdraví. Dále byly podmínky pro snižování důsledků dopravy na zdraví obyvatel naplněny zejména vymezením zastavitelných ploch pro dálnici, čímž byly vytvořeny předpoklady pro vymístění tranzitní dopravy z města a snížení negativních externalit dopravy.**
- (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 – **územní plán respektoval přírodní hodnoty území jako limity jeho rozvoje (například lokalitu soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita Velká Vela, přírodní památka Chladná dolina nebo registrovaný významný krajinný prvek nádrž Fryšták) a do těchto území neumístil žádné rozvojové záměry, které by negativně ovlivnily tyto přírodní hodnoty. Územní plán navrhnul koncepci rozvoje zastavitelných ploch na území města Fryšták s ohledem na jeho stávající urbanistický charakter, navržené rozvojové plochy zvýšily kompaktnost zastavěného území a byly vymezeny v návaznosti na něj, čímž byla minimalizována rizika necitlivých zásahů do krajinného rázu. Zachování stávajícího rázu kulturní krajiny bylo podpořeno stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby do volné krajiny nemohly být umísťovány žádné záměry, které by svým ztvárněním, velikostí či účelem narušily stávající charakter krajiny. Blížší vyhodnocení územního plánu s ohledem na krajinu je obsaženo v části věnující souladu s kap. 5 a 6 ZÚR ZK.**
 - umísťování rozvojových záměrů, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit s následnou podporou potřebných kompenzačních opatření – **potenciální negativní dopady na charakter krajiny vykazuje záměr dálnice D49, která prochází východní částí území. Zastavitelné plochy pro dálnici byly umístěny mimo hlavní přírodní hodnoty území (např. lokalita soustavy NATURA 2000 či významný krajinný prvek) a dopad na přírodní park je minimalizován zejména samotným umístěním dálnice, která prochází jižním okrajem parku, kde nejsou evidovány významné soustředěné estetické a přírodní hodnoty. Zastavitelné plochy určené pro výstavbu dálnice byly vymezeny v takovém rozsahu, aby bylo možné v rámci podrobnější projektové dokumentace navrhnout náležitá opatření pro zmírnění těchto negativních dopadů.**
 - 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 nekoncepční formy využívání zastavitelného území a zamezit urbánní fragmentaci přilehlé krajiny – **územní**

plán respektoval hranice městské památkové zóny Fryšták a neumístil do ní žádné zastavitelné plochy. Stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití spolu s omezením výšky staveb a intenzity zastavění byly dále vytvořeny podmínky pro zachování stávajícího rázu MPZ a nenarušení historicky cenné městské urbanistické struktury stejně jako pro eliminaci nekoncepčního využívání zastavěného území. Fragmentaci krajiny územní plán zabránil zejména tím, že zastavitelné plochy navrhnul v návaznosti na zastavěné území. Jedinou výjimku tvoří zastavitelné plochy pro dálnici D49, které prochází východní částí území. Aby bylo možné tyto potenciální vlivy náležitě eliminovat, byly zastavitelné plochy určené pro výstavbu dálnice vymezeny v takovém rozsahu, aby bylo možné v rámci podrobnější projektové dokumentace navrhnout náležitá opatření pro zmírnění těchto negativních dopadů, např. podchody, ekodukty či estakády.

- zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst i venkova a jeho oblastní charakteristiky – územní plán nevykazuje negativní dopad na kulturní dědictví města, které je představováno např. kulturními památkami jako je Jadrníčkova vila či kostel sv. Mikuláše nebo městská památková zóna Fryšták, neboť všechny rozvojové záměry byly umístěny tak, aby byl minimalizován jejich dopad na kulturní hodnoty a současně nebyly do plochy MPZ navrhovány žádné nové zastavitelné plochy, které by měly potenciál narušit charakter památkové zóny. Dále byly územním plánem vytvořeny podmínky pro zachování stávajícího charakteru MPZ i zástavby města stanovením urbanistické koncepce a podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití – zejména výšky staveb a intenzity využití ploch.

(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 – územní plán byl zpracován v souladu s usnesením zastupitelstva města, nadřazenou dokumentací a koncepčními dokumenty Zlínského kraje.

V samotném průběhu projednávání územního plánu je umožněno podávání připomínek v souladu se stavebním zákonem, čímž je zamezeno uplatňování jednostranných hledisek před komplexním řešením.

- 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 – územní plán vytvořil podmínky pro zajištění kvality života obyvatel a kvality obytného prostředí zejména tím, že vyhodnotil potřebu technické infrastruktury a zachoval její stávající koncepci, kterou doplnil o plochu změn v krajině pro umístění vodovodu a kanalizačního řadu tak, aby bylo možno napojit obec Lukoveček.

Dále byla vyhodnocena infrastruktura dopravní, její koncepce byla taktéž zachována a na lokální úrovni doplněna vymezením zastavitelných ploch pro vymístění cyklostezky mimo silnici na Lukov a pro realizaci cyklostezky na Lukoveček. Vymezením zastavitelných ploch pro umístění dálnice D49 a dálniční křižovatky byly územním plánem vytvořeny podmínky pro napojení obyvatel města na hierarchicky vyšší dopravní systém a pro zvýšení kvality dopravní obslužnosti města.

Z hlediska urbanistických a architektonických řešení zachoval územní plán stávající urbanistickou koncepci města, kterou doplnil o nové zastavitelné plochy umístěné zejména do proluk zástavby a do návaznosti na stávající zastavěné území tak, aby byla zvýšena kompaktnost zastavěného území a aby nedocházelo k umišťování zástavby do volné krajiny. Tím byly taktéž podpořeny podmínky zachování prostupnosti krajiny, pro podporu prostupnosti byl územním plánem navržen systém ÚSES, který zajišťuje migrační konektivitu krajiny pro živočichy.

- 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 – **územní plán prověřil zastavěné území, ve kterém nebyly identifikovány žádné plochy brownfield či plochy vyžadující transformaci. Za účelem rozvoje ekonomických aktivit byly územním plánem vymezeny dvě lokality Fryšták – sever a Fryšták – jih, kde se koncentrují rozvojové plochy výroby a smíšené výrobní a kde byly vymezeny stabilizované plochy výroby a plochy smíšené výrobní.**
- hospodárné využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace jeho fragmentace – **územní plán byl z hlediska hospodárného využívání zastavěného území vyhodnocen v kap. 11 a v obecné rovině lze konstatovat, že podmínky jeho hospodárného využívání byly zajištěny zejména stanovením koeficientu zastavění a maximální výšky zástavby. Pro ochranu nezastavěného území vytvořil územní plán předpoklady zejména vymezením rozvojových ploch v návaznosti na zastavěné území a umístěním zastavitelných ploch v prolukách zastavěného území, čímž byly sledovány podmínky pro zvýšení jeho kompaktnosti.**

Ochrana nezastavěného území byla dále zajištěna zejména stanovením podmínek využití pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, které stanovily nepřipustné využití spolu s vyloučením staveb a zařízení v souladu s § 122 stavebního zákona tak, aby nebylo zasahováno do nezastavěného území a byly minimalizovány negativní dopady na nejcennější půdy a lesní pozemky. Navržením nových zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území byly zároveň vytvořeny předpoklady pro minimalizaci fragmentace území a necitlivé suburbanizace bez vazby na stávající území.

Potenciální negativní dopady na fragmentaci krajiny a její prostupnost vykazuje záměr dálnice D49, která prochází východní částí území. Aby bylo možné tyto potenciální vlivy náležitě eliminovat, byly zastavitelné plochy určené pro výstavbu dálnice vymezeny v takovém rozsahu, aby bylo možné v rámci podrobnější projektové dokumentace navrhnout náležitá opatření pro zmírnění těchto negativních dopadů, např. podchody, ekodukty či estakády.

- vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích a umísťování do nich veřejné infrastruktury jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech – **územní plán navrhnul do stanoveného záplavového území plochy změn v krajině a jednu zastavitelnou plochu, které nemají potenciál vytvářet novou významnou bariéru pro průchod povodňové vlny. Naopak územní plán vymezením zastavitelné plochy Z.224 posílil podmínky protipovodňové ochrany v řešeném území, protože plocha byla vymezena za účelem realizace hráze poldru. Mimo tyto záměry se v záplavovém území nachází pouze plochy stabilizované a územním plánem nevznikly nové bariéry, které by negativně ovlivňovaly průchod povodňové vlny.**
- vytváření podmínek v zastavěném území a zastavitelných plochách pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní – **územní plán podmínky pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod vytvořil zejména stanovením maximální intenzity využití stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku, čímž byly v území vytvořeny předpoklady pro zachování nezpevněných ploch a tím pádem zachování ploch schopných retence srážkových vod. Retenční funkci v zastavěném území plní taktéž stabilizované plochy 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 – **územní plán se zabýval územím, které nemá významné atraktivitu cestovního ruchu, které by ve výrazném počtu lákaly návštěvníky. V místní rovině lze za podporu cestovního ruchu považovat vymezení zastavitelných ploch pro vymístění cyklostezky mimo silnici na Lukov, čímž dojde k vytvoření konektivity s cyklostezkou Via Czechia – centrální, která**

z Lukova vede na Lešnou, kde se nachází zoologická zahrada a dále do Zlína. Obdobně má potenciál pro podporu místního aktivního cestovního ruchu vymezení zastavitelné plochy pro cyklostezku na Lukoveček.

- 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 návštěvnický a rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území – **územní plán stabilizoval plochy pro zemědělskou výrobu v lokalitě Fryšták – sever a současně vymezil jednu zastavitelnou plochu pro rozvoj tohoto areálu.**
- 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 – **územní plán vytvořil podmínky pro rozvoj dopravní obsluhy na nadmístní úrovni vymezením zastavitelných ploch pro dálnici D49 spolu s dálniční křižovatkou a novými silnicemi pro napojení na stávající komunikace, čímž byly vytvořeny podmínky pro zlepšení dopravní obsluhy na krajské úrovni. Z hlediska technické vybavenosti vytvořil územní plán podmínky pro zlepšení zásobování vodou a pro odkanalizování vymezením plochy změn v krajině pro umístění vodovodu a kanalizace napojující sousední Lukoveček.**
- zajištění územní ochrany ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní – **územní plán vymezil plochu pro realizaci suché vodní nádrže na Fryštáckém potoce, čímž byly posíleny podmínky pro zajištění ochrany území před povodněmi.**
- vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích a umísťování do nich veřejné infrastruktury jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech – **územní plán nevymezil v záplavových územích zastavitelné plochy s výjimkou plochy pro hráz suché vodní nádrže, která ze své podstaty v záplavovém území ležet musí, aby plnila funkci ochrany území před záplavami.**
- vytváření podmínek v zastavěném území a zastavitelných plochách pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní – **územní plán v otázce hospodaření s dešťovými vodami stanovil intenzitu využití pozemků, čímž byly vytvořeny podmínky pro zajištění retenčních schopností v zastavěném území; dešťové vody budou i nadále v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, dle kterého je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů; přebytky budou odváděny v cílovém stavu oddílnou kanalizací.**
- 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 – **potenciál pro zachování, popř. vznik nových pracovních příležitostí a zvýšení odolnosti před případnými důsledky hospodářských změn byl územním plánem vytvořen zejména vymezením dvou lokalit rozvoje ekonomických aktivit Fryšták – sever a Fryšták – jih, kde byly umístěny zastavitelné plochy pro rozvoj výroby v případě severu a plochy smíšené výrobní v případě jihu.**
- 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 – **územní plán stabilizoval plochy výroby a plochy smíšené výrobní ve dvou lokalitách Fryšták – sever a**

Fryšták – jih, kde zároveň vymezil rozvojové plochy pro tyto aktivity. V případě druhé jmenované rozvojové lokality byla návrhová plocha pro rozvoj smíšeného výrobního využití od odbytné zástavby oddělena plochou sídelní zeleně, čímž byly naplněny podmínky pro minimalizaci negativních dopadů ekonomických aktivit a výrobní činnosti na bydlení. V případě lokality Fryšták – sever byly ekonomické aktivity a výrobní činnost rozvíjeny v dostatečné vzdálenosti od ploch bydlení a nově navržených ploch bydlení Z.5 a Z.6, které byly umístěny do sousedství se stabilizovanými plochami výroby všeobecné, mají od této plochy zajištěno oddělení vzrostlou zelení v umístěnou v ploše sídelní zeleně návaznosti na vodoteč, čímž byly vytvořeny podmínky pro minimalizaci negativních dopadů výroby na bydlení.

Za účelem nezhoršení stávající imisní situace nebyly v území vytvořeny podmínky pro umísťování nejvíce ekologicky zatěžujících funkcí jako jsou zejména plochy těžké výroby, které mají největší potenciál generovat imise a negativně působit na okolí. Pro zlepšení situace lze v obecné rovině konstatovat, že příznivě působí stanovení podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, protože územní plán stanovil intenzitu využití pozemku tak, aby v každém byl zajištěn dostatečný podíl nezastavěných ploch a tím pádem byly vytvořeny možnosti pro doplnění zástavby zelení.

- (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 – **řešené území se nenachází ve specifické oblasti kraje, a proto se jej priorita netýká.**
- 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 – **řešené území se nenachází ve specifické oblasti kraje, a proto se jej priorita netýká.**
- 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 – **řešené území se nenachází ve specifické oblasti kraje, a proto se jej priorita netýká.**

- (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 se nachází chráněné ložiskové území Fryšták – západ. Územním plánem nebyly navrženy žádné rozvojové záměry, které by negativně ovlivnily možné využití CHLÚ a dobývání cihlářské suroviny. Jiné surovinové, léčivé a energetické zdroje se v území nenachází. Pro rozvoj obnovitelných zdrojů energie územní plán stanovil podmínky jejich umísťování, když byly povoleny fotovoltaické elektrárny na objektech a jejich umísťování do volné krajiny bylo vyloučeno.**

Za přírodní zdroje území lze dále chápat lesní porosty, které byly vymezeny jako stabilizované plochy lesní a nebyly do nich umísťovány žádné rozvojové záměry, které by je významným způsobem ovlivnily a zasahovaly do jejich celistvosti. Dalším přírodním zdrojem je kvalitní zemědělská půda, k jejímž záborům dochází nově navrženými rozvojovými plochami. Tyto byly navrženy s ohledem na minimalizaci jejich dopadů na organizaci půdního fondu a zemědělskou prvovýrobu, viz kap. 13. Z výše uvedeného lze konstatovat, že územní plán vytvořil podmínky pro neohrožení možnosti využívání přírodních, surovinových, léčivých a energetických zdrojů kraje.

- (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 zábor, 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 – **územní plán navrhnul nové rozvojové plochy, které vytvořily požadavky na zábor zemědělského půdního fondu. Všechny rozvojové plochy byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území a s cílem zvýšení jeho kompaktnosti, aby bylo minimalizováno riziko negativních dopadů na organizaci půdního fondu a zemědělskou prvovýrobu. K záboru půd nejvyšší kvality došlo pouze v nezbytně nutných případech a v nezbytně nutném rozsahu v případech, kdy nebylo možné pro daný záměr navrhnout alternativní umístění. S ohledem na pedologickou skladbu řešeného území (většinu tvoří půdy I. a II. třídy ochrany) se nebylo možné při vymezování zastavitelných ploch záborům kvalitní půdy vyhnout, viz kap. 13.**

Specifickou situaci představují zastavitelné plochy pro dálnici D49, které byly navrženy v takovém rozsahu, aby bylo možné v rámci podrobnější projektové dokumentace navrhnout náležitá opatření pro zmírnění negativních dopadů stavby na krajinu, její fragmentaci či průchodnost v podobě např. podchodů, ekoduktů či estakád.

Pro ochranu zemědělské půdy před erozním ohrožením územní plán umožnil v nezastavěném území realizovat protierozní opatření. Současně v nezastavěném území nebylo územním plánem vyloučeno umísťování staveb a zařízení pro ochranu přírody a krajiny v souladu s § 122 stavebního zákona.

- (11) Respektovat v území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku – **územní plán respektuje zájmová území Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb, viz kap. 9.13. odůvodnění.**
- (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 – **územní plán byl zpracován v souladu se strategickými rozvojovými dokumenty kraje a jejich soulad je vyhodnocen v kapitole 4.4.**
- (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 – **územní plán vymezil zastavitelné plochy pro dálnici D49, čímž vytvořil podmínky pro zlepšení funkční a prostorové integrace území kraje s územím sousedících krajů, neboť dálnice napojuje území kraje severně od krajského města Zlína na dálniční síť České republiky.**
- (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 – **netýká se územního plánu, jediný nadmístní záměr je představován zastavitelnými plochami pro dálnici D49, které byly vymezeny dle nadřazené dokumentace (ZÚR ZLK). Z hlediska vlivu na rozvoj území kraje a konkrétního územně plánovacího prověření a koordinace byly plochy pro dálnici vyhodnoceny při zpracování ZÚR ZK a na úrovni územně plánovací dokumentace byly zastavitelné plochy pro dálnici prověřeny z hlediska návaznosti na sousední obce v kap. 14.**

2. Rozvojové oblasti a osy

Správní území města Fryšták spadá do rozvojové oblasti celostátního významu OB9 Zlín. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje jsou stanoveny tyto úkoly pro územní plánování:

- a) Řešit přednostně územní souvislosti zpřesnění ploch a koridorů vymezených ZÚR v území OB9 – **územní plán zpřesnil koridory PK01 a PK19 do zastavitelných ploch pro dálnici D49, čímž byl naplněn požadavek na řešení územních souvislostí zpřesněných ploch a koridorů vymezených v ZÚR ZK.**
- b) Prověřit rozsah zastavitelných ploch v území obcí dotčených vymezením OB9 a stanovit pravidla pro jejich využití – **územní plán prověřil potřebu zastavitelných ploch ve městě a**

vymezil je v takovém rozsahu, který odpovídá požadavkům řešeného území dle metodiky pro vyhodnocování jejich potřeby, viz vyhodnocení v kap. 11.

- 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 navrhnul zastavitelné plochy pro bydlení v návaznosti na zastavěné území a nevytvořil podmínky pro vznik samostatné prostorově oddělené lokality, čímž byly naplněny předpoklady pro minimalizaci rizika vzniku prostorově sociální segregace. Toto riziko bylo dále sníženo vymezením zastavitelných ploch v takovém rozsahu, aby byly naplněny požadavky města pro rozvoj (viz kap. 11), přičemž nebyly vytvořeny podmínky pro vznik velkých obytných souborů, kde by hrozilo riziko sociální segregace nového obyvatelstva, neboť všechny zastavitelné plochy s obytnou funkcí byly umístěny do sousedství stabilizovaných ploch pro obytnou funkci.**

Riziko vzniku prostorové segregace může vznikat i v případě ploch s návazností na zastavěné území, taková situace je typická pro lokality s nedostatečnou dopravní obslužností. Územním plánem bylo toto riziko minimalizováno navržením nových komunikací pro obsluhu takových zastavitelných ploch nebo jejich umístěním v dostupnosti stávající dopravní infrastruktury.

Územní plán umístěním zastavitelných ploch do návaznosti zastavěného území snížil riziko fragmentace krajiny a jediný významný fragmentační činitel působící v území představují zastavitelné plochy pro dálnici D49. Aby bylo možné tyto potenciální vlivy náležitě eliminovat, byly zastavitelné plochy určené pro výstavbu dálnice vymezeny v takovém rozsahu, aby bylo možné v rámci podrobnější projektové dokumentace navrhnout náležitá opatření pro zmírnění těchto negativních dopadů, např. podchody, ekodukty či estakády.

Územní plán svým řešením minimalizoval negativní vlivy na kulturní a civilizační hodnoty v podobě nemovitých kulturních památek (např. Jadrníčkova vila či kostel sv. Mikuláše) nebo architektonickou strukturu městské památkové zóny Fryšták zejména umístěním rozvojových ploch mimo tyto hodnoty. Tímto bylo minimalizováno riziko negativního ovlivnění těchto hodnot z hlediska prostorového a urbanistického.

3. Specifické oblasti

Správní území města Fryšták nespadá do žádné specifické oblasti.

4. Plochy a koridory

Do správního území města Fryšták zasahují tyto plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury:

- a) PK01 koridoru dálnice II. třídy D49 Hulín – Fryšták – Vizovice – Horní Lideč – hranice ČR
- b) PK19 silniční tah nadmístního významu Zlín – přivaděč na D49, zkapacitnění

Územní plán vymezil pro výše uvedené stavby dopravní infrastruktury zastavitelné plochy dopravní infrastruktury s označením Z.101., Z.102, Z.103, Z.104, Z.110 a Z.111, které vytvořily územní podmínky pro umístění dálnice i silničního tahu nadmístního významu.

Do správního území města Fryšták zasahují tyto plochy a koridory ÚSES:

- c) 152 Kostecké polesí – Hluboček – nadregionální biokoridor – **územní plán vymezil biokoridor v souladu s nadřazenou dokumentací a dále jej zpřesnil podle Plánu územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín“ zpracovatele Arvita P spol. s r.o., březen 2023.**
- d) 111 Velá – regionální biocentrum – **územní plán vymezil biocentrum v souladu s nadřazenou dokumentací a dále jej zpřesnil podle Plánu územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín“ zpracovatele Arvita P spol. s r.o., březen 2023.**
- e) 122 U Osílka – regionální biocentrum – **územní plán vymezil biocentrum v souladu s nadřazenou dokumentací a dále jej zpřesnil podle Plánu územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín“ zpracovatele Arvita P spol. s r.o., březen 2023.**

- f) 1588 – Vršek – U Osílka – regionální biokoridor – **územní plán vymezil biokoridor v souladu s nadřazenou dokumentací a dále jej zpřesnil podle Plánu územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín“ zpracovatele Arvita P spol. s r.o., březen 2023.**
- g) 1591 – Velá – RK 1588 – regionální biokoridor – **územní plán vymezil biokoridor v souladu s nadřazenou dokumentací a dále jej zpřesnil podle Plánu územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín“ zpracovatele Arvita P spol. s r.o., březen 2023.**

5. Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území:

Správního území města Fryšták se týkají následující významné prvky přírodního dědictví kraje: přírodní památka Chladná dolina, přírodní park Hostýnské vrchy, Evropsky významná lokalita Velká Vela a další.

Pro tyto významné prvky přírodního dědictví jsou stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

- a) prosazovat přírodě šetrné formy využívání území, návrhy na zvyšování biodiverzity území a na obnovu zastoupení přírody v území s narušenou přírodní složkou – **územní plán respektoval přírodní hodnoty území a tyto nenarušil umisťováním žádných záměrů s výjimkou zastavitelné plochy pro dálnici D49. Ta zasahuje do přírodního parku Hostýnské vrchy. Lze však konstatovat, že plochy byly navrženy na samotném okraji PP a nebyly vymezeny v oblasti s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami tohoto přírodního parku.**
- b) upřesnit územní vymezení lokálních prvků ÚSES, dbát na zachování přírodě blízkých biotopů v území a na územní respektování lokalit ohrožených rostlin a živočichů – **územní plán vymezil skladebné části ÚSES a pro zachování přírodě blízkých biotopů v území vymezil zejména stabilizované plochy lesní, přírodní a smíšené nezastavěného území.**
- c) podporovat územní úpravy a opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody a vodních ekosystémů – **územní plán vymezením skladebných částí ÚSES vytvořil nástroj pro posílení retenčních schopností krajiny, jelikož funkční prvky ÚSES mají vyšší ekologický koeficient a retenční schopnost než volná krajina a obdobně byla retenční funkce krajiny podpořena vymezením stabilizovaných ploch lesních a smíšených nezastavěného území. V zastavěném území a v zastavitelných plochách posílil územní plán schopnost retence srážkových vod zejména stanovením maximální intenzity využití stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku, která udává, jaký podíl stavebního pozemku může být zastavěn a zpevněn a jaký je schopen retence vody. Pro kultivaci vodních toků a vodních ploch vytvořil územní plán podmínky především stanovením podmínek využití ploch vodních a vodních toků.**
- d) dbát na citlivá a kvalitní řešení dostavby a rozvoje lázeňských míst a jejich zázemí, respektovat požadavky na zajištění přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytné ho a přírodního prostředí v území – **netýká se řešeného území, jelikož není lázeňským místem.**
- e) respektovat výhradní ložiska bez chráněného ložiskového území a dobývacího prostoru a vymezená území s prognózními zásobami nerostných surovin, prověřovat územní podmínky pro těžbu surovin, dbát na zajištění rekultivace území po těžbě surovin a na řešení způsobu jeho dalšího využívání – **v řešeném území se nenachází žádné výhradní ložisko bez chráněného ložiskového území, neboť ve správním území je evidováno chráněné ložiskové území Fryšták – západ. V řešeném území nebyly navrženy žádné rozvojové záměry, které by negativně ovlivnily možné využití CHLÚ a dobývání cihlářské suroviny.**

Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území:

Správního území města Fryšták se týká především městská památková zóna Fryšták a území s archeologickými nálezy.

Pro tyto významné kulturní hodnoty jsou stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro zachování hodnot památkové fondu kraje, dbát na kvalitu a soulad řešení navazující zástavby, nepřipouštět výrazově nebo funkčně konkurenční územní zásahy – **územní plán respektoval městskou památkovou zónu a v jejích hranicích byly vymezeny pouze stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití, čímž byly vytvořeny podmínky pro zachování stávajícího rázu centra města a pro minimalizování**

rizika narušení jeho urbanistické a architektonické podoby. Podmínky ochrany městské památkové zóny byly dále posíleny stanovením podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití – **najmě ploch smíšených městských centrálních, které byly vymezeny jen v území MPZ a mají stanoveny takové podmínky prostorového uspořádání, aby nebylo umožněno umísťování nevhodných objektů z hlediska funkce a podoby.**

- b) vytvářet územní podmínky pro zachování celistvosti lokalit archeologických nálezů, podporovat územní požadavky na vybudování doprovodné informační vybavenosti – **podmínky ochrany archeologického dědictví byly zajištěny zejména umísťováním jednotlivých zastavitelných ploch, které do obou území s vysokou pravděpodobností výskytu archeologických nálezů zasahují pouze okrajově**

Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území

Správního území města Fryšták se týká především tradice využívání území kraje v podobě příslušnosti Fryštáku do Zlínské aglomerace a technická díla jako nádrž Fryšták.

Pro tyto významné civilizační hodnoty jsou stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

- a) podporovat územní řešení, respektující originalitu krajsky výjimečných staveb a souborů staveb a jejich urbanistického uspořádání – **územní plán respektoval urbanistické a architektonické hodnoty města. Podmínky využití jednotlivých ploch byly stanoveny tak, aby byly omezeny případné negativní vlivy nové výstavby na městskou památkovou zónu a toto omezení bylo realizováno zejména stanovením urbanistické koncepce města a stanovením maximální výšky staveb, intenzity zástavby pozemku a maximální velikosti rodinných domů. Tím byly posíleny podmínky pro zachování stávajícího rázu zástavby a neumisťování hmotově, funkčně či výškově odlišných staveb narušujících ráz MPZ Fryšták a potažmo celého města.**
- b) podporovat využívání vhodných území pro lázeňské, léčebné a rehabilitační účely, včetně doprovodné vybavenosti pro cestovní ruch a rekreaci, dbát na kultivaci lázeňských území a na zachování přírodních a krajinných kvalit v jejich okolí – **netýká se řešeného území, jelikož není lázeňským místem.**

6. Cílové kvality krajiny

Správní území města Fryšták se nachází v krajinném celku Holešovsko a krajinném prostoru Fryštácko (krajina lesní harmonická) a dále v krajinném celku Zlínsko a krajinném prostoru Zlínsko (krajina zemědělská harmonická). Pro každou vlastní krajinu jsou stanoveny cílové kvality a zejména zásady pro užívání území:

Krajina lesní harmonická má stanoveny tyto zásady pro využívání:

- nepovolovat zástavbu mimo hranice zastavěného území – **územní plán tuto zásadu pro využívání území nemohl respektovat, neboť celé zastavěné území obce spadá do tohoto typu krajiny a při nepovolení zástavby mimo zastavěné území by došlo ke znemožnění rozvoje města a de facto jeho odsouzení ke stagnaci a výhledově ke ztrátě pozice v systému osídlení Zlínské aglomerace. Proto územní plán v rozporu s touto zásadou vymezil nové zastavitelné plochy mimo hranice zastavěného území, aby však byly dopady na nezastavěné území minimalizovány, byly všechny zastavitelné plochy navrženy v návaznosti na zastavěné území tak, aby nedocházelo k výstavbě ve volné krajině.**
- respektovat ve zvýšené míře architektonické znaky staveb (včetně materiálu) a urbanistické znaky sídel – **územní plán respektoval hranice městské památkové zóny Fryšták a neumístil do ní žádné zastavitelné plochy. Stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití spolu s omezením výšky staveb a intenzity zastavění byly dále podpořeny podmínky pro zachování stávajícího výrazu MPZ a nenarušení historicky cenné městské urbanistické struktury. Evidované nemovité kulturní památky jako např. Jadrníčkova vila či kostel sv. Mikuláše nebyly řešením územního plánu ohroženy, jelikož do jejich okolí nejsou umístěny žádné rozvojové plochy, které by narušily samotnou památku či její působení na okolí.**
- dbát na ochranu lesních porostů a rozptýlené dřevinné vegetace – **územní plán vytvořil podmínky pro ochranu lesních porostů zejména tím, že do lesních pozemků neumístil**

žádné rozvojové záměry. Stávající lesní porosty byly dále ochráněny jejich vymezením jako ploch lesních a stanovenými podmínkami využití těchto ploch, které neumožnily umísťování žádných záměrů, které by negativně ovlivnily lesní porosty.

- podporovat extenzivní formy zemědělství a agroturistiku – **správní území města Fryšták je v nezastavěném území typické intenzivně využívanými plochami orné půdy, které jsou obhospodařovány pro zemědělskou prvovýrobu a pouze malou část ploch by šlo hodnotit jako extenzivně využívanou. Územní plán stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem nicméně neurčil způsob obhospodařování a podmínkami využití jednotlivých ploch nevyloučil možnost extenzivního obhospodařování zemědělských ploch. Obdobné platí pro agroturistiku, správní území Fryštáku nevykazuje typické znaky agroturistické krajiny, nicméně, územní plán její rozvoj neztížil ani nijak nevyloučil.**
- zabezpečit ochranu a využívání lučních porostů – **územní plán vymezil luční porosty jako plochy zemědělské a stanovením podmínek využití pro tyto plochy byly vytvořeny podmínky k jejich ochraně. Podmínky využívání lučních porostů nebylo nástroji územního plánu možné stanovit ve větší podrobnosti.**
- nepovolovat rekreační zařízení s vyšší kapacitou lůžek – **územní plán nevymezil žádné plochy, kde by bylo možné umístit a realizovat rekreační zařízení s vyšší kapacitou lůžek.**
- posuzovat vliv staveb a záměrů na krajinný ráz – **územní plán vytvořil podmínky pro zachování krajinného rázu stanovením maximální výšky a intenzity využití pozemků v jednotlivých zastavitelných plochách tak, aby nebylo možno umísťovat záměry, které by měly výrazný negativní vliv na krajinný ráz. Pro zvýšení ochrany krajiny a výrazu sídla uplatňuje územní plán prvky regulačního plánu, které dále podrobněji stanovují konkrétní požadavky na podobu zastavěného území.**

Krajina zemědělská harmonická má stanoveny tyto zásady pro využívání:

- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny (zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů) – **územní plán stanovil pro plochy s rozdílným způsobem využití maximální intenzitu využití pozemku, čímž byly vytvořeny podmínky pro zachování nezaplněné části pozemků a pro zachování podílu zahrad či trvalých travních porostů.**
- nepřipouštět nové rezidenční areály nebo rekreační centra mimo hranice zastavitelného území – **územní plán vymezil zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území a nevytvořil podmínky pro umísťování rezidenčních ani rekreačních areálů mimo hranice těchto ploch.**
- respektovat architektonické a urbanistické znaky sídel – **územní plán respektoval hranice městské památkové zóny Fryšták a neumístil do ní žádné zastavitelné plochy. Stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití spolu s omezením výšky staveb a intenzity zastavění byly dále podpořeny podmínky pro zachování stávajícího výrazu MPZ a nenarušení historicky cenné městské urbanistické struktury. Evidované nemovité kulturní památky jako např. Jadrníčkova vila či kostel sv. Mikuláše nebyly řešením územního plánu ohroženy, jelikož do jejich okolí nejsou umístěny žádné rozvojové plochy, které by narušily samotnou památku či její působení na okolí.**

7. Veřejně prospěšné stavby a opatření

Do správního území města Fryšták zasahují tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb pro dopravní infrastrukturu:

- f) dálnice a silnice mezinárodního a republikového významu:
 - PK01 – Hulín – Střelná
 - Úsek Hulín – Dolní Ves
 - Úsek Dolní Ves – Zádveřice
 - PK19 – Zlín – přivaděč na D49, zkapacitnění; úsek Fryšták – Kostelec u Zlína

Územní plán vymezil VPS PK01 úseky Hulín – Dolní Ves a Dolní Ves – Zádveřice jako veřejně prospěšnou stavbu s označením VD.PK01(ZÚR). VPS PK19 územní plán vymezil jako veřejně prospěšnou stavbu s označením VD.PK19(ZÚR). Obě VPS vytvořily podmínky pro umístění dálnice i silničního tahu nadmístního významu.

Do správního území města Fryšták zasahují tyto plochy a koridory veřejně prospěšných opatření:

- NRBK PU23 152 – Kostelecké polesí – Hluboček – nadregionální biokoridor – územní plán vymezil funkční část biokoridoru v souladu s nadřazenou dokumentací a dále jej zpřesnil podle Plánu územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín“ zpracovatele Arvita P spol. s r.o., březen 2023. Část biokoridoru vyhodnocená jako k založení byla vymezena jako veřejně prospěšné opatření s označením VU.PU23(ZÚR).
- RBC PU62 111 – Velá – územní plán prověřil nutnost vymezení veřejně prospěšného opatření, které nevymezuje, jelikož daná skladebná část ÚSES byla vyhodnocena jako funkční a nevyžadující další úpravy a nutnost vymezení jako VPO.
- RBC PU73 122 – U Osílka – regionální biocentrum – územní plán prověřil nutnost vymezení veřejně prospěšného opatření, které nevymezuje, jelikož daná skladebná část ÚSES byla vyhodnocena jako funkční a nevyžadující další úpravy a nutnost vymezení jako VPO.
- RBK PU166 1588 – Vršek – U Osílka – regionální biokoridor – územní plán prověřil nutnost vymezení veřejně prospěšného opatření, které nevymezuje, jelikož daná skladebná část ÚSES byla vyhodnocena jako funkční a nevyžadující další úpravy a nutnost vymezení jako VPO.
- RBK PU169 – 1591 – Velá – RK 1588 – regionální biokoridor – územní plán vymezil funkční část biokoridoru v souladu s nadřazenou dokumentací a dále jej zpřesnil podle Plánu územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín“ zpracovatele Arvita P spol. s r.o., březen 2023. Část biokoridoru vyhodnocená jako k založení byla vymezena jako veřejně prospěšné opatření s označením VU.PU169(ZÚR).

8. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Pro město Fryšták platí požadavky na koordinaci těchto ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření:

- Dopravní infrastruktura: PK01, PK19
- ÚSES: PU23, PU62, PU73, PU166, PU169

Koordinace výše uvedených ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření byla územním plánem zajištěna, viz vyhodnocení souladu s kap. 7 ZÚR ZK výše.

Pro město Fryšták platí požadavky na koordinaci ostatních ploch a koridorů nadmístního významu:

- Území speciálních zájmů – plochy pro ochranu pohledových horizontů nadregionálního významu – Hostýnské vrchy – územní plán do území speciálních zájmů neumístil žádné rozvojové záměry, jelikož toto území se nachází na severním okraji řešeného území, které bylo vymezeno jako stabilizované plochy lesní. Tím byly naplněny podmínky pro to, aby nebyl narušen horizont předhůří Hostýnských vrchů. Aby nebyly narušeny pohledové osy z města Fryšták na toto území speciálních zájmů, stanovuje územní plán výškovou regulaci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, čímž byly zajištěny předpoklady pro zachování stávajícího výškového obrysu města a nenarušení vyhlídky z něj.

9. Plochy a koridory pro územní studii a regulační plán

Správního území města Fryšták se dotýkají tyto plochy a koridory pro územní studii:

- Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR – územní studie byla schválena dne 4. 2. 2022 a vložena do evidence územně plánovací činnosti. Územní studie je zpracována ve variantách, přičemž do řešeného území zasahují varianty A – D. Jako podporovaná varianta byla v rámci studie vybrána varianta C. Z výsledků studie plyne úkol pro ZÚR ZLK vymezit pro vedení koridoru ve variantě C. Pro územní plány dotčených obcí plyne ze studie doporučení zpřesňovat koridor vedení v územních plánech v součinnosti s oprávněným investorem a koordinovat vymezení v územních plánech sousedních obcí. Územní plán plochu pro umístění koridoru vedení nevymezuje z důvodu toho, že zatím nedošlo k zpracování koridoru do ZÚR ZLK, čímž nebyly určeny prostorové parametry pro vymezení v územním plánu. Vybraná varianta C zasahuje do území města Fryšták v jeho jižní části. Návrh územního plánu v této části

řešeného území navrhuje pouze zastavitelné plochy pro vedení dálnice D49. Při zajištění koordinace vymezení vedení a dálnice D49 lze konstatovat, že návrh územního plánu není v rozporu s navrhovaným vedením VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR ve variantě C.

Další kapitoly se netýkají ani města Fryšták ani územního plánu.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze tedy konstatovat, že Územní plán Fryšták je v souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 1, 2, 4 a 3.

4.4. Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními a strategickými dokumenty Zlínského kraje a města Fryšták

Územního plánu je v souladu s těmito dokumenty:

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací ZK – územní plán stanovil koncepci zásobování pitnou vodou a odkanalizování, která je v souladu s PRVK, vymezená plocha změn v krajině pro umístění nového vodovodu a kanalizace na Lukoveček odpovídá výhledu stanovenému v Plánu a nebyla vymezena v rozporu s PRVK; koncepce odkanalizování byla po společném jednání upravena v souladu se stanoviskem Povodí Moravy s.p., které upozornilo na skutečnost, že pro vodárenskou nádrž Fryšták jsou v aktuálně platném a schváleném Plánu dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu 2021-2027 obsažené listy opatření: MOV30300002 Snížení znečištění v povodí VN Fryšták a MOV30300007 Omezení obsahu fosforu ve vybraných útvarech povrchových vod v povodí vodárenských nádrží, které musí být návrhem územního plánu plně respektovány, což znamená, že do koncepce odvádění a likvidace odpadních vod byl doplněn koncepční požadavek, aby byla provedena výstavba oddílné kanalizace bez nátok balastních vod, přičemž bude nutné zajistit funkční kapacitu čerpacích stanic, aby nedocházelo k úniku nečistých odpadních vod do vodních toků
- Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje 2016–2025 (schválený 24. 2. 2016, usn. č. 0667/Z20/16) – územní plán respektoval směrnou i závaznou část Plánu a není v rozporu s jednotlivými stanovenými nástroji a cíli. Pro územní plán nestanovuje Plán žádné konkrétní úkoly ani se jej netýkají vyjmenované cíle, protože ty nejsou řešitelné nástroji územního plánu.
- Koncept snižování emisí a imisí Zlínského kraje (schválený 7. 11. 2005) – územní plán není v rozporu s touto dokumentací, neboť nenavrhuje žádné nové zdroje emisí. Současně územní plán vymezením ploch pro dálnici D49 vytvořil podmínky pro vymístění tranzitní dopravy mimo zastavěné území města, čímž dojde k navýšení ochrany obyvatelstva před negativním působením emisí z dopravy.
- Koncepce ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje do roku 2030 (mimo území CHKO) – územní plán není v rozporu s touto dokumentací a není v rozporu s cíli ani opatřeními, které byly stanoveny k naplnění vize. Územního plánu se týkají všechny tři cíle, největší průmět má v cíli 1 opatření 12.2.8 Ochrana přírody a krajiny v rámci územního plánování, u cíle 2 pak opatření 12.3.2 Zamezování fragmentace krajiny a 12.3.4 Umisťování staveb v krajině. V cíli 3 se konkrétní opatření přímo územního plánu netýkají.
- Strategie rozvoje Zlínského kraje 2030 (aktualizace ze dne 4. 3. 2024) – územní plán není v rozporu s touto dokumentací ani není v rozporu s jednotlivými pilíři rozvoje, naopak přispívá k plnění priority 2.3 Sociálně soudržný kraj a priority 3.1. Udržitelná mobilita.
- Koncepce rozvoje cestovního ruchu ve Zlínském kraji na období 2020–2030 – územní plán není v rozporu s touto dokumentací naopak je v souladu s jednotlivými cíli opatření, vymezením zastavitelných ploch pro cyklostezky územní plán přispívá k naplňování opatření 1.2 Podpora zpřístupňování turistických cílů a usnadňování mobility návštěvníků v kraji.
- Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu 2021–2027 – územní plán není v rozporu s touto dokumentací, pro řešené území nevyplývají žádné konkrétní požadavky a opatření – opatření se týkají vodní nádrže Fryšták, nejedná se však o požadavky řešitelné nástroji územního plánu; navržené zastavitelné plochy nejsou ohrožovány víceletými vodami a neleží ani v plochách předpokládaných protipovodňových opatření.

- Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje pro rok 2021–2027 (schválený usnesením vlády ČR č. 30 ze dne 19. ledna 2022) – **na základě tohoto usnesení Ministerstvo životního prostředí vydalo opatření obecné povahy z 27. 1. 2022 pod č. j. MZP/2022/610/171, jehož součástí jsou i stanovené cíle ochrany před povodněmi a opatření pro zvládání povodňových rizik.** Podle výše uvedeného dokumentu se správní území města Fryšták nenachází v oblasti s významným povodňovým rizikem, neboť za takovou oblast je vymezena jen ta část Fryštáckého potoka, která se nachází ve správním území města Zlín. Územní plán proto nenavrhol žádnou zastavitelnou plochu v oblasti ohrožené záplavami.
- Národní plán povodí Dunaje (schválený usnesením vlády ČR č. 31 ze dne 19. ledna 2022) – **územní plán není v rozporu s touto dokumentací, pro správní území města Fryšták nevyplyvají žádné konkrétní požadavky a opatření.** Územního plánu se týkají zejména cíle IV.2. Cíle pro hospodaření s povrchovými a podzemními vodami a udržitelné užívání těchto vod pro zajištění vodohospodářských služeb, IV.3. Cíle pro zlepšování vodních poměrů a ochranu ekologické stability a IV.5. Cíle ke snížení nepříznivých účinků povodní a sucha. Územní plán s konkrétními a rámcovými cíli není v rozporu. Vymezené zastavitelné plochy nebyly umístěny v záplavových územích a nejsou tedy ohroženy víceletými vodami. Pro zlepšení ochrany území byla vymezena návrhová plocha pro hráz suché vodní nádrže, která není v konfliktu s jinými záměry územního plánu.
- Územní energetická koncepce Zlínského kraje – **územní plán není v rozporu s touto dokumentací a územní plán nenavrhuje žádné nové zdroje emisí.**
- Koncepce rozvoje cyklistiky na území Zlínského kraje – **územní plán není v rozporu s touto dokumentací, vymezením plochy pro vymístění cyklostezky mimo silnici na Lukov byly vytvořeny předpoklady pro naplnění několika specifických cílů v rámci strategického cíle I: Bezpečná síť dálkových a regionálně významných cyklotras – optimalizace trasy R4 a ze strategického cíle II: Cyklistika jako součást dopravního systému. Cíle II. se dotýká i vymezení zastavitelné plochy pro cyklostezku na Lukoveček, jejímž vymezením byly vytvořeny podmínky pro optimalizace cyklistické trasy mezi Fryštákem a jmenovanou obcí.**
- Generel dopravy Zlínského kraje (schválený Radou Zlínského kraje dne 23. 8. 2021 číslo usnesení 0608/R21/21) – **územní plán není v rozporu s touto dokumentací, řešeného území se týká specifický cíl 1.1.1 Dokončit kapacitní páteřní síť dálnic a opatření Dokončit Dálnici D49 v úseku Hulín – Fryšták – Lípa – Vizovice, které byly územním plánem naplněny vymezením zastavitelných ploch pro dopravu silniční pro dálnici D49. Dále lze zmínit specifický cíl 1.2.2. Vytvářet podmínky pro bezmotorovou dopravu, což územní plán naplnil vymezením ploch pro vymístění cyklostezky mimo pozemní komunikaci při silnici na Lukov a na Lukoveček.**
- Krajinný ráz Zlínského kraje – **územní plán není v rozporu s touto dokumentací, obsah dokumentu je implementován v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 4, soulad je popsán v kapitole 4.3.**
- Program zlepšování kvality ovzduší zóna střední Morava – CZ07 (aktualizace 2020) – **územní plán není v rozporu s tímto programem, územní plánem nebyly navrženy záměry, které by měly dopad na kvalitu ovzduší a které by měly přimět do relevantních opatření ke snížení emisí a zlepšení kvality ovzduší v zóně CZ07.**
- Plán rozvoje sportu města Fryštáku 2020–2026 – **územní plán vymezením stabilizovaných a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití vytvořil podmínky pro podporu naplnění dlouhodobých a strategických cílů, dále byly vytvořeny podmínky pro realizaci investičních záměrů města – jedná se o rozšíření fotbalového areálu a vybudování cyklostezky Fryšták – Lukov. Zbývající záměry byly územním plánem reflektovány obecně v koncepci rozvoje území města.**

5. Vyhodnocení souladu se zadáním územního plánu

Text vyhodnocení souladu se zadáním územního plánu je obsažen v příloze č. 1 k odůvodnění.

6. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako dotčený orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku ze dne 17. 8. 2021, č.j. KUZL 55939/2021 dospěl k závěru, že z důvodu některých požadavků obsažených v návrhu zadání Územního plánu Fryšták je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Nicméně záměry, které tuto potřebu vyvolávaly byly z konečného zadání Územního plánu Fryšták vyřazeny. Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí tak nebylo pro společné jednání zpracováno.

Na základě nových záměrů v rámci návrhu pro společné jednání, které vyplynuly z tvorby koncepce územního plánu nad rámec zadání, dospěl po společném jednání Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako dotčený orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, k závěru ve svém stanovisku ze dne 31. 5. 2024, č.j. KUZL 49665/2024 k závěru, že nutno návrh pro veřejné projednání posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Vliv na soustavu Natura 2000 nebyl prokázán, hodnocení (část B) není zpracováno.

Z výše uvedených důvodů bylo zpracováno vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

- Zpracovatel vyhodnocení vlivů na životní prostředí, část A:

Mgr. Zdeněk Frélich, držitel osvědčení odborné způsobilosti ke zpracování dokumentací a posudků ve smyslu § 19 zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, osvědčení č.j. MZP/2024/710/2242.

- Zpracovatel vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, části C, D a E:

Institut regionálních informací, s.r.o., Mgr. Radmila Hadlačová

Výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí (shrnutí části A):

Při vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Fryšták na životní prostředí a veřejné zdraví nebyly zjištěny žádné významně negativní dopady na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví.

Byly zjištěny pouze mírné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Patří mezi ně zejména zábory ZPF, a to v řadě případů i ve vyšších třídách ochrany, přítomnost OP lesa a potenciální ohrožení krajinného rázu. Na tyto negativní vlivy již reaguje samotný návrh územního plánu – oproti platnému územnímu plánu došlo k vypuštění, nebo redukcí některých ploch nebo jejich převedení mezi územní rezervy, čímž se snížila míra předpokládaných záborů půdního fondu. Dále jsou stanoveny výškové regulativy pro jednotlivé návrhové plochy, které by měly přispět k ochraně krajinného rázu.

Níže jsou uvedena doporučení a požadavky, které mohou podpořit zlepšování stavu životního prostředí v území, respektive snížit rizika a omezit míru negativních vlivů:

Koncepční opatření:

- Z5, Z6 – požadavky na územní studii pro dané plochy:
 - v rámci ochrany před negativními vlivy výroby preferovat podél západního okraje ploch využití jako zahrady.
- Z52 – s ohledem na přírodní a krajinné hodnoty lokality řešit extenzivní využití plochy přírodního charakteru s omezeným podílem zastavěných ploch. Stanovit maximální intenzitu využití plochy 20 %.

- Z131, R301 – požadavky na územní studii pro dané plochy:
 - pro zlepšení mikroklimatu a zadržení dešťových vod preferovat zastřešení staveb zelenými střechami,
 - za účelem ochrany krajinného rázu a lepšího začlenění ploch do krajiny vymezit podél jihozápadní a východního okraje ploch pásy izolační zeleně v minimálním rozsahu 10 m.

Projektová opatření:

- Z15, Z16, Z17, Z18, Z20, Z21, Z23, Z30, Z31, Z41, Z42, Z75 – respektovat podmínky vyplývající z přítomnosti ochranného pásma lesa.
- Z21 – zachovat pás zeleně v její severní části.
- Z101-106 – zajistit vhodná opatření pro začlenění stavby do krajiny (primárně zeleň podél komunikace) a minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz.

Návrh územního plánu Fryšták naplňuje jako celek požadavky ochrany životního prostředí a je v souladu s hlavními cíli strategických dokumentů pro tuto oblast.

Rovněž je možno konstatovat, že návrh povede v některých ohledech ke zlepšení stavu životního prostředí. Oproti platnému územnímu plánu vypouští nebo redukuje některé návrhové plochy a některé plochy převádí z návrhových mezi územní rezervy, čímž snižuje rozsah předpokládaných záborů půdního fondu a míru vlivu. Významné negativní dopady na životní prostředí a veřejné zdraví nebyly identifikovány.

Na základě celkového vyhodnocení je možno konstatovat, že:

- **předložený návrh územního plánu Fryšták nebude mít významně negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví.**

Ze stanoviska orgánu ochrany přírody dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, z hlediska možných vlivů na lokality soustavy Natura 2000 vyplývá, že:

- **předložený návrh územního plánu Fryšták nemůže mít významný negativní vliv na předměty ochrany a na celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000.**

Výsledky vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území (shrnutí kapitoly C, D a E):

Souhrnně lze konstatovat, že vliv návrhu územního plánu na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel je pozitivní, neboť vytváří předpoklady pro další zlepšení stavu v území v oblasti hospodářského i sociálního pilíře. Hospodářský rozvoj je podpořen zejména vymezením ploch pro dálnici D49 a vymezením na ni navazujících ploch pro ekonomické aktivity. Soudržnost společenství obyvatel je podpořena zejména vymezením ploch pro bydlení a občanské vybavení, čímž jsou vytvořeny podmínky pro kvalitní prostředí pro život stávajících i potenciálně nových obyvatel města.

Závěrečné shrnutí výsledků vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj:

Návrh územního plánu Fryšták naplňuje všechny relevantní republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažených v Politice územního rozvoje ČR a rovněž priority obsažené v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje. Návrh územního plánu současně vykazuje celkově kladný vliv na vyváženost podmínek pro zachování udržitelného rozvoje území, neboť zlepšuje podmínky pro hospodářský rozvoj, soudržnost společenství obyvatel území a pro příznivé životní prostředí.

7. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Tuto kapitolu lze považovat za součást prohlášení dle § 10g, odst. 5, písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Z vyhodnocení vlivu na životní prostředí vzešla tato doporučení a požadavky, které mohou podpořit zlepšování stavu životního prostředí v území, respektive snížit rizika a omezit míru negativních vlivů:

Koncepční opatření:

- Z5, Z6 – požadavky na územní studii pro dané plochy:
 - v rámci ochrany před negativními vlivy výroby preferovat podél západního okraje ploch využití jako zahrady.

Navržené opatření bylo zpracováno do kap. 10 textové části návrhu jako doplňková podmínka pro územní studii US.3.

- Z52 – s ohledem na přírodní a krajinné hodnoty lokality řešit extenzivní využití plochy přírodního charakteru s omezeným podílem zastavěných ploch. Stanovit maximální intenzitu využití plochy 20 %.

Navržené opatření bylo zpracováno do podkap. 6.1.3. textové části návrhu jako podmínka prostorového uspořádání pro plochu Z.52 v rámci způsobu využití občanské vybavení sport – OS.

- Z131, R301 – požadavky na územní studii pro dané plochy:
 - pro zlepšení mikroklimatu a zadržení dešťových vod preferovat zastřešení staveb zelenými střechami,
 - za účelem ochrany krajinného rázu a lepšího začlenění ploch do krajiny vymezit podél jihozápadní a východního okraje ploch pásy izolační zeleně v minimálním rozsahu 10 m.

Navržená opatření byla zpracována do kap. 10 textové části návrhu jako doplňkové podmínky pro územní studie US.1 a US.6.

Projektová opatření:

- Z15, Z16, Z17, Z18, Z20, Z21, Z23, Z30, Z31, Z41, Z42, Z75 – respektovat podmínky vyplývající z přítomnosti ochranného pásma lesa.
- Z21 – zachovat pás zeleně v její severní části.
- Z101-106 – zajistit vhodná opatření pro začlenění stavby do krajiny (primárně zeleň podél komunikace) a minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz.

Projektová opatření nebyla zpracována do textové části návrhu, neboť se jedná o opatření týkající se projektové dokumentace.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bylo zohledněno. Při zpracování návrhu územního plánu byly případné vlivy na přírodní, sociální i ekonomický pilíř konzultovány se zpracovateli jednotlivých částí vyhodnocení. Návrh územního plánu byl zpracován tak, že z vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nevyplývají žádné požadavky, které by měly být dále zohledněny, neboť požadavky v podobě koncepčních opatření z vyhodnocení vlivů na životní prostředí, byly již do návrhu územního plánu na základě výsledků vyhodnocení zapracovány.

8. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

8.1. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Předmětné stanovisko bude doplněno po jeho vydání.

8.2. Sdělení, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Tuto kapitolu lze považovat za součást prohlášení dle § 10g, odst. 5, písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Sdělení bude doplněno po vydání stanoviska.

8.3. Další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

8.3.1. Informace, jak bylo ve schválené koncepci zohledněno vyjádření dotčeného státu, pokud byla koncepce předmětem mezistátního posuzování podle § 14a

Tuto kapitolu lze považovat za součást prohlášení dle § 10g, odst. 5, písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Územní plán nebyl předmětem mezistátního posuzování podle § 14a.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Tuto kapitolu lze považovat za součást prohlášení dle § 10g, odst. 5, písm. c) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Územní plán obsahuje komplexní návrh rozvoje správního území města Fryšták ve všech jeho čtyřech katastrálních územích. Územní plán mj. stanovil koncepci rozvoje města s ohledem na ochranu charakteru území, především na zachování a umírněný rozvoj historické struktury zástavby i cenných krajinných horizontů. Územní plán v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací vymezil koridor pro výstavbu dálnice D49 a navazujících komunikací a rovněž i skladebné části územního systému ekologické stability na nadregionální a regionální úrovni, které doplnil i úrovní lokální v souladu s plánem ÚSES platným pro ORP Zlín. Územní rozvoj byl navržen v návaznosti na zastavěné území města nebo v jeho nevyužitých enklávách, což se týká především ploch pro bydlení, které se bude dále rozvíjet pouze formou rodinných domů. Pro rozvoj komerčních a výrobních aktivit územní plán vymezil dvě rozvojové zóny, Fryšták – sever a především Fryšták – jih, která těží z atraktivní polohy u dálnice D49. Územní plán se mj. zaměřil na rozvoj dopravy cyklistické, byly vytvořeny podmínky pro napojení okolních sídel, včetně krajského města. Územní plán též stanovil podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití s důrazem na flexibilitu využití i na ochranu charakteru území, pro výstavbu rodinných domů stanovil prvky regulačního plánu, zajišťující regulaci tvaru střech a výšky staveb soulad s původním venkovským charakterem zástavby.

Přijaté řešení bylo navrženo v souladu se zadáním územního plánu. **Návrh územního plánu byl v souladu s bodem E. zadání řešení jako invariantní.** V průběhu zpracování nevyplynula nutnost zpracování variant řešení. Požadavek na zpracování variant nebyl rovněž vznesen ze strany pořizovatele. **Splnění požadavků zadání je podrobně popsáno v příloze č. 1 k odůvodnění.**

9.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 116 a § 121 stavebního zákona. V souladu s § 116 odst. 1 bylo vymezeno více zastavěných území, hranice byla vedena po hranicích parcel, pouze ve výjimečných případech byla hranice vedena po spojnici lomových bodů nebo jiných bodů na těchto hranicích. Do zastavěného území byly v souladu s odst. 2 zahrnuty pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, lesních pozemků a pozemků zemědělské půdy přiléhajících k hranici intravilánu netvořící stavební proluku, a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky, veřejná prostranství, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

Zastavěným stavebním pozemkem je v souladu s § 12 písm. c) stavebního zákona pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.

Město Fryšták má platný územní plán, který nabyl účinnosti dne 4. 1. 2013. Zhotovitelem byl Ing. arch. Milan Krouman, AKTÉ projekt s.r.o. Součástí tohoto územního plánu je i vymezení zastavěného území, které bylo vymezeno v souladu s výše uvedenými ustanoveními stavebního zákona. Územní plán byl řádně projednán a vydán opatřením obecné povahy, přičemž byl pořizovatelem přezkoumán soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, což se týká i vymezení zastavěného území. Na základě těchto zjištění lze tedy konstatovat, že vymezení zastavěného území v platném územním plánu je v souladu se stavebním zákonem a není tudíž nutné jeho vymezení, kromě aktualizace z důvodu nové výstavby měnit.

Přesto však byla při zpracování nového územního plánu provedena zevrubná revize vymezení zastavěného území a v několika případech došlo k jeho zmenšení, či k úpravě vymezení. Jinak bylo provedeno pouze jeho rozšíření, a to ve valné většině zařazením pozemků s novými stavbami a k nim navazujících pozemků. Do zastavěného území byly rovněž zařazeny i stavební proluky, za které byly považovány též stavební pozemky v zastavitelných plochách v případě, když v těchto plochách již byla provedena parcelace a když na některých pozemcích již započala výstavba.

9.2. Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území včetně ochrany a rozvoje jeho hodnot byla navržena v souladu se zadáním územního plánu. **Splnění požadavků zadání je podrobně popsáno v příloze č. 1 k odůvodnění.**

Základní koncepce rozvoje města byla navržena s ohledem na historický vývoj města i na charakter území, kde se nachází.

Kořeny původního osídlení Fryštácka sahají až do pravěku, do doby neolitické. Dnešní Fryšták se skládá ze čtyř původně samostatných sídel, vlastního města Fryštáku, dnes úzce navazujících původně venkovských lokalit Horní Ves a Dolní Ves a nedaleké osady Vítová. Donedávna byla součástí města dnes samostatná obec Lukoveček. Do správního územní města Fryšták dnes spadají i odloučené lokality Žabárna, Suché, Lukovské a Vylanta.

Město Fryšták, o němž první zmínka pochází z poloviny 14. století z doby panování Karla IV., se z původní tržní osady postupně změnilo ve středisko řemesel a obchodu. Zároveň bylo i podhradím zeměpanského sídla hradu Lukova a tvořilo tak spolu se Slušovicemi důležitý opěrný a ekonomický bod Lukovského panství. Roku 1841 byl Fryšták zasažen velkým požárem. Po této události bylo celé město přestavěno, čímž zanikla jeho původní dřevěná zástavba. Nejvýznamnější památkou je kostel sv. Mikuláše, původně ze 14. století. V roce 1927 zde vznikl první salesiánský dům v českých zemích, kde až do roku 1950 sídlilo vedení české provincie.

Původní zástavbu venkovských částí města tvořily zemědělské usedlosti, charakteristickým prvkem byl rozptýlený způsob zástavby s řadou hospodářských objektů. K rozmachu obytné výstavby a tím i k výrazným změnám v charakteru zástavby došlo po roce 1945, kdy se začala rozvíjet individuální výstavba rodinných domů, naopak rozvoj občanská vybavenost se omezoval zůstávala jen na rekonstrukce a údržbu.

Od počátku sedmdesátých let začala etapa postupného řešení problémů města, kterému chyběly vodovody, plynovody i kanalizace. Výstavba bytových domů však byla omezená, město bylo uchráněno před výstavbou panelových sídlišť, rozvoj bydlení se tak zaměřil hlavně na výstavbu rodinných domů. I když v nedávné době došlo k výstavbě devíti nízkopodlažních bytových domů, s další výstavbou se již nepočítá.

Návrh základní koncepce rozvoje území je zdůvodněn takto:

- Město bude rozvíjeno na cílový počet min. 4000 obyvatel.

Cílový počet obyvatel byl odhadnut na základě dosavadního vývoje počtu obyvatel při zohlednění aktuálních rozvojových faktorů, mezi které se řadí především výstavba dálnice D49, úzká vazba na krajské město Zlín a celková dynamika demografického rozvoje v ČR.

Město Fryšták má dle posledních údajů ČSÚ 3729 obyvatel. Od roku 2001, kdy se od Fryštáku oddělila obec Lukoveček, získalo město více jak 200 nových obyvatel a stav z konce roku 2021 byl současně nejvyšším počtem obyvatel od zmíněného rozdělení obcí. Z demografických ukazatelů o přirozeném a migračním pohybu obyvatelstva ve městě Fryšták za období 2013–2021 lze v posledních letech vysledovat viditelnou akceleraci tempa růstu, přičemž největší podíl na tomto růstu hraje migrační přírůstek. Zejména v letech, kdy došlo k výstavbě nových bytových domů, došlo také k výraznému nárůstu počtu obyvatel města.

Na základě demografických údajů byl pomocí lineární regrese proveden odhad populačního vývoje města Fryšták pro návrhový horizont územního plánu, tj. 15 let, přičemž výsledky byly upraveny s ohledem na nové rozvojové impulzy v území, např. dálnici D49, která významně zvýší rezidenční atraktivitu města nebo dopravní dostupnost okolních center pracovní dojížděky, jako jsou Kroměříž, Hulín i západní část konurbace Zlín-Otrokovice. Proto byla s ohledem na tyto skutečnosti provedena odborným odhadem úprava lineární odhadu počtu obyvatel na hodnotu cca 4000 osob v horizontu 15 let, více též v kap. 10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

- Plošný rozvoj bude respektovat přírodní a technické limity území obce, především přírodní park Hostýnské vrchy, vodní nádrž Fryšták s ochranným pásmem, skladebné části ÚSES, koridor dálnice D49 a městskou památkovou zónu Fryšták.

Uvedená zásada byla takto stanovena, aby nedošlo ke konfliktům s významnými velkoplošnými limity, které se v řešeném území nacházejí. Přírodní park Hostýnské vrchy zasahuje do významné části řešeného území, spadá do něj částečně centrum města, Dolní Ves, celá Horní Ves a Vítová. Důležitá je především ochrana zalesněných částí parku a též přechodů mezi ornou půdou a lesními porosty. V případě Fryštáku byla ochrana zajištěna vymezením zastavitelných ploch pouze v návaznosti na zastavěné území, výškovou regulaci zástavby a stanovením prvků regulačního plánu, především tvaru střech a orientace štítů u nových rodinných domů.

Vodní nádrž Fryšták má stanovené ochranné pásmo. Velká část řešeného území spadá do ochranných pásem II. a III. stupně, nicméně zásadní význam má ochranné pásmo I. stupně, které územní plán plně respektuje, neboť do něj umísťuje pouze zastavitelnou plochu pro úpravu již existující účelové komunikace, což je záměr, který nemůže mít negativní vliv na tuto vodní nádrž.

Skladebné části ÚSES, biocentra a biokoridory, jsou významnými veřejně prospěšnými opatřeními. Smyslem existence ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení jedné ze základních funkcí krajiny, tedy její ekologické stability. To je zajištěno postupným vytvářením propojené a provázané sítě ploch s relativně vysokou ekologickou stabilitou, na kterých je

umožněn rozvoj přirozených, zejména rostlinných společenstev, jejichž druhová skladba co nejvíce odpovídá přirozeným podmínkám konkrétního stanoviště. V územním plánu byly skladebné části ÚSES vymezeny v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s Plánem územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín.

Koridor dálnice D49 nelze chápat pouze jako koridor pro její výstavbu, neboť i po její realizaci je nutné zajistit podmínky pro bezproblémové fungování této důležité dopravní tepny. To se týká především eliminace možných střetů s novou zástavbou, především z hlediska hluku, aby se předešlo např. výstavbě dodatečných finančně náročných protihlukových opatření. Územní plán na tuto zásadu reaguje tím, že v blízkosti trasy dálnice nebyly vymezeny žádné plochy pro bydlení, pouze plochy smíšené výrobní.

Městská památková zóna Fryšták (prohlášená vyhláškou Ministerstva kultury č. 250/1995 Sb. ze dne 22.09.1995, o prohlášení území historických jader vybraných měst a jejich částí za památkové zóny), je významným limitem, který se nachází v zastavěném území města. Památková zóna zahrnuje historické jádro města a několik památkově chráněných objektů, celkově se v řešeném území nacházejí tyto památkově chráněné objekty:

V katastrálním území Fryšták:

- KP zájezdní hostinec tzv. Hrubá hospoda (ÚSKP ČR rejst. č. 20425/7-1871),
- KP kostel sv. Mikuláše (ÚSKP ČR rejst. č. 15865/7-1870),
- KP Jadrníčkova vila (ÚSKP ČR rejst. č. 13839/7-8790),
- KP krucifix (ÚSKP ČR rejst. č. 16394/7-1874),
- KP socha sv. Jana Nepomuckého (ÚSKP ČR rejst. č. 33324/7-1872),
- KP fara (ÚSKP ČR rejst. č. 51796/7-9042).

V katastrálním území Dolní ves:

- KP zemědělský dvůr (ÚSKP ČR rejst. č. 50491/7-8920),
- KP krucifix (ÚSKP ČR rejst. č. 39635/7-1875).

V katastrálním území Vítová:

- KP kaplička (ÚSKP ČR rejst. č. 103005).

Celková rozloha památkové zóny je 1,5 ha. Územní plán na tuto situaci reaguje především stanovením zásad urbanistické koncepce, ve kterých se uvádí, že historické jádro okolo lichoběžníkového náměstí v rozsahu dřívějšího středověkého města, dnes ohraničené ulicemi Na Hrádku, Dr. Absolona, Potoky a Jiráskova, bude rozvíjeno jako polyfunkční zóna určená především pro občanské vybavení a bydlení s ohledem na zachování výškové a objemové struktury staveb a veřejných prostranství a dále zásad urbanistické kompozice, ve kterých je stanoveno, že výstavba v historickém jádru města bude respektovat současnou strukturu veřejných prostranství, především stávající stavební čáry, a budou výškově a objemově srovnatelné s již existující zástavbou.

- Bydlení se bude rozvíjet převážně formou rodinných domů v prolukách ve stávající zástavbě a v zastavitelných plochách bydlení individuálního a smíšených obytných městských a venkovských.

Původní zástavbu venkovských částí města tvořily zemědělské usedlosti, charakteristickým prvkem byl rozptýlený způsob zástavby usedlostí s hospodářskými objekty. K rozmachu obytné výstavby a tím i k výrazným změnám v charakteru zástavby došlo po roce 1945, kdy se začala rozvíjet individuální výstavba rodinných domů. Výstavba bytových domů však byla omezená, město bylo uchráněno před výstavbou panelových sídlišť, rozvoj bydlení se tak zaměřil hlavně na výstavbu rodinných domů. I když v nedávné době došlo k výstavbě devíti nízkopodlažních bytových domů, s další výstavbou bytových domů se již nepočítá. Z těchto důvodů bylo stanoveno, že další rozvoj bydlení bude založen na výstavbě rodinných domů, a to jak na nových plochách, tak i v prolukách ve stávající zástavbě. Bytové domy je z těchto důvodů možné umísťovat pouze do ploch smíšených obytných městských, resp. centrálních, stávající plochy bydlení hromadného jsou již bytovými domy zastavěny.

- Občanské vybavení se bude rozvíjet přednostně ve stabilizovaných plochách občanského vybavení, v menší míře v plochách smíšených obytných centrálních, městských a venkovských, sport bude rozvíjen rozšířením Fotbalového areálu na ulici Sportovní a areálu dětského hřiště s vodní nádrží Žaby.

Koncepce rozvoje občanského vybavení je zdůvodněna v kap. 9.4.3. Občanské vybavení.

- Rekreace se bude rozvíjet především v plochách zahrádkářských osad v k. ú. Vítová.

Koncepce rozvoje rekreace je zdůvodněna v kap. 9.5.6. Rekreace.

- Komerční a výrobní aktivity budou rozvíjeny zejména ve dvou rozvojových zónách Fryšták – sever a Fryšták – jih:
 - rozvojová zóna Fryšták – sever bude určena především pro rozvoj výroby lehké a zemědělské, s doprovodnými službami,
 - rozvojová zóna Fryšták – jih bude určena především pro rozvoj inovačních technologií s doprovodnými službami a občanským vybavením.

Rozvoj komerčních a rozvojových aktivit byl navržen ve dvou rozvojových zónách na jednu stranu z důvodu zachování současného uspořádání území a na druhou stranu z důvodu využití potenciálu vzniklého výstavbou dálnice D49, především nové křižovatky se zlínským přivaděčem. Zejména vymezení rozvojové zóny Fryšták – jih bude mít výrazný dopad na zvýšení potenciálu pro vznik nových pracovních příležitostí a zvýšení odolnosti před případnými důsledky hospodářských změn.

- Dopravní infrastruktura včetně cyklistické dopravy bude rozvíjena rozšířením sítě místních komunikací v návaznosti na dálnici D49 a též novými cyklostezkami ve směru na Lukov, Lukoveček a Horní Lapač, drážní doprava se města netýká.

Koncepce rozvoje dopravy je zdůvodněna v kap. 9.4.1. Dopravní infrastruktura.

- Technická infrastruktura v obci je stabilizovaná, rozvoj se bude týkat především rozšíření vodovodní a kanalizační sítě včetně jejich napojení na Lukoveček.

Koncepce rozvoje technické infrastruktury je zdůvodněna v kap. 9.4.2. Technická infrastruktura.

- Výroba elektrické energie bude řešena přednostně fotovoltaickými elektrárnami na stavbách a zařízeních, umístování výroby energie z obnovitelných zdrojů do nezastavěného území je vyloučeno.

Z důvodu zvýšení soběstačnosti obce, decentralizaci zdrojů energie a v neposlední řadě pro získávání tzv. „zelené energie“ byla v zastavěném území umožněno umístování fotovoltaických elektráren, nicméně pouze na stavby, nikoliv přímo na terén. V nezastavěném území byly stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu, kterými jsou výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů, vyloučeny z důvodu veřejného zájmu ochrany charakteru území, jak je určen v kapitole 2. textové části územního plánu. Umístěním větrných elektráren dojde k narušení nezastavěných horizontů, které lze považovat za výraznou krajinnou hodnotu, typickou pro řešené území, umístěním fotovoltaických elektráren dojde k narušení velkoplošná mozaika pohledově exponovaných ploch zemědělské půdy, která společně s horizonty dotváří jedinečný charakter řešeného území.

Ochrana a rozvoj hodnot území

Cílem ochrany a rozvoje hodnot řešeného území je zachování charakteru území. Z toho důvodu byl dle § 41 stavebního zákona určen charakter území, který je determinován zejména fyzikogeografickými podmínkami v území. Těmi je z hlediska morfologického typická mírně zvlněná krajina předhůří Hostýnsko – vsetínských hornatin pokrytých rozsáhlými porosty lesa bez výraznějšího vodního toku. Důležitým činitelem doplňujícím charakter území je vodní nádrž Fryšták, která do území zasahuje při jeho jižní hranici.

Morfologií terénu je ovlivněna podoba zástavby v řešeném území, která je vesměs rozprostřená po mírných svazích až po hranici lesního porostu Hostýnsko – vsetínské hornatiny na severu a po menší enklávu lesního porostu pokrývající stráně nad vodní nádrží Fryšták na jihu. Celkově je zástavba z širšího pohledu umístěna mimo pohledově exponované lokality, neboť zastavěné území z větší části obklopeno výše položenými vrcholy a horizonty pokrytými lesními porosty. Z hlediska morfologie zástavby je město charakteristické rozvolněným typem zástavby, jedná se o typický příklad rostlé obce, jejíž strukturu zástavby až v posledních letech doplňují stavební celky, které rostlou charakteristiku nerespektují, přičemž se místy dostávají i do pohledově exponovaných lokalit.

Z hlediska využití zastavěného území je Fryšták typickým menším městem, pro které je charakteristická existence centrální části města s náměstím, vyššími měšťanskými domy a nedalekým kostelem. Tato část pozvolně přechází v nižší smíšenou zástavbu, kterou doplňují objekty podnikatelské činnosti, až se nakonec přemění na rozvolněnou zástavbu rodinných domů a stavení venkovského typu se zahradami a drobnou hospodářskou činností. Při západním okraji zastavěného území se nachází výrobní a zemědělský areál, který je však prostorově i funkčně oddělen od hlavním kulturních a civilizačních hodnot obce nacházejících se v centrální části území města, např. kostel sv. Mikuláše, Jadníčkova vila nebo zájezdní hostinec Hrubá hospoda.

Významnou část správního území města tvoří volná krajina, kterou lze charakterizovat jako velké celky obdělávaných bloků orné půdy, protkané drobnou linií zelení, navazující na zastavěné území města a dále dva souvislé lesní porosty, jeden při severní a druhý při jižní hranici území. Pro nejsevernější část města, Vítovou, je charakteristické, že se menší izolované porosty lesa nachází i mezi zástavbou rodinných domů nebo zahrádkářských osad.

Charakter území byl určen zejména podle

- funkčního využití,
- struktury a typu zástavby,
- uspořádání veřejných prostranství a dalších prvků prostorového uspořádání,
- urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

Funkční využití území koresponduje se způsobem využití krajiny, kde na severu řešeného území, které je morfologicky tvořeno předhůřím Hostýnských vrchů, je zvedající se terén pokryt lesními komplexy obdobně jako na jihu řešeného území, kde se zvedají Mladcovské kopce, rovněž pokryté rozsáhlými lesy. Prostor mezi těmito lesními komplexy je vyplněn plochami zemědělskými s převahou intenzivně zemědělsky obdělávaných polí. Zhruba uprostřed řešeného území se nachází hlavní část zástavby města, která se historicky podél vodotečí protahuje k severu a jihu. Hlavní část zastavěného území doplňují exklávy Žabárna a Vylanta, jistou autonomii vykazuje i Vítová, která však postupně stavebně srůstá s centrální částí města. S ohledem na uvedené skutečnosti lze konstatovat, že pro řešené území je typický ostrý přechod mezi intenzivně využívanými zemědělskými plochami a lesními masivy bez přechodných pásů trvalého travního porostu. Z hlediska funkčního využití jde především o obytnou zástavbu převážně rodinnými domy. V některých částech (Dolní Ves, Vylanta a Žabárna) je zástavbu možno charakterizovat jaké více rurální. Naopak centrální část Fryštáku a její okolí v rámci městské památkové zóny je možno charakterizovat vyšší městskostí, vyšší zástavbou a koncentrací občanského vybavení. Na severozápadním okraji zástavby Fryštáku jsou pak lokalizovány výrobní areály.

Z hlediska struktury a typu lze zástavbu města charakterizovat jako rostlou s historickým centrem náměstí okolo kterého zůstalo zachováno několik historických budov, které však byly doplněny o modernější zástavbu. Tomu odpovídá i uspořádání veřejných prostranství. Náměstí Míru lze považovat za nejvýznamnější veřejné prostranství města, které je dále doplněno o menší plochy v místních částech. Od historického jádra města se rostlá zástavba šíří směrem na sever a jih podél vodotečí, podél kterých vytváří uliční prostory v Horní a Dolní Vsi. Původně řadová volná zástavba těchto místních

části byla novou výstavbou postupně transformována spíše k plošnému charakteru s reziduálními znaky uličními zástavby, přičemž řadová volná zástavba zůstala zachována spíše ve Vítově, kde zástavba stále ještě kopíruje uliční charakter, což je vhodné i nadále zachovat.

Z hlediska urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území se v řešeném území uplatňuje především role urbanistických dominant, které jsou patrné na vedutě města a tvoří hlavní prvky výškové hladiny města, zmínit lze zejména kostel sv. Mikuláše a dům I. Stuchlého, které jsou doplňovány o linii střech domů v městské památkové zóně.

9.3. Urbanistická koncepce

9.3.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce byla navržena v souladu s charakterem území, který lze obecně popsat jako intenzivně zemědělsky využívanou krajinu, která sice byla ovlivněna kolektivizací, ale která si zachovala nejen drobnou krajinnou zeleň, ale i pozůstatky původní struktury zemědělsky užívaných pozemků. Zástavba je umístěna mimo lesní porosty v odkryté krajině, doplněná o drobnou zeleň s občasným oddělením zastavěného území a volné krajiny pásem zahrad a sadů.

Urbanistická koncepce byla navržena v souladu s navrženou základní koncepcí rozvoje takto:

- Historické jádro okolo lichoběžníkového náměstí v rozsahu dřívějšího středověkého města, dnes ohraničené ulicemi Na Hrádku, Dr. Absolona, Potoky a Jiráskova, bude rozvíjeno jako polyfunkční zóna určená především pro občanské vybavení a bydlení s ohledem na zachování výškové a objemové struktury staveb a veřejných prostranství.

Požadavky na rozvoj historického jádra města jako polyfunkční zóny byly stanoveny z důvodu zachování jedinečné struktury tohoto území, které se historicky rozvíjelo v kombinaci bydlení, občanského vybavení a služeb. Stavby kolem náměstí Míru se vyznačují především využitím parteru pro občanské vybavení, přičemž vrchní patra, popř. podkroví jsou využita pro bydlení. Nacházejí se zde i samostatné objekty občanského vybavení, např. radnice, základní škola nebo nákupní centrum COOP. Specifickými stavbami občanského vybavení jsou kostel sv. Mikuláše a soubor staveb salesiánského areálu pátera Ignáce Stuchlého. Z důvodu zachování společenského významu historického jádra je vhodné i nadále podporovat umístování obchodních zařízení, služeb i bytů do této centrální lokality, aby nedocházelo k vyliďování území a jeho obecné degradaci.

Požadavky na zachování výškové a objemové struktury staveb a veřejných prostranství v historickém jádru byly stanoveny z důvodu veřejného zájmu ochrany a rozvoje kulturních a civilizačních hodnot území, které představuje historicky vzniklá struktura staveb a veřejných prostranství, vytvářející jedinečný a neopakovatelný *genius loci* města.

- Centrum města, které zahrnuje historické jádro, navazující stavby a areály občanského vybavení a dále smíšenou městskou zástavbu západně a jihozápadně od historického jádra, bude rozvíjeno pro bydlení, občanské vybavení a drobnou průmyslovou výrobu především s využitím přestaveb a intenzifikace zástavby.

Rozvoj centra města, které zahrnuje i historické jádro, byl navržen v kombinaci bydlení a občanského vybavení, případně s drobnou průmyslovou výrobou, z důvodu zvýšení atraktivity této části města jak pro obyvatele, tak i pro návštěvníky. Jedná se především o neuspořádanou zástavbu podél ulice Dr. Absolona, tedy o zadní trakty domů kolem nám. Míru a ulice 9. května, a rovněž i o plochy navazující, přístupné v současnosti ulicemi Lúčky a Stolařská. Cílem je intenzifikace území s vyšším podílem bydlení i občanského vybavení, aby nebylo nutné pro tyto funkce zabírat další cennou zemědělskou půdu.

- Stabilizované plochy bydlení individuálního (především v lokalitách Fryšták, Horní Ves a Vítová) i budou rozvíjeny bez výroby a skladování s občanským vybavením pouze ve stavbách na pozemcích rodinných domů, a to i v případě výstavby na zastavitelných plochách.

Požadavek, aby byla stávající zástavba rodinných domů rozvíjena pouze pro bydlení bez rozvoje občanského vybavení i výroby, byl stanoven z důvodu zachování obytné pohody v těchto částech města bez rušivých vlivů spojených s jinými funkcemi, především vyšší dopravní zátěží, hlukem či exhalacemi. Historickým vývojem se původní zástavba venkovského zemědělského a kovozemědělského charakteru přetvořila na čistě obytné čtvrtě, kde dominuje zástavba rodinnými domy městského typu. Z důvodu zajištění podmínek pro drobné podnikání nebyly ze zástavby vyloučeny stavby pro podnikání, které lze umístit na pozemky rodinných domů. Uvedené řešení na jednu stranu zajišťuje kvalitu obytného prostředí, tedy podporuje pilíř sociální, a na druhou stranu neomezuje striktně ekonomické aktivity obyvatelstva, což podporuje pilíř hospodářský.

- Stabilizované plochy smíšené zástavby vesnického charakteru budou rozvíjeny pro bydlení s možným zastoupením občanského vybavení, služeb a drobné zemědělské i průmyslové výroby (lokality Dolní Ves, Vylanta, Suché, Lukovské a Žabárna).

Volnější podmínky pro rozvoj ekonomických aktivit byly stanoveny ve vybraných částech města s ohledem na jejich venkovský charakter a dosavadní vývoj z důvodu podpory drobného podnikání, a to i v zemědělské výrobě. Jedná se o lokality, které se vyznačují v převažující míře zástavbou venkovského charakteru s objekty vhodnými pro zemědělskou i průmyslovou malovýrobu, případně se tam nacházejí zařízení občanského vybavení – pensiony, stravovací zařízení apod.

- Rozvojová zóna Fryšták – sever bude využita pro rozvoj výroby, přičemž zemědělská výroba bude rozvíjena pouze ve stávajícím areálu východně od silnice na Lukoveček.

Podmínky pro rozvoj rozvojové zóny Fryšták – sever byly stanoveny z důvodu zachování současného způsobu využití této zóny, tedy průmyslové a zemědělské výroby převážně ve stávajících areálech, aniž by docházelo k míchání těchto druhů výroby.

- Rozvojová zóna Fryšták – jih bude využita pro polyfunkční zástavbu umožňující rozvoj podnikání, služeb a moderních technologií.

Rozvojová zóna Fryšták – jih je plánovaná na nových plochách, které dosud nejsou zastavěné, které však napojením na dálnici D49 získávají vysoký rozvojový potenciál. Z toho důvodu je preferován především rozvoj výroby s vyšší přidanou hodnotou, jako nabízejí technologické parky, inovační centra apod. Nepočítá se s umísťováním skladových areálů, logistických center nebo velkoplošných obchodních zařízení. Intenzivní využití rozvojového potenciálu ploch v okolí dálnice se jeví z důvodu posílení hospodářského pilíře území jako velmi významné a mělo by být jedním z hlavních cílů nového rozvoje města.

- Rozšířená sportovní a rekreační lokalita Fotbalového areálu na ulici Sportovní bude využívána především pro hromadné sportovní aktivity.

Rozšíření Fotbalového areálu na ulici Sportovní bylo navrženo z důvodu zlepšení podmínek pro rozvoj organizovaného sportu ve městě a zejména z důvodu naplnění koncepce rozvoje sportovních ploch ve městě, jak je stanovena v Plánu rozvoje sportu města Fryštáku 2020–2026.

- Rozšířený areál dětského hřiště s vodní nádrží Žaby bude využit především pro rodinnou rekreaci a individuální sportovní aktivity.

Rozšíření areálu kolem vodní nádrže Žaby bylo navrženo z důvodu zlepšení podmínek pro rekreaci u vody a pro navazující aktivity v lokalitě, kde se již dnes nachází přírodní koupaliště, dětské hřiště, hřiště pro volejbal a stravovací zařízení. Rozvoj individuálního sportu a rekreace je důležitý z důvodu posilování sociálního pilíře, tj. soudržnosti společenství obyvatel území.

9.3.2. Urbanistická kompozice

Urbanistická kompozice byla navržena v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí takto:

- Výstavba v historickém jádru města bude respektovat současnou strukturu veřejných prostranství, především stávající stavební čáry, a budou výškově a objemově srovnatelné s již existující zástavbou.

Historické jádro města lze považovat za významnou hodnotu území, která vytváří typický *genius loci* města. Jde především o strukturu veřejných prostranství, náměstí Míru a ulic v jeho okolí, a objemovou strukturu zástavby, především staveb jako je radnice či kostel sv. Mikuláše. Z toho důvodu je nutné tyto struktury chránit, čehož lze efektivně dosáhnout dodržováním stavebních čar a omezením objemu nově vznikajících nebo měněných staveb.

- Výstavba v centru města mimo historické jádro (navazující plochy občanského vybavení a smíšená městská zástavba západně a jihozápadně od historického jádra) budou rozvíjet současnou strukturu veřejných prostranství s možným vznikem nových stavebních čar v souladu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

Pro zástavbu navazující na historické jádro ze západu a jihozápadu je typická její funkční různorodost a objemová roztržitost. Hlavní urbanistickou hodnotou této lokality je historická uliční stopa, nicméně bez jasně definovaných stavebních čar. Z toho důvodu je tak při výstavbě v této části města nutné v některých místech definovat nové stavení čáry, případně založit i nová veřejná prostranství.

- Výstavba mimo centrum města budou respektovat současnou strukturu veřejných prostranství, především stávající stavební čáry, a budou výškově a objemově srovnatelné s již existující zástavbou, nové stavby nebudou umísťovány do zahrad bez návaznosti na stávající nebo navržené plochy veřejných prostranství, resp. dopravní infrastruktury.

Na centrum města navazuje především rostlá zástavba Horní a Dolní Vsi, která je tvořena původní historickou komunikací se zemědělskou zástavbou a souběžnými ulicemi s moderní zástavbou rodinnými domy. Z důvodu zachování této struktury ulic a bývalých návsi je nutné při výstavbě v prolukách dodržovat stávající uliční čáry a objekty neumisťovat do zahrad bez přímé návaznosti na komunikace. Aby byla zachována objemová struktura staveb, bylo v podmínkách prostorového uspořádání stanoveno, že nové rodinné domy mohou mít maximálně 2 nadzemní podlaží bez podkrovní.

- Výstavba individuálního bydlení bude pouze formou samostatně stojících rodinných domů, do území nebudou umísťovány domy řadové nebo dvojdomy.

Pro řešené území je typická zástavba samostatnými rodinnými domy. Z důvodu zachování tohoto charakteru území bylo stanoveno, aby další výstavba rodinnými domy, ať už v prolukách, tak i na zastavitelných plochách byla řešena pouze samostatně stojícími rodinnými domy, čímž se předejde případnému vzniku pro město atypické zástavby, jako v případě výstavby dvojdomků v severozápadní části města u ulice Holešovské.

- Výstavba výrobních a komerčních objektů v rozvojové zóně Fryšták – sever bude svým charakterem i objemovými parametry odpovídat stávající zástavbě nízkopodlažními halovými objekty.

Výškové a objemové omezení výstavby v rozvojové zóně Fryšták – sever byly stanovena z důvodu zachování charakteru dosavadní zástavby, která je typická využitím nízkopodlažních hal. Omezení výšky i objemu staveb bylo rovněž stanoveno z důvodu ochrany charakteru území, který je typický dlouhými pohledovými osami z okolních svahů, přičemž zástavba netvoří žádné výrazné dominanty. Cílem je, aby v této části území nedošlo ke vzniku nových nevhodných dominant.

- Výstavba výrobních a komerčních objektů v rozvojové zóně Fryšták – jih bude řešena jako kompaktní struktura nízkých a středně vysokých staveb pro smíšené využití.

Výškové a objemové omezení výstavby nových objektů v rozvojové zóně Fryšták – jih bylo stanoveno z důvodu ochrany pohledových os na centrum města, především na kostel sv. Mikuláše ve směru od dálnice D49 a ze svahů Mladcovských kopců. Z důvodů ochrany siluety městy byly plochy, které jsou součástí rozvojové zóny Fryšták – jih rovněž zařazeny mezi plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, viz kap. 9.10. odůvodnění.

- Výstavba vybraných staveb a zařízení bude v souladu s prvky regulačního plánu, které jsou pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny v kap. 6.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Prvky regulačního plánu byly stanoveny na základě zadání územního plánu s cílem zajistit ochranu a zlepšení charakteru zástavby území města. **Zdůvodnění stanovení těchto prvků je uvedeno v kap. 9.6. odůvodnění.**

9.3.3. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s § 15 až § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využitím bylo provedeno v souladu s § 14 odst. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb., přičemž členění odpovídá příloze č. 13 k vyhlášce č. 157/2024 Sb. **Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití včetně stanovení hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití a dále podmínek prostorového uspořádání je podrobně zdůvodněno v kap. 9.6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.**

9.3.4. Vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy byly vymezeny na základě zadání územního plánu. **Podrobné zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch je obsaženo v příloze č. 2 k odůvodnění.**

Zadání územního plánu obsahuje požadavek, aby návrh nového územního plánu vycházel ze stávající platné ÚPD města Fryšták a aby prověřil aktuálnost návrhových ploch, kterých je v tuto chvíli (údajně) nadbytek. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti měl následně nový územní plán navrhnout jejich vypuštění nebo odůvodnit na základě posledních demografických údajů jejich potřebnost.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby v platném územním plánu byly komplexně prověřeny, přičemž **výsledek prověření je podrobně uveden v příloze č. 4 k odůvodnění.** Souhrnná bilance je uvedena v následující tabulce:

Způsob využití	Zařazeno do ZÚ (ha)	Realizováno, není v ZÚ (ha)	Převzato (ha)	Převzato s jiným způsobem využití (ha)	Převzato, změna na plochu změn v krajině (ha)	Vyřazeno (ha)
Plochy bydlení	7,64	-	18,29	0,07	-	3,79
Plochy rekreace	0,11	-	1,48	0,05	-	0
Plochy občanského vybavení	0,06	-	1,98	0	-	1,88
Plochy veřejných prostranství	1,10	0,13	0	2,56	-	0,44
Plochy zeleně	0,67	-	0,25	0,04	-	0
Plochy smíšené obytné	0,51	-	1,23	4,53	-	0,50
Plochy dopravní infrastruktury	0	0,19	131,34	0	-	1,28
Plochy technické infrastruktury	0	1,36	0	0	0,80	0,53

Způsob využití	Zařazeno do ZÚ (ha)	Realizováno, není v ZÚ (ha)	Převzato (ha)	Převzato s jiným způsobem využití (ha)	Převzato, změna na plochu změn v krajině (ha)	Vyřazeno (ha)
Plochy výroby a skladování	2,08	-	2,45	0,70	-	4,02
Celkem	12,17	1,68	157,02	7,95	0,80	12,44

Z tabulky vyplývá, že většina zastavitelných ploch a ploch přestavby byla převzata do nového územního plánu, případně byly v plném rozsahu nebo částečně zařazeny do zastavěného území. K redukci došlo ve větší míře u ploch bydlení a občanského vybavení z důvodu kompenzací za nově vymezené zastavitelné plochy na půdě s I. a II. třídou ochrany.

Potřebnost zastavitelných ploch byla detailně prověřena **podle metodického pokynu Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch zpracovaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR v roce 2022, viz kap. 11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.**

9.3.5. Vymezení systému veřejných prostranství

Systém veřejných prostranství byl vymezen v souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, dle kterého jsou veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

V souladu s tímto ustanovením byly do systému veřejných prostranství zařazeny plochy pozemních komunikací, která se nacházejí v zastavěném území (ulice, náměstí, tržiště, chodníky), a plochy sídelní zeleně v zastavěném území (veřejná zeleň, parky).

Systém veřejných prostranství byl hierarchizován v souladu s urbanistickou koncepcí města. Nejvýznamnějším veřejným prostranstvím je historické náměstí Míru, které navazuje na hlavní dopravní tepnu města, kterou je silnice II/490 (ulice Holešovská, Souhrady, 6. května a Zlínská). Podružnou dopravní tepnou je silnice II/489 (ulice Potoky a Osvobození). Po dokončení dálnice D49 dopravní význam těchto ulic výrazně poklesne a tím se zvýší jejich potenciál z hlediska tvorby městských prostorů s vyšším zastoupením občanského vybavení, parkovacích míst i zeleně.

Na tato základní veřejná prostranství navazuje síť místních komunikací, které zpřístupňují zastavěné území v částech Horní Ves i Dolní Ves a na které navazují lokální plochy zeleně, město nedisponuje žádnou rozsáhlou plochou veřejné (parkové) zeleně. V odloučených částech města (Vítová, Žabárna, Suché, Lukovské a Vylanta jsou veřejná prostranství tvořena místními komunikacemi vesnického charakteru.

9.3.6. Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je založen na dvou základních úrovních:

- plochy zeleně sídelní ostatní (veřejná prostranství s převahou ploch zeleně),
- veřejná prostranství (plochy zeleně ve veřejných prostranstvích),
- plochy zeleně zahradní a sadové.

Plochy zeleně sídelní ostatní byly vymezeny za účelem zajištění podmínek pro existenci veřejné zeleně v zastavěném území města. Do ploch je možné umisťovat i rekreační louky, jakožto specificky upravované plochy veřejné zeleně sloužící k oddechu obyvatel města, a dále dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu bez omezení.

Plochy veřejných prostranství byly vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků zpevněných veřejných prostranství, kterými jsou vesměs náměstí, ulice,

tržiště, chodníky a současně pozemků nezpevněných veřejných prostranství, kterými jsou veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení. Do ploch je možné umisťovat dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu bez omezení.

Plochy zeleně zahradní a sadové byly vymezeny za účelem zajištění podmínek pro existenci zahrad a sadů jako specifické podmožiny ploch zeleně s výraznou antropogenní transformací. Do ploch je možné umisťovat dopravní infrastrukturu související a technickou infrastrukturu slučitelnou s hlavním využitím. Pozemky je možné oplotit, neboť se jedná zejména o pozemky, s uměle vysázenou vegetací, které jsou upravovány za účelem pěstování květin, rostlin a plodin určených zejména ke konzumaci.

Plochy, které jsou součástí systému sídelní zeleně jako veřejná prostranství, byly vymezeny především v Horní Vsi podél vodoteče procházející městem. Pozemky jsou vesměs ve vlastnictví města Fryšták, jsou pokryty vzrostlou zelení a společně s vodním tokem tvoří zelenou osu této části města.

Tato veřejná prostranství s převahou zeleně jsou doplněna plochami zeleně nacházejících se v ostatních veřejných prostranstvích, jako příklad může sloužit třeba náměstí Míru.

Plochy zahrad a sadů byly samostatně vymezeny především v části města Vítová a pak v některých odloučených částech jako Vylanta nebo Suché, což je v souladu s dosud přetrvávajícím venkovským charakterem zástavby v těchto lokalitách.

9.4. Koncepce veřejné infrastruktury

Tato kapitola se zabývá zdůvodněním koncepce veřejné infrastruktury. Veřejnou infrastrukturou jsou dle § 10 odst. 1 stavebního zákona pozemky, stavby, zařízení, a to:

- dopravní infrastruktura, kterou jsou zejména stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, leteckých staveb a s nimi související stavby a zařízení,
- technická infrastruktura, kterou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, včetně výroby a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecích stanic a zásobníků plynu, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady,
- zelená infrastruktura, kterou je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny
- občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,
- veřejná prostranství.

9.4.1. Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury se zabývá, s ohledem na charakter řešeného území, dopravou silniční, cyklistickou a pěší. Koncepce byla navržena především na základě těchto koncepčních a strategických dokumentů:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 3. 2025
- Zásady územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 1, 2, 4 a 3
- Územně analytické podklady, 5. úplná aktualizace, 2020
- Koncepce rozvoje cyklistiky na území Zlínského kraje
- Generel dopravy Zlínského kraje (schválený Radou Zlínského kraje dne 23. 8. 2021 číslo usnesení 0608/R21/21)

- Podklady od Ředitelství silnic a dálnic ČR pro úsek dálnice D49 Fryšták – Vizovice, Pragoprojekt, a.s.

Splnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje a ze zásad územního rozvoje kraje je popsáno a zdůvodněno v kapitolách 4.1. a 4.3. toho odůvodnění, stejně tak je v kapitole 4.4. vyhodnocen soulad s relevantními dalšími koncepčními a strategickými dokumenty Zlínského kraje, které mají vazbu na utváření dopravní koncepce města.

Základní dopravní kostru obce tvoří silnice II. třídy č. 489 a 490, které doplňuje budovaná dálnice D49, která bude po svém dokončení zajišťovat napojení správního území Fryštáku na nadřazenou síť komunikací. Napojení na dálnici propojí město se zbytkem dálniční sítě na území České republiky, což významně zlepší dopravní dostupnost a obslužnost řešeného území. Dálnice prochází jižní částí řešeného území a zasahuje pouze do zástavby v Dolní Vsi, čímž jsou minimalizovány negativní dopady dopravy na obyvatelstvo.

V současné době dopravně obsluhuje řešené území především silnice II/490, která zajišťuje napojení Fryštáku na krajské město Zlín na jihu a Holešov na severu. V centru Fryštáku se z této silnice odděluje komunikace II/489, která vede východním směrem na Lukov. Tuto základní dopravní kostru doplňují silnice III/49011, která spojuje řešené území s Lukovečkem a silnice III/4915, která spojuje Fryšták a Štípu.

Základní dopravní skelet města doplňují místní a účelové komunikace, které zajišťují dopravní dostupnost a obslužnost jednotlivých částí města a napojení jednotlivých stavebních pozemků a objektů.

Silnice II. a III. třídy byly v souladu s § 21 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb. zařazeny do ploch dopravy silniční DS. Místní a účelové komunikace byly v zastavěném území vymezeny jako veřejná prostranství všeobecná. Mimo zastavěné území byly místní a účelové komunikace vymezeny jako ploch dopravy.

Koncepce rozvoje silniční dopravy byla navržena v souladu s výše uvedenými dokumenty, především politikou územního rozvoje, ve které je vymezen koridor SD5 pro umístění dálnice D49 úsek Fryšták–Zlín–Vizovice, a ZÚR Zlínského kraje, kde je tento koridor zpřesněn a doplněn o koridor pro umístění zlínského přivaděče pro napojení krajského města na dálnici D49. Na základě podkladů od ŘSD byly v územním plánu koridory pro dálnici a přivaděč zpřesněny tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro umístění těchto záměrů a současně aby byly minimalizovány negativní dopady na krajinu a půdní fond.

Tato základní koncepce byla doplněna o záměry navržené městem Fryšták, zejména o propojení křižovatky na dálnici D49 se silnicí do Štípy, které výrazně zklidní dopravu na křižovatce silnic II/490 a II/489 tím, že dopravu vyvede mimo zastavěné území města, a zároveň vytvoří podmínky pro zajištění dopravní obslužnosti navržené rozvojové zóny Fryšták – jih.

Z důvodu zajištění podmínek pro dopravní napojení zastavitelných ploch byly navrženy plochy pro místní, popř. účelové komunikace, které rovněž mohou sloužit i pro rozvoj cyklodopravy.

Pro rozvoj silniční dopravy byly v územním plánu vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení ploch	Popis záměru
Z.101, Z.102, Z.103, Z.104, Z.105, Z.106, Z.110, Z.111	Dálnice D49 včetně propojení na stávající silniční síť
Z.91	Místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z.124 a zemědělského areálu
Z.93	Místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z.7
Z.94	Účelová komunikace pro propojení stávajících komunikací v lokalitě Žabárna
Z.95	Místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch Z.13 a Z.14
Z.97	Místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z.17

Označení ploch	Popis záměru
Z.98	Místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch Z.41 a Z.42
Z.99	Místní komunikace pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z.23

Bližší popis a podrobné zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch je obsaženo v příloze č. 2 k odůvodnění.

Nemotorová doprava je v řešeném území zastoupena cyklistickou a pěší dopravou. Městem Fryšták prochází cyklotrasy č. 5034 a č. 5036. Prvně jmenovaná spojuje město s Kelčí v délce 37 km a prochází obcemi Lukov, Kašava, Držková, Troják, Rajnochovice, Podhradní Lhota a Kunovice. Cyklotrasa je spojnici dalších dvou cyklotras, konkrétně č. 5033 a č. 5036. Druhá jmenovaná měří 27 kilometrů a přes Fryšták propojuje Holešov s Dešnou. Tyto cyklotrasy jsou v současné době vedeny po pozemních komunikacích a nejsou vymístěny mimo plochy pro motorovou dopravu, což snižuje bezpečnost a komfort cyklistického provozu.

Pro zlepšení situace, zejména pro vymístění cyklistické dopravy mimo frekventované silnice, vytvořil územní plán podmínky návrhem zastavitelných ploch pro dopravu jinou – cyklostezky, které umožní realizaci cyklostezek mimo těleso silnice. Jejich návrh je v souladu s Konceptí rozvoje cyklistiky na území Zlínského kraje a v souladu s podněty města. Konkrétně se jedná o záměr vymístění cyklotrasy č. 5034 mimo silnici II/489 ve směru od fotbalového hřiště na Lukov. Druhý záměr cyklostezky je zastavitelná plocha pro cyklotrasu č. 5036 na Lukoveček, která byla vymezena mimo silnici III/40011.

Dále územní plán v rámci koncepce rozvoje cyklistické dopravy vytvořil podmínky pro realizaci nových účelových komunikací, které jsou vymezeny i pro využití cyklistickou dopravou, čímž byly posíleny předpoklady pro zlepšení cyklistického spojení města směrem na Horní Lapač. Celá tato koncepce jako celek vytváří ve městě podmínky pro zlepšení cyklistické dopravy, neboť plochy byly vymezeny zejména z důvodu zajištění vyšší bezpečnosti a komfortu cykloprovozu, který je takto více oddělen od pozemních komunikací II. a III. třídy. Dalším důvodem bylo naplnění řady priorit územního plánování z PÚR ČR a ZÚR ZLK, které navrhuje rozvoj cyklistické dopravy.

Pro další rozvoj cyklistické dopravy byly v územním plánu vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení ploch	Popis záměru
Z.107, Z.108	Cyklostezka od fotbalového areálu směrem na Lukov
Z.109	Cyklostezka od zemědělského areálu směrem na Lukoveček

Podrobné zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch je obsaženo v příloze č. 2 k odůvodnění.

9.4.2. Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se zabývá, s ohledem na charakter řešeného území, zásobováním pitnou vodou, odkanalizováním, zásobováním el. energií a plynofikací.

Koncepce technické infrastruktury byla navržena především na základě těchto koncepčních a strategických dokumentů:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 3. 2025
- Zásady územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 1, 2, 4 a 3
- Územně analytické podklady, 5. úplná aktualizace, 2020
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací ZK
- Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje 2016–2025 (schválený 24. 2. 2016, usn. č. 0667/Z20/16)
- Územní energetická koncepce Zlínského kraje
- Program zlepšování kvality ovzduší zóna střední Morava – CZ07 (aktualizace 2020)

Technická infrastruktura je ve městě stabilizovaná a v obecné rovině lze konstatovat, že koncepce stanovená územním plánem tento stav respektuje a pouze tam, kde je to nezbytné, navrhuje nové vedení technické infrastruktury. Důvodem je zejména skutečnost, že v řešeném území je stávající dostupnost veřejné technické infrastruktury na vysoké úrovni a pokrývá potřeby většiny obyvatel. Pro napojení jednotlivých zastavitelných ploch nebo objektů lze navíc umístit technickou infrastrukturu jako přípustné využití do většiny ploch s rozdílným způsobem využití, čímž jsou v dostatečné míře vytvořeny podmínky pro její rozvoj.

Územní plán proto koncepci rozvoje technické infrastruktury doplňuje pouze o jednu plochu změn v krajině, která má nadmístní charakter. Jedná se o vymezení plochy změn v krajině pro umístění vodovodu a kanalizačního řadu ve směru na Lukoveček, která zajišťuje propojení izolovaného obecního vodovodu a kanalizace v Lukovečku na skupinový vodovod a kanalizaci. Důvodem pro tento záměr je zejména vytvoření podmínek pro propojení systémů obce Lukoveček se skupinovým vodovodem Zlín a kanalizačním systémem s likvidací odpadních vod v ČOV Zlín – Malenovice, čímž se zvýší resilience systému a kvalita zásobování Lukovečku spolu se snížením rizika omezení zásobování v dobách sucha. Tento záměr je sledován již delší dobu, byl obsažen v ÚP 2013 a nadále trvá zájem o jeho výstavbu.

Ve správním území města Fryšták je koncepce zásobování pitnou vodou stabilizována a vyjma plochy změn v krajině pro napojení Lukovečku na skupinový vodovod (SV) Zlín nebyly navrženy nové záměry. Nové vodovody a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch budou též umísťovány především do ploch dopravy silniční a do ploch veřejných prostranství a dále do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Zásobování řešeného území pitnou vodou je řešeno vodovodem pro veřejnou potřebu, který je v majetku města a který je napojen na SV Zlín, přičemž zdrojem pitné vody je pro Fryšták úpravna vody (ÚV) Klečůvka. Ve správním území města se nachází vodárenská nádrž Fryšták, ta je ale spolu s ÚV Kostelec v současné době mimo provoz. Tyto objekty aktuálně slouží jako čerpací stanice na SV Zlín pro zásobování Fryštáku pitnou vodou. Obecně lze konstatovat, že stávající koncepci zásobování pitnou vodou je možné zachovat, neboť jak v PRVK ZK, tak i v ÚAP SO ORP Zlín není současný systém zásobování pitnou vodou vyhodnocen jako nedostačující, a tudíž vyhovuje potřebám stávajících i budoucích obyvatel.

Odvádění a likvidace odpadních vod zajištěno kanalizací pro veřejnou potřebu, která je ve vlastnictví města a která je postupně budována od roku 1930. Původně byla kanalizace budována jako jednoduchá nesoustavná. V souvislosti s ochranou vodárenské nádrže Fryšták byla posléze přijata koncepce oddílné kanalizace s přečerpáváním odpadních vod z Fryštáku do kanalizačního systému města Zlín s likvidací odpadních vod v ČOV Malenovice. Mimo části města napojené na tuto kanalizační soustavu se ve Fryštáku nachází několik samostatných a oddělených kanalizačních systémů. Odkanalizování s likvidací odpadních vod ve vlastní biologické ČOV s dočištěním v biologickém rybníku má farma ZDV. Další areál ZDV na ulici Holešovské má jímku na vyvážení. Místní část Fryšták – Žabárna má vybudovanou jednotnou kanalizační síť.

Obecně lze konstatovat, že stávající koncepci odvádění a likvidace odpadních vod je možné zachovat, neboť jak v PRVK ZK, tak i v ÚAP SO ORP Zlín není současný systém odvádění odpadních vod vyhodnocen jako nedostačující, a tudíž vyhovuje potřebám stávajících i budoucích obyvatel.

Koncepce odkanalizování byla po společném jednání upravena v souladu se stanoviskem Povodí Moravy s.p., které upozornilo na skutečnost, že pro vodárenskou nádrž Fryšták jsou v aktuálně platném a schváleném Plánu dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu 2021-2027 obsažené listy opatření: MOV30300002 Snížení znečištění v povodí VN Fryšták a MOV30300007 Omezení obsahu fosforu ve vybraných útvarech povrchových vod v povodí vodárenských nádrží, které musí být návrhem územního plánu plně respektovány, což znamená, že do koncepce odvádění a likvidace odpadních vod byl doplněn koncepční požadavek, aby byla provedena výstavba oddílné kanalizace bez nátok balastních vod, přičemž bude nutné zajistit funkční kapacitu čerpacích stanic, aby nedocházelo k úniku nečištěných odpadních vod do vodních toků.

Vybudování oddílné kanalizace pak dojde i ke změně koncepce likvidace a odvádění dešťových vod. Dešťové vody budou i nadále v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, dle kterého je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Přebytky budou odváděny v cílovém stavu oddílnou kanalizací.

Územní plán stávající koncepci doplnil o plochu změn v krajině pro napojení Lukovečku na kanalizační systém Fryštáku a dále na ČOV ve Zlíně – Malenovicích. Nové kanalizační řady a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch budou též umísťovány především do ploch dopravy silniční a do ploch veřejných prostranství a dále do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

Pro rozvoj vodovodní a kanalizační sítě byla v územním plánu vymezena tato plocha změn v krajině:

Označení ploch	Popis záměru
K.221	Kanalizace a vodovod do Lukovečku

Podrobné zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině je obsaženo v příloze č. 2 k odůvodnění.

Stávající koncepce zásobování el. energií je tvořena distribuční sítí vedení vysokého napětí s distribučními trafostanicemi, z nichž el. vedení pokračuje na nižších napěťových hladinách a zásobuje jednotlivé objekty a areály. Nová elektrická vedení a s nimi provozně související zařízení pro napojení např. zastavitelných ploch či jednotlivých objektů je možné umísťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití jako technickou infrastrukturu.

Koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií byla územním plánem zachována. Rozvodná síť vysokého a velmi vysokého napětí je v současnosti dostačující a nejsou evidovány požadavky na její rozšíření či doplnění.

Politika územního rozvoje vymezuje koridor územní rezervy E1 pro vedení 400 kV Otrokovice–Vizovice–Střelná–hranice ČR/Slovensko pro umístění vedení distribuční soustavy el. energie, který byl ve třech zpřesněných variantách zapracován do ÚAP SO ORP Zlín a který zasahuje do správního území Fryšták. Tento koridor však doposud nebyl vymezen v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje, takže nejsou stanoveny závazné směrové a šířkové parametry pro vymezení koridoru územní rezervy v územním plánu Fryšták. Z výše uvedených důvodů proto nebyl koridor územní rezervy do územního plánu zapracován.

Výrazná část města Fryšták je plynofikována. Distribuční soustava na území města sestává ze tří úrovní – nízkotlaké, středotlaké a vysokotlaké do 40 barů. Zásobování distribuční soustavy je řešeno prostřednictvím regulačních stanic. Tato koncepce je územním plánem stabilizována a nejsou navrhovány žádná rozšíření, která by si vyžádala vymezování samostatné zastavitelné plochy. Nová vedení plynovodů a s nimi provozně související zařízení doplňující stávající síť nebo zajišťující napojení zastavitelných ploch a jednotlivých objektů je možné umísťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití.

V případě staveb, opatření a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků v nezastavěném území se jedná především o ochranu před povodněmi. Ani ty však v kontextu města nepředstavují významné riziko, jelikož stanovené záplavové území se vyskytuje pouze na Fryštáckém potoce a zasahuje pouze malou částí do zastavěného území. Územní plán proto doplňuje koncepci ochrany před povodněmi vymezením ploch změn pro umístění suché vodní nádrže a hráze na jihu území, které posílí předpoklady pro ochranu území před účinky průchodu povodňové vlny a vytvoří podmínky pro zlepšení ochrany území. Ochrana před ostatními ekologickými riziky a přírodními katastrofami je územním plánem zajištěna především v obecné rovině, když umísťování staveb pro snižování jejich rizika není v nezastavěném území vyloučeno.

Z důvodu zvýšení soběstačnosti obce, decentralizaci zdrojů energie a v neposlední řadě pro získávání tzv. „zelené energie“ byla v zastavěném území umožněno umístění fotovoltaických elektráren, nicméně pouze na stavby, nikoliv přímo na terén. V nezastavěném území byly stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu, kterými jsou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, vyloučeny z důvodu veřejného zájmu ochrany charakteru území, jak je určen v kapitole 2. textové části územního plánu. Umístěním větrných elektráren dojde k narušení nezastavěných horizontů, které lze považovat za výraznou krajinnou hodnotu, typickou pro řešené území, umístěním fotovoltaických elektráren dojde k narušení velkoplošná mozaika pohledově exponovaných ploch zemědělské půdy, která společně s horizonty dotváří jedinečný charakter řešeného území.

9.4.3. Zelená infrastruktura

Zelená infrastruktura je součástí veřejné infrastruktury, kterou jsou pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě. Zelenou infrastrukturou je dle § 10 odst. 1 písm. c) plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny.

V souladu s uvedeným ustanovením stavebního zákona byly mezi součásti zelené infrastruktury zařazeny především skladebné části územního systému ekologické stability, konkrétně regionální biocentra RBC.111 Velá a RBC.122 U Osílka, která se nacházejí uvnitř rozsáhlých lesních ploch severně i jižně od zastavěného území. Na jihu na lesy navazuje vodní nádrž Fryšták, kterou lze, podobně jako rybník Vylanta, považovat za důležité součásti zelené infrastruktury. Na severu jsou vodní plochy zastoupeny méně, a to vodní nádrží Žaby.

Uvedené elementy tvoří severně i jižně od zastavěného území dvě komplexní ohniska zelené infrastruktury, která jsou mezi sebou vzájemně propojena sítí jak lokálních biokoridorů, tak vodních toků, z nichž má hlavní význam Hornoveský potok. Propojením ohnisek tak vzniká síť zelené infrastruktury, která člení řešené území, které se jinak nachází v zemědělské krajině, minimálně pokryté zelení a vodními plochami.

9.4.4. Občanské vybavení

Jedná o občanské vybavení, které je veřejnou infrastrukturou, tj. jde o stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva. Vzhledem k tomu, že § 10 odst. 1 písm. d) stavebního zákona uvádí slovo „zejména“, je možné mezi občanské vybavení, které je veřejnou infrastrukturou, zařadit i tělovýchovu a sport, což jsou činnosti obdobné jako vzdělávání a výchova, nebo veřejná pohřebiště, která jsou jednoznačně též veřejnou infrastrukturou, neboť slouží k zajištění základních lidských potřeb, a to i v případě že jsou pro sport a hřbitovy vymezeny samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

V řešeném území se v současné době nachází základní škola, mateřská škola, zdravotnické středisko, fotbalový areál s hřišti pro další sporty jako tenis či nohejbal a hřbitov. Občanské vybavení bylo územním plánem vesměs zařazeno do ploch občanského vybavení veřejného OV, resp. do ploch občanského vybavení sport OS a občanského vybavení hřbitovy OH.

Pro rozvoj občanského vybavení byly vymezeny dvě zastavitelné plochy pro rozvoj sportovních areálů. Vymezení bylo provedeno v souladu s Plánem rozvoje sportu města Fryštáku 2020–2026. Jinak je koncepce občanského vybavení ve městě stabilizována a není nutné vymezovat další zastavitelné plochy. Případný další rozvoj je rovněž možný v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití, především v plochách smíšených obytných.

Pro rozvoj občanského vybavení byly v územním plánu vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení ploch	Popis záměru
Z.51	Rozšíření Fotbalového areálu na ulici Sportovní
Z.52	Rozšíření areálu dětského hřiště s vodní nádrží Žaby

Podrobné zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch je obsaženo v příloze č. 2 k odůvodnění.

9.4.5. Veřejná prostranství

Pojem veřejné prostranství vymezuje § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, takto: „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“

Dále je pojem veřejné prostranství zmíněn ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. Zde jsou stanovena kritéria, která mají být dodržena při navrhování nových veřejných prostranství. V § 18 odst. 1 je uvedeno: „Plochy veřejných prostranství se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.“

V souladu s těmito ustanoveními byla jako veřejná prostranství všeobecná vymezeny především náměstí a dále ulice, které nespádají do silnic I. nebo II. třídy. Dále byly mezi veřejná prostranství zařazeny plochy dětských hřišť, odstavných stání či autobusových zastávek nacházejících se mimo výše jmenované pozemní komunikace.

Stávající koncepce veřejných prostranství byla prověřena a nebyly shledány významné nedostatky v jejím současném stavu. Veřejná prostranství dostatečně plní svou funkci a jsou vymezena v dostatečném rozsahu. Jejich umísťování do ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území je navíc možné v rámci jejich přípustného využití.

V § 15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb. se uvádí, že v případě, že není v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20000 m² rozhodováno v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. V souladu s tímto ustanovením byla v návaznosti na plochu Z.6 určenou pro bydlení individuální vymezena plocha zeleně sídelní ostatní Z.61, kterou lze v souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. považovat za veřejné prostranství:

Označení ploch	Popis záměru
Z.61	Zeleň souběžná s ulicí Tovární vymezená k oddělení navrhovaných rodinných domů a výroby

Podrobné zdůvodnění této zastavitelné plochy je obsaženo v příloze č. 2 k odůvodnění.

9.5. Koncepce uspořádání krajiny

9.5.1. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny byla územním stanovena na základě stávajícího stavu krajiny, který je determinován zejména geografickou polohou správního území Fryštáku, které se nachází v relativně nižším terénu vůči zalesněným pahorkatinám na severu a na jihu řešeného území. Centrální část řešeného území je vůči těmto okrajům umístěna v relativně nižším terénu, který je využíván jednak pro samotnou zástavbu města, ale zejména pro intenzivní zemědělskou činnost. Orná půda je ve většině využívána pro zemědělskou prvovýrobu, podíl trvalých travních porostů je minimální. Mimo zalesněné pahorkatiny se v řešeném území nevyskytují výraznější souvislé lesní celky, zmínit lze několik menších

zalesněných enkláv ve Vítové či vzrostlou zeleň charakteru doprovodného porostu podél bezejmenného potoka protékajícího Horní Vsi nebo podél Fryštáckého potoka. Ochrana krajinného rázu je v řešeném území zajištěna především jeho zařazením do Přírodního parku Hostýnské vrchy, kam spadá severní a centrální část Fryštáku.

Návrh koncepce uspořádání rozvoje území je zdůvodněna takto:

- Zemědělské obhospodařování se bude rozvíjet na stabilizovaných plochách zemědělských v souladu s požadavky na snižování erozního ohrožení půd.

Koncepce uspořádání rozvoje zemědělského obhospodařování byla stanovena z důvodu vytvoření podmínek pro zachování současné podoby krajiny, kdy zastavěné území přechází poměrně výrazným rozhraním do zemědělské krajiny, která je charakteristická ornou půdou a primární zemědělskou výrobou. Ve správním území města je potřeba zachovat stávající podobu obhospodařování, která spoluutváří charakter města, což je v souladu i s veřejným zájmem na ochraně kvalitního půdního fondu. Aby nedocházelo ke ztrátě půdního krytu a v návaznosti ke ztrátě půdní úrodnosti, je potřeba dbát na dodržování takových postupů zemědělského obhospodařování, které povedou ke snižování erozního ohrožení půdy.

- Drobná zeleň v zemědělské krajině bude stabilizována v plochách krajinné zeleně a v plochách přírodních především jako součást územního systému ekologické stability.

Koncepce ochrany drobné zeleně v krajině byla stanovena z důvodu vytvoření podmínek pro její stabilizaci a zejména rozvoj v místech, kde se aktuálně nenachází. Důvodem je to, že krajinná zeleň tvoří v řadě případů skladebné části prvků ÚSES a tyto jsou v krajině nezbytné pro zajištění její prostupnosti pro živočichy, pro zvýšení koeficientu její ekologické stability, pro protierozní funkci či pro obecné zvýšení krajinné diverzity a retenční schopnosti. Územní plán posiluje podmínky pro zachování stávající krajinné zeleně a zejména vymezuje nové plochy změn v krajině pro založení nové krajinné zeleně tam, kde aktuálně chybí a kde je nutná z hlediska zajištění funkčnosti ÚSES. Tyto podmínky pro rozvoj byly zajištěny jak vymezenými plochami změn v krajině, tak umožněním realizace zeleně jako přípustného využití u ploch s rozdílným způsobem využití nejen v nezastavěném území.

- Lesní hospodářství se bude rozvíjet v plochách určených k plnění funkce lesa, při obnově lesů budou respektovány zásady výsadby původních druhů a zachování druhově pestré skladby lesů.

Koncepce ochrany lesních porostů a lesního hospodaření byla stanovena z důvodu vytvoření podmínek pro zachování stávajících lesních celků, které jsou ve správním území Fryštáku významně zastoupeny především v zalesněných pahorkatinách na severu a jihu území města a spolu s intenzivně obhospodařovanou zemědělskou půdou dotvářejí charakter krajiny v kombinaci intenzivně obdělávaných polí a lesů, což je typické pro sídla v zázemí krajského města Zlín. Ochrana stávajících lesních pozemků byla zajištěna především jejich vymezením jako ploch lesních všeobecných. Pro zachování a zejména zvýšení odolnosti lesních celků pro budoucí generace jsou koncepcí územního plánu vytvořeny podmínky pro posílení jejich druhově pestré skladby s důrazem na výsadbu původních druhů.

- Vodní plochy budou stabilizovány v aktuálním rozsahu, pro rozvoj budou využity vhodné podmínky v jiných plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich přípustným využitím.

Koncepce ochrany vodních ploch byla stanovena z důvodu vytvoření podmínek pro zachování stávajících vodních ploch, které jsou ve správním území Fryštáku zastoupeny zejména Vodní nádrží Fryšták, rybníkem Vylanta, vodárenskou nádrží Horní rybník, Fryštáckým potokem a několika dalšími bezejmennými vodotečemi. Tyto byly vymezeny jako stabilizované plochy vodní a vodohospodářské, stanovením podmínek využití byly vytvořeny podmínky pro jejich zachování a rozvoj. Dále koncepce územního plánu posílila podmínky vodního hospodářství vymezením plochy pro suchou vodní nádrž, která zlepší management povodňových vod v Dolní Vsi. Územní plán též doplnil koncepci ochrany

vodních ploch stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo možné vodní plochy umisťovat do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, čímž byly zlepšeny podmínky jejich rozvoje a realizace ve správním území Fryštáku.

- Nezastavěné krajinné horizonty budou chráněny a nebude na ně umisťována převyšovaná zástavba.

Koncepce ochrany krajinných horizontů byla stanovena z důvodu vytvoření podmínek pro jejich ochranu před zastavěním a pro zachování stávajících estetických kvalit krajiny, neboť krajinné horizonty se výrazně podílejí na tvorbě kvalitní a esteticky hodnotné krajiny, přičemž tyto horizonty lze považovat za výraznou krajinnou hodnotu. Z důvodů jejich ochrany je zástavba situována především v údolních polohách kolem vodotečí, přičemž stanovením koncepce ochrany krajinných horizontů byly územním plánem posíleny předpoklady pro jejich nezastavění a pro zachování stávajícího charakteru krajiny.

9.5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Nezastavěné území bylo rozčleněno na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití z důvodu vytvoření podmínek pro optimální využívání krajiny s ohledem na stanovenou koncepci uspořádání krajiny, přírodní podmínky jednotlivých lokalit a krajinný ráz.

Plochy změn v krajině byly vymezeny především na základě:

- prověření návrhových ploch vymezených v platném územním plánu,
- požadavků ze zadání územního plánu (splnění požadavků je podrobně zdůvodněno v příloze č. 1 k odůvodnění),
- Zásad územního rozvoje Zlínského kraje – úplné znění po aktualizaci č. 1, 2, 4 a 3,
- Plánu územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín, Arvita P spol. s r.o., 2023.

Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití byly vytvořeny podmínky pro ochranu stávajících přírodních společenství a případnou obnovu některých méně stabilních částí v souladu s principy ochrany přírodních hodnot a charakteru území. **Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v krajině jsou zdůvodněny v kapitole 9.6.1.**

Podrobné zdůvodnění vymezení ploch změn v krajině je uvedeno v příloze č. 2 k odůvodnění.

9.5.3. Vymezení a stanovení podmínek pro zelenou infrastrukturu včetně územního systému ekologické stability

Zelenou infrastrukturou je dle § 10 odst. 1 písm. c) plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny.

Vymezení systému zelené infrastruktury je odůvodněno v kap. 9.4.3. Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití je odůvodněno v kap. 9.6.1.

Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES), který je základní součástí zelené infrastruktury, je definován jako „vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu“. Vytváření územního systému ekologické stability (ÚSES) je podle § 4 odst. 1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Smyslem existence ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení jedné ze základních funkcí krajiny, tedy její ekologické stability. To je zajištěno postupným vytvářením propojené a provázané sítě ploch s relativně vysokou ekologickou stabilitou, na kterých je

umožněn rozvoj přirozených, zejména rostlinných společenstev, jejichž druhová skladba co nejvíce odpovídá přirozeným podmínkám konkrétního stanoviště.

Skladebnými částmi územního systému ekologické stability (ÚSES) jsou biocentra, biokoridory a interakční prvky. Pro využití skladebných částí ÚSES byly stanoveny tyto podmínky:

- Do ploch skladebných částí mohou být umísťovány pouze stavby a zařízení související s ochranou přírody a krajiny – **podmínka byla stanovena z důvodu zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES – maximum její plochy musí být využito pro zeleň, vodní plochy a jiné plochy s přirozeným biologickým charakterem.**
- Do ploch skladebných částí ÚSES mohou být umísťovány stavby a zařízení pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu včetně přípojek a účelových komunikací a dále pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof pouze za podmínky, že tyto stavby a zařízení nesníží nebo do budoucna nepotlačí funkčnost dotčených skladebných částí ÚSES – **podmínka byla stanovena z důvodu zajištění koordinace v území mezi skladebnými částmi ÚSES dopravní a technickou infrastrukturou; v některých případech je nezbytné umísťovat stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury do ploch ÚSES, nesmí však dojít k omezení jejich funkčnosti; stavebník může soulad prokázat stanoviskem orgánu ochrany přírody a krajiny.**
- Podmínky stanovené pro skladebné části ÚSES jsou nadřazené podmínkám pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s výjimkou ploch dopravní a technické infrastruktury – **jedná se o technickou podmínku, která určuje pořadí závaznosti podmínek pro využití území; veřejný zájem z ochrany přírody převažuje v tomto případě nad jinými zájmy v území.**

Vymezení soustavy skladebných částí ÚSES bylo převzato z Plánu územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín, který provedl komplexní revizi a prověření vymezení územního systému ekologické stability v celém SO ORP Zlín tak, aby byla zajištěna jeho funkčnost a konektivita jednotlivých prvků. Plán prověřil i skladebné části ÚSES vymezené v ZÚR ZLK. Ve správním území Fryštáku došlo k několika drobným odchylkám proti trasování prvku oproti plánu, toto trasování bylo v obecné rovině způsobeno změnami v záměrech v území, které se nově objevily a které nebylo možné zahrnout do vymezení ÚSES při zpracování plánu. **Konkrétní zdůvodnění těchto odchylek je obsaženo v kartách jednotlivých ploch změn v krajině v příloze č. 2 k odůvodnění.**

Plán vymezil jednotlivé skladebné části ÚSES na základě metodických postupů projektování územního systému ekologické stability (Metodika vymezení územního systému ekologické stability, Maděra P. et Zimová, L. Bínová, M. Culek, J. Glos, J. Kocián, D. Lacina, M. Novotný, E. Zimová, 2017), přičemž do těchto postupů promítl hodnoty a specifika SO ORP Zlín. Vymezení skladebných částí ÚSES respektovalo stanovené principy pro vymezení ÚSES:

- Princip biogeografické reprezentativnosti

Princip vychází z biogeografického členění krajiny a slouží pro vytvoření základního rámce pro vymezení soustavy reprezentativních biocenter všech hierarchických úrovní. Vymezení ÚSES tento rámec respektuje a reprezentuje rozmanitost potenciálních ekosystémů.

- Princip funkčních vazeb ekosystémů

Princip vychází z biogeografického členění krajiny a slouží ke stanovení základních reprezentativních tras větví ÚSES a tím zároveň i k dílčímu zpřesnění (redukci, konkretizaci) základních rámců pro vymezení reprezentativních biocenter. Základním principem je zajištění konektivity ÚSES přirozenými migračními trasami s minimalizovanými bariérami v trase. Snahou bylo zajistit co nejvyšší podobnost ekotopů v dané větvi ÚSES (např. hygrolin v údolní nivě vodního toku).

- Princip přiměřených prostorových nároků

Princip vychází z opakovaného expertního posouzení prostorových nároků různých druhů organismů a jejich populací širokým týmem specialistů a jeho uplatnění slouží ke stanovení přiměřených hodnot

velikostních parametrů (vychází z Metodiky). Naplnění tohoto principu je zajištěno vymezením skladebných částí ÚSES v odpovídající výměře, tvaru či rozměrech.

V případě biocenter jsou základními parametry výměra a jejich tvar. Minimální výměra je odvislá od jeho biogeografického významu a jeho cílových ekosystémů. Pro hodnocení tvaru se posuzuje míra odlišnosti od ideálně kruhového tvaru, pokud je tvar biocentra členitý, je doporučeno přiměřené navýšení výměry. V případě biokoridorů jsou základní parametry jejich šířka a délka. Minimální parametry opět vycházejí z biogeografického významu prvku.

Zejména v urbanizovaných oblastech může dojít k vymezení prvků ÚSES s podlimitními parametry, jedná se o situace, kde současný stav území neumožňuje vymezení v odpovídajících minimálních parametrech, ale kde je současně vedení trasy ÚSES nezbytné.

- Princip zohlednění aktuálního stavu krajiny

Princip vychází z nezbytnosti znalosti aktuálních způsobů využití krajiny s primárním zacílením na identifikaci výskytu ekologicky cenných biotopů (popř. populací a druhů) a na identifikaci umělých bariér. Jeho uplatnění slouží především pro výběr vhodných segmentů krajiny pro začlenění do skladebných částí ÚSES. Zapojení ekologicky cenných segmentů krajiny je nezbytné pro zajištění funkčnosti systému ÚSES i jeho ekonomické náročnosti. Při vymezení ÚSES v řešeném území byly využity aktualizované mapy biotopů AOPK ČR, plochy se zvýšeným zájmem ochrany přírody (MZCHÚ, lokality soustavy NATURA 2000, registrované VKP, hodnotné segmenty krajiny v návaznosti na zastavěné území atp.). Pokud toto hodnotné území bylo v blízkosti stávajícího prvku ÚSES a odpovídalo cílovému stavu tohoto prvku, bylo zapojeno do sítě ÚSES.

Princip aktuálního stavu krajiny současně pomáhal identifikovat bariérová místa, kde se nacházejí zejména antropogenně podmíněné bariéry a kterým se návrh skladebných částí ÚSES, pokud to bylo možné, snažil vyhnout, aby byla zajištěna jeho funkčnost a propustnost krajiny.

- Princip zohlednění jiných limitů a zájmů v krajině

Princip vychází z existence aktuálně známých limitů využití území a různých zájmů souvisejících s lidskou činností v krajině. Jeho uplatněním byla především identifikována místa v krajině nevhodná či problémová pro začlenění do skladebných částí ÚSES. Při vymezení skladebných částí ÚSES byl kladen důraz především na plochy s rozdílným způsobem využití z územních plánů a na minimalizaci kolizí se zastavitelnými plochami. Jednotlivé větve se svým trasováním vyhýbají stabilizovaným stavebním plochám a plochám změn, čímž je minimalizován potenciál kolize a střetu, který by negativně ovlivnil funkčnost systému ÚSES:

- Princip posloupnosti a vzájemné návaznosti hierarchických úrovní ÚSES

Princip vychází ze síťové struktury ÚSES a jeho definice jako vzájemně propojeného souboru přírodních blízkých ekosystémů. Jeho uplatnění zajišťuje zachování logiky vymezení a prostorových návazností ÚSES a při samotném vymezení skladebných částí bylo postupováno směrem od hierarchicky vyšší úrovně k nižším, což zajišťuje ÚSES jako jednotný propojený systém.

- Princip přiměřené konzervativnosti

Princip vychází z relativní neměnnosti přírodních podmínek ovlivňujících vymezení ÚSES a zároveň skutečnosti, že ÚSES je na většině území státu již vymezen a jeho uplatněním dochází k minimalizaci zásahů do stávajících vyhovujících koncepčních řešení a existujících skladebných částí ÚSES. Proto vymezený ÚSES respektuje, tam kde je to možné, dříve existující vymezení a při jeho úpravě byly promítnuty nové skutečnosti v území, jako je v případě řešeného území např. dálnice D49 apod.

Vymezení jednotlivých skladebných částí ÚSES bylo provedeno jako jeden spojitý prvek a všechny prvky mají určenu příslušnost k hierarchické úrovni a hydrickému typu. Každá skladebná část je jednoznačně identifikována číselným kódem a textovým označením.

V územním plánu byly vymezeny tato biocentra nebo jejich části:

Označení biocentra	Označení plochy	Název	Typ	Statut	Cílové ekosystémy
RBC.111	-	Velá	Regionální	Stav	Skalní biotopy; lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
RBC.122	-	U Osílka	Regionální	Stav	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
LBC.1	K.231	U Žabárny	Lokální	Stav, návrh	Nelesní zeleň, travní biotopy
LBC.2	K.232, K.233	Pod Kučovanicemi	Lokální	Návrh	Nelesní zeleň, travní a mokřadní biotopy
LBC.3	-	Dubový díl	Lokální	Stav	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
LBC.4	K.222, K.234	Vylantské	Lokální	Stav, návrh	Nelesní zeleň, mokřadní biotopy
LBC.5	K.235, K.236	Za Lukovským	Lokální	Stav, návrh	Nelesní zeleň, travní a mokřadní biotopy
LBC.6	-	Nad Nivami	Lokální	Stav	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
LBC.7	-	Čertova skála	Lokální	Stav	Skalní biotopy; lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
LBC.8	K.238	Za Vítovským	Lokální	Stav, návrh	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou, nelesní zeleň, travní a mokřadní biotopy
LBC.9	K.237	U Lešné	Lokální	Návrh	Nelesní zeleň, travní a mokřadní biotopy
LBC.10	-	Lukovský potok	Lokální	Stav	Nelesní zeleň, mokřadní biotopy, lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
LBC.11	-	Nad přehradou	Lokální	Stav	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
LBC.12	-	U Zbojnické studánky	Lokální	Stav	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou

V územním plánu byly vymezeny tyto biokoridory nebo jejich části:

Označení biokoridoru	Označení plochy	Název	Typ	Statut	Cílové ekosystémy
NRBK.152	K.201	Kostecké polesí – Hluboček	Nadregionální	Stav, návrh	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou; nelesní zeleň, travní biotopy
RBK.1587	-	U Osílka – Hřeben	Regionální	Stav	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
RBK.1588	-	Vršek – U Osílka	Regionální	Stav	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
RBK.1591	K.208, K.209	Velá – RK 1588	Regionální	Stav, návrh	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou; nelesní zeleň, travní biotopy

Označení biokoridoru	Označení plochy	Název	Typ	Statut	Cílové ekosystémy
LBK.1	-	U Rovní – Dolní Rovně	Lokální	Stav	Nelesní zeleň, mokřadní biotopy
LBK.2	-	Pod Kučovanicemi – U Mařáka	Lokální	Stav	Nelesní zeleň, mokřadní biotopy
LBK.3	K.202, K.203, K.204, K.206	Vylantské – Pod Kučovanicemi	Lokální	Stav, návrh	Nelesní zeleň, mokřadní biotopy
LBK.4	-	Vylantské – Za Lukovským	Lokální	Stav	Nelesní zeleň, mokřadní biotopy
LBK.5	K.213, K.214	Za Lukovským – Nad Nivami	Lokální	Stav, návrh	Nelesní zeleň, mokřadní a travní biotopy
LBK.6	-	Nad Nivami – Pernikářská	Lokální	Stav	Nelesní zeleň, mokřadní biotopy, lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
LBK.7	-	Pernikářská – Čertova skála	Lokální	Stav	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
LBK.8	-	Čertova skála – Velá	Lokální	Stav	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
LBK.9	K.210, K.211	Za Vítovským – Čertova skála	Lokální	Stav, návrh	Nelesní zeleň, mokřadní biotopy; skalní biotopy; travní biotopy
LBK.10	Z.105	U Lešné – Za Vítovským	Lokální	Stav, návrh	Nelesní zeleň, mokřadní biotopy
LBK.11	-	Lukovský potok – U Lešné	Lokální	Stav	Nelesní zeleň, mokřadní biotopy
LBK.12	K.207	Lukovský potok – Vylantské	Lokální	Stav, návrh	Nelesní zeleň, mokřadní biotopy
LBK.13	-	U Osílka – Dubový díl	Lokální	Stav	Lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou
LBK.14	K.205	U Osílka – Pod Kučovanicemi	Lokální	Stav, návrh	Nelesní zeleň, mokřadní biotopy

Vymezení zastavitelných ploch a ploch změn v krajině pro navrhované skladebné části ÚSES je podrobně zdůvodněno v příloze č. 2 k odůvodnění.

9.5.4. Vymezení a stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

Územní plán stanovil koncepci prostupnosti krajiny z důvodu zajištění pohybu osob, fauny a flóry ve volné krajině a z důvodu vytvoření podmínek pro volný pohyb mimo zastavěné území. Pro faunu a flóru je prostupnost krajiny zajištěna stanovením koncepce územního systému ekologické stability, jehož skladebné části vytvářejí podmínky pro pohyb v území a pro člověka je prostupnost krajiny zajištěna zejména vymezením účelových komunikací a polních cest, které jsou územním plánem stabilizovány a vymezeny jako plochy dopravy silniční a dopravy všeobecné. V těchto plochách je umožněna i cyklistická a pěší doprava, zejména pokud je po dané komunikaci vedena cyklotrasa. Územní plán dále koncepci prostupnosti doplnil vymezením zastavitelných ploch dopravy jiné, které jsou určeny pro realizaci cyklostezek mimo tělesa pozemních komunikací, čímž byly rovněž zlepšeny podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny. Podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny jsou rovněž zajištěny skutečností, že v nezastavěném území nebylo v plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s § 122 odst. 1 stavebního zákona vyloučeno umísťování staveb, zařízení a opatření pro veřejnou

dopravní infrastrukturu, ani technických opatření a staveb, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, jako jsou např. cyklostezky.

9.5.5. Vymezení a stanovení podmínek pro protierozní opatření

Územní plán stanovil koncepci protierozních opatření v řešeném území na základě analýzy stupně ohrožení půdy větrnou a vodní erozí. V případě prvního jmenovaného typu není území města výrazně ohroženo, protože je evidován pouze jeden půdní blok mírně erozně ohrožený a zbytek území je bez ohrožení nebo pouze náchylný k eroznímu ohrožení. Odlišná situace panuje v případě vodní eroze, kdy zejména půdy na exponovaných horizontech polí vykazují vysoký stupeň erozního ohrožení, což dokládá značný smyv svrchní vrstvy ornice při jarních deštích. Z důvodu vytvoření podmínek pro snížení tohoto erozního ohrožení a posílení předpokladů území pro snížení ztráty svrchní vrstvy půdy vymezil územní plán koncepci protierozních opatření. Ta byla dále stanovena z důvodu vytvoření podmínek k zachování stávající úrodnosti půdy a zajištění jejího dalšího využití v budoucnu. Koncepce územního plánu pro protierozní opatření vytvořila podmínky pro rozvoj protierozních opatření zejména tím, že v nezastavěném území není vyloučeno v souladu s § 122 odst. 1 stavebního zákona jejich umísťování a je tedy možné do ploch umísťovat stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických katastrof. Podmínky protierozní ochrany byly dále posíleny vymezením skladebných částí ÚSES, které v území zvyšují koeficient ekologické stability, jeho diverzitu a tvoří její plochy, které mají vyšší retenční schopnost, zejména souvislý krajinný pokryv, který příznivě působí na snižování stupně eroze.

9.5.6. Vymezení a stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi a suchem

Územní plán stanovil koncepci ochrany před povodněmi v řešeném území na základě analýzy jeho povodňového ohrožení a na základě stanoveného záplavového území na Fryštáckém potoce, jehož záplavové území Q100 z malé části zasahuje do Dolní Vsi, nicméně vytváří ohrožení pro sídla i dále po toku potoka. Z důvodu vytvoření podmínek pro snížení povodňového ohrožení území na Fryštáckém potoce posílením podmínek pro transformaci a průchod povodňové vlny územím Zlínské aglomerace vymezil územní plán v koncepci ochrany před povodněmi plochu pro umístění suché vodní nádrže Fryšták. Ta doplňuje stávající vodní nádrž Fryšták a obě stavby společně posilují předpoklady pro zvýšení ochrany před povodněmi nejen Fryštáku, ale i městských částí krajského města Zlín.

Mimo plochu suché vodní nádrže Fryšták byly územním plánem v koncepci ochrany před povodněmi podpořeny podmínky pro umísťování protipovodňových opatření tím, že nebylo vyloučeno umísťování staveb a zařízení pro vodní hospodářství a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof dle § 122 odst. 1, stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro umísťování drobných opatření přispívajících k ochraně před povodněmi v území. Zlepšování retenčních schopností krajiny slouží rovněž i jako ochrana proti suchu. V koncepci ochrany krajiny proti suchu byly vytvořeny podmínky pro zachování ploch schopných vsakování dešťových vod stanovením maximální intenzity využití stabilizovaných a zejména zastavitelných ploch.

9.5.7. Vymezení a stanovení podmínek pro rekreaci

Územní plán stanovil koncepci rekreace a jejího rozvoje v řešeném území na základě vyhodnocení stávajícího stavu rekreační zástavby a požadavků na její další rozvoj. V území lze identifikovat dva odlišné druhy rekreace, jednak pobytovou a dále nepobytovou. Pro rozvoj druhého jmenovaného typu rekreace byly územním plánem vytvořeny podmínky zejména nepřímo, když byly v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce vytvořeny podmínky především pro rozvoj cyklistické dopravy. Byly vymezeny plochy pro stavbu nových cyklostezek na Lukov a na Lukoveček a dále rozvoj cyklistiky umožnilo vymezení účelových komunikací, které vymístí cyklodopravu z pozemních komunikací II. a III. třídy. Z tohoto důvodu a taktéž skutečnosti, že ve městě nejsou přítomné významné zařízení pro rekreaci hromadnou, byla rozvíjena právě nepobytová rekreace.

V případě pobytové rekreace jsou v řešeném území přítomny jednak plochy individuální rekreace v chatové lokalitě v k.ú. Vítová a lokality zahrádkářské osady. V prvním jmenovaném případě nejsou

v koncepci rekreace vytvořeny podmínky pro její další rozvoj z důvodu polohy lokality na samém severním konci zástavby Vítové a z důvodu těsného sousedství s lesním celkem. Další rozvoj by vyžadoval dopady na lesní pozemky, což nebylo v zájmu koncepce stanové v územním plánu. V případě zahrádkářské osady vytvořil územní plán v koncepci rozvoje rekreace podmínky pro její rozvoj. Mezi stávajícími zahrádkami a rodinnými domy existují enklávy zemědělské půdy, které nejsou optimální pro intenzivní zemědělské hospodaření z důvodu své špatné dostupnosti a vzhledem k nedostatečné velikosti. Z tohoto důvodu na nich byly vymezeny zastavitelné plochy pro rozvoj zahrádkářské osady, čímž byly vytvořeny podmínky pro rozvoj samozásobitelství a pro zvýšení diverzity v krajině, neboť v zahrádkách se pěstuje větší množství plodin než na standardní orné půdě. Současně byly vymezením zastavitelných ploch pro zahrádkářské osady vytvořeny podmínky pro naplnění aktuálního zájmu o tento typ rekreace.

9.5.8. Vymezení a stanovení podmínek pro dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se vyskytují 4 lokality chráněného ložiskového území cihlářské suroviny (sprašové hlíny) Fryšták – západ, která nejsou těžena.

Pro dobývání nerostných surovin není v územním plánu vymezena žádná plocha.

9.6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

V zastavěném území včetně a v zastavitelných plochách byly vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- Plochy bydlení
 - BI – bydlení individuální
 - BH – bydlení hromadné
- Plochy rekreace
 - RI – rekreace individuální
 - RZ – rekreace v zahrádkářských osadách
 - RH – rekreace hromadná
- Plochy občanského vybavení
 - OU – občanské vybavení všeobecné
 - OV – občanské vybavení veřejné
 - OS – občanské vybavení sport
 - OH – občanské vybavení hřbitovy
- Plochy veřejných prostranství
 - PU – veřejná prostranství všeobecná
- Plochy zeleně
 - ZZ – zeleň zahradní a sadová
 - ZS – zeleň sídlení ostatní
 - ZK – zeleň krajinná
- Plochy smíšené obytné
 - SV – smíšené obytné venkovské
 - SM – smíšené obytné městské
 - SC – smíšené obytné centrální
- Plochy dopravní infrastruktury
 - DU – doprava všeobecná
 - DS – doprava silniční
 - DX – doprava jiná – cyklostezky

- Plochy technické infrastruktury
 - TU – technická infrastruktura všeobecná
 - TW – vodní hospodářství
 - TO – nakládání s odpady
- Plochy výroby a skladování
 - VU – výroba všeobecná
 - VZ – výroba zemědělská a lesnická
- Plochy smíšené výrobní
 - HU – smíšené výrobní všeobecné

V nezastavěném území a plochách změn v krajině byly mimo zastavitelné plochy vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- Plochy vodní a vodohospodářské
 - WT – vodní plochy a toky
- Plochy zemědělské
 - AU – zemědělské všeobecné
- Plochy lesní
 - LU – lesní všeobecné
- Plochy přírodní
 - NU – přírodní všeobecné
- Plochy smíšené nezastavěného území
 - MU – smíšené krajinné všeobecné

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s § 15 až § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využitím bylo provedeno v souladu s § 14 odst. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Pro umísťování staveb a zařízení do ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a v zastavitelných plochách byly stanoveny tyto zásady:

- Druh stavby nebo zařízení musí být v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, případně tato využití podmiňuje.
- V případě, že druh stavby nebo zařízení sice není v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, ale zároveň není ani součástí nepřípustného využití, je možné takovou stavbu, zařízení či opatření do plochy umístit za podmínky, že nedojde k porušování platných právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí a zdraví obyvatelstva.

Zásady pro umísťování staveb a zařízení do ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a v zastavitelných plochách byly stanoveny z důvodu zajištění flexibility využití území. Mezi hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím ve vztahu k využití nepřípustnému existuje určitá množina využití, které nespádají do žádné z deklarovaných kategorií. Pro tato využití byla územním plánem stanovena možnost takovou stavbu nebo zařízení do území umístit, podmínkou je nicméně soulad s platnou legislativou, především s hygienickými předpisy.

- V případě, že stávající stavba či zařízení přesahuje svou podlažností, výškou nebo zastavěnou plochou stanovené podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území, lze provádět pouze stavební úpravy, při kterých bude zachováno vnější půdorysné i výškové ohraničení.
- V případě, že je maximální intenzita využití zastavěného stavebního pozemku již překročena, není nutné ji při úpravách prováděných na pozemku snižovat, nicméně nesmí být dále navyšována.

- V případě, že stávající stavba nebo fyzický stav zastavěného stavebního pozemku není v souladu s prvky regulačního plánu, není při stavebních úpravách nutno s těmito prvky zajistit soulad.

Výše uvedené zásady byla stanoveny z důvodu zajištění podmínek pro úpravy již existujících staveb, popř. pro nové stavby na zastavěných stavebních pozemcích. Podmínky prostorového uspořádání pro plochu plochy v zastavěném území představují jakýsi obal, který je možné stavbou naplnit, nikoliv však překročit. Pokud k překročení došlo před nabytím účinnosti tohoto územního plánu, není nutné stavbu nebo způsob využití pozemku měnit, nicméně není možné dalšími činnostmi na pozemku stanovené podmínky nebo prvky regulačního plánu porušovat.

Pro umísťování staveb a zařízení do ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území byly stanoveny tyto zásady:

- Do ploch s rozdílným způsobem využití lze umísťovat stavby a zařízení pouze pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu, pouze pokud jsou v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím ploch a pokud nejsou v podmínkách stanovených pro jednotlivé způsoby využití vyloučeny.

Zásady povolování záměrů v plochách s rozdílným způsobem využití **v nezastavěném území** byly stanoveny z důvodu zajištění flexibility využití nezastavěného území. Zásady vycházejí z díky § 122 odst. 1 stavebního zákona:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem povolovat záměry pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.“

Zásady pro povolování staveb jsou též v souladu s § 122 odst. 2 a 3 stavebního zákona:

„U staveb a zařízení výše vyjmenovaných využití není přípustná doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace.“

„Stavby a zařízení výše vyjmenovaných využití lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“

- V případě, že druh stavby nebo zařízení sice není v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, ale zároveň není ani součástí nepřípustného využití, je možné takovou stavbu, zařízení či opatření do plochy umístit, pokud nejsou v podmínkách stanovených pro jednotlivé způsoby využití vyloučeny.

Mezi hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím ve vztahu k využití nepřípustnému existuje určitá množina využití, které nespádají do žádné z deklarovaných kategorií. Pro tato využití byla územním plánem stanovena možnost takovou stavbu či zařízení do nezastavěného území umístit, podmínkou je nicméně soulad § 122 odst. 1 stavebního zákona. Územní plán umísťování některých staveb a zařízení vyloučil, což je včetně zdůvodnění veřejného zájmu na tomto vyloučení zdůvodněno v podmínkách stanovených pro jednotlivé způsoby využití u ploch ZK, WT, TU, AU, LU, NU a MU.

Zásady pro umísťování staveb a zařízení do ploch s rozdílným způsobem využití, které zasahují do skladebných částí územního systému ekologické stability byly stanovené z důvodu zajištění

kompatibility se zásadami stanovenými pro využití skladebných částí ÚSES. Zásady pro využití koridorů, biocenter a biokoridorů jsou nadřazené využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití z důvodu veřejného zájmu, viz § 11 odst. 1 a § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

9.6.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s § 15 až § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využitím bylo provedeno v souladu s § 14 odst. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb., přičemž členění odpovídá příloze č. 13 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.

Pro umístění staveb, zařízení a opatření do ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a v zastavitelných plochách byly v souladu se zadáním územního plánu stanoveny tyto obecné prvky regulačního plánu:

- Plot bude ve směru k přilehlému veřejnému prostranství vysoký max. 150 cm od výškové hladiny chodníku, s podezdívkou vysokou max. 45 cm, přičemž plot nad podezdívkou musí být min. z 50 % průhledný (netýká se živých plotů).

Prvek regulačního plánu byl stanoven z důvodu zajištění kvality veřejných prostranství. V případě výstavby vysokých neprůhledných plotů nebo zdí dochází ke vzniku vizuálního koridoru, který je v rozporu se současným charakterem zástavby, kdy jsou pozemky staveb buď bez oplocení, nebo pouze s nízkým plotem, který umožňuje chodci vizuální kontakt ze zelenými plochami předzahrádek. Výška 150 cm byla stanovena odborným odhadem zpracovatele územního plánu s ohledem na průměrnou výšku dospělých žen v ČR, která činí 165 cm. Výška 45 cm pro podezdívku byla stanovena s ohledem na osoby nižšího vzrůstu a děti, aby jejich vnímání veřejného prostoru nebylo negativně omezeno. K tomu přispívá i požadovaná 50 % průhlednost plotů. Obecně pak lze konstatovat, že takto definovaný plot zajistí vlastníkům pozemků dostatečné soukromí a zároveň přispěje k pozitivnímu vnímání veřejných prostranství ve městě.

- Náspy, které jsou součástí terénních úprav na pozemku, nesmí končit oplocením.

Omezení rozměrů náspů bylo stanoveno z důvodu zajištění alespoň minimálního odstupu hmotně rozsáhlých terénních úprav na pozemcích, které často vnikají při výstavbě plošně rozsáhlých bungalovů ve svažitém terénu. Nedostatečný odstup od plotu negativně prostorově ovlivňuje jak sousední pozemky, tak i veřejná prostranství, a zároveň též zhoršuje podmínky pro údržbu oplocení.

Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení

Bydlení individuální – BI

Plochy byly vymezeny v souladu s § 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v rodinných domech bez rušivých vlivů občanského vybavení. Z tohoto důvodu bylo vyloučeno umístění občanského vybavení do samostatných budov na samostatných pozemcích, jako jsou např. penziony, restaurace, opravny aut apod., které bývají často zdrojem rušivých vlivů na okolní obytnou zástavbu. Pokud se taková zařízení již v plochách BI nacházejí, je možné je i nadále provozovat, nicméně bez možnosti jejich dalšího stavebního rozvoje. Aby byla zachována možnost rozvíjet v území drobnou podnikatelskou činnost, bylo územním plánem umožněno umístění občanského vybavení pouze na pozemky rodinných domů v souladu s § 10 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb., přičemž toto občanské vybavení musí obecně vyhovět příslušným předpisům z hlediska hygieny a dopravy.

Z důvodu zachování charakteru individuálního způsobu bydlení a obytné pohody nebylo v plochách BI umožněno ani bydlení v bytových domech, které má jinou intenzitu využití území než bydlení individuální, což se promítá do většího pohybu lidí, vozidel a služeb v území.

Z důvodu zachování obytné pohody nebylo dále do ploch BI umožněno umísťovat ani rekreaci ani výrobu a skladování.

V rámci přípustného využití bylo do ploch z důvodu zachování klidového dopravního režimu umožněno umísťovat pouze související dopravní infrastrukturu. V případě technické infrastruktury bylo umožněno umísťovat i infrastrukturu přímo s bydlením nesouvisející, a to z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod. Z důvodu tvorby kvalitních obytných podmínek bylo v plochách BI umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu ochrany krajinného rázu a zachování struktury stávající zástavby byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které omezily jak výšku rodinných domů, tak i míru zastavění pozemků a jejich velikost. V případě, že se v plochách BI nacházejí objekty s vyšší nebo stejnou podlažností, není možné je již dále nadstavovat. Stejně tak není možné zvyšovat intenzitu zastavění pozemků, pokud již tato přesáhla stanovenou maximální hodnotu.

Z důvodu zachování charakteru zástavby a zvýšení kvality veřejných prostranství byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny prvky regulačního plánu. V případě, že stávající stavba nebo fyzický stav zastavěného stavebního pozemku není v souladu s prvky regulačního plánu, není při stavebních úpravách nutno s těmito prvky zajistit soulad.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro plochy stabilizované:

- podmínky pro rodinné domy a související stavby:
 - maximální podlažnost – 2 nadzemní podlaží bez podkroví nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví

Maximální podlažnost rodinných domů byla stanovena z důvodu zachování struktury a výškové hladiny stávající zástavby rodinnými domy, která odpovídá stavbám o 2 podlažích bez podkroví nebo 1 podlaží s podkrovím. Maximální podlažnost byla rovněž stanovena z důvodu ochrany krajinného rázu, neboť nová stavba se může nacházet v pohledově exponované lokalitě a potenciálně tak narušit charakter stávající zástavby v sídle.

- podmínky pro zastavěný stavební pozemek nebo pro stavební pozemek:
 - minimální výměra – 600 m²

Minimální výměra pozemků byla stanovena z důvodu zachování charakteru zástavby samostatně stojícími rodinnými domy. Vzhledem k tomu, že urbanistická koncepce počítá s výstavbou individuálního bydlení bude pouze formou samostatně stojících rodinných domů, není možné do území umísťovat domy řadové nebo dvojdomy. Pro výstavbu samostatně stojících domů, aby byla zároveň zajištěna maximální intenzita využití 40 %, je nutné disponovat dostatečně rozsáhlým pozemkem, tedy min. 600 m². Tato výměra navíc odpovídá obvyklé výměře menších pozemků rodinných domů v zastavěném území.

- maximální intenzita využití – 40 %

Maximální intenzita využití pozemků byla stanovena s ohledem na obvyklou míru zastavění v zástavbě rodinných domů především z důvodů zajištění podmínek pro přirozené zasakování dešťových vod a pro výsadbu vzrostlé zeleně v zahradách.

- prvky regulačního plánu:
 - hlavní stavba bude respektovat stavební čáru danou sousedními stavbami

Požadavek, aby byla hlavní stavba umístěna na stavební čáru, byl stanoven z důvodu zachování jedinečné struktury veřejných prostranství a ochrany před jejím narušením, např. umístěním hlavní stavby do zahrady bez přímé návaznosti na komunikaci.

- hlavní stavba nebude umístěna v zahradě bez návaznosti na stávající nebo navržené plochy veřejných prostranství, resp. dopravní infrastruktury

Požadavek byl stanoven v souvislosti s předchozím bodem. Jedná se o pozemky, které přímo nenavazují na uliční zástavbu, a tudíž u nich není možné vymezit stavební čáru. Nicméně i takové pozemky mohou být využitelné pro výstavbu, pouze však za podmínky, že mají přístup k veřejnému

prostranství, popř. že je veřejné prostranství (místní komunikace) navrženo v územním plánu. Požadavek byl stanoven z důvodu zachování charakteru zástavby, kdy jsou hlavní stavby obvykle umístěny u veřejných prostranství – ulic. Nekontrolovatelná výstavba domů v zahradách, která nemají přímý přístup ke komunikaci, by nejen narušila tento charakter, ale vedla by i k možnému zhoršení soudržnosti společenství obyvatel území vzhledem k možným sporům kvůli průjezdu přes pozemky staveb jiných vlastníků.

- hlavní stavba bude zastřešena vždy sedlovou střechou se sklonem 25 – 45° s výjimkou stavby se 2 nadzemními podlažími, která může být zastřešena i střechou plochou nebo pultovou se sklonem max. 5°

Tvar střechy byl stanoven z důvodu zachování charakteru zástavby ve městě, neboť ve všech jeho částech převažuje zastřešení sedlovými střechami, popř. jejich variantami, jako jsou střechy valbové či polovalbové. V různých historických etapách sice došlo k výstavbě objektů s jiným typem zastřešení, nicméně zastřešení šikmými střechami i nadále převažuje. Vzhledem k tomu, že značná část řešeného území zasahuje do přírodního parku Hostýnské vrchy, je nutné se tvarem střech zabývat především v okrajových částech zastavěného území, resp. v zastavitelných plochách, aby byl přechod nové zástavby do okolní krajiny co nejcitlivější. Aby nebyla nová zástavba nadměrně omezena, lze do zastavěného území umísťovat i stavby se 2 nadzemními podlažími zastřešené se střechou rovnou, to se však netýká ploch zastavitelných. Sklon sedlových střech byl stanoven v rozsahu 25 – 45° z důvodu zajištění podmínek pro případné umístění podkroví i z důvodu zajištění podmínek pro výstavbu bungalovů bez podkroví – u těch však není možné použít šikmé střechy s velmi malým sklonem, neboť to by neodpovídalo požadavkům na zachování charakteru současné zástavby, která má střechy vesměs se sklonem standardním.

Z důvodu ochrany krajinného rázu a zachování obvyklé struktury v rámci budoucí zástavby byly pro zastavitelné plochy stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které omezily jak výšku rodinných domů, tak i míru zastavění pozemků a jejich velikost.

Z důvodu zachování stávajícího charakteru zástavby u budoucí zástavby a zaručení kvality veřejných prostranství byly pro zastavitelné plochy stanoveny prvky regulačního plánu.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro zastavitelné plochy:

Pro konkrétní zastavitelné plochy byla v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena maximální podlažnost tak, aby nová výstavba nenarušila stávající hladinu zástavby a zachovala horizont, zejména v případě pohledově exponovaných lokalit. Minimální výměra pozemků byla stanovena pro konkrétní zastavitelné plochy tak, aby byl zachován charakter okolní navazující zástavby. Pro zajištění přijatelných podmínek hospodaření s dešťovou vodou, spočívající v jejich co největším možném přirozeném zasakování, byla navržena maximální intenzita využití pozemku.

Zdůvodnění podmínek prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu pro jednotlivé zastavitelné plochy je uvedeno v příloze č. 2 k odůvodnění.

Pro zastavitelné plochy byly v některých případech navrženy odlišné prvky regulačního plánu než pro plochy stabilizované.

Zdůvodnění prvků regulačního plánu odlišných od stabilizovaných ploch:

- podmínky pro rodinné domy a související stavby:
 - prvky regulačního plánu:
 - hlavní stavba bude respektovat stavební čáru ve vzdálenosti 6 m od hranice přilehlého veřejného prostranství

Požadavek, aby byla hlavní stavba umístěna na stavební čáru, byl stanoven z důvodu tvorby kvalitních veřejných prostranství na nových zastavitelných plochách. Ve spojení s požadavkem na nízké a průhledné oplocení vytváří požadavek podmínky pro vznik esteticky kvalitních předzahrádek, což napomáhá ozelenění celého veřejného prostoru. Vzdálenost 6 m mezi hlavní stavbou a veřejným

prostranstvím je navíc výhodná z hlediska odstavování osobních vozidel, neboť v tomto prostoru lze zřídit i odstavná stání a nevytvářet tlak na parkování na veřejných prostranstvích.

- hlavní stavba, který je opatřena sedlovou střechou, bude orientována štítem k přilehlému veřejnému prostranství

Požadavek byl stanoven v souvislosti s předchozím bodem z důvodu zajištění kvality veřejných prostranství. Štítová strana domu je z hlediska architektury obecně bohatší než strana okapová, kdy se směrem do ulice prosazuje monotónní plocha střechy, v současnosti případně i s fotovoltaiickou elektrárnou.

Bydlení hromadné – BH

Plochy byly vymezeny v souladu s § 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v bytových domech bez rušivých vlivů občanského vybavení. Bylo vyloučeno umísťování jakéhokoliv občanského vybavení i do samostatných budov, jako jsou např. penziony, restaurace, opravny aut apod., které bývají často zdrojem rušivých vlivů na okolní obytnou zástavbu. Žádné takové zařízení se v plochách BH nenachází, a proto není nutné je zde ani do budoucna provozovat či případně rozvíjet.

Z důvodu zachování charakteru hromadného způsobu bydlení nebylo v plochách BH umožněno ani bydlení v rodinných domech, které má jinou intenzitu využití území než bydlení hromadné, pro které je typický větší pohyb lidí, vozidel a služeb v území.

Z důvodu zachování obytné pohody nebylo dále do ploch BH umožněno umísťovat ani rekreaci ani výrobu a skladování.

V rámci přípustného využití bylo do ploch z důvodu zachování klidového dopravního režimu umožněno umísťovat pouze související dopravní infrastrukturu, V případě technické infrastruktury bylo umožněno umísťovat i infrastrukturu přímo s bydlením nesouvisející, a to z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod. Z důvodu tvorby kvalitních obytných podmínek bylo v plochách BH umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu ochrany krajinného rázu a zachování struktury stávající zástavby byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které omezily jak výšku bytových domů, tak i míru zastavění pozemků a jejich velikost. V případě, že se v plochách BH nacházejí objekty s vyšší nebo stejnou podlažností, není možné je již dále nadstavovat. Stejně tak není možné zvyšovat intenzitu zastavění pozemků, pokud již tato přesáhla stanovenou maximální hodnotu.

Z důvodu zachování charakteru zástavby a zvýšení kvality veřejných prostranství byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny prvky regulačního plánu. V případě, že stávající stavba nebo fyzický stav zastavěného stavebního pozemku není v souladu s prvky regulačního plánu, není při stavebních úpravách nutno s těmito prvky zajistit soulad.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro plochy stabilizované:

- podmínky pro bytové domy a související stavby:
 - maximální podlažnost – 3 nadzemní podlaží bez podkroví nebo 2 nadzemní podlaží a podkroví

Maximální podlažnost bytových domů byla stanovena z důvodu zachování struktury a výškové hladiny stávající zástavby bytovými domy, která odpovídá stavbám o 3 podlažích bez podkroví nebo 2 podlaží s podkrovím. Maximální podlažnost byla rovněž stanovena z důvodu ochrany krajinného rázu, neboť nová stavba se může nacházet v pohledově exponované lokalitě a potenciálně tak narušit charakter stávající zástavby v sídle.

- podmínky pro zastavěný stavební pozemek nebo pro stavební pozemek:
 - minimální výměra – 800 m²

Minimální výměra pozemků byla stanovena z důvodu zachování současného charakteru zástavby bytovými domy. Vzhledem k tomu, že bytová výstavba nebude dále podporována, lze možnou výstavbu řešit v nějaké zbytkové proluce. Pak je nutné pro nový objekt zajistit dostatečně velkou plochu, aby nedošlo k nevhodnému zahuštění stávající zástavby a zároveň mohl být dodržen požadavek na maximální intenzitu využití.

- maximální intenzita využití – 50 %

Maximální intenzita využití pozemků byla stanovena s ohledem na obvyklou míru zastavění v zástavbě bytových domů především z důvodů zajištění podmínek pro přirozené zasakování dešťových vod a pro výsadbu zeleně.

- prvky regulačního plánu:

- hlavní stavba bude respektovat stavební čáru danou sousedními stavbami

Požadavek, aby byla hlavní stavba umístěna na stavební čáru, byl stanoven z důvodu zachování struktury veřejných prostranství v plochách s bytovými domy, pokud je ovšem možné v těchto plochách takovou stavební čáru vymezit.

- hlavní stavba bude zastřešena vždy střechou sedlovou se sklonem 25 – 45° s výjimkou stavby se 3 nadzemními podlažními, u které může být použita i střecha plochá nebo pultová se sklonem max. 5°

Tvar střechy byl stanoven z důvodu zachování charakteru současné bytové zástavby ve městě, která má různé druhy zastřešení. Sklon sedlových střech byl stanoven v rozsahu 25 – 45° z důvodu zajištění podmínek pro případné umístění podkroví.

Plochy rekreace

Rekreace individuální – RI

Plochy byly vymezeny v souladu s §16 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci v kvalitním prostředí. Z tohoto důvodu bylo vyloučeno umísťování občanského vybavení, jako jsou např. penziony, restaurace, opravny aut apod., které bývají často zdrojem rušivých vlivů na okolní rekreační zástavbu. Pokud se taková zařízení již v plochách RI nacházejí, je možné je i nadále provozovat, nicméně bez možnosti jejich dalšího stavebního rozvoje.

Z důvodu zachování charakteru individuálního způsobu rekreace nebyla v plochách RI umožněna ani rekreace ve stavbách pro hromadnou rekreaci, které má jinou intenzitu využití území než rekreace individuální, což se promítá do většího pohybu lidí, vozidel a služeb v území.

Z důvodu zachování rekreační pohody nebylo dále do ploch umožněno umísťovat ani bydlení ani výrobu a skladování.

V rámci přípustného využití bylo do ploch z důvodu zachování klidového dopravního režimu umožněno umísťovat pouze související dopravní infrastrukturu. V případě technické infrastruktury bylo umožněno umísťovat i infrastrukturu přímo s rekreací nesouvisející, a to z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod. Z důvodu tvorby kvalitních podmínek pro rekreaci bylo v plochách RI umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu ochrany krajinného rázu a zachování struktury stávající zástavby byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které omezily jak výšku staveb pro rodinnou rekreaci, tak i míru zastavění pozemků a jejich velikost. V případě, že se v plochách RI nacházejí objekty s vyšší nebo stejnou podlažností, není možné je již dále nadstavovat. Stejně tak není možné zvyšovat intenzitu zastavění pozemků, pokud již tato přesáhla stanovenou maximální hodnotu.

Z důvodu zachování charakteru zástavby a zvýšení kvality veřejných prostranství byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny prvky regulačního plánu. V případě, že stávající stavba nebo fyzický stav zastavěného stavebního pozemku není v souladu s prvky regulačního plánu, není při stavebních úpravách nutno s těmito prvky zajistit soulad.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro plochy stabilizované:

- podmínky pro stavby pro rodinnou rekreaci a související stavby:

- maximální podlažnost – 1 nadzemní podlaží a podkroví

Maximální podlažnost staveb pro rodinnou rekreaci byla stanovena z důvodu zachování struktury a výškové hladiny stávající zástavby v chatových lokalitách.

- podmínky pro zastavěný stavební pozemek nebo pro stavební pozemek:

- minimální výměra – 350 m²

Minimální výměra pozemků byla stanovena z důvodu zachování charakteru stávající zástavby, neboť odpovídá obvyklé výměře ostatních pozemků v chatových lokalitách.

- maximální intenzita využití – 15 %

Maximální intenzita využití pozemků byla stanovena s ohledem na obvyklou míru zastavění v chatových lokalitách.

- prvky regulačního plánu:

- na pozemku bude umístěna pouze 1 stavba pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou max. 50 m²

Požadavek byl stanoven z důvodu zachování charakteru zástavby v chatových lokalitách, ve kterých je obvyklé, že na jenom pozemku je umístěna vždy pouze 1 stavba pro rodinnou rekreaci. Pokud by měl být nadměrně velký pozemek rozdělen, je nutné dodržet jak minimální velikost pozemku, tak i maximální intenzitu využití.

- hlavní stavba bude zastřešena vždy střechou sedlovou se sklonem 25 – 45°

Tvar střechy byl stanoven z důvodu zachování charakteru zástavby v chatových a zahrádkářských lokalitách. Sklon sedlových střech byl stanoven v rozsahu 25 – 45° z důvodu zajištění podmínek pro případné umístění podkroví.

Rekreace v zahrádkářských osadách – RZ

Plochy byly vymezeny v souladu s §16 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v zahrádkářských osadách. Z tohoto důvodu bylo vyloučeno umísťování občanského vybavení, jako jsou např. penziony, restaurace, opravy aut apod., které bývají často zdrojem rušivých vlivů na okolní rekreační zástavbu. Pokud se taková zařízení již v plochách RZ nacházejí, je možné je i nadále provozovat, nicméně bez možnosti jejich dalšího stavebního rozvoje.

Z důvodu zachování charakteru individuálního způsobu rekreace v zahrádkářské osadě nebyla v plochách RZ umožněna ani rekreace ve stavbách pro rodinnou ani hromadnou rekreaci, které mají jinou intenzitu a jiný způsob využití území než rekreace v zahrádkářských osadách, což se promítá do většího pohybu lidí a vozidel v území.

Z důvodu zachování rekreační pohody nebylo dále do ploch RZ umožněno umísťovat ani bydlení ani výrobu a skladování.

V rámci přípustného využití bylo do ploch z důvodu zachování klidového dopravního režimu umožněno umísťovat pouze související dopravní infrastrukturu. V případě technické infrastruktury bylo umožněno umísťovat i infrastrukturu přímo s rekreací nesouvisející, a to z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod. Z důvodu tvorby kvalitních podmínek pro rekreaci bylo v plochách RZ umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu ochrany krajinného rázu a zachování struktury stávající zástavby byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které

omezily jak výšku staveb pro stavbu zahradní chaty, tak i velikost zastavěného nebo stavebního pozemku. V případě, že se v plochách RZ nacházejí objekty s vyšší nebo stejnou podlažností, není možné je již dále nadstavovat.

Z důvodu zachování charakteru zástavby a zvýšení kvality veřejných prostranství byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny prvky regulačního plánu. V případě, že stávající stavba nebo fyzický stav zastavěného stavebního pozemku není v souladu s prvky regulačního plánu, není při stavebních úpravách nutno s těmito prvky zajistit soulad.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro plochy stabilizované:

- podmínky pro stavby zahradních chat:
 - maximální podlažnost – 1 nadzemní podlaží a podkroví

Maximální podlažnost pro stavbu zahradních chat byla stanovena z důvodu zachování struktury a výškové hladiny stávající zástavby zahradními chatami, která ve většině případů odpovídá stavbám o 1 nadzemním podlaží a malém obytném podkroví. Maximální podlažnost byla rovněž stanovena z důvodu ochrany krajinného rázu, neboť nová stavba se může nacházet v pohledově exponované lokalitě a potenciálně tak narušit charakter stávající zástavby v sídle.

- podmínky pro zastavěný stavební pozemek nebo pro stavební pozemek:
 - minimální výměra – 350 m²

Minimální výměra pozemků byla stanovena z důvodu zachování charakteru zástavby samostatně stojících zahradních chat. Vzhledem k tomu, že urbanistická koncepce počítá s výstavbou zahradních chat zejména v rámci zahrádkářských osad, je nutné zachovat přiměřenou minimální velikost pozemku v takovém rozsahu, aby bylo zabráněno vzniku nahuštěné a v konečném důsledku pro rekreaci nevyhovující zástavbě zahradních chat. Minimální výměra stanovená na 350 m² navíc odpovídá obvyklé výměře pozemků v rámci stávajících zahradnických osad v území.

- prvky regulačního plánu:
 - na pozemku bude umístěna pouze 1 zahradní chata se zastavěnou plochou max. 25 m²

Požadavek na umístění pouze 1 zahradní chaty se zastavěnou plochou max. 25 m² na pozemku byl stanoven z důvodu zachování charakteru zástavby samostatně stojících zahradních chat a omezení výstavby takových chat, které by sloužily více pobytovému účelu než jako zázemí pro zahrádkářství. Vzhledem k tomu, že urbanistická koncepce počítá s výstavbou zahradních chat zejména v rámci zahrádkářských osad, je nutné omezit počet zahradních chat na pozemku a jejich velikost z důvodu zachování dostatečně velké nezastavěné části pozemku, která má sloužit jak rekreačním, tak pěstitelským účelům a zamezit tím vzniku nahuštěné a v konečném důsledku pro rekreaci nevyhovující zástavbě zahradních chat.

- zahradní chata bude zastřešena vždy střechou sedlovou se sklonem 25 – 45°

Tvar střechy byl stanoven z důvodu zachování charakteru zástavby ve stávajících zahrádkářských osadách, neboť ve většině z nich převažuje zastřešení sedlovými střechami, popř. jejich variantami, jako jsou střechy valbové či polovalbové. Vzhledem k tomu, že značná část řešeného území zasahuje do přírodního parku Hostýnské vrchy, je nutné se tvarem střech zabývat především v okrajových částech zastavěného území, kde se obvykle vyskytují zahrádkářské osady, aby byl přechod nové zástavby do okolní krajiny co nejcitlivější. Sklon sedlových střech byl stanoven v rozsahu 25 – 45° z důvodu zajištění podmínek pro případné umístění podkroví i z důvodu zajištění podmínek pro výstavbu bungalovů bez podkroví – u těch však není možné použít šikmé střechy s velmi malým sklonem, neboť to by neodpovídalo požadavkům na zachování charakteru současné zástavby, která má střechy vesměs se sklonem standardním.

Rekreace hromadná – RH

Plochy byly vymezeny v souladu s §16 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hromadnou rekreaci v rekreačních areálech. Z důvodu výskytu pouze jedné specifické plochy s tímto využitím v území bylo vyloučeno umístění občanského vybavení, jako

jsou např. penziony, restaurace, opravy aut apod., které bývají často zdrojem rušivých vlivů na okolní rekreační zástavbu. Žádné takové zařízení se v plochách RH nenachází, a proto není možné je zde ani do budoucna provozovat či případně rozvíjet.

Z důvodu zachování charakteru hromadného způsobu rekreace v rekreačním areálu nebyla v plochách RH umožněna ani rekreace ve stavbách pro rodinnou rekreaci, které mají jinou intenzitu a jiný způsob využití území než hromadná rekreace, která se vyznačuje větším pohybem lidí, vozidel a služeb v území.

Z důvodu zachování rekreační pohody nebylo dále do ploch RH umožněno umísťovat ani bydlení ani výrobu a skladování.

V rámci přípustného využití bylo do ploch z důvodu zachování klidového dopravního režimu umožněno umísťovat pouze související dopravní infrastrukturu. V případě technické infrastruktury bylo umožněno umísťovat i infrastrukturu přímo s rekreací nesouvisející, a to z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod. Z důvodu tvorby kvalitních podmínek pro rekreaci bylo v plochách RH umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu výskytu pouze jedné specifické plochy s tímto využitím v území a vzhledem k předpokladu, že se v území nepočítá s rozvojem hromadné rekreace v rekreačních areálech, nebyly pro plochy RH stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Plochy občanského vybavení

Občanské vybavení všeobecné – OU

Plochy byly vymezeny v souladu s § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb všeobecného občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Z důvodu zachování charakteru území sloužícího pro zajištění občanského vybavení nebylo v plochách OU umožněno bydlení ani rekreace. Z důvodu zachování území poskytujícího základní občanské vybavení nebylo dále do ploch OU umožněno umísťovat výrobu a skladování.

V rámci přípustného využití bylo do ploch umožněno umísťovat dopravní i technickou infrastrukturu, z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod., a současně místních i nadmístních komunikací. Z důvodu tvorby kvalitních podmínek pro fungování ploch s občanským vybavením bylo v plochách OU umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu výskytu stabilizovaného množství ploch s tímto využitím v území a vzhledem k předpokladu, že se v území nepočítá s výrazným rozvojem všeobecného občanského vybavení, nebyly pro plochy OU stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Z důvodu ochrany krajinného rázu a zachování struktury stávající zástavby byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které omezily výšku všech staveb a zařízení. V případě, že se v plochách OU nacházejí objekty s vyšší nebo stejnou podlažností, není možné je již dále nadstavovat.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro plochy stabilizované:

- podmínky pro všechny stavby a zařízení:
 - maximální výška – 10 m

Maximální výška všech staveb nebo zařízení byla stanovena z důvodu zachování struktury a výškové hladiny stávající zástavby pro občanské vybavení, ve které převažují stavby a zařízení s výškou do 10

m. Maximální podlažnost byla rovněž stanovena z důvodu ochrany krajinného rázu, neboť nová stavba se může nacházet v pohledově exponované lokalitě a potenciálně tak narušit charakter stávající zástavby v sídle.

Občanské vybavení veřejné – OV

Plochy byly vymezeny v souladu s § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení – veřejné infrastruktury a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Spadají do nich pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a dále pro souvisejícího obchodního prodeje a služeb, tělovýchovy a sportu, ubytování a stravování.

V rámci přípustného využití bylo do ploch umožněno umísťovat dopravní i technickou infrastrukturu, z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod., a současně místních i nadmístních komunikací. Z důvodu tvorby kvalitních podmínek pro fungování ploch s občanským vybavením bylo v plochách OV umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu zachování charakteru území sloužícího pro zajištění občanského vybavení nebylo v plochách OV umožněno bydlení ani rekreace. Z důvodu zachování území poskytujícího základní občanské vybavení nebylo dále do ploch OV umožněno umísťovat výrobu a skladování.

Z důvodu výskytu stabilizovaného množství ploch s tímto využitím v území a vzhledem k předpokladu, že se v území nepočítá s výrazným rozvojem veřejného občanského vybavení, nebyly pro plochy OV stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Občanské vybavení sport – OS

Plochy byly vymezeny v souladu s § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení určených pro tělovýchovu a sport a dále pro související ubytování, stravování a služby.

Z důvodu zachování charakteru území sloužícího pro zajištění občanského vybavení pro tělovýchovu a sport nebylo v plochách OS umožněno bydlení ani rekreace. Z důvodu zachování území poskytujícího základní občanské vybavení nebylo dále do ploch OS umožněno umísťovat výrobu a skladování.

V rámci přípustného využití bylo do ploch umožněno umísťovat dopravní i technickou infrastrukturu, z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod., a současně místních i nadmístních komunikací. Z důvodu tvorby kvalitních podmínek pro fungování ploch s občanským vybavením bylo v plochách OS umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu výskytu stabilizovaného množství ploch s tímto využitím v území nebyly pro plochy OS stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované.

Pro konkrétní zastavitelné plochy byla v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena maximální výška stavby nebo zařízení tak, aby nová výstavba nenarušila stávající hladinu zástavby a zachovala horizont, zejména v případě pohledově exponovaných lokalit.

Zdůvodnění podmínek prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu pro jednotlivé zastavitelné plochy je uvedeno v příloze č. 2 k odůvodnění.

Občanské vybavení hřbitovy – OH

Plochy byly vymezeny v souladu s § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb určených pro

ukládání lidských ostatků. Jiné využití není možné, do ploch lze umísťovat pouze zeleň a dopravní a technickou infrastrukturu související s hlavním využitím.

Z důvodu zachování charakteru území sloužícího pro zajištění podmínek pro ukládání lidských ostatků tak nebylo v plochách OH umožněno bydlení, ubytování, rekreace, občanské vybavení ani výroba a skladování.

Z důvodu výskytu pouze jedné specifické plochy s tímto využitím v území a skutečnosti, že v plochách OH není možné realizovat stavby a zařízení jiného využití, nebyly pro plochy OH stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Plochy veřejných prostranství

Veřejná prostranství všeobecná – PU

Plochy byly vymezeny v souladu s § 18 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků zpevněných veřejných prostranství, kterými jsou vesměs náměstí, ulice, tržiště, chodníky a pozemků nezpevněných veřejných prostranství, kterými jsou veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení (dle zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění).

Z důvodu zachování charakteru území sloužícího pro zajištění podmínek pro fungování přístupných veřejných prostranství nebylo v plochách PU umožněno bydlení, rekreace ani výroba a skladování.

V rámci přípustného využití vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o většinu ulic a místních komunikací v obci, není umísťování dopravní ani technické infrastruktury nijak omezeno.

V případě umísťování občanského vybavení a služeb slučitelných s hlavním využitím, lze do těchto ploch umísťovat pouze takové občanské vybavení a služby, které odpovídají charakteru veřejného prostranství a jeho využití.

Z důvodu charakteru využití ploch veřejných prostranství, nebyly pro plochy PU stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Plochy zeleně

Zeleň zahradní a sadová – ZZ

Plochy byly vymezeny v souladu s § 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro existenci zahrad a sadů jako specifické podmožiny ploch zeleně s výraznou antropogenní transformací. Do ploch lze umísťovat oplocené zahrady a sady, neboť se jedná zejména o pozemky, s uměle vysázenou vegetací, které jsou upravovány za účelem pěstování květin, dalších rostlin a plodin určených zejména ke konzumaci nebo okrase.

Z důvodu zachování charakteru území sloužícího pro soukromé hospodaření v zahradách a sadech nebylo v plochách ZZ umožněno bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování ani veřejná prostranství.

V rámci přípustného využití vzhledem k charakteru území bylo do ploch umožněno umísťovat ostatní zeleň a vodní plochy. Z důvodu zachování nezpevněných ploch zeleně a klidového dopravního režimu bylo do ploch ZZ umožněno umísťovat pouze související dopravní infrastrukturu. V případě technické infrastruktury bylo umožněno umísťovat i infrastrukturu přímo s bydlením nesouvisející, nicméně slučitelnou, a to z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod.

Z důvodu charakteru využití ploch pro zahrady a sady nebyly pro plochy ZZ stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Zeleň sídelní ostatní – ZS

Plochy byly vymezeny v souladu s § 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro existenci veřejné zeleně v zastavěném území města.

V rámci přípustného využití vzhledem k charakteru území bylo do ploch umožněno umísťovat i rekreační louky, jakožto specificky upravované plochy veřejné zeleně sloužící k oddechu obyvatel města, vodní plochy a veřejná prostranství. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o veřejně přístupné plochy, není umísťování dopravní ani technické infrastruktury nijak omezeno.

Z důvodu zachování charakteru území veřejné zeleně nebylo v plochách ZZ umožněno bydlení, rekreace, občanské vybavení ani výroba a skladování.

Z důvodu charakteru využití ploch pro zahrady a sady nebyly pro plochy ZZ stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Zeleň krajinná – ZK

Plochy byly vymezeny v souladu s § 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro existenci krajinné zeleně mimo zastavěné území města.

V rámci přípustného využití vzhledem k charakteru území bylo do ploch umožněno umísťovat územní systém ekologické stability a vodní plochy. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o veřejně přístupné plochy, není umísťování dopravní ani technické infrastruktury nijak omezeno.

Z důvodu zachování charakteru území krajinné zeleně v nezastavěném území nebylo v plochách ZK umožněno bydlení, rekreace, občanské vybavení, veřejná prostranství ani výroba a skladování.

Z důvodu charakteru využití ploch pro krajinnou zeleň nebyly pro plochy ZK stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani pro plochy změn v krajině.

Zdůvodnění vyloučení umísťování staveb a zařízení pro účely uvedené v § 122 odst. 1 stavebního zákona je uvedeno níže na konci podkapitoly.

Plochy smíšené obytné

Smíšené obytné venkovské – SV

Plochy byly vymezeny v souladu s § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny s ohledem na charakter zástavby a způsob jejího využití, kdy nebylo účelné v mnoha případech členit území na plochy bydlení, občanského vybavení a výroby.

V rámci přípustného využití bylo do ploch umožněno z důvodu zachování smíšeného charakteru území umísťování rodinných domů i doplňkových staveb k bydlení a staveb pro občanské vybavení. Dále bylo umožněno do ploch umísťovat stavby a zařízení pro drobnou zemědělskou a drobnou průmyslovou výrobu, které dle definice svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a významně nezvýší dopravní zátěž v území. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o plochy smíšeného využití, není umísťování dopravní ani technické infrastruktury nijak omezeno. Z důvodu tvorby kvalitních obytných podmínek bylo v plochách SV umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu zachování smíšeného využití venkovského charakteru s nižší intenzitou využití území nebylo do ploch SV umožněno umísťování bydlení v bytových domech ani rekreaci ve stavbách hromadné rekreace. Ze stejného důvodu nebylo umožněno do ploch SV ostatní výrobu, pokud se nejedná o výrobu drobnou zemědělskou a průmyslovou.

Z důvodu ochrany krajinného rázu a zachování struktury stávající zástavby byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které omezily jak výšku rodinných domů a staveb a zařízení pro občanské vybavení a drobnou zemědělskou a průmyslovou výrobu, tak i míru zastavění pozemků a jejich velikost. V případě, že se v plochách SV nacházejí objekty s vyšší nebo stejnou podlažností, není možné je již dále nadstavovat. Stejně tak není možné zvyšovat intenzitu zastavění pozemků, pokud již tato přesáhla stanovenou maximální hodnotu.

Z důvodu zachování charakteru zástavby a zvýšení kvality veřejných prostranství byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny prvky regulačního plánu. V případě, že stávající stavba nebo fyzický stav zastavěného stavebního pozemku není v souladu s prvky regulačního plánu, není při stavebních úpravách nutno s těmito prvky zajistit soulad.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro plochy stabilizované:

- podmínky pro rodinné domy a související stavby:

Podmínky jsou stejné jako u ploch bydlení individuálního – BI.

- podmínky pro stavby a zařízení pro občanské vybavení a drobnou zemědělskou a průmyslovou výrobu a související stavby a zařízení:

- maximální výška – 8 m

Maximální výška stavby nebo zařízení pro občanské vybavení a drobnou zemědělskou a průmyslovou výrobu a související stavby a zařízení byla stanovena z důvodu zachování struktury a výškové hladiny stávající smíšené venkovské zástavby, ve které převažují stavby pro individuální bydlení o maximální podlažnosti 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví, což odpovídá stanovené výšce do 8 m. Maximální podlažnost byla rovněž stanovena z důvodu ochrany krajinného rázu, neboť nová stavba se může nacházet v pohledově exponované lokalitě a potenciálně tak narušit charakter stávající zástavby v sídle.

- podmínky pro zastavěný stavební pozemek nebo pro stavební pozemek:
 - minimální výměra – 600 m²

Minimální výměra pozemků pro stavby nebo zařízení pro občanské vybavení a drobnou zemědělskou a průmyslovou výrobu a související stavby a zařízení byla stanovena z důvodu zachování charakteru venkovské zástavby, ve které převažují samostatně stojící rodinné domy nebo jiné stavby a zařízení. Pro výstavbu samostatně stojících staveb nebo zařízení, aby byla zároveň zajištěna maximální intenzita využití 40 %, je nutné disponovat dostatečně rozsáhlým pozemkem, tedy min. 600 m². Tato výměra navíc odpovídá obvyklé výměře menších pozemků staveb nebo zařízení v zastavěném území.

- maximální intenzita využití – 40 %

Maximální intenzita využití pozemků byla stanovena s ohledem na obvyklou míru zastavění ve smíšené venkovské zástavbě s rodinnými domy a stavbami a zařízeními pro občanské vybavení a drobnou zemědělskou a průmyslovou výrobu především z důvodů zajištění podmínek pro přirozené zasakování dešťových vod a pro výsadbu vzrostlé zeleně v zahradách.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro zastavitelné plochy:

Pro zastavitelné plochy nebyly navrženy odlišné podmínky než pro stabilizované plochy.

Zdůvodnění podmínek prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu pro jednotlivé zastavitelné plochy je uvedeno v příloze č. 2 k odůvodnění.

Pro zastavitelné plochy byly v některých případech navrženy odlišné prvky regulačního plánu než pro plochy stabilizované.

Zdůvodnění prvků regulačního plánu odlišných od stabilizovaných ploch:

- podmínky pro rodinné domy a související stavby:
 - prvky regulačního plánu:
 - hlavní stavba bude respektovat stavební čáru ve vzdálenosti 6 m od hranice přilehlého veřejného prostranství

Požadavek, aby byla hlavní stavba umístěna na stavební čáru, byl stanoven z důvodu tvorby kvalitních veřejných prostranství na nových zastavitelných plochách. Ve spojení s požadavkem na nízké a průhledné oplocení vytváří požadavek podmínky pro vznik esteticky kvalitních předzahrádek, což napomáhá ozelenění celého veřejného prostoru. Vzdálenost 6 m mezi hlavní stavbou a veřejným prostranstvím je navíc výhodná z hlediska odstavování osobních vozidel, neboť v tomto prostoru lze zřídit i odstavná stání a nevytvářet tlak na parkování na veřejných prostranstvích.

Smíšené obytné městské – SM

Plochy byly vymezeny v souladu s § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny s ohledem na charakter zástavby a způsob jejího využití, kdy nebylo účelné v mnoha případech členit území na plochy bydlení, občanského vybavení a výroby.

V rámci přípustného využití bylo do ploch z důvodu zachování smíšeného charakteru území umožněno umísťovat stavby k bydlení, stavby občanského vybavení a drobné průmyslové výroby, která dle definice svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a významně nezvýší dopravní zátěž v území. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o plochy smíšeného využití, není umísťování dopravní ani technické infrastruktury nijak omezeno. Z důvodu tvorby kvalitních obytných podmínek bylo v plochách SM

umožněno i umístování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu zachování smíšeného využití městského charakteru s vyšší intenzitou využití území nebylo do ploch SM umožněno umístování rekreace ani zemědělské a lesnické výroby.

Z důvodu ochrany krajinného rázu a zachování struktury stávající zástavby byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které omezily jak výšku rodinných domů a staveb a zařízení pro občanské vybavení a drobnou průmyslovou výrobu, tak i míru zastavění pozemků a jejich velikost. V případě, že se v plochách SM nacházejí objekty s vyšší nebo stejnou podlažností, není možné je již dále nadstavovat. Stejně tak není možné zvyšovat intenzitu zastavění pozemků, pokud již tato přesáhla stanovenou maximální hodnotu.

Z důvodu zachování charakteru zástavby a zvýšení kvality veřejných prostranství byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny prvky regulačního plánu. V případě, že stávající stavba nebo fyzický stav zastavěného stavebního pozemku není v souladu s prvky regulačního plánu, není při stavebních úpravách nutno s těmito prvky zajistit soulad.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro plochy stabilizované:

- podmínky pro stavby pro bydlení a související stavby:
 - maximální podlažnost – 3 nadzemní podlaží bez podkroví nebo 2 nadzemní podlaží a podkroví

Maximální podlažnost staveb pro bydlení byla stanovena z důvodu zachování struktury a výškové hladiny stávající zástavby bytovými i rodinnými domy, která odpovídá stavbám o maximálně 3 nadzemních podlažích bez podkroví nebo 2 nadzemních podlaží s podkrovím. Maximální podlažnost byla rovněž stanovena z důvodu ochrany krajinného rázu, neboť nová stavba se může nacházet v pohledově exponované lokalitě a potenciálně tak narušit charakter stávající zástavby v sídle.

- podmínky pro zastavěný stavební pozemek nebo pro stavební pozemek:
 - minimální výměra – 600 m²

Minimální výměra pozemků byla stanovena z důvodu zachování charakteru zástavby samostatně stojícími bytovými a rodinnými domy. Pro výstavbu samostatně stojících domů, aby byla zároveň zajištěna maximální intenzita využití 60 %, je nutné disponovat dostatečně rozsáhlým pozemkem, tedy min. 600 m². Tato výměra navíc odpovídá obvyklé výměře menších pozemků v zastavěném území.

- maximální intenzita využití – 60 %

Maximální intenzita využití pozemků byla stanovena s ohledem na obvyklou míru zastavění ve smíšené městské zástavbě především z důvodů zajištění podmínek pro přirozené zasakování dešťových vod a pro výsadbu vzrostlé zeleně v zahradách.

- prvky regulačního plánu:
 - hlavní stavba bude respektovat stavební čáru danou sousedními stavbami

Požadavek, aby byla hlavní stavba umístěna na stavební čáru, byl stanoven z důvodu zachování jedinečné struktury veřejných prostranství a ochrany před jejím narušením, např. umístěním hlavní stavby do zahrady bez přímé návaznosti na komunikaci.

- podmínky pro stavby a zařízení pro občanské vybavení a drobnou průmyslovou výrobu a související stavby a zařízení:
 - maximální výška – 10 m

Maximální výška stavby nebo zařízení pro občanské vybavení a drobnou průmyslovou výrobu a související stavby a zařízení byla stanovena z důvodu zachování struktury a výškové hladiny stávající smíšené městské zástavby, ve které převažují stavby pro bydlení o maximálně 3 nadzemních podlažích bez podkroví nebo 2 nadzemních podlaží s podkrovím, což odpovídá stanovené výšce do 10 m. Maximální podlažnost byla rovněž stanovena z důvodu ochrany krajinného rázu, neboť nová stavba se může nacházet v pohledově exponované lokalitě a potenciálně tak narušit charakter stávající zástavby v sídle.

- podmínky pro zastavěný stavební pozemek nebo pro stavební pozemek:
 - minimální výměra – 600 m²

Minimální výměra pozemků stavby nebo zařízení pro občanské vybavení a drobnou průmyslovou výrobu a související stavby a zařízení byla stanovena z důvodu zachování charakteru smíšené městské zástavby samostatně stojících rodinných domů nebo jiných staveb a zařízení. Pro výstavbu samostatně stojících staveb a zařízení, aby byla zároveň zajištěna maximální intenzita využití 60 %, je nutné disponovat dostatečně rozsáhlým pozemkem, tedy min. 600 m². Tato výměra navíc odpovídá obvyklé výměře menších pozemků v zastavěném území.

- maximální intenzita využití – 60 %

Maximální intenzita využití pozemků byla stanovena s ohledem na obvyklou míru zastavění ve smíšené městské zástavbě především z důvodů zajištění podmínek pro přirozené zasakování dešťových vod a pro výsadbu vzrostlé zeleně v zahradách.

- prvky regulačního plánu:
 - na pozemku může být umístěna stavba pro občanské vybavení s prodejní plochou max. 200 m²

Maximální rozloha prodejní plochy stavby občanského vybavení byla stanovena z důvodu zachování charakteru smíšené městské zástavby, aby nedošlo k výstavbě plošně rozsáhlých samostatně stojících staveb, např. rozsáhlých nákupních komplexů, které by svou vyšší intenzitou využití území mohly narušit charakter a funkčnost smíšené městské zástavby. Stanovená hodnota max. 200 m² prodejní plochy odpovídá rozsahu prodejních ploch obdobných staveb občanského vybavení v území.

Pro konkrétní zastavitelné plochy byla v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena maximální podlažnost tak, aby nová výstavba nenarušila stávající hladinu zástavby a zachovala horizont, zejména v případě pohledově exponovaných lokalit. Minimální výměra pozemků byla stanovena pro konkrétní zastavitelné plochy tak, aby byl zachován charakter okolní navazující zástavby. Pro zajištění přijatelných podmínek hospodaření s dešťovou vodou, spočívající v jejich co největším možném přirozeném zasakování, byla navržena maximální intenzita využití pozemku.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro zastavitelné plochy:

Pro zastavitelné plochy nebyly navrženy odlišné podmínky ani prvky regulačního plánu než pro stabilizované plochy.

Zdůvodnění podmínek prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu pro jednotlivé zastavitelné plochy je uvedeno v příloze č. 2 k odůvodnění.

Smíšené obytné centrální – SC

Plochy byly vymezeny v souladu s § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny s ohledem na charakter zástavby a způsob jejího využití v centrální části města, kdy nebylo účelné v mnoha případech členit území na plochy bydlení, občanského vybavení a výroby.

V rámci přípustného využití bylo do ploch z důvodu zachování smíšeného charakteru území umožněno umísťování staveb bydlení a občanského vybavení. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o plochy smíšeného využití, není umísťování dopravní infrastruktury nijak omezeno. Z důvodu tvorby kvalitních obytných podmínek bylo v plochách SC umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

V rámci podmíněně přípustného využití bylo do ploch z důvodu ochrany historické zástavby v centrální části města umožněno umísťování pouze technickou infrastrukturu, která není výrobnou energií z obnovitelných zdrojů. Výrobnou energii z obnovitelných zdrojů jsou v tomto územním plánu myšleny fotovoltaické panely umístěné na povrchu staveb.

Z důvodu zachování smíšeného využití městského charakteru s vyšší intenzitou využití území nebylo do ploch SC umožněno umísťování rekreace a z důvodu zachování obytné pohody nebylo umožněno umísťování jakékoli výroby a skladování.

Z důvodu charakteru využití a stabilizovanému stavu ploch smíšených centrálních nebyly pro plochy SC stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Plochy dopravní infrastruktury

Doprava všeobecná – DU

Plochy byly vymezeny v souladu s § 21 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny v případě, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, nebo naopak z důvodu jejich zachování v rámci území s jiným využitím, vyloučilo začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití. Náleží do nich silniční pozemky silnic III. třídy a místních a účelových komunikací (využívaných rovněž pro cyklo dopravu) nacházejících se mimo zastavěné území. Součástí ploch silniční dopravy jsou i pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky a odstavné a parkovací plochy apod. Místní komunikace nacházející se v zastavěném území byly vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

V rámci přípustného využití vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o většinu místních komunikací mimo zastavěné území obce, není umístování technické infrastruktury nijak omezeno. Z důvodu tvorby kvalitních podmínek pro uživatele komunikací a pro jejich lepší začlenění do nezastavěného území bylo v plochách DU umožněno i umístování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu funkčnosti a charakteru ploch sloužících pro dopravu nebylo v plochách DU umožněno bydlení, rekreace, občanské vybavení ani výroba a skladování.

Z důvodu charakteru využití ploch veřejných prostranství, nebyly pro plochy DU stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Doprava silniční – DS

Plochy byly vymezeny v souladu s § 21 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vyloučilo začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití. Spadají do nich silniční pozemky silnic I. a II. třídy a dálnic nacházejících se uvnitř i mimo zastavěné území. Součástí ploch silniční dopravy jsou i pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky a odstavné a parkovací plochy apod.

V rámci přípustného využití vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o komunikace uvnitř i mimo zastavěné území obce, není umístování technické infrastruktury nijak omezeno. Z důvodu tvorby kvalitních podmínek pro uživatele komunikací a jejich pro jejich začlenění do nezastavěného území bylo v plochách DS umožněno i umístování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu funkčnosti a charakteru ploch sloužících pro dopravu nebylo v plochách DS umožněno bydlení, rekreace, občanské vybavení ani výroba a skladování.

Z důvodu charakteru využití ploch veřejných prostranství, nebyly pro plochy DU stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Doprava jiná – cyklostezky – DX

Plochy byly vymezeny v souladu s § 21 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny v případě, kdy bylo potřeba oddělit cyklistickou dopravu od ostatních druhů dopravy z důvodu její

ochrany před možným negativním působením těchto intenzivnějších druhů dopravy v rámci nezastavěného území. Součástí ploch dopravy jiné – cyklostezky jsou i pozemky, na kterých jsou umístěny součásti cyklostezky, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň.

V rámci přípustného využití vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o zpevněné komunikace mimo zastavěné území obce, není umísťování technické infrastruktury nijak omezeno. Z důvodu tvorby kvalitních podmínek pro uživatele cyklostezek a pro jejich lepší začlenění do nezastavěného území bylo v plochách DX umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu funkčnosti a charakteru ploch sloužících pro cyklistickou a pěší dopravu nebylo v plochách DX umožněno bydlení, rekreace, občanské vybavení, výroba a skladování ani ostatní dopravní infrastruktura.

Z důvodu charakteru využití ploch veřejných prostranství, nebyly pro plochy DX stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Plochy technické infrastruktury

Technická infrastruktura všeobecná – TU

Plochy byly vymezeny v souladu s § 22 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro vznik a existenci staveb a zařízení sloužících jako ochrana před škodlivými účinky vod mimo i uvnitř zastavěného území. Jedná se zejména o protipovodňová opatření ve formě hráze.

V rámci přípustného využití vzhledem k charakteru území bylo do ploch umožněno umísťovat územní systém ekologické stability, veřejná prostranství a ostatní zeleň. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o veřejně přístupné plochy, není umísťování dopravní ani technické infrastruktury nijak omezeno.

Z důvodu zachování charakteru území a funkčnosti využití daných ploch sloužících zejména jako ochrana před povodní nebylo v plochách TU umožněno bydlení, rekreace, občanské vybavení ani výroba a skladování.

Z důvodu charakteru využití ploch zejména jako ochrany před povodní nebyly pro plochy TU stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani pro plochy změn v krajině.

Zdůvodnění vyloučení umísťování staveb a zařízení pro účely uvedené v § 122 odst. 1 stavebního zákona je uvedeno níže na konci podkapitoly.

Vodní hospodářství – TW

Plochy byly vymezeny v souladu s § 22 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. Náleží sem stavby a zařízení pro zásobování vodou a pro odvádění a likvidaci odpadních vod a s nimi provozně souvisejícím technickým vybavením.

V rámci přípustného využití vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o plochy technické infrastruktury, není umísťování dopravní ani ostatní technické infrastruktury nijak omezeno. Z důvodu tvorby kvalitních pobytových podmínek bylo v plochách TW umožněno i umísťování ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v území.

Z důvodu zachování funkčnosti ploch využívaných pro technickou infrastrukturu a dodržování hygienických limitů nebylo do ploch TW umožněno umísťování bydlení, rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství ani výroby a skladování.

Z důvodu charakteru využití ploch veřejných prostranství, nebyly pro plochy TW stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Nakládání s odpady – TO

Plochy byly vymezeny v souladu s § 22 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. Náleží sem stavby a zařízení pro ukládání, likvidaci a recyklaci odpadů a s nimi provozně souvisejícím technickým vybavením.

V rámci přípustného využití vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o plochy technické infrastruktury, není umísťování dopravní ani ostatní technické infrastruktury nijak omezeno. Z důvodu tvorby kvalitních pobytových podmínek bylo v plochách TO umožněno i umísťování ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v území.

Z důvodu zachování funkčnosti ploch využívaných pro technickou infrastrukturu a dodržování hygienických limitů nebylo do ploch TO umožněno umísťování bydlení, rekreace, občanského vybavení ani výroby a skladování.

Z důvodu charakteru využití ploch veřejných prostranství, nebyly pro plochy TO stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani zastavitelné.

Plochy výroby a skladování

Výroba všeobecná – VU

Plochy byly vymezeny v souladu s § 23 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení určených pro lehkou výrobu a skladování, jak je pro tento účel nadefinována v textové části výroku.

Z důvodu zachování charakteru území sloužícího pro zajištění podmínek pro výrobu a skladování a z důvodu hygienických limitů nebylo v plochách VU umožněno bydlení ani rekreace. Z důvodu zachování území poskytujícího podmínky pro rozvoj lehké výroby nebylo dále do ploch VU umožněno umísťovat výrobu těžkou a výrobu zemědělskou a lesnickou, která vykazuje odlišné nároky na uspořádání území.

V rámci přípustného využití bylo do ploch umožněno umísťovat dopravní i technickou infrastrukturu bez omezení, z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod., a současně místních i nadmístních komunikací. Z důvodu tvorby kvalitních podmínek pro fungování ploch lehké výroby bylo v plochách VU umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle. Z důvodu zachování podmínek pro lehkou výrobu a skladování bylo do ploch umožněno umísťování souvisejícího obchodního prodeje, aby byla zachována možnost produkty dané výroby rovnou poskytnout zákazníkovi.

Z důvodu ochrany krajinného rázu a zachování struktury stávající zástavby byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které omezily výšku všech staveb a zařízení. V případě, že se v plochách VU nacházejí objekty s vyšší nebo stejnou podlažností, není možné je již dále nadstavovat.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro plochy stabilizované:

- podmínky pro všechny stavby a zařízení:
 - maximální výška – 10 m

Maximální výška všech staveb nebo zařízení byla stanovena z důvodu zachování struktury a výškové hladiny stávající zástavby pro výrobu, ve které převažují stavby a zařízení s výškou do 10 m. Maximální podlažnost byla rovněž stanovena z důvodu ochrany krajinného rázu, neboť nová stavba se může nacházet v pohledově exponované lokalitě a potenciálně tak narušit charakter stávající zástavby v sídle.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro zastavitelné plochy:

Pro konkrétní zastavitelné plochy byla v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena maximální podlažnost tak, aby nová výstavba nenarušila stávající hladinu zástavby a zachovala horizont, zejména v případě pohledově exponovaných lokalit. Pro zajištění přijatelných podmínek hospodaření s dešťovou vodou, spočívající v jejich co největším možném přirozeném zasakování, byla navržena maximální intenzita využití pozemku. Pro všechny zastavěné stavební pozemky nebo pro stavební pozemek byla stanovena podmínka minimální výměry.

- podmínky pro zastavěný stavební pozemek nebo pro stavební pozemek:
 - minimální výměra – 1000 m²

Minimální výměra pozemků všech staveb nebo zařízení byla stanovena z důvodu zachování charakteru zástavby všeobecné výroby. Pro výstavbu samostatně stojících staveb a zařízení, aby byla zároveň zajištěna maximální intenzita využití stanovená pro jednotlivé zastavitelné plochy, je nutné disponovat dostatečně velkým pozemkem, tedy min. 1000 m².

Zdůvodnění podmínek prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu pro jednotlivé zastavitelné plochy je uvedeno v příloze č. 2 k odůvodnění.

Výroba zemědělská a lesnická – VZ

Plochy byly vymezeny v souladu s § 23 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování.

Z důvodu zachování charakteru území sloužícího pro zajištění podmínek pro výrobu a skladování a z důvodu hygienických limit nebylo v plochách VZ umožněno bydlení ani rekreace. Z důvodu zachování území poskytujícího podmínky pro rozvoj zemědělské výroby nebylo dále do ploch VZ umožněno umísťovat výrobu těžkou, která vykazuje intenzivnější nároky na uspořádání a využívání území.

V rámci přípustného využití bylo do ploch umožněno umísťovat lesnickou výrobu a dále dopravní i technickou infrastrukturu bez omezení, z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod., a současně místních i nadmístních komunikací. Z důvodu tvorby kvalitních podmínek pro fungování ploch zemědělské a lesnické výroby bylo v plochách VZ umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle. Z důvodu zachování podmínek pro výrobu a skladování bylo do ploch umožněno umísťování lehké výroby a souvisejícího obchodního prodeje, aby byla zachována možnost produkty dané výroby rovnou poskytnout zákazníkovi.

Z důvodu ochrany krajinného rázu a zachování struktury stávající zástavby byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které omezily výšku všech staveb a zařízení. V případě, že se v plochách VZ nacházejí objekty s vyšší nebo stejnou podlažností, není možné je již dále nadstavovat.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro plochy stabilizované:

- podmínky pro všechny stavby a zařízení:
 - maximální výška – 10 m

Maximální výška všech staveb nebo zařízení byla stanovena z důvodu zachování struktury a výškové hladiny stávající zástavby pro zemědělskou a lesnickou výrobu, ve které převažují stavby a zařízení s výškou do 10 m. Maximální podlažnost byla rovněž stanovena z důvodu ochrany krajinného rázu, neboť nová stavba se může nacházet v pohledově exponované lokalitě a potenciálně tak narušit charakter stávající zástavby v sídle.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro zastavitelné plochy:

Pro konkrétní zastavitelné plochy byla v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena maximální výška stavby nebo zařízení tak, aby nová výstavba nenarušila stávající hladinu zástavby a zachovala horizont, zejména v případě pohledově exponovaných lokalit. Pro zajištění přijatelných podmínek hospodaření s dešťovou vodou, spočívající v jejich co největším možném přirozeném zasakování, byla navržena maximální intenzita využití pozemku. Pro všechny zastavěné stavební pozemky nebo pro stavební pozemek byla stanovena podmínka minimální výměry.

- podmínky pro zastavěný stavební pozemek nebo pro stavební pozemek:
 - minimální výměra – 1000 m²

Minimální výměra pozemků všech staveb nebo zařízení byla stanovena z důvodu zachování charakteru zástavby zemědělské a lesnické výroby. Pro výstavbu samostatně stojících staveb a zařízení, aby byla zároveň zajištěna maximální intenzita využití stanovená pro jednotlivé zastavitelné plochy, je nutné disponovat dostatečně rozsáhlým pozemkem, tedy min. 1000 m².

Zdůvodnění podmínek prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu pro jednotlivé zastavitelné plochy je uvedeno v příloze č. 2 k odůvodnění.

Plochy smíšené výrobní

Smíšené výrobní všeobecné – HU

Plochy byly vymezeny v souladu s § 24 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny s ohledem na charakter zástavby a způsob jejího využití, kdy nebylo účelné v mnoha případech členit území na plochy občanského vybavení a výroby a skladování, zejména v případě vymezených zastavitelných ploch, kdy bylo žádoucí ponechat co nejširší možnosti budoucího využití rozvojových lokalit.

Z důvodu zachování smíšeného charakteru ploch pro lehkou výrobu doplněného o občanské vybavení s vyšší intenzitou využití území nebylo do ploch HU umožněno umísťování bydlení, rekreace ani těžké zemědělské a lesnické výroby.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o plochy smíšeného využití, není umísťování dopravní ani technické infrastruktury nijak omezeno. Z důvodu tvorby kvalitních pobytových podmínek bylo v plochách HU umožněno i umísťování veřejných prostranství, ploch zeleně a vodních ploch, čímž byl rovněž podpořen rozvoj modrozelené infrastruktury v sídle.

Z důvodu ochrany krajinného rázu a zachování struktury stávající zástavby byly pro plochy v zastavěném území (plochy stabilizované) stanoveny podmínky prostorového uspořádání, které omezily výšku všech staveb a zařízení. V případě, že se v plochách HU nacházejí objekty s vyšší nebo stejnou podlažností, není možné je již dále nadstavovat.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro plochy stabilizované:

- podmínky pro všechny stavby a zařízení:
 - maximální výška – 8 m

Maximální výška všech staveb nebo zařízení byla stanovena z důvodu zachování struktury a výškové hladiny stávající zástavby pro smíšenou všeobecnou výrobu, ve které převažují stavby a zařízení s výškou do 8 m. Maximální podlažnost byla rovněž stanovena z důvodu ochrany krajinného rázu, neboť nová stavba se může nacházet v pohledově exponované lokalitě a potenciálně tak narušit charakter stávající zástavby v sídle.

Zdůvodnění stanovených základních podmínek prostorového uspořádání a podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území včetně prvků regulačního plánu pro zastavitelné plochy:

Pro konkrétní zastavitelné plochy byla v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena maximální výška stavby nebo zařízení tak, aby nová výstavba nenarušila stávající hladinu zástavby a

zachovala horizont, zejména v případě pohledově exponovaných lokalit. Pro zajištění přijatelných podmínek hospodaření s dešťovou vodou, spočívající v jejich co největším možném přirozeném zasakování, byla navržena maximální intenzita využití pozemku. Pro všechny zastavěné stavební pozemky nebo pro stavební pozemek byla stanovena podmínka minimální výměry a požadavek na maximální rozměr stavby pro občanské vybavení s prodejní plochou.

- prvky regulačního plánu:
 - na pozemku může být umístěna stavba pro občanské vybavení s prodejní plochou max. 200 m²

Maximální rozloha prodejní plochy stavby občanského vybavení byla stanovena z důvodu zachování charakteru smíšené výrobní zástavby ne příliš plošně rozsáhlých samostatně stojících staveb a zařízení rozdílných využití s cílem zabránit výstavbě rozsáhlých nákupních komplexů, které by svou vyšší intenzitou využití území mohly omezit charakter a funkčnost smíšené výrobní zástavby. Stanovená hodnota max. 200 m² prodejní plochy odpovídá rozsahu prodejních ploch obdobných staveb občanského vybavení v území.

Zdůvodnění podmínek prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu pro jednotlivé zastavitelné plochy je uvedeno v příloze č. 2 k odůvodnění.

Plochy vodní a vodohospodářské

Vodní a vodních toků – WT

Plochy byly vymezeny v souladu s § 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro existenci vodních ploch a vodních toků mimo i uvnitř zastavěné území.

V rámci přípustného využití vzhledem k charakteru území bylo do ploch umožněno umísťovat územní systém ekologické stability, veřejná prostranství a ostatní zeleň. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o veřejně přístupné plochy, není umísťování dopravní ani technické infrastruktury nijak omezeno.

Z důvodu zachování charakteru území tvořeného vodními plochami a toky nebylo v plochách WT umožněno bydlení, rekreace, občanské vybavení ani výroba a skladování.

Z důvodu charakteru využití ploch pro vodní plochy a toky nebyly pro plochy WT stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani pro plochy změn v krajině.

Zdůvodnění vyloučení umísťování staveb a zařízení pro účely uvedené v § 122 odst. 1 stavebního zákona je uvedeno níže na konci podkapitoly.

Plochy zemědělské

Zemědělské všeobecné – AU

Plochy byly vymezeny v souladu s § 26 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro zemědělské využití. V plochách jsou zahrnuty především pozemky zemědělského půdního fondu.

V rámci přípustného využití vzhledem k charakteru území bylo do ploch umožněno umísťovat územní systém ekologické stability, protierozní opatření a zeleň. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o veřejně přístupné plochy, není umísťování dopravní ani technické infrastruktury nijak omezeno.

Z důvodu zachování charakteru území a funkčnosti využití daných ploch určených pro zemědělskou činnost nebylo v plochách AU umožněno bydlení, rekreace, občanské vybavení, veřejná prostranství ani výroba a skladování.

Z důvodu charakteru využití ploch zejména pro zemědělské využití nebyly pro plochy AU stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani pro plochy změn v krajině.

Zdůvodnění vyloučení umísťování staveb a zařízení pro účely uvedené v § 122 odst. 1 stavebního zákona je uvedeno níže na konci podkapitoly.

Plochy lesní

Lesní všeobecné – LU

Plochy byly vymezeny v souladu s § 27 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hospodaření v lesích. Plochy zahrnují především pozemky PUPFL i pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství.

V rámci přípustného využití vzhledem k charakteru území bylo do ploch umožněno umísťovat územní systém ekologické stability, protierozní opatření a zeleň. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o veřejně přístupné plochy, není umísťování dopravní ani technické infrastruktury nijak omezeno.

Z důvodu zachování charakteru území a funkčnosti využití daných ploch určených pro lesnickou činnost nebylo v plochách LU umožněno bydlení, rekreace, občanské vybavení, veřejná prostranství ani výroba a skladování.

Z důvodu charakteru využití ploch zejména pro lesnické využití nebyly pro plochy LU stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani pro plochy změn v krajině.

Zdůvodnění vyloučení umísťování staveb a zařízení pro účely uvedené v § 122 odst. 1 stavebního zákona je uvedeno níže na konci podkapitoly.

Plochy přírodní

Přírodní všeobecné – NU

Plochy byly vymezeny v souladu s § 28 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem zajištění ochrany přírody a krajiny. Zahrnují především plochy přírodních a přírodě blízkých společenstev často vymezených rovněž jako skladebné části územního systému ekologické stability.

V rámci přípustného využití vzhledem k charakteru území bylo do ploch umožněno umísťovat kromě zmíněného územního systému ekologické stability také ostatní zeleň a vodní plochy. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o veřejně přístupné plochy, nicméně vymezené za účelem ochrany a rozvoje přírodních a přírodě blízkých společenstev, bylo umožněno do ploch umísťování pouze s plochou slučitelné dopravní a technické infrastruktury, aby nedošlo k takovým zásahům, které by měly za následek negativní účinek na funkčnost celého biotopu.

Z důvodu zachování charakteru území a funkčnosti využití daných ploch určených pro přírodní a přírodě blízká společenstva nebylo v plochách NU umožněno bydlení, rekreace, občanské vybavení, veřejná prostranství ani výroba a skladování.

Z důvodu charakteru využití ploch pro přírodní a přírodě blízká společenstva nebyly pro plochy NU stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani pro plochy změn v krajině.

Zdůvodnění vyloučení umísťování staveb a zařízení pro účely uvedené v § 122 odst. 1 stavebního zákona je uvedeno níže na konci podkapitoly.

Plochy smíšené krajinné

Smíšené krajinné všeobecné – MU

Plochy byly vymezeny v souladu s § 29 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy byly samostatně vymezeny za účelem ochrany rozmanitého nezastavěného území, kdy nebylo účelné jeho členění (např. na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní nebo plochy zeleně).

V rámci přípustného využití vzhledem k charakteru smíšeného nezastavěného území bylo do ploch umožněno umísťovat územní systém ekologické stability, ostatní zeleň, vodní plochy, protierozní opatření a rovněž zemědělské a lesnické využití. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o veřejně přístupné plochy, není umísťování dopravní ani technické infrastruktury nijak omezeno.

Z důvodu zachování charakteru území a funkčnosti využití daných ploch určených pro smíšené využití nezastavěného území nebylo v plochách MU umožněno bydlení, rekreace, občanské vybavení, veřejná prostranství ani výroba a skladování.

Z důvodu charakteru využití ploch pro smíšené využití nezastavěného území nebyly pro plochy MU stanoveny podmínky prostorového uspořádání ani základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy stabilizované ani pro plochy změn v krajině.

Zdůvodnění vyloučení umístování staveb a zařízení pro účely uvedené v § 122 odst. 1 stavebního zákona:

Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 odst. 1 stavebního zákona bylo provedeno v souladu s veřejným zájmem daným ochranou nezastavěného území (krajiny) v souladu s Evropskou úmluvou o krajině, Florencie 2000, v jejíž preambuli signatářské státy mj.:

- berou na vědomí, že krajina hraje významnou úlohu z hlediska veřejného zájmu v oblasti kultury, ekologie, životního prostředí a v sociální oblasti a představuje zdroj příznivý pro hospodářskou činnost, a její ochrana, správa a plánování mohou přispívat k vytváření pracovních příležitostí,
- jsou si vědomy toho, že krajina přispívá k utváření místních kultur a že je základní součástí evropského přírodního a kulturního dědictví, protože přispívá k blahu lidstva a upevnění evropské identity,
- přejí si reagovat na přání veřejnosti užívat vysoce kvalitní krajinu a hrát aktivní úlohu při jejím rozvoji,
- jsou přesvědčeny, že krajina je klíčovým prvkem blaha jednotlivce i společnosti a že její ochrana, správa a plánování jsou spojeny s právy a povinnostmi každého jedince.

Nástrojem prosazení tohoto **veřejného zájmu** je v souladu s článkem 1, bodem d) této úmluvy „**ochrana krajiny**“, která znamená činnost směřující k zachování a udržení význačnosti nebo charakteristických vlastností krajiny, utvářených přírodní konfigurací a/nebo lidskou činností a právem považovaných za její historickou hodnotu.

Cílem ochrany krajiny je v souladu s výše uvedenou definicí **ochrana krajinných potenciálů**, kterými je myšlena schopnost krajiny poskytovat možnosti a předpoklady pro různorodé využívání krajiny s cílem uspokojit potřeby lidské společnosti (dle Cestovný ruch v krajině; Pichlerová, M., Benčať, T.; Technická univerzita vo Zvolene, 2009).

Za krajinné potenciály, které je nutné v nezastavěném území z hlediska **veřejného zájmu** chránit, lze považovat tyto potenciály:

- produkční
- vodohospodářský
- surovinový
- biotický
- kulturní
- rekreační

Produkční potenciál je dán podmínkami pro výrobu zemědělskou a lesnickou. Ochrana těchto podmínek je dána především zachováním stávajících ploch zemědělského půdního fondu a ploch určených k plnění funkcí lesa. Ochrana zemědělského půdního fondu vychází z § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, především článku 1, písm. a), dle kterého je nutné odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. Z uvedeného ustanovení plyne požadavek, aby bylo zamezeno výstavbě mimo zastavitelné plochy, popř. aby tato výstavba byla co

nejvíce omezena. Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa vychází z § 13 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, především z článku 1, podle kterého veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. O výjimce z tohoto zákazu může rozhodnout orgán státní správy lesů na základě žádosti vlastníka lesního pozemku nebo ve veřejném zájmu. Z uvedeného ustanovení plyne požadavek, aby bylo zamezeno výstavbě na lesních pozemcích, popř. aby tato výstavba byla omezena jen na stavby ve veřejném zájmu.

Vodohospodářský potenciál je dán existencí vodních toků a ploch v území a schopností krajiny zadržovat vodu v území. Ochrana vodních toků vychází z § 46 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, který zakazuje měnit směr, podélný sklon a příčný profil koryta vodního toku, poškozovat břehy, těžit z koryt vodních toků zeminu, písek nebo nerosty a ukládat do vodních toků předměty, kterými by mohlo dojít k ohrožení plynulosti odtoku vod, zdraví nebo bezpečnosti, jakož i ukládat takové předměty na místech, z nichž by mohly být splaveny do vod; ochrana dalších vodních ploch, které jsou v našich podmínkách prakticky všechny vodními díly, vychází z § 58 odst. 1 téhož zákona, v kterém je zakázáno poškozovat vodní díla a jejich funkce. Ochrana před povodněmi je dána § 63 a následujícími paragrafy. Dle § 67 odst. 1 se v aktivní zóně záplavových území nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury atd.

Surovinový potenciál je dán existencí zdrojů ložisek nerostných surovin v území. Ochrana nerostného bohatství je dána stanovením chráněných ložiskových území v souladu s § 16 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon. Dle § 18 odst. 1 lze v chráněném ložiskovém území zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu podle tohoto zákona. Dle § 19 odst. 1 může umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení.

Biotický potenciál je dán existencí rostlin a živočichů, jejich ochrana je vyjádřena v § 5 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, který požaduje, aby všechny druhy rostlin a živočichů byly chráněny před zničením, poškozováním, sběrem či odchytom, který vede nebo by mohl vést k ohrožení těchto druhů na bytí nebo k jejich degeneraci, k narušení rozmnožovacích schopností druhů, zániku populace druhů nebo zničení ekosystému, jehož jsou součástí.

Kulturní potenciál je dán harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin, popřípadě s dochovanými památkami historického osídlení (analogicky s § 25 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny) a dále existencí kulturních památek v krajině definovaných v souladu s § 2 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, podle kterého za kulturní památky považujeme nemovitě a movitě věci, popřípadě jejich soubory, které jsou významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, jako projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, pro jejich hodnoty revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické a dále které mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem.

Rekreační potenciál je souhrn ekologických, vegetačních, kulturních a sociálních faktorů určujících schopnost území uspokojovat rekreační aktivity člověka, jako jsou rekreace v přírodě, kulturně – historická rekreace a sportovně zábavní rekreace spojené s využíváním turistické infrastruktury včetně ubytování. Dle priority č. 22 Politiky územního rozvoje ČR v úplném znění závazném od 1. 3. 2025 je nutné vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy 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).

V souladu s § 39 stavebního zákona byl ke krajinným potenciálům doplněn „charakter území“, který má vazbu na § 122 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého lze záměry do nezastavěného území umísťovat v souladu s jeho charakterem.

Charakter území je určen v kapitole 2. textové části územního plánu. Pro vyloučení staveb, zařízení a opatření, které nejsou v souladu s charakterem území je zásadní tato část: Z hlediska urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, se jako výrazný fenomén jeví situování zástavby převážně v údolních polohách podél vodotečí, přičemž k zastavění horizontů dochází pouze v některých lokalitách. Nezastavěné horizonty tak lze považovat za výraznou krajinnou hodnotu, typickou pro řešené území. Na tyto horizonty navazuje velkoplošná mozaika pohledově exponovaných ploch zemědělské půdy, která tak dotváří jedinečný charakter řešeného území.

K vyloučení staveb nebo zařízení z veřejného zájmu ochrany krajinných potenciálů charakteru území došlo v těchto případech:

Zeleň krajinná – ZK

- stavby a zařízení pro zemědělství byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování produkčního potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování ploch určených k plnění zahrad a sadů.
- stavby a zařízení pro lesnictví byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování produkčního potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování ploch zemědělského půdního fondu; stavby pro lesnictví lze navíc umísťovat do ploch lesních, ve kterých nebylo jejich umísťování vyloučeno,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů byly vyloučeny z důvodu **technického**, neboť v řešeném území se nenacházejí žádná těžená ložiska nerostných surovin, ani se s těžbou v dohledné době nepočítá.
- stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu, kterými jsou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu ochrany charakteru území**, jak je určen v kapitole 2. textové části územního plánu. Umístěním větrných elektráren dojde k narušení nezastavěných horizontů, které lze považovat za výraznou krajinnou hodnotu, typickou pro řešené území, umístěním fotovoltaických elektráren dojde k narušení velkoplošná mozaika pohledově exponovaných ploch zemědělské půdy, která společně s horizonty dotváří jedinečný charakter řešeného území.

Vodní a vodních toků – WT

- stavby a zařízení pro zemědělství byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování vodohospodářského potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování vodních ploch a jejich případné kontaminaci ze zemědělské výroby; stavby pro rybářství a chov vodního ptactva tak mohou být umísťovány pouze do zastavitelných ploch,
- stavby a zařízení pro lesnictví byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování vodohospodářského potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování vodních ploch; stavby pro lesnictví lze navíc umísťovat do ploch lesních, ve kterých nebylo jejich umísťování vyloučeno,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů byly vyloučeny z důvodu **technického**, neboť v řešeném území se nenacházejí žádná těžená ložiska nerostných surovin, ani se s těžbou v dohledné době nepočítá.

Technická infrastruktura všeobecná – TU

- stavby a zařízení pro zemědělství byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování vodohospodářského potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování vodních ploch a jejich případné

kontaminaci ze zemědělské výroby; stavby pro rybářství a chov vodního ptactva tak mohou být umísťovány pouze do zastavitelných ploch,

- stavby a zařízení pro lesnictví byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování vodohospodářského potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování vodních ploch; stavby pro lesnictví lze navíc umísťovat do ploch lesních, ve kterých nebylo jejich umísťování vyloučeno,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů byly vyloučeny z důvodu **technického**, neboť v řešeném území se nenacházejí žádná těžená ložiska nerostných surovin, ani se s těžbou v dohledné době nepočítá.

Zemědělské všeobecné – AU

- stavby a zařízení pro zemědělství s výjimkou včelínů byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování produkčního potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování ploch zemědělského půdního fondu,
- stavby a zařízení pro lesnictví byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování produkčního potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování ploch zemědělského půdního fondu; stavby pro lesnictví lze navíc umísťovat do ploch lesních, ve kterých nebylo jejich umísťování vyloučeno,
- stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu, kterými jsou výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů, byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu ochrany charakteru území**, jak je určen v kapitole 2. textové části územního plánu. Umístěním větrných elektráren dojde k narušení nezastavěných horizontů, které lze považovat za výraznou krajinnou hodnotu, typickou pro řešené území, umístěním fotovoltaických elektráren dojde k narušení velkoplošná mozaika pohledově exponovaných ploch zemědělské půdy, která společně s horizonty dotváří jedinečný charakter řešeného území.

Lesní všeobecné – LU

- stavby a zařízení pro zemědělství s výjimkou včelínů byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování produkčního potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování ploch určených k plnění funkcí lesa,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů byly vyloučeny z důvodu **technického**, neboť v řešeném území se nenacházejí žádná těžená ložiska nerostných surovin, ani se s těžbou v dohledné době nepočítá,
- stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu, kterými jsou výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu ochrany lesa**.

Přírodní všeobecné – NU

- stavby a zařízení pro zemědělství byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování biotického potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování ploch určených pro biocentra,
- stavby a zařízení pro lesnictví byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování biotického potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování ploch určených pro biocentra,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů byly vyloučeny z důvodu **technického**, neboť v řešeném území se nenacházejí žádná těžená ložiska nerostných surovin, ani se s těžbou v dohledné době nepočítá,
- stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu, kterými jsou výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování biotického potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování ploch určených pro biocentra.

Smíšené krajinné všeobecné – MU

- stavby a zařízení pro zemědělství s výjimkou včelínů byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování produkčního potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování ploch zemědělského půdního fondu,
- stavby a zařízení pro lesnictví byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu zachování produkčního potenciálu**, aby nedošlo ke zmenšování ploch zemědělského půdního fondu; stavby pro lesnictví lze navíc umísťovat do ploch lesních, ve kterých nebylo jejich umísťování vyloučeno,
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů byly vyloučeny z důvodu **technického**, neboť v řešeném území se nenacházejí žádná těžená ložiska nerostných surovin, ani se s těžbou v dohledné době nepočítá,
- stavby a zařízení pro veřejnou technickou infrastrukturu, kterými jsou výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů, byly vyloučeny z důvodu **veřejného zájmu ochrany charakteru území**, jak je určen v kapitole 2. textové části územního plánu. Umístěním větrných elektráren dojde k narušení nezastavěných horizontů, které lze považovat za výraznou krajinnou hodnotu, typickou pro řešené území, umístěním fotovoltaických elektráren dojde k narušení velkoplošná mozaika pohledově exponovaných ploch zemědělské půdy, která společně s horizonty dotváří jedinečný charakter řešeného území.

9.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

V územním plánu byly vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení VPS	Označení plochy	Název stavby
VD.PK01(ZÚR)	Z.102, Z.104, Z.105, Z.106, Z.110, Z.111	Dálnice D49
VD.PK19(ZÚR)	Z.102	Dálnice D49 včetně zlínského přivaděče
VD.1	Z.91	Místní komunikace pro dopravní napojení ulice pod zemědělským areálem a ulice Jaroslava Kvapila
VD.3	Z.93	Místní komunikace pro dopravní napojení zastavitelné plochy Z.7
VD.4	Z.94	Místní komunikace pro dopravní propojení stávajících komunikací v lokalitě Žabárna
VD.5	Z.95	Místní komunikace pro dopravní napojení zastavitelných ploch Z.13 a Z.14
VD.7	Z.97	Místní komunikace pro dopravní napojení zastavitelné plochy Z.17
VD.8	Z.98	Místní komunikace pro dopravní napojení zastavitelných ploch Z.41 a Z.42
VD.9	Z.99	Místní komunikace pro dopravní napojení zastavitelné plochy Z.23
VD.10	Z.101	Dálnice D49 včetně propojení na stávající silniční síť
VD.11	Z.103	Napojení na dálnici
VD.12	Z.107, Z.108	Cyklostezka na Lukov
VD.13	Z.109	Cyklostezka od zemědělského areálu směrem na Lukoveček
VN.1	Z.224	Hráz suché vodní nádrže Fryšták v k. ú. Dolní Ves
VT.1	K.221	Kanalizace a vodovod do Lukovečku

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům nebo stavbám vyvlastnit, byly vymezeny v souladu s § 11 a 170 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění. **Podrobné zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb ve vybraných zastavitelných plochách a plochách změn v krajině je obsaženo v příloze č. 2 k odůvodnění.**

V územním plánu jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení VPO	Označení plochy	Název opatření
VU.PU23(ZÚR)	K.201	Nadregionální biokoridor NRBK.152
VU.PU169(ZÚR)	K.208, K.209	Regionální biokoridor RBK.1591
VU.1	K.213, K.214	Lokální biokoridor LBK.5
VU.2	K.202, K.203, K.204, K.206	Lokální biokoridor LBK.3
VU.3	K.205	Lokální biokoridor LBK.14
VU.4	K.207	Lokální biokoridor LBK.12
VU.5	K.210, K.211	Lokální biokoridor LBK.9
VU.6	K.238	Lokální biocentrum LBC.8
VU.7	K.231	Lokální biocentrum LBC.1
VU.8	K.232, K.233	Lokální biocentrum LBC.2
VU.9	K.222, K.234	Lokální biocentrum LBC.4
VU.10	K.235, K.236	Lokální biocentrum LBC.5
VU.11	K.237	Lokální biocentrum LBC.9
VU.12	Z.105	Lokální biokoridor LBK.10

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům nebo stavbám vyvlastnit, byly vymezeny v souladu s § 11 a 170 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění. **Podrobné zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných opatření ve vybraných zastavitelných plochách a plochách změn v krajině je obsaženo v příloze č. 2 k odůvodnění.**

9.8. Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

V územním plánu nejsou stanovena kompenzační opatření.

9.9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

V územním plánu byly vymezeny tyto plochy územních rezerv:

Označení plochy	Způsob využití plochy podle podrobnějšího členění		Výměra (ha)	Popis záměru
R.301	HU	Smíšené výrobní všeobecné	5,43	Rozšíření smíšené výroby v návaznosti na plochu Z.131 a dálnice D49
R.302	VU	Výroba všeobecná	1,56	Rozšíření všeobecné výroby u výrobního areálu v ulici Holešovská
R.303	VU	Výroba všeobecná	0,67	Rozšíření všeobecné výroby u výrobního areálu v ulici Holešovská
R.304	VU	Výroba všeobecná	1,93	Rozšíření všeobecné výroby mezi výrobním a zemědělským areálem u silnice na Lukoveček

Plochy územních rezerv byly vymezeny po společném jednání s ohledem na snížení potenciálních záborů ZPF z důvodu zachování nastavené urbanistické koncepce, neboť nahradily původně vymezené zastavitelné plochy, popř. jejich části.

Plocha R.301 byla vymezena jako náhrada za část plochy Z.131, která byla vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro rozvoj ekonomických aktivit ve městě, konkrétně jako součást rozvojové lokality

Fryšták – jih, která je určena urbanistickou koncepcí pro polyfunkční využití se zástavbou umožňující rozvoj podnikání, služeb a moderních technologií. Vymezením této plochy v plném rozsahu by byly v řešeném území posíleny podmínky pro udržení a tvorbu pracovních míst.

Plocha R.302 byla vymezena jako náhrada za plochu Z.121, která byla vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro rozvoj ekonomických aktivit ve městě, konkrétně jako součást rozvojové lokality Fryšták – sever, která je určena urbanistickou koncepcí pro umístění výroby lehké a zemědělské, s doprovodnými službami. Vymezením této plochy by byly v řešeném území posíleny podmínky pro udržení a tvorbu pracovních míst.

Plocha R.303 byla vymezena jako náhrada za plochu Z.122, která byla vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro rozvoj ekonomických aktivit ve městě, konkrétně jako součást rozvojové lokality Fryšták – sever, která je určena urbanistickou koncepcí pro umístění výroby lehké a zemědělské, s doprovodnými službami. Vymezením této plochy by byly v řešeném území posíleny podmínky pro udržení a tvorbu pracovních míst.

Plocha R.304 byla vymezena jako náhrada za část plochy Z.124, která byla vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro rozvoj ekonomických aktivit ve městě, konkrétně jako součást rozvojové lokality Fryšták – sever, která je určena urbanistickou koncepcí pro umístění výroby lehké a zemědělské, s doprovodnými službami. Vymezením této plochy v plném rozsahu by byly v řešeném území posíleny podmínky pro udržení a tvorbu pracovních míst.

9.10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

V územním plánu byly vymezeny tyto plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Označení územní studie	Dotčené plochy	Název	Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti
US.1	Z.32, Z.73, Z.131	Rozvojová zóna Fryšták – jih	30. 9. 2030
US.2	Z.82	Ulice přehradní	30. 9. 2030
US.3	Z.5, Z.6	Výstavba rodinných domů mezi ulicí Tovární a Jaroslava Kvapila	30. 9. 2030
US.4	R.302, R.303	Rozšíření všeobecné výroby u výrobního areálu v ulici Holešovská	30. 9. 2030
US.5	R.304	Rozšíření všeobecné výroby mezi výrobním a zemědělským areálem u silnice na Lukoveček	30. 9. 2030
US.6	R.301	Rozvojová zóna Fryšták – jih	30. 9. 2030

Pro nově vymezené zastavitelné plochy byl územním plánem stanoven požadavek na zpracování územních studií, neboť se jedná o plochy větší rozlohy a je potřeba jejich využití podrobněji koordinovat (plochy US.1 a US.2).

Plochy US.3 až US.6 byly vymezeny na základě metodických pokynů Zlínského kraje s ohledem na vymezení ploch územních rezerv, neboť každou plochu územní rezervy je nutné zařadit mezi plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Lhůta pro vložení dat územní studie do evidence byla nastavena na 30. 9. 2030 z důvodu koordinace s vydáváním zpráv o uplatňování územního plánu dle § 106 odst. 1 stavebního zákona, ve kterém se pořizovateli ukládá, aby zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté

pravidelně nejméně jednou za 4 roky předložil zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. A současně z důvodu zajištění dostatečného času pro zpracování územních studií od předpokládaného vydání územního plánu. V případě, že se ukáže, že územní studie nebude během následujících let po vydání územního plánu zpracována, a hrozí-li nebezpečí, že termín nebude dodržen, je možné jej změnou územního plánu posunout.

Podmínky pro pořízení studií byly stanoveny především jako podklad pro pořizovatele, který je dle § 68 stavebního zákona povinen zpracovat zadání územní studie. Podmínky byly stanoveny především z důvodu zajištění koordinace využití území a z důvodu zajištění ochrany přírody i krajiny. Územní studie musí být v souladu s podmínkami pro plochy i koridory, jak jsou územním plánem stanovené.

Podmínky pro územní studie US.1 a US.6 byly stanoveny na základě výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí z důvodu zlepšení mikroklimatu lokality, zlepšení zadržování dešťových vod a za účelem ochrany krajinného rázu šetrnějším začleněním budoucích staveb do krajiny.

Podmínky pro územní studii US.3 byly stanoveny na základě výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí z důvodu ochrany před potenciálními negativními vlivy z navazující plochy výroby.

9.11. Definice pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

Územní plán používá řadu pojmů, které je nutné přesně definovat, aby bylo možné dle této dokumentace rozhodovat v rámci územního a stavebního řízení. Z důvodu větší přehlednosti byly do definic pojmů zařazeny i některé pojmy, které jsou obsaženy ve stavebním zákoně a jeho prováděcích vyhláškách, resp. v jiných legislativních předpisech. Ostatní pojmy byly převzaty z jiných zdrojů, jako jsou ČSN či Slovník územního rozvoje publikovaným Ústavem územního rozvoje. V případě absence zdrojů byly některé pojmy definovány zpracovatelem územního plánu. Způsob stanovení definic pojmů je popsán v následujícím přehledu:

Hlavní stavba:

- Jedná se o stavbu primárně související s hlavním, příp. přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití, další stavby na pozemku jsou buď podmiňující nebo doplňkové, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňují základní funkci stavby hlavní.

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu z důvodu zpřesnění požadavků prostorového uspořádání, resp. prvků regulačního plánu, neboť tyto jsou primárně vztaženy ke stavbě hlavní, tedy např. k obytné části rodinného domu, nikoliv třeba ke stavbě garáže.

Intenzita využití:

- Jedná se o procentní podíl ploch, které nejsou schopné vsakování dešťových vod z celkové výměry pozemku. Intenzita se stanoví tímto vztahem:

$$I = (PS + PZ + PP) / CP \times 100, \text{ kde}$$

I je intenzita využití stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku,

PS je výměra zastavěné plochy staveb

PZ je výměra ploch, které jsou zpevněné takovým způsobem, že není zaručeno dostatečné intenzivní vsakování dešťových vod, např. asfalt, dlažba, zatravnovací dlaždice, pískové a štěrkopískové komunikace apod.

PP je výměra ploch, pod kterými se nacházejí podzemní stavby jako garáže či sklepy v hloubce menší než 1,0 m

CP je celková výměra stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu z důvodu stanovení, co je intenzita využití stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku, která bude posuzována z hlediska stanovených hodnot maximální intenzity využití pro jednotlivé plochy.

Výpočet intenzity využití spolu s definicemi položek pro výpočet intenzity byl nastaven tak, aby bylo jasně dané, které plochy jsou schopné zasakovat dešťovou vodu a které nikoliv. Vtom případě se jedná o plochy, které jsou zastavěné, zpevněné či s podzemními stavbami. Mezi zpevněné plochy byly zařazeny i plochy zatravnovacích dlaždic, neboť v mírném podnebném pásmu ve střední Evropě nelze bez zavlažování zaručit, že plochy opravdu budou zatravněné. S ohledem na mírný podnebný pás byla stanovena i minimální hloubka pro podzemní stavby, jedná se o průměrnou nezámrznou hloubku v našich střeoevropských podmínkách.

Prodejní plocha

- Jedná se o hrubou podlažní plochu maloobchodního zařízení, kde při prodeji zboží dochází ke kontaktu se zákazníkem (nikoli tedy sklady, komunikace, související administrativní plochy ani nezbytné příslušenství).

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu z důvodu zajištění podmínek z hlediska omezení umístování velkoplošných prodejen (hypermarketů) do ploch občanského vybavení a ploch obytných či smíšených a výrobních smíšených. Definice byla navržena s ohledem na zákon č. 223/2016 Sb., o prodejní době v maloobchodě.

Podkroví:

- Jedná se o ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézajícím se převážně pod šikmou střechou, jejíž sklon je větší než 10°. Výška nadezdívky může být max. 100 cm.

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu s přihlédnutím k ČSN 73 4301 – Obytné budovy a ČSN ISO 6707-1, 73 0000 – Pozemní a inženýrské stavby – Terminologie – Část 1. Výška byla stanovena z důvodů zajištění lepších podmínek využití tohoto prostoru, než bývá obvykle udávaná výška 80 cm.

Podzemní podlaží:

- Jedná se o podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 80 cm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu.

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu s přihlédnutím k ČSN 73 4301 – Obytné budovy.

Slučitelné:

- Jedná se o schopnost tvořit harmonické spojení, např. slučitelná technická infrastruktura je taková infrastruktura, která sice nemusí sloužit pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití a ploch bezprostředně navazujících, nicméně žádným způsobem nenarušuje hlavní nebo přípustné využití těchto ploch, může tedy sloužit i k zajištění nadmístních či tranzitních účelů.

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu z důvodu zpřesnění přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití. Znamená to např., že do ploch bydlení individuálního lze z důvodu zachování klidového dopravního režimu umísťovat pouze související dopravní infrastrukturu, přičemž technickou infrastrukturu je možné umísťovat i slučitelnou, tedy přímo s bydlením nesouvisející, nicméně nutnou např. pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod.

Související:

- Jedná se o společný vztah dvou jevů, např. související dopravní infrastruktura slouží pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití a ploch bezprostředně navazujících. Jejím účelem je primárně dopravní obsluha těchto ploch, neslouží k zajištění nadmístních či tranzitních účelů.

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu z důvodu zpřesnění přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití. Znamená to např., že do ploch bydlení individuálního lze z důvodu zachování klidového dopravního režimu umísťovat pouze související dopravní infrastrukturu, přičemž technickou infrastrukturu je možné umísťovat i slučitelnou, tedy přímo s bydlením nesouvisející,

nicméně nutnou např. pro realizaci celoměstských nebo nadmístních sítí, jako jsou např. vodovodní a kanalizační řady, elektrické a datové rozvody apod.

Střecha sedlová:

- Jedná se o střechu, která se sestává ze dvou střešních rovin ohraničených dvěma okapy a dvěma štíty; možnými pod variantami jsou střechy valbové nebo polovalbové; jedná se obecně o střechu šikmou se sklonem větším než 5°.

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu z důvodu zpřesnění stanovených prvků regulačního plánu, které se týkají tvaru střech. Hranice sklonu 5° byla stanovena s ohledem na ČSN 73 1901-1 (731901) – Navrhování střech – Část 1.

Střecha plochá:

- Jedná se o střešní konstrukci se sklonem menším nebo rovným 5°; střešní konstrukce bývá po celém obvodu obehnaná atikou.

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu z důvodu zpřesnění stanovených prvků regulačního plánu, které se týkají tvaru střech. Hranice sklonu 5° byla stanovena s ohledem na ČSN 73 1901-1 (731901) – Navrhování střech – Část 1.

Střecha pultová:

- Jedná se o střechu, která se sestává z jedné střešní roviny ohraničené okapem a hřebenem, po stranách bočními štíty a štítem hřebenovým; zvláštním případem je střecha plochá se sklonem menším nebo rovným 5°.

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu z důvodu zpřesnění stanovených prvků regulačního plánu, které se týkají tvaru střech. Hranice sklonu 5° byla stanovena s ohledem na ČSN 73 1901-1 (731901) – Navrhování střech – Část 1.

Včelín:

- Jedná se o uzavřenou zemědělskou stavbu pro chov včel v rozsahu zastavěné plochy do 16 m² a výšky stavby do 3 m.

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu z důvodu zpřesnění podmínek vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 odst. 1 stavebního zákona u vybraných ploch v nezastavěném území. Včela je v souladu s § 3 odst. 1 písm. c) veterinárního zákona hospodářským zvířetem. Včelín je tudíž stavbou pro zemědělství, neboť dle § 13 písm. h se stavbou pro zemědělství rozumí stavba pro hospodářská zvířata. Průměrný počet včelstev na jednoho včelaře v České republice činí 11 včelstev, což je též obvyklé množství včelstev v jednom včelíně. Na jedno včelstvo připadá průměrně plocha 1 m², a to i s plochami pro doplňkové místnosti, jako je stáčírna medu apod. Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že celková zastavěná plocha 16 m² je dostačující pro výstavbu včelínu o potřebné velikosti. Omezení výšky na 3 m je dostačující vzhledem k charakteru těchto chovatelských staveb, jejich obsluze a jejich výrobní technologii.

Výroba drobná průmyslová:

- Jedná se o maloobjemovou a malosériovou výrobu, která svým výrobním a technickým zařízením a vlivy provozu (např. parkování nebo zásobování), nevyvolává negativní účinky a nenarušuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí souvisejícího území (především negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí), zahrnující např. drobnou řemeslnou výrobu, truhlárny, pekárny, výrobu potravin apod.

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu z důvodu zpřesnění přípustného využití u vybraných ploch, především ploch smíšených obytných městských.

Výroba drobná zemědělská:

- Jedná se o rostlinnou výrobu včetně chmelařství, ovocnářství, vinohradnictví a pěstování zeleniny, hub, okrasných rostlin, léčivých a aromatických rostlin nebo živočišnou výrobu zahrnující chov hospodářských zvířat do kapacity 3 velkých dobytčích jednotek.

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu z důvodu zpřesnění přípustného využití u vybraných ploch, především ploch smíšených obytných městských a venkovských.

Výroba lehká:

- Jedná se o lehké strojírenství, spotřební průmysl, tj. o výrobu oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, dále o papírenství, polygrafii, potravinářství, farmaceutickou výrobu, výrobu stavebních materiálů a prvků, výrobní služby apod.

Definice byla převzata z dokumentace Standard vybraných částí územního plánu, MMR. Zpracovatelem byla doplněna výroba stavebních materiálů, neboť nemá v kontextu řešeného území výrazně negativní dopady.

Výška stavby nebo zařízení:

- Jedná se o rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu stavby nebo zařízení s výjimkou komínů a antén do výšky 2,0 m a nejnižší nadmořskou výškou přilehlého upraveného terénu ve vzdálenosti 5,0 m od obvodové stěny stavby.

Definice byla navržena zpracovatelem územního plánu z důvodu stanovení, co je výškou stavby nebo zařízení, která je použita v podmínkách prostorového uspořádání. Definice byla navržena s ohledem na ČSN 73 4301 Obytné budovy, kde se používá termín „přilehlý upravený terén v pásmu širokém 5 m po obvodu domu“. Výška antén a komínů byla stanovena s ohledem na ČSN 73 4201, kde se v případě ploché střechy pracuje s minimální výškou 1 m. Dvojnásobná výška by měla být dostačující jak pro komíny, tak i pro antény.

9.12. Protipovodňová ochrana a ochrana vodních zdrojů

Do správního území města Fryšták nezasahují žádné oblasti s významným povodňovým rizikem zakreslené v mapách povodňového nebezpečí a povodňových rizik, které jsou součástí dokumentu „Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje pro rok 2021–2027“ (schválený usnesením Vlády ČR č. 30 ze dne 19. ledna 2022).

Do správního území města Fryšták zasahují stanovená záplavová území (zakreslená v koordinačním výkrese):

- **Záplavové území vodního toku Fryštácký potok** v km 5,971 – 10,820 pro rozliv Q5, Q20, Q100 a byla vymezená jeho aktivní zóna (KUZL 48443/2011).

Všechny vymezené zastavitelné plochy se nacházejí mimo záplavová území.

V územním plánu byly vytvořeny podmínky pro realizaci suché vodní nádrže Fryšták v souladu s Národním plánem povodí Dunaje, byl vymezen retenční prostor a zastavitelná plocha Z.224 pro realizaci hráze.

Do správního území města Fryšták dále zasahují ochranná pásma vodních zdrojů (zakreslená v koordinačním výkrese):

- **Ochranné pásmo vodního zdroje Fryšták vodní nádrž, I. st.** (KUZL 44543/2007 ŽP-10072/96-DČ ŽP-10641/97)
- **Ochranné pásmo vodního zdroje Štrklávka, II. st.** (ŽP-231/2/160/3951/94-CI)
- **Ochranné pásmo vodního zdroje Fryšták vodní nádrž, IIa. st.** (KUZL 44543/2007)
- **Ochranné pásmo vodního zdroje Lukoveček – vrt, IIb. st.** (ŽP-8358/563/93-Va/Ne-234/7)
- **Ochranné pásmo vodního zdroje Fryšták vodní nádrž, IIb. st.** (Vod. 117/1986-233/1-Ho)
- **Ochranné pásmo vodního zdroje Fryšták vodní nádrž, III. st.** (Vod. 117/1986-233/1-Ho)

V ochranných pásmech I., II. a III. stupně nebyly vymezeny žádné zastavitelné plochy, které by vytvářely podmínky pro realizaci záměrů činností poškozujících nebo ohrožujících vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodních zdrojů.

9.13. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Na celém správním území lze 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. třídy,
- 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).

10. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V návrhu územního plánu nebyly řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje.

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

11.1. Demografický vývoj a odhad cílového počtu obyvatel

Město Fryšták má dle posledních údajů ČSÚ 3729 obyvatel a z dlouhodobého hlediska vývoje lze konstatovat, že počet obyvatel průběžně roste. Od roku 2001, kdy se od Fryštáku oddělila obec Lukoveček, získalo město více jak 200 nových obyvatel a stav z konce roku 2021 byl současně nejvyšším počtem obyvatel od zmíněného rozdělení obcí.

Z demografických ukazatelů o přirozeném a migračním pohybu obyvatelstva ve městě Fryšták za období 2013–2021 lze sledovat v posledních letech viditelnou **akceleraci tempa růstu, přičemž největší podíl na tomto růstu hraje migrační přírůstek**, jelikož přirozená měna obyvatel nevykazuje jednoznačný trend. Zvyšující tempo přírůstku obyvatel stěhováním koresponduje s vysokou rezidenční atraktivitou města, které se nachází ve Zlínské aglomeraci v příznivé dojížděkové vzdálenosti do krajského města.

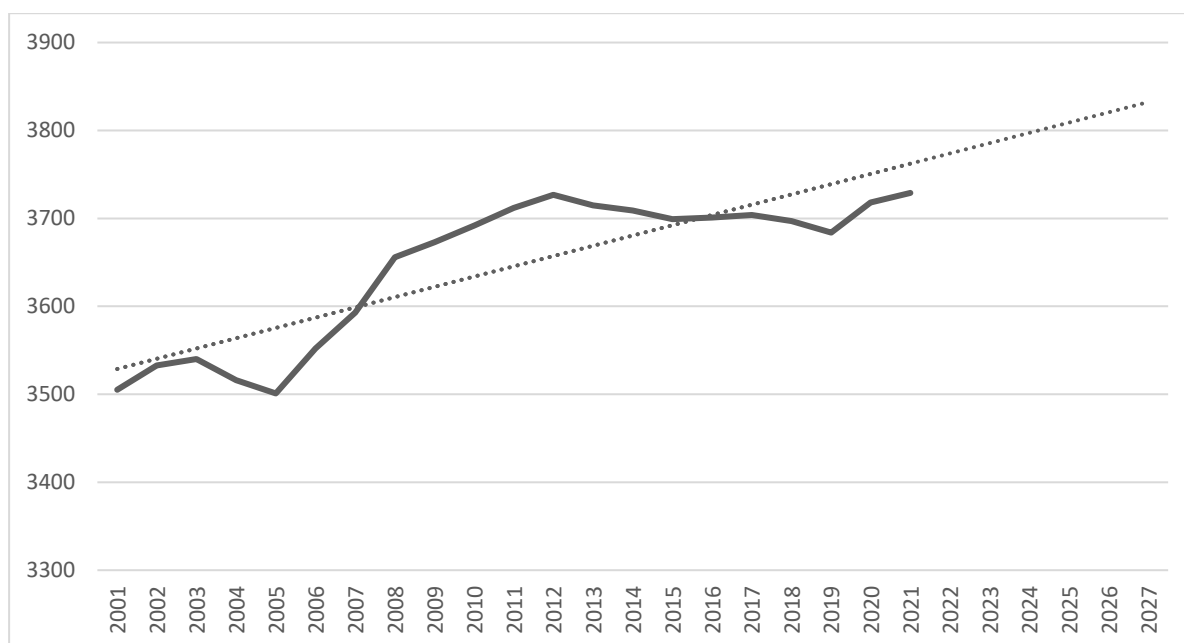
Rok	Počet obyvatel k 1. 1.	Přirozený přírůstek	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek
2021	3729	-17	62	45
2020	3718	-8	42	34
2019	3684	-9	-4	-13
2018	3697	-5	-2	-7
2017	3704	9	-6	3
2016	3701	10	-8	2
2015	3699	-8	-2	-10
2014	3709	-7	1	-6
2013	3715	4	-16	-12

Rok	Počet obyvatel k 1. 1.	Přirozený přírůstek	Přírůstek stěhováním	Celkový přírůstek
2012	3727	-11	26	15
2011	3712	4	32	36
2010	3692	11	8	19
2009	3673	7	10	17
2008	3656	15	48	63
2007	3593	9	32	41
2006	3552	12	39	51
2005	3501	-8	-7	-15
2004	3516	-6	-18	-24
2003	3540	-2	9	7
2002	3533	-2	30	28
2001	3505	-4	46	42

Zdroj: ČSÚ, 2023

Hlavním faktorem, který se podepisuje na výše popsaném populačním vývoji, je zejména stěhování, přičemž přirozená měna obyvatel vykazuje proměnlivý trend, kdy jeden rok natalita převažuje nad mortalitou a jiný rok je to naopak. V případě stěhování lze vidět zejména v letech, kdy došlo k výstavbě nových bytových domů, **výrazný nárůst počtu obyvatel města**, neboť za jeden rok přibýlo stěhováním několik desítek osob (rekord má v tomto ohledu rok 2021, kdy saldo migrace dosáhlo hodnoty 62 osob). Tomuto trendu napomáhal stávající územní plán s dostatečně velkoryse vymezenými zastavitelnými plochami pro bydlení.

Na základě výše uvedených údajů byl pomocí lineární regrese proveden odhad populačního vývoje města Fryšták pro návrhový horizont územního plánu, tj. 15 let.



Výsledky lineární regrese byly následně upraveny, neboť dosavadní vývoj nebere v potaz nové rozvojové impulzy v území, např. vliv významných infrastrukturních staveb jako je dálnice D49, která významně zvýší rezidenční atraktivitu města, především dopravní dostupnost okolních center pracovní dojížděky, jako jsou Kroměříž, Hulín i západní část konurbace Zlín-Otrokovice. Proto byla s ohledem na tyto skutečnosti provedena odborným odhadem úprava lineární odhadu počtu obyvatel na hodnotu cca 4000 osob v horizontu 15 let.

Uvedený údaj je rovněž v souladu s předpokládaným vývojem počtu obyvatel ČR (Projekce obyvatelstva do roku 2100, ČSÚ 2018), dle které lze očekávat, že se počet obyvatel bude zvyšovat až

na cca 3869 obyvatel. Tato optimistická prognóza odpovídá poloze města v rozvojové oblasti republikového významu a kvalitě veřejné infrastruktury ve městě a jeho okolí.

11.2. Stanovení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

Z analýzy účelnosti využití zastavěného území vyplynulo, že intenzita zastavění je poměrně vysoká, přičemž do proluk by bylo možné teoreticky umístit cca 50 nových bytových jednotek, což pro město velikosti Fryštáku nevytváří významný potenciál pro rozvoj výstavby. V praxi se navíc ukazuje, že většina těchto potenciálních stavebních pozemků není z důvodu vlastnických vztahů operativně využitelná. Stejně tak se v území nevyskytuje významné množství objektů, kde by byla možná intenzifikace využití zastavěného území prostřednictvím půdních vestaveb ani dalších forem zahuštění stávající zástavby. Z výše uvedených skutečností tak vyplývá, že pro udržení nastaveného populačního vývoje je nutné vymezit dostatek zastavitelných ploch pro bydlení.

V zadání územního plánu je uvedeno:

„Z rozboru udržitelného rozvoje území SO ORP Zlín, aktualizace 2020 (dále jen „RURÚ 2020“) vyplývá potřeba zastavitelných ploch pro bydlení dle urbanistické kalkulačky URBANKA na 21,75 ha. Stávající územní plán má v současné době k dispozici cca 36,6 ha ploch pro různé druhy bydlení. Z tohoto pohledu bude muset dojít k přehodnocení a vypuštění některých ploch bydlení a řádnému a podrobnému odůvodnění návrhu ploch nových. Zdůvodnit případný odlišný návrh ploch s rozdílným způsobem využití oproti § 4–19 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (pozn. oproti § 15 až § 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb.)“

K tomuto tvrzení je nutné uvést, že rozbor udržitelného rozvoje území SO ORP Zlín byl sice aktualizovaný v rámci 5. úplné aktualizace ÚAP v roce 2020, nicméně uvedený údaj potřeby zastavitelných ploch pro bydlení dle urbanistické kalkulačky URBANKA nebyl aktualizovaný od roku 2014 a lze tak předpokládat, že hodnota 21,75 ha již není z důvodu vývoje hodnot parametrů zadávaných pro výpočet aktuální.

Aby byla potřeba zastavitelných ploch zjištěna objektivně, **byl proveden výpočet podle metodického pokynu Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch zpracovaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR v roce 2022** (dále Metodika).

Metodika na základě vstupních dat tvořených převážně statistickými údaji ČSÚ doplněných o hodnoty zjištěné průzkumem v území stanovuje postup, jak vyhodnotit potenciál obce pro potřebu zastavitelných ploch. Vyhodnocení dle Metodiky obsahuje dva kroky. V prvním kroku je na základě odhadované poptávky po nových bytech v návrhovém horizontu územního plánu (tj. v horizontu 15 let) stanovena **potřeba nových bytů** v území (tabulka 1). V druhém kroku je stanovena **kapacita rozvojových ploch vymezených v konkrétním územním plánu** (tabulka 2). Součástí odhadu je významný odborný vstup urbanisty a znalost území, neboť součástí jsou **kvantifikace potenciálu zastavěného území z hlediska intenzifikace zástavby** a dále **kvantifikace množství bytů, které lze umístit do navržených zastavitelných ploch**. Hodnoty obou kroků jsou následně porovnány a platí, že **výsledná hodnota z prvního kroku musí být vyšší nebo rovna hodnotě z druhého kroku**.

Tabulka 1: Vyhodnocení potřeby nových bytů v území

Ukazatel	Hodnota [byty]
A.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů	-94
A.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech	127
A.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech	159
Celková potřeba nových bytů	192

Odhad celkové potřeby nových bytů ve městě Fryšták byl proveden na základě prognózy demografického vývoje v území pro nadcházejících 15 let, což je horizont Metodikou určený jako návrhový pro územní plán. Ukazatel A.1.1 byl stanoven na základě podílu osob 10–24 let vůči seniorům, což určuje potřebu bytů v území s ohledem na přirozenou měnu obyvatel, dospívání stávající

předproduktivní populace a mortalitu postproduktivní populace, tj. určuje jaká je **potřeba bytů v území pro jeho stávající obyvatele**. Metodika vyznává zásadu, že člověk má právo bydlet v obci, kde se narodil. Ukazatel A.1.2 hodnotí strukturu a kvalitu bytového fondu v obci a kvantifikuje potřebu bytů s ohledem na jeho budoucí proměny – odpad bytů či snižování obsazenosti bytů, popř. proměny struktury bytového fondu v podobě stěhování z bytových domů do domů rodinných apod. Ukazatel A.1.3 vychází z migrační popularity obce a **stanovuje potřebu bytů pro nově přistěhovalé**, přičemž vychází z aktuálního salda migrace, které je následně modelováno pro návrhový horizont územního plánu s ohledem na korektivy urbanistické kvality obce, její dopravní dostupnosti a obslužnosti a dále použitím korektivu dostupnosti technické infrastruktury a občanské vybavenosti.

Tabulka 1: Bilance redukované kapacity rozvojových ploch v územním plánu

Ukazatel	Hodnota [byty]
A.2.2.2 Proluky po aplikaci korektivu rozvojové atraktivity obce	32
A.2.2.2 Zahuštění stávající zástavby po aplikaci korektivu rozvojové atraktivity	14
A.2.2.3 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn	128
Stanovení redukované kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení	173

Kapacita zastavitelných ploch navržených v územním plánu pro rozvoj bydlení byla provedena ve dvou krocích. Nejprve byla stanovena maximální výpočtová kapacita území, která byla následně pomocí proměnné pravděpodobnosti využití každé jednotlivé plochy redukována. Pro redukci byl použit korektiv rozvojové atraktivity obce stanovený dle její polohy v systému osídlení a dosavadního vývoje populace v obci. Pro analýzu kapacity ploch bylo potřeba získat tři údaje. Prvním z nich jsou **údaje o prolukách ve stávající zástavbě**, které byly odborně odhadnuty na základě velikosti potenciální proluky, jejího tvaru a vlastnických poměrů. Druhý údaj, který představuje **možnost zahuštění stávající zástavby** (tj. nástavby, půdní vestavby a další možné cesty zvýšení počtu bytů ve stávajících domech), byl odhadnut s ohledem na strukturu domovního fondu a jeho stáří, neboť obecně platí, že v rodinných domech je vyšší potenciál zahuštění zástavby půdními vestavbami a zároveň platí, že nejnovější výstavba nemá vysokou inklinaci k zahuštění, přičemž u starší zástavby se s rostoucím věkem předpokládá, že pokud to bylo možné, zahuštění již proběhlo. Třetím údajem je **vyhodnocení pravděpodobnosti využití jednotlivých zastavitelných ploch** vymezených v územním plánu pro bydlení. Plochy v navrženém územním plánu byly bodově hodnoceny s ohledem na jejich parcelaci, napojení na veřejnou infrastrukturu, limity rozvoje a velikost. Plochy byly následně seřazeny dle získaných bodů a pro každou byla určena **pravděpodobnost jejího využití vycházející z korektivu rozvojové atraktivity obce**.

Na základě výše popsaných dvou kroků byly zjištěny tyto základní hodnoty:

- Celková potřeba nových bytů **192 bytů** (tabulka 1):
- Redukovaná kapacita ploch vymezených v ÚP pro rozvoj bydlení: **173 bytů** (tabulka 2)

Metodika na tomto místě umožňuje aplikovat **politický korektiv** na hodnotu celkové potřeby nových bytů, pokud by zastupitelstvo obce naznačilo, že vyhodnocená potřeba bytů je nadhodnocená. S ohledem na tempo stavebního rozvoje a geografickou polohu Fryštáku v zázemí zlínské aglomerace **se aplikace politického korektivu nepředpokládá**.

Porovnáním obou hodnot lze zjistit, že návrh územního plánu má dle Metodiky zjištěnou kapacitu pouze 173 bytů, což znamená, že nedosahuje celkové potřeby 192 bytů, jak byla stanovena Metodikou.

Výše uvedené údaje lze shrnout do jediné tabulky. Pro přepočítání mezi počtem bytů a výměrou zastavitelných ploch byla využita průměrná výměra stavebního pozemku pro jeden rodinný domek navýšená o výměru souvisejících ploch veřejných prostranství a ploch zeleně uvnitř zastavitelných ploch. Na základě průzkumů řešeného území **byla tato průměrná výměra stanovena na 1500 m²**.

Tabulka 3: Srovnání rozsahu vymezených zastavitelných ploch bydlení

Podklad	Výměra zastavitelných ploch pro bydlení	Kapacita pro výstavbu bytů
URBANKA 2014	21 ha	140
Územní plán Fryšták z roku 2013	36 ha	240
Návrh nového územního plánu	27 ha	180

Jak vyplývá z výše uvedené tabulky, platný územní plán města vymezil 36 ha zastavitelných ploch pro bydlení, což je **naddimenzovaná hodnota, která neodpovídá potřebě dle Metodiky**. Nicméně sama Metodika ve svých komentářích uvádí, že územní plány navržené v minulé dekádě a dříve měly za zvyk navrhovat naddimenzovaný rozsah zastavitelných ploch pro bydlení, který bylo nemožné efektivně využít.

Metodika na druhou stranu výpočtem potvrdila, že výměra 27 ha zastavitelných ploch určených pro bydlení, jak jsou vymezené v novém územním plánu, je pro potřeby města velikostní kategorie a populační atraktivita Fryštáku plně dostačující, neboť jí lze efektivně využít pro naplnění potřeb rozvoje města.

Lze též konstatovat, že údaj z urbanistické kalkulačky URBANKA platný v roce 2014, který stanovil potřebu 21 ha zastavitelných ploch pro bydlení, již není aktuální, neboť URBANKA tehdy vypočetla potřebu ploch s ohledem na vyšší obsazenost bytů a nižší cílovou hodnotu počtu obyvatel, pouze 3874. Stejně tak byla poddimenzovaná i potřebná výměra pro realizaci jednoho bytu, neboť se předpokládala i výstavba bytových domů.

12. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Pro umístění staveb, zařízení a opatření do ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a v zastavitelných plochách byly v územním plánu stanoveny tyto obecné prvky regulačního plánu:

- Plot bude ve směru k přilehlému veřejnému prostranství vysoký max. 150 cm od výškové hladiny chodníku, s podezdívkou vysokou max. 45 cm, přičemž plot nad podezdívkou musí být min. z 50 % průhledný (netýká se živých plotů).
- Náspy, které jsou součástí terénních úprav na pozemku, nesmí končit oplocením.

Odůvodnění vymezení těchto prvků regulačního plánu je uvedeno v kap. 9.6.1.

V územním plánu byly dále vymezeny prvky regulačního plánu pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití.

Bydlení individuální – BI

- Prvky regulačního plánu pro plochy stabilizované:
 - hlavní stavba bude respektovat stavební čáru danou sousedními stavbami
 - hlavní stavba nebude umístěna v zahradě bez návaznosti na stávající nebo navržené plochy veřejných prostranství, resp. dopravní infrastruktury
 - hlavní stavba bude zastřešena vždy sedlovou střechou se sklonem 25 – 45° s výjimkou stavby se 2 nadzemními podlažími, která může být zastřešena i střechou plochou nebo pultovou se sklonem max. 5°
- Prvky regulačního plánu pro zastavitelné plochy:
 - hlavní stavba bude respektovat stavební čáru ve vzdálenosti 6 m od hranice přilehlého veřejného prostranství

- hlavní stavba bude zastřešena vždy střechou sedlovou se sklonem 25 – 45° s výjimkou stavby se 2 nadzemními podlažími, která může být zastřešena i střechou plochou nebo pultovou se sklonem max. 5°
- hlavní stavba, která je zastřešena sedlovou střechou, bude orientována štítem k přilehlému veřejnému prostranství

Bydlení hromadné – BH

- Prvky regulačního plánu pro plochy stabilizované:
 - hlavní stavba bude respektovat stavební čáru danou sousedními stavbami
 - hlavní stavba bude zastřešena vždy střechou sedlovou se sklonem 25 – 45° s výjimkou stavby se 3 nadzemními podlažími, u které může být použita i střecha plochá nebo pultová se sklonem max. 5°

Rekreace individuální – RI

- Prvky regulačního plánu pro plochy stabilizované:
 - na pozemku bude umístěna pouze 1 stavba pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou max. 50 m²
 - hlavní stavba bude zastřešena vždy střechou sedlovou se sklonem 25 – 45°

Rekreace v zahrádkářských osadách – RZ

- Prvky regulačního plánu pro plochy stabilizované:
 - na pozemku bude umístěna pouze 1 zahradní chata se zastavěnou plochou max. 25 m²
 - zahradní chata bude zastřešena vždy střechou sedlovou se sklonem 25 – 45°
- Prvky regulačního plánu pro zastavitelné plochy:
 - na pozemku bude umístěna pouze 1 zahradní chata se zastavěnou plochou max. 25 m²
 - zahradní chata bude zastřešena vždy střechou sedlovou se sklonem 25 – 45°

Smíšené obytné venkovské – SV

- Prvky regulačního plánu pro plochy stabilizované (rodinné domy a související stavby):
 - hlavní stavba bude respektovat stavební čáru danou sousedními stavbami
 - hlavní stavba nebude umístěna v zahradě bez návaznosti na stávající nebo navržené plochy veřejných prostranství, resp. dopravní infrastruktury
 - hlavní stavba bude zastřešena vždy střechou sedlovou se sklonem 25 – 45° s výjimkou stavby se 2 nadzemními podlažími, která může být zastřešena i střechou plochou nebo pultovou se sklonem max. 5°
- Prvky regulačního plánu pro zastavitelné plochy (rodinné domy a související stavby):
 - hlavní stavba bude respektovat stavební čáru ve vzdálenosti 6 m od hranice přilehlého veřejného prostranství
 - hlavní stavba nebude umístěna v zahradě bez návaznosti na stávající nebo navržené plochy veřejných prostranství, resp. dopravní infrastruktury
 - hlavní stavba bude zastřešena vždy střechou sedlovou se sklonem 25 – 45° s výjimkou stavby se 2 nadzemními podlažími, která může být zastřešena i střechou plochou nebo pultovou se sklonem max. 5°

- hlavní stavba, který je zastřešena sedlovou střechou, bude orientována štítem k přilehlému veřejnému prostranství

Smíšené obytné městské – SM

- Prvky regulačního plánu pro plochy stabilizované (stavby pro bydlení a související stavby):
 - hlavní stavba bude respektovat stavební čáru danou sousedními stavbami
- Prvky regulačního plánu pro plochy stabilizované (občanské vybavení a drobná průmyslová výroba a související stavby a zařízení):
 - na pozemku může být umístěna stavba pro občanské vybavení s prodejní plochou max. 200 m²
- Prvky regulačního plánu pro zastavitelné plochy (občanské vybavení a drobná průmyslová výroba a související stavby a zařízení):
 - na pozemku může být umístěna stavba pro občanské vybavení s prodejní plochou max. 200 m²

Smíšené všeobecné – HU

- Prvky regulačního plánu pro zastavitelné plochy:
 - na pozemku může být umístěna stavba pro občanské vybavení s prodejní plochou max. 200 m²

Odůvodnění vymezení těchto prvků regulačního plánu je uvedeno v kap. 9.6.1.

13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Úkolem územního plánu bylo vytvořit podmínky pro zachování stávajících hodnot území a zajistit potenciál pro jeho rozvoj. Město Fryšták se nachází na okraji přírodního parku Hostýnské vrchy, avšak současně v zázemí krajského města Zlín a ve zlínské aglomeraci. Svojí polohou má předpoklady pro rozvoj kvalitního bydlení v zázemí této aglomerace.

13.1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy, náležející do zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení bylo zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění. Vyhodnocení požadavků na zábor ZPF bylo provedeno v souladu s platnými prováděcími předpisy o ochraně ZPF, především s vyhláškou č. 271/2019 Sb. Zvýšená ochrana by byla zajištěna dle metodického pokynu č. j. MZP/2022/050/467 u pozemků, které jsou dle kvality půdy zařazeny do I. a II. třídy ochrany.

Vyhodnocení záborů ZPF bylo provedeno těmito postupy:

- v případě zastavitelné plochy, která má být plošně zastavěna, bylo vyhodnocení provedeno v rozsahu celé zastavitelné plochy,
- v případě zastavitelné plochy pro dopravní infrastrukturu, která byla vymezena v šířce koridoru pro dopravní stavbu (např. cyklostezka) bylo vyhodnocení provedeno rovněž v rozsahu celé zastavitelné plochy,
- v případě zastavitelné plochy pro dopravní infrastrukturu, která byla vymezena ve větším rozsahu, než je šířka potřebná pro danou dopravní stavbu (např. dálnice D49), bylo vyhodnocení provedeno v rozsahu plochy, dané délkou koridoru a jeho předpokládanou šířkou,
- v případě podzemních staveb technické infrastruktury (např. vodovodní nebo kanalizační řad), byl předpokládaný zábor ZPF vyhodnocen jako nulový,

- v případě plochy změn v krajině, která byla vymezena za účelem změny způsobu využití území, bylo vyhodnocení provedeno v rozsahu celé plochy změn v krajině.

Vyhodnocení rozsahu předpokládaných záborů půdního fondu bylo provedeno pro každou zastavitelnou plochu a plochu změn v krajině, výsledky jsou uvedeny v odůvodňovacích kartách v příloze č. 2 k odůvodnění. **Tabulka 2 dle přílohy k vyhlášce č. 271/2019 Sb. je uvedena v příloze č. 3 k odůvodnění.** Níže jsou uvedeny sumarizace dle jednotlivých způsobů využití.

Zastavitelné plochy

Využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Plochy bydlení	24,05	4,68	11,47	0,39	5,86	1,65
Plochy rekreace	1,47	0	0	0,47	0,92	0,08
Plochy občanského vybavení	2,4	1,14	0,02	0	1,06	0,18
Plochy zeleně	3,52	1	0,28	0	2,06	0,18
Plochy smíšené obytné	1,81	0,32	1,49	0	0	0
Plochy dopravní infrastruktury	58,41	13,22	35,99	6,91	1,2	1,09
Plochy technické infrastruktury	0,26	0	0,13	0,13	0	0
Plochy výroby a skladování	2,97	1,25	1,72	0	0	0
Plochy smíšené výrobní	4,48	4,48	0	0	0	0
Celkem	99,37	26,09	51,1	7,9	11,1	3,18

Největší předpokládaný zábor ZPF vykazují plochy dopravní infrastruktury, hlavní podíl na těchto záborech však má dálnice D49, která byla převzata z nadřazené územně plánovací dokumentace a která se již v současnosti nachází v procesu výstavby. Rozsah záboru pro propojení křižovatky na dálnici D49 se silnicí do Štípy a pro účelové komunikace (cyklostezky) lze hodnotit jako zanedbatelný.

O něco nižší rozsah předpokládaných záborů ZPF mají plochy určené pro bydlení. Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro bydlení byla prověřena v kap. 11 se zjištěním, že rozsah vymezených ploch v návrhu územního plánu odpovídá požadavkům města velikostní kategorie a populační atraktivity Fryštáku.

Větší rozsah mají zastavitelné plochy smíšené výrobní, které jsou vymezeny převážně v rozvojové zóně Fryšták – jih, která navazuje na dálnici D49 a která je určena především pro rozvoj inovačních technologií s doprovodnými službami a občanským vybavením. V této zóně se nepočítá se s umístěním skladových areálů, logistických center nebo velkoplošných obchodních zařízení. Intenzivní využití rozvojového potenciálu ploch v okolí dálnice se jeví z důvodu posílení hospodářského pilíře území jako velmi významné a mělo by být jedním z hlavních cílů nového rozvoje města.

Rozsah předpokládaných záborů ZPF pro ostatní způsoby využití v území se jeví jako marginální.

Plochy změn v krajině

Využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Plochy zeleně	7,52	0,03	4,23	1,43	1,35	0,48
Plochy vodní a vodohospodářské	0,77	0	0,77	0	0	0
Plochy lesní	2,09	0	0	0	2,09	0
Plochy přírodní	11,17	0	5,4	3,13	2,19	0,45
Celkem	21,55	0,03	10,4	4,56	5,63	0,93

V případě ploch změn v krajině se největší rozsah předpokládaných záborů ZPF týká ploch přírodních, které byly navrženy z důvodu vytvoření podmínek pro realizaci nefunkčních skladebných částí ÚSES, která byla navržena v souladu s Plánem územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín, více v kap. 9.5.2. Vymezení a stanovení podmínek pro zelenou infrastrukturu včetně územního systému ekologické stability.

Celková sumarizace návrhových ploch

	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Zastavitelné plochy	99,37	26,09	51,1	7,9	11,1	3,18
Plochy změn v krajině	21,55	0,03	10,4	4,56	5,63	0,93
Celkem	120,92	26,12	61,5	12,46	16,73	4,11

I když se na první pohled jeví, že návrh územního plánu vymezuje zastavitelné plochy v poměrně velkém rozsahu, lze konstatovat, že většina z nich byla převzata z platného územního plánu (ÚP 2013), přičemž zcela nové zastavitelné plochy pro bydlení jsou prakticky v celém rozsahu kompenzovány vypuštěním jiných zastavitelných ploch nebo jejich částí. **To ukazuje podrobné vyhodnocení zastavitelných ploch z platného územního plánu, které je uvedeno v příloze č. 4 k odůvodnění.**

Nově vymezené zastavitelné plochy vymezené nad rámec ÚP 2013

Druh plochy	Výměra (ha)	Zábor ZPF (ha)	Zábor v I. třídě BPEJ (ha)	Zábor v II. třídě BPEJ (ha)
Plochy bydlení	5,19	5,05	0,80	2,91
Plochy občanského vybavení	0,83	0,83	0,81	0,02
Plochy zeleně	2,57	2,55	0,40	0,26
Plochy smíšené obytné	0,04	0,04	0	0,04
Plochy dopravní infrastruktury	17,06	2,66	0,97	1,77
Plochy výroby a skladování	0,47	0,47	0,07	0,40
Plochy smíšené výrobní	1,4	1,36	1,36	0
Celkem	27,56	12,96	4,41	5,4

Redukce zastavitelných ploch vymezených v ÚP 2013

Druh plochy	Výměra (ha)	Zábor ZPF (ha)	Zábor v I. třídě BPEJ (ha)	Zábor v II. třídě BPEJ (ha)
Plochy bydlení	3,79	3,79	2,71	0,96
Plochy občanského vybavení	1,88	1,88	0	1,88
Plochy veřejných prostranství	0,44	0,37	0,19	0,11
Plochy dopravní infrastruktury	1,28	1,27	0,49	0,78
Plochy výroby a skladování	4,02	4,02	0,90	3,12
Plochy technické infrastruktury	0,53	0,15	0	0,14
Celkem	11,94	11,48	4,29	6,99

Při porovnání rozsahu předpokládaných záborů ZPF u nových a převzatých zastavitelných ploch je z celkových 99 ha převzato téměř 72 ha a pouhých 27 ha je nově navrženo. Konkrétně došlo k vymezení 10 nových zastavitelných ploch, které nebyly vůbec vymezeny v ÚP 2013 a dalších 8 zastavitelných ploch vychází z ÚP 2013 částečně, přičemž návrhem územního plánu bylo jejich vymezení upraveno. Z tohoto rozsahu se dominantní podíl týká rozvoje dopravní infrastruktury – plochy pro dálnici D49. Další předpokládané zábory ZPF se týkají ploch pro bydlení a ploch smíšených výrobních. Jak již bylo uvedeno, město Fryšták se nachází v atraktivní lokalitě v zázemí krajského města, u kterého dojde k výraznému zvýšení atraktivity vzhledem k napojení na dálnici D49. Jedná se tedy o rozvíjející se město, které potřebuje zachovat dostatečnou nabídku rozvojových ploch. Prosté převzetí doposud nevyužitých ploch z ÚP 2013 by nestačilo, protože plochy byly vymezeny před delší dobou a nemohou pokrýt požadavky nových zájemců o výstavbu ve městě, jak ostatně potvrzuje kap. 10, podle níž je potřeba zastavitelných ploch pro bydlení ve Fryštáku vyšší, než je rozsah ploch vymezených v ÚP 2013.

V návrhu územního plánu nebyly vymezeny pouze nové zastavitelné plochy, uvedený nárůst byl částečně kompenzován vypuštěním některých zastavitelných ploch, které nebyly dále vyhodnoceny jako perspektivní a jejichž vymezení již není účelné. Komplexní vyhodnocení těchto ploch je součástí přílohy č. 4, která nabízí přehled jednotlivých zastavitelných ploch z ÚP 2013 a způsob jejich zapracování do návrhu nového územního plánu.

13.2. Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Údaje jsou u každé plochy uvedeny individuálně, viz odůvodňovací listy v rámci přílohy č. 2 k odůvodnění.

13.3. Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

První písemné zmínky o městě pocházejí z roku 1356, avšak archeologické nálezy dokazují osídlení v místě dnešního města již v době neolitu. S ohledem na dobu založení je Fryšták téměř tak starý jako krajské město Zlín a podobně jako toto město zaznamenal výrazný populační růst zejména v 20. století. Podle Historického lexikonu obcí získal Fryšták za poslední století a půl více než třetinu své populace a z původních 2,6 tisíce obyvatel narostl o více jak 1 000 obyvatel. Z hlediska vývoje v tomto časovém horizontu je vidět poměrně setrvalý růst, který nebyl doprovázen významnými populačními propady a lze tedy konstatovat, že město se rozvíjelo poměrně organicky a postupně. V posledních letech se projevuje výrazná role stěhování, což se promítlo např. v intenzivním stavebním rozvoji v lokalitě Vítová či ve výstavbě nových bytových domů při ulici Komenského.

Při hodnocení dosavadního vývoje je nutné brát v potaz pedologickou stavbu území, kterou z výrazné části tvoří půdy jako fluvizemě, luvizemě či hnědozemě luvické. Podle hodnocení tříd ochrany BPEJ je tak nikoliv nevýznamná část těchto půd vyhodnocena jako půdy vysoké kvality – I. a II. třídy ochrany, a to se týká jak samotného zastavěného území, tak většiny ploch zemědělských okolo něj.

Lze tedy konstatovat, že město se historicky rozvíjelo prakticky pouze na půdě s I. a II. třídou ochrany, tj. pokud bychom současné postupy při ochraně ZPF aplikovali zpětně, město by vlastně vůbec nevzniklo.

Nicméně, jak bylo konstatováno v kap. 11, kapacita nových ploch je již v dnešní době omezená a nedokáže saturovat předpokládanou poptávku po zastavitelných plochách. **Pokud chce město počet obyvatel udržet na stávající úrovni či zachovat tempo růstu (nutno uvažovat roli záporného salda přirozeného přírůstku obyvatel, a tedy role přistěhování nových obyvatel), musí přistoupit k vymezení dalších zastavitelných ploch, i když dojde k záboru zemědělské půdy s I. a II. třídou ochrany.**

V § 4 odst. 3 zákona š. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu se stanoví, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, **kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.** Z toho důvodu je nutné najít takový veřejný zájem, který by v případě města Fryšták výrazně převyšoval veřejný zájem ochrany ZPF. Takový veřejný zájem lze nalézt v těchto oblastech:

1. **Stabilizace obyvatelstva v obci s negativním saldem přírůstku** – ve městě je dlouhodobě evidován vyšší počet zemřelých než nově narozených, což by bez přistěhování nových obyvatel vedlo v dlouhodobém horizontu k depopulaci města a jeho vymírání. S počtem obyvatel se v sídlech pojí nabídka a dostupnost (základního) občanského vybavení, což by při depopulaci vedlo k snižování jeho nabídky, a to by v multiplikačním efektu způsobilo degradaci prostředí sídla i úpadku dříve kulturní krajiny. Pokud tedy město pro stabilizaci svého obyvatelstva a zachování příznivých demografických trendů potřebuje vymezit další zastavitelné plochy, lze tento fakt považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.
2. **Intenzifikace využití veřejné infrastruktury** – město Fryšták disponuje dopravní i technickou infrastrukturou, která byla pořízena z veřejných prostředků. Ve městě je vybudován vodovod pro veřejnou potřebu napojený na skupinový vodovod Zlín a stejně tak má obec vybudováno odkanalizování jednotnou kanalizační sítí s odváděním splaškových vod do ČOV Zlín – Malenovice. Ve městě jsou kapacitní rozvody el. energie s napojením na vedení vysokého napětí prostřednictvím trafostanic a město je plynofikováno. Pokud by nová výstavba měla vzniknout místo ve Fryštáku v jiné obci, (sice na půdě s nižším stupněm ochrany, ale s potřebou budování nové dopravní a technické infrastruktury), bylo by možné to považovat za plýtvání s veřejnými prostředky. Dojde-li tedy využitím nově vymezených zastavitelných ploch ke zvýšení intenzity využití veřejné infrastruktury, která byla pořízena z veřejného rozpočtu, lze tento fakt považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.
3. **Efektivní využití majetku obce** – některé vymezené zastavitelné plochy zahrnují pozemky ve vlastnictví města. Využitím těchto pozemků může město nejen provádět aktivní sociální politiku (např. výstavba startovacích bytů), nebo jejich prodejem může přispět do rozpočtu města, přičemž získané prostředky lze použít na jiné veřejně prospěšné účely. Pokud tedy město využije pro novou výstavbu pozemky ve svém vlastnictví, lze tento fakt považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.
4. **Rozvoj podnikatelského prostředí ve městě spojený s nabídkou pracovních příležitostí** – ve městě se v současné době nachází základní škola, mateřská škola, zdravotnické středisko, několik obchodů s potravinami, restaurace a fotbalový areál s hřišti pro další sporty jako tenis či nohejbal. Ekonomické aktivity jsou situovány zejména na severozápad území okolo areálu zemědělského družstva, kde se nachází i provozovny drobné výroby či služeb. Další koncentraci ekonomických aktivit představuje jihovýchod Fryštáku, kde jsou koncentrovány především služby. Nabídka pracovních míst však nepokrývá dostatečně potřeby města, a tudíž je nutné územním plánováním podporovat vznik nových aktivit, které mohou nabídku pracovních míst rozšířit. Pokud tedy územní plán vytváří podmínky pro vznik nových rozvojových lokalit pro ekonomické aktivity jako jsou Fryšták – sever a Fryšták – jih, lze tento fakt považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.

5. **Efektivní využití investic vložených do výstavby dálnice D49** – jižní částí území města prochází dálnice D49, která je sice nyní ve výstavbě, avšak v budoucnu má vést až k hranicím se Slovenskem. Lepší dopravní dostupností a napojením na dálniční síť vzroste atraktivita města pro investice do podnikatelského sektoru, což bude mít přímý vliv na zvýšení počtu pracovních příležitostí a tím na posilování hospodářského pilíře rozvoje města. Výstavba dálničních sjezdů spolu s novou komunikací pro spojení Fryštáku se Zlínem tuto atraktivitu ještě posílí. Dojde-li tedy využitím nově vymezených zastavitelných ploch k rozvoji podnikatelských kapacit v území, které budou využívat napojení na dálnici pořízené z veřejného rozpočtu, lze tento fakt považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.
6. **Rozvoj územního systému ekologické stability** – pro správní území je navržený územní systém ekologické stability, který zajišťuje zejména prostupnost krajiny pro faunu a flóru. Zlepšení podmínek jeho fungování a zejména založení dosud nefunkčních skladebných částí vytvoří podmínky pro jeho lepší fungování na území města. Založení nových prvků pro doplnění ÚSES, lze v souladu s § 4 odst. 1) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.
7. **Snižování erozního ohrožení půdy, zejména snižování rozsahu smyvu svrchní vrstvy půdy, navyšování mimoprodukčních funkcí krajiny** – ve správním území města Fryšták je v nezastavěném území evidováno vysoké riziko ohrožení půdy vodní erozí zejména na exponovaných horizontech, odkud především v období bez vegetačního krytu dochází působením srážkových vod ke smyvu a splavu svrchní vrstvy orné půdy, čímž dochází k její degradaci, ztrátě půdní úrodnosti a s ohledem na tempo obnovy svrchní vrstvy půdy k její nenávratné ztrátě. Protierozními opatřeními jsou posilovány předpoklady pro zpomalení této degradace a pro omezení ztráty půdy, což v konečném důsledku vede k zachování kvality půdního fondu. Umísťování staveb a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod lze dle § 10 odst. 1 písm. b) považovat za veřejný zájem, který převyšuje zájem ochrany ZPF.
8. **Rozvoj protipovodňové ochrany** – jižní část města na toku Fryštáckého potoka je ohrožena povodněmi, protože se zde nachází stanovené záplavové území Q100. Povodňová vlna však neohrožuje pouze Fryšták, ale vytváří riziko pro další sídla dále na toku, což nakonec znamená ohrožení několika čtvrtí krajského města Zlín. Realizací protipovodňových zařízení se tak zvýší ochrana nejen části Fryštáku, ale i dalších obcí dále po toku Fryštáckého potoka, což bude mít pozitivní vliv na minimalizaci škod způsobených průchodem povodňové vlny a na zvýšení ochrany obyvatel dotčených rizikem přírodní katastrofy, za kterou lze povodeň považovat. Protipovodňová opatření lze na základě rozsudku Nejvyššího soudu z 25. května 2009 považovat za veřejný zájem, který výrazně převyšuje veřejný zájem ochrany ZPF.

Zastavitelné plochy a plochy změn v krajině byly vymezeny v souladu s výše definovanými veřejnými zájmy. Nejprve byly prověřeny plochy vymezené v ÚP 2013, přičemž výsledky vyhodnocení byly shrnuty v příloze č. 4 odůvodnění. Na základě prověření byly vypuštěny zastavitelné plochy pro bydlení a občanské vybavení v rozsahu 5,76 ha, vše na půdě s I. nebo II. třídou ochrany. Konkrétně se jedná o tyto plochy:

- BI č. 1 – zastavitelná plocha určená pro bydlení v rodinných domech byla vymezena v Horní Vsi u křižovatky ulic Osvobození a Spojovací, tj. v návaznosti na silnici II/489. Zástavba v ploše by musela být napojena buď místní komunikací od ulice Ke Skalce, nebo přímo ze silnice II/489. Realizace takové komunikace však není v současnosti reálná vzhledem k roztržitému vlastnictví pozemků a nezájmu větších investorů o tuto plochu. Přímé napojení staveb na silnici II. třídy rovněž není vhodné. Výstavba v ploše by rovněž narušila stabilizovanou siluetu zástavby v této lokalitě tvořenou rodinnými domy krytými zelení zahrad. Z výše uvedených důvodů tak byla plocha z územního plánu vypuštěna.
- BI č. 40 – zastavitelná plocha určená pro bydlení v rodinných domech byla vymezena v Horní Vsi v lokalitě Za Humny u kříže v návaznosti na již vybudované sídliště bytových domů. Pro

plochu byla pořízena územní studie „Za Humny“. V ploše se počítalo s výstavbou cca 30 rodinných domů. Podmínkou výstavby bylo vybudování nové místní komunikace včetně inženýrských sítí. Vzhledem k roztržitosti vlastnictví pozemků a nezájmu větších investorů se však nedá očekávat, že by místní komunikace byla v dohledné době vybudována. Nová výstavba by navíc ještě víc narušila krajinný horizont, již beztak porušený zástavbou bytových domů. Absence nové komunikace navíc sváděla k výstavbě rodinných domů v zahradách, které by byly napojeny na ulic Komenského, což neodpovídá urbanistické koncepci stanovené územním plánem. Příkladem takového nevhodného řešení je rodinný dům na pozemku parc. č. 255, který byl postaven v rozporu s územní studií. Na jiných pozemcích v posledních pěti letech k výstavbě nedošlo. Z výše uvedených důvodů byla plocha zmenšena a byla ponechána jen část navazující na sídliště bytových domů s tím, že dopravní napojení bude řešeno z místní komunikace procházející tímto sídlištěm.

- OK č. 70 – zastavitelná plocha pro komerční občanské vybavení byla vymezena v Dolní Vsi na záhumencích za smíšenou obytnou zástavbou. Vzhledem k tomu, že záměr již pozbyl aktuálnosti, byla plocha z územního plánu vypuštěna.

Po prověření platného územního plánu bylo provedeno vymezení zastavitelných ploch na základě požadavků ze zadání územního plánu. Každý požadavek byl prověřen, přičemž vymezeny byly pouze plochy, které jsou v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce a s ochranou a rozvojem jeho hodnot, jak jsou stanoveny v kap. 2. textové části územního plánu. Pro bydlení, občanské vybavení, výrobu a skladování a smíšené výrobní využití byly na půdě s I. a II. třídou ochrany vymezeny zastavitelné plochy v rozsahu pouze 4,78 ha. Jedná se především o tyto plochy:

- BI – Z.6 – zastavitelná plocha se nachází v polouzavřené enklávě zemědělské půdy mezi výrobním areálem a obytnou zástavbou v ulicích Holešovská a Jaroslava Kvapila. Zemědělská půda není intenzivně obdělávána, jedná se převážně o trvalý travní porost, který slouží jako pastvina a až na dvě výjimky nemá dle LPIS stanoveného uživatele ani kulturu. Jejich zábořem tedy nedojde k narušení organizace zemědělské prvovýroby ani nedojde k riziku vzniku neobhospodařovatelných enkláv zemědělské půdy, protože zastavitelná plocha je doplní rozvoj v lokalitě, který dále zajišťují zastavitelné plochy pro bydlení Z.5 a Z.34. Pro předmětnou plochu již byla zpracována územní studie a lze zaznamenat intenzivní záměr investorů schopných provést výkup pozemků v této lokalitě a zajistit jejich parcelaci, aby byly pozemky vhodné pro výstavbu rodinných domů. Pro napojení zastavitelné plochy je možné rozšířit stávající technickou infrastrukturu z ulice Holešovské a jelikož tato bude realizována v souvislosti s výstavbou v plochách Z.5 a Z.34, lze považovat napojení plochy Z.6 za zvýšení intenzity využití této veřejné dopravní a technické infrastruktury v obci.
- BI – Z.32 – zastavitelná plocha se nachází při okraji půdního bloku a je ze dvou stran obklopena zastavěným územím. Zemědělská půda je dle LPIS obdělávána konvenčním hospodařením a slouží svému uživateli jako orná půda. Zábořem okrajové části půdního bloku nedojde k narušení organizace zemědělské prvovýroby ani nedojde k riziku vzniku neobhospodařovatelných enkláv zemědělské půdy, protože zastavitelná plocha jen doplní rozvoj v lokalitě, který dále zastavitelná plocha Z.131. U předmětné plochy lze i přes absenci parcelace předpokládat její atraktivitu z hlediska zájmu investorů a jejího možného využití s ohledem na jejich schopnost provedení parcelace pro výstavbu rodinných domů.
- VZ – Z.126 – zastavitelná plocha se nachází při severozápadním okraji zemědělského areálu a navazuje na něj, výrazná část předmětné plochy je vymezena mimo půdní blok. Pouze severovýchodní okraj plochy zasahuje do půdního bloku, jenž má stanoveného uživatele i kulturu, kterou je standardní orná půda. S ohledem na umístění zastavitelné plochy lze konstatovat, že jejím vymezením nedojde ke vzniku neobhospodařovatelné enklávy zemědělské půdy ani k narušení organizace půdního fondu. Dopravní napojení plochy je zajištěno ze stávajícího areálu zemědělského družstva a z téhož areálu je možné i napojení na

technickou infrastrukturu. Výše uvedené lze považovat za zvýšení intenzity využití této veřejné dopravní a technické infrastruktury v obci.

- OS – Z.51 – zastavitelná plocha se nachází na okraji půdního bloku, její realizací nedojde k narušení organizace půdního fondu ani vzniku neobhospodařovatelné enklávy zemědělské půdy. Plochu lze vhodně napojit na dopravní i technickou infrastrukturu skrze stávající Fotbalový areál, čímž bude zvýšena intenzita využití veřejné dopravní a technické infrastruktury v obci.
- HU – Z.131 – zastavitelná plocha se nachází při severozápadním okraji půdního bloku, který je zemědělsky využíván, má stanoveného uživatele a kulturu, kterou je standardní orná půda. Vymezením plochy nedojde k narušení organizace půdního fondu ani k riziku vzniku neobhospodařovatelné enklávy zemědělské půdy, protože plocha je navržena na okraji půdního bloku a mezi dalšími zastavitelnými plochami. Dopravní napojení plochy je zajištěno zastavitelnou plochou Z.94 pro místní komunikaci, popř. přímo z dálničních staveb po jejich realizaci. Pro napojení zastavitelné plochy je možné rovněž rozšířit stávající technickou infrastrukturu z ulice Přehradní a jelikož tato bude realizována v souvislosti s výstavbou v ploše Z.32, lze považovat napojení plochy Z.131 za zvýšení intenzity využití této veřejné dopravní a technické infrastruktury v obci.

Pro každou konkrétní plochu je zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, **uvedeno v odůvodňovacích listech v příloze č. 2 k odůvodnění.**

Vzhledem k výše uvedenému postupu při zpracování územního plánu lze konstatovat, že navrhované řešení je jediné možné a větší ochranu zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nelze jiným řešením zajistit.

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

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) bylo zpracováno v souladu s § 14, odst. 1, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon).

Vyhodnocení záboru PUPFL bylo provedeno ze dvou hledisek:

- úplný zábor PUPFL,
- vznik bezlesí.

Při vyhodnocení bylo přihlédnuto ke specifické situaci v řešeném území, neboť potenciální zábor PUPFL vytvářejí pouze stavby dopravní infrastruktury, a to na jedné straně účelové komunikace a na druhé straně dálnice D49, což jsou stavby se zcela rozdílnými charakteristikami, a dále pouze jedna plocha změn v krajině pro hráz vodní nádrže, resp. suché vodní nádrže.

Pro výstavbu dálnice D49 byly v územním plánu vymezeny tyto zastavitelné plochy:

- Z.101 – plocha do PUPFL nezasahuje.
- Z.102 – v ploše se nachází drobný lesík o výměře cca 0,4 ha, který se však nachází mimo předpokládanou trasu dálnice v takové vzdálenosti, že nedojde ani k jeho záboru, ani ke vzniku bezlesí.
- Z.104 – plocha zasahuje do drobného lesíka s výměrou cca 1,4 ha, vzhledem k tomu se lesík nachází přímo v předpokládané trase dálnice, lze očekávat jeho zábor v plném rozsahu. Z důvodu, že lesíkem prochází koridor ÚSES a hranice jednotlivých zastavitelných ploch pro dálnici D49, je plochou generován zábor PUPFL v rozsahu necelých 0,1 ha.

- Z.105 – plocha určená pro křížení dálnice a biokoridoru zasahuje do stejného lesíka, jako plocha Z.104, i tomto případě lze očekávat jeho zábor v plném rozsahu, což s ohledem na vymezení zastavitelných ploch představuje zábor PUPFL v rozsahu necelých 0,1 ha.
- Z.106 – plocha určená pro dálnici zasahuje do stejného lesíka, jako plochy Z.104 a Z.105, v tomto případě prochází osa dálnice severní částí lesíka a lze předpokládat jeho zábor dálničním tělesem v šířce 60 metrů a délce 80 metrů. Výsledný zábor lesa je odhadován na cca 0,5 ha.
- Z.110 – plocha určená pro dálnici zasahuje do okraje drobného lesíka, lze očekávat zábor PUPFL v rozsahu necelých 0,01 ha.
- Z.111 – plocha do PUPFL nezasahuje.

Vzhledem k tomu, že pro dálnici již byla připravena dokumentace pro územní řízení, je výše uvedené vyhodnocení pouze informativní a ke změně situace v území již nemůže dojít.

Pro výstavbu účelových komunikací využitelných i jako cyklostezky, které zasahují do PUPFL, byly v územním plánu vymezeny tyto zastavitelné plochy:

- Z.94 – plocha je určena pro účelovou komunikaci, která by propojila komunikace vymezené v katastru nemovitostí podél silnice II/490, aby byly vytvořeny předpoklady pro cyklistou dopravu ve směru na Horní Lapač. Zastavitelná plocha pro tuto komunikaci byla vymezena v šířce 7–11 m, aby bylo možné vybudovat dostatečně širokou cestu vhodná jak pro zemědělskou techniku, tak i pro cyklisty. Potenciální zábor PUPFL byl odhadnut v plné šířce této plochy.
- Z.97 – plocha je určena pro místní komunikaci zajišťující dopravní obslužnost rozvojového území v severovýchodní části Horní Vsi – konkrétně pro napojení zastavitelné plochy bydlení Z.17, kterou tato komunikace napojuje na ulici Hutky. Zastavitelná plocha pro tuto komunikaci byla vymezena v šířce 8–15 m, aby bylo možné vybudovat dostatečně širokou místní komunikaci. Potenciální zábor PUPFL byl odhadnut v plném rozsahu zastavitelné plochy, který zasahuje do PUPFL.
- Z.98 – plocha je určena pro místní komunikaci zajišťující dopravní obslužnost rozvojového území v severní části Vítové – konkrétně pro napojení zastavitelných ploch rekreace Z.41 a Z.42, které tato komunikace napojuje na ulici Vítovskou. Zastavitelná plocha pro tuto komunikaci byla vymezena v šířce 4–6 m, aby bylo možné vybudovat dostatečně širokou místní komunikaci. Potenciální zábor PUPFL byl odhadnut v plné šířce této plochy.

Pro výstavbu hráze byla vymezena tato zastavitelná plocha:

- Z.224 – plocha je určena pro hráz vodní nádrže, respektive suché vodní nádrže Fryšták. Jedná se o okrajový zábor, ke kterému při výstavbě hráze pravděpodobně vůbec nedojde.

Bilance předpokládaných důsledků navrhovaného řešení

Zastavitelná plocha	Funkční členění	Zábor PUPFL (ha)	Vznik bezlesí (ha)	Kategorie (ha)
Z.94	DU	0,035	0,000	10 - hospodářské
Z.97	DU	0,027	0,000	10 - hospodářské
Z.98	DU	0,021	0,000	10 - hospodářské
Z.104	DS	0,060	0,000	10 - hospodářské
Z.105	DS	0,060	0,000	10 - hospodářské
Z.106	DS	0,480	0,000	10 - hospodářské
Z.224	TU	0,020	0,000	10 - hospodářské
Celkem	-	0,913	0,000	10 - hospodářské

Pro minimalizaci negativních důsledků výše uvedených záměrů na lesní celky je nutno respektovat následující požadavky pro následnou rekultivaci a uspořádání území po dokončení stavby, přičemž je nutné, aby bylo dosaženo minimalizace negativních dopadů na stabilitu okolního lesa, především:

- provést zapláštění nově vzniklých porostních okrajů s maximálním využitím zpevňujících dřevin přirozené druhové skladby,
- minimalizovat provádění terénních úprav a výkopů, které by mohly narušit vodní režim,
- minimalizovat urychlování odtoku vody, nově vzniklé plochy s travními porosty oset, pokud možno semenem z místních druhů.

Pro každou konkrétní plochu je Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, **uvedeno v odůvodňovacích listech v příloze č. 2 k odůvodnění.**

14. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Koordinace využívání území byla vyhodnocena z hlediska návaznosti na plochy a koridory, jak jsou vymezené v platných územních plánech okolních obcí. Navazující plochy jsou zobrazeny v koordinačním výkresu. Výsledky vyhodnocení jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Zvláštní pozornost byla věnována zapracování Plánu ÚSES pro SO ORP Zlín. Návaznost byla prověřena a výsledky jsou uvedeny v následujících tabulkách. Problémy se týkají především Územního plánu Zlín, ve kterém bude nutné v nejbližší změně územního plánu provést aktualizaci vymezení skladebných částí ÚSES, aby byla dodržena požadovaná návaznost.

Lukoveček (ORP Zlín; k.ú. Lukoveček)

Přehled platné územně plánovací dokumentace:

- Územní plán Lukoveček (nabytí účinnosti 29. 6. 2016)

Záměr v ÚPD obce	Záměr v ÚP Fryšták	Poznámka
Vodní hospodářství, č. 22	Vodní hospodářství, K.221	Návaznost dodržena
Vodní hospodářství, č. 23	Vodní hospodářství, K.221	Návaznost dodržena
Zeleň krajinná, č. 35, 45, 52, 53	–	Navrhovaná plocha je ukončena silnicí
Zeleň krajinná, č. 41	Zeleň krajinná, K.214	Návaznost dodržena
Doprava všeobecná, č. 63	Doprava silniční, stav	Návaznost dodržena
Nadregionální biokoridor K 152	Lokální biocentrum LBC.1 U Žabárny	Návaznost dodržena
Lokální biokoridor	Lokální biokoridor LBK.1	Návaznost dodržena
Lokální biokoridor	Lokální biokoridor LBK.2	Návaznost dodržena
Lokální biokoridor	Lokální biokoridor LBK.5	Návaznost dodržena
Lokální biocentrum Nad Nivami	Lokální biocentrum LBC.6 Nad Nivami	Návaznost dodržena
Lokální biokoridor	Lokální biokoridor LBK.6	Návaznost dodržena

Horní Lapač (ORP Holešov, k.ú. Horní Lapač)

Přehled platné územně plánovací dokumentace:

- Územní plán Horní Lapač (nabytí účinnosti 28. 11. 2013)
- Změna č. 1 územního plánu Horní Lapač (nabytí účinnosti 8. 12. 2022)

V ÚPD nejsou vymezeny záměry na hranici řešeného území.

Žeranovice (ORP Holešov, k.ú. Žeranovice)

Přehled platné územně plánovací dokumentace:

- Územní plán Žeranovice (nabytí účinnosti 28. 11. 2017)
- Změna č. 1 územního plánu Žeranovice (nabytí účinnosti 8. 9. 2022)

Záměr v ÚPD obce	Záměr v ÚP Fryšták	Poznámka
Plochy silniční dopravy č. 30	Doprava silniční, Z.110	Návaznost dodržena
Vodní plochy a toky č. 23	Vodní a vodních toků, stav	Návaznost dodržena
Lokální biokoridor LBK4	Lokální biokoridor LBK.1	Návaznost dodržena

Racková (ORP Zlín; k.ú. Racková)

- Přehled platné územně plánovací dokumentace:
- Územní plán Racková (nabytí účinnosti 23. 11. 2013)
- Změna č. 1 územního plánu Racková (nabytí účinnosti 1. 10. 2022)

Záměr v ÚPD obce	Záměr v ÚP Fryšták	Poznámka
Plochy silniční dopravy, č. 24	Doprava silniční, Z.110	Návaznost dodržena
Plochy silniční dopravy, č. 25	Doprava silniční, Z.111	Návaznost dodržena
Plochy krajinné zeleně, č. 56	Zeleň krajinná, č. 201	Návaznost dodržena
Plochy krajinné zeleně, č. 70	–	Návrh zeleně není vymezený v souladu pozemkovými úpravami.
Lokální biocentrum LBC U Rovní	Lokální biokoridor LBK.1	Návaznost dodržena
Nadregionální biokoridor NRBK 152	Nadregionální biokoridor NRBK.152	Návaznost dodržena

Zlín (ORP Zlín, k.ú. Mladcová, Kostelec u Zlína, Štípa)

Přehled platné územně plánovací dokumentace:

- Územní plán Zlína (nabytí účinnosti 31. 12. 2011)
- Změna č. 1A územního plánu Zlína (nabytí účinnosti 8. 10. 2013)
- Změna č. 2 územního plánu Zlína (nabytí účinnosti 12. 7. 2017)
- Změna č. 3A a 3C územního plánu Zlína (nabytí účinnosti 27. 7. 2018)
- Změna č. 1B územního plánu Zlína (nabytí účinnosti 3. 6. 2014)
- Změna č. 4A územního plánu Zlína (nabytí účinnosti 29. 9. 2022)
- Změna č. 3B a 3D územního plánu Zlína (nabytí účinnosti 3. 1. 2020)
- Změna č. 4B územního plánu Zlína (nabytí účinnosti 24. 2. 2024)
- Změna č. 5 územního plánu Zlína (nabytí účinnosti 27. 5. 2023)
- Změna č. 4C územního plánu Zlína (nabytí účinnosti 28. 9. 2024)

Záměr v ÚPD obce	Záměr v ÚP Fryšták	Poznámka
Doprava silniční, č. 1008	Doprava silniční, Z.102	Návaznost dodržena
Regionální biocentrum RBC 10122	Regionální biocentrum RBC.122 U Osílka	Návaznost dodržena
Regionální biokoridor RBK 21588	–	Biokoridor není v ÚP Zlín vymezen v souladu s Plánem územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín.

Záměr v ÚPD obce	Záměr v ÚP Fryšták	Poznámka
Regionální biokoridor RBK 21591	–	Biokoridor není v ÚP Zlín vymezen v souladu s Plánem územního systému ekologické stability pro územní obvod ORP Zlín.
Lokální biokoridor LBK 200028	Lokální biokoridor LBK.12	Návaznost dodržena
Lokální biokoridor LBK 200056	Lokální biocentrum LBC.12 U Zbojnické studánky	Návaznost dodržena
Lokální biocentrum 100022	Lokální biocentrum LBC.12 U Zbojnické studánky	Návaznost dodržena
Lokální biocentrum LBC 100071	Lokální biocentrum LBC.10, lokální biokoridor LBK.11	Návaznost dodržena

Lukov (ORP Zlín, k.ú. Lukov u Zlína)

Přehled platné územně plánovací dokumentace:

- Územní plán Lukov (nabytí účinnosti 30. 12. 2011)
- Změna č. 1 územního plánu Lukov (nabytí účinnosti 30. 9. 2021)

Záměr v ÚPD obce	Záměr v ÚP Fryšták	Poznámka
Doprava silniční, č. 1	Doprava silniční, Z.106	Návaznost dodržena
Doprava silniční, č. 10	Doprava jiná – cyklostezky, č. 108	Návaznost dodržena
Přírodní všeobecné, č. 12	Zeleň krajinná, K.209	Návaznost dodržena
Lokální biokoridor LBK 200017	Regionální biocentrum RBC.111 Velá	Návaznost dodržena
Regionální biocentrum RBC 10111 Velá	Regionální biocentrum RBC.111 Velá	Návaznost dodržena
Lokální biocentrum LBC 100027	Regionální biokoridor RBK.1591	Návaznost dodržena

Vičková (ORP Zlín, k.ú. Vičková)

Přehled platné územně plánovací dokumentace:

- Územní plán Vičková (nabytí účinnosti 28. 9. 2013)
- Změna č. 1 územního plánu Vičková (nabytí účinnosti 24. 9. 2022)

V ÚPD nejsou vymezeny záměry na hranici řešeného území.

15. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Tuto kapitolu lze považovat za součást prohlášení dle § 10g, odst. 5, písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Bude doplněno.

16. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Doklad z elektronického kontrolního nástroje je obsahem přílohy č. 5 k odůvodnění.

17. Přehled změn vzniklých během projednání územního plánu

17.1. Změny po společném jednání

Změny v dokumentaci návrhu Územního plánu Fryšták po společném jednání byly provedeny na základě pokynů pro projektanta, které vyplynuly z uplatněných stanovisek a připomínek ke společnému jednání, které se konalo dne 24.10. 2023 konalo na Magistrátu města Zlína.

Mimo úpravy na základě pokynu po společném jednání byla celá dokumentace návrhu územního plánu přepracována z důvodu potřeby uvést návrh do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb.

a vyhláškou č. 157/2024 Sb. Z tohoto důvodu byly mimo jiné upraveny názvy kapitol, názvy některých ploch s rozdílným způsobem využití a do návrhu byla doplněna kapitola o zelené infrastruktuře. Rovněž přibyl požadavek na zpracování dalších 3 územních studií. V odůvodnění bylo pozměněno pořadí a názvy kapitol.

Změny v textové části

- Změny v kapitole 2. Základní koncepce rozvoje území města
 - Byly vypuštěny směry cyklostezek na Zlín a Kostelec.
- Změny v podkapitole 3.4.1. Plochy bydlení
 - Plocha Z.19 byla vypuštěna.
 - Plocha Z.24 byla vypuštěna.
 - Plocha Z.33 byla vypuštěna.
 - Vymezení plochy Z.5 bylo upraveno.
 - Vymezení plochy Z.6 bylo upraveno.
 - Vymezení plochy Z.25 bylo upraveno.
 - Vymezení plochy Z.30 bylo upraveno.
 - Vymezení plochy Z.32 bylo upraveno.
- Změny v podkapitole 3.4.2. Plochy rekreace
 - Vymezení plochy Z.41 bylo upraveno.
- Změny v podkapitole 3.4.4. Plochy smíšené obytné
 - Vymezení plochy Z.81 bylo upraveno.
- Změny v podkapitole 3.4.5. Plochy dopravní infrastruktury
 - Plocha Z.92 byla vypuštěna.
 - Plocha Z.96 byla vypuštěna.
 - Plochy Z.110 a Z.111 byly doplněny.
 - Vymezení plochy Z.98 bylo upraveno.
- Byla doplněna podkapitola 3.4.6. Plochy technické infrastruktury
 - Plocha Z.224 byla doplněna.
- Změny v podkapitole 3.4.7. Plochy výroby a skladování
 - Plocha Z.121 byla vypuštěna.
 - Plocha Z.122 byla vypuštěna.
 - Vymezení plochy Z.124 bylo upraveno.
- Změny v podkapitole 3.4.8. Plochy smíšené výrobní
 - Plocha Z.132 byla vypuštěna.
 - Vymezení plochy Z.131 bylo upraveno.
- Byla doplněna podkapitola 3.5. Vymezení systému veřejných prostranství
- Změny v podkapitole 3.6. Vymezení systému sídelní zeleně
 - Plocha Z.61 byla doplněna.

- Vymezení plochy Z.73 bylo upraveno.
 - Plocha Z.74 byla vypuštěna.
- Změny v podkapitole 4.1.1. Silniční doprava
 - Plocha Z.92 byla vypuštěna.
 - Plocha Z.96 byla vypuštěna.
 - Plochy Z.110 a Z.111 byly doplněny k záměru dálnice D49.
- Změny v podkapitole 4.1.3. Cyklistická a pěší doprava
 - Plocha Z.92 byla vypuštěna.
 - Text podkapitoly byl upraven.
- Změny v podkapitole 4.2.2. Odvádění a likvidace odpadních vod
 - Text podkapitoly byl upraven.
- Byla doplněna podkapitola 4.3. Zelená infrastruktura
- Změny v podkapitole 4.5. Veřejná prostranství
 - Text podkapitoly byl upraven.
- Změny v podkapitole 5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití
 - Do ploch změn v krajině byla doplněna plocha K.215.
 - Plocha K.224 byla vypuštěna.
- Byla doplněna podkapitola 5.3. Vymezení a stanovení podmínek pro zelenou infrastrukturu včetně územního systému ekologické stability namísto podkapitoly Územní systém ekologické stability
 - Text podkapitoly byl upraven.
- Změny v podkapitole 5.6. Vymezení a stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi a suchem
 - Označení plochy K.224 bylo změněno na Z.224.
 - Text podkapitoly byl upraven.
- Změny v podkapitole 5.8. Vymezení a stanovení podmínek pro dobývání ložisek nerostných surovin
 - Text podkapitoly byl upraven.
- Změny v podkapitole 6.1.1. Plochy bydlení
 - Z podmínek prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu pro zastavitelné plochy byly vypuštěny plochy Z.19, Z.24 a Z.33.
- Změny v podkapitole 6.1.3 Plochy občanského vybavení
 - Pro plochu Z.52 byla doplněna podmínka maximální intenzity využití stavebního pozemku – 20%.
- Změny v podkapitole 6.1.8. Plochy technické infrastruktury
 - Bylo doplněno využití Technická infrastruktura všeobecná – TU.
- Změny v podkapitole 6.1.9. Plochy výroby a skladování

- Z podmínek prostorového uspořádání u ploch výroby všeobecné byly vypuštěny plochy Z.121 a Z. 122.
- Změny v podkapitole 6.1.11. Plochy vodní a vodohospodářské
 - Bylo vypuštěno využití Vodohospodářské – WH.
- Změny v podkapitole 6.1.12. Plochy zemědělské
 - Z vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona byly vypuštěny stavby a zařízení pro těžbu nerostů.
- Změny v kapitole 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
 - Veřejně prospěšný stavba VD.2 byla vypuštěna.
 - Veřejně prospěšný stavba VD.6 byla vypuštěna.
 - K veřejně prospěšné stavbě VD.PK01(ZÚR) byly doplněny plochy Z.110 a Z.111.
 - Veřejně prospěšná stavba VK.1 byla nahrazena stavbou VN.1 a označení plochy K.224 bylo nahrazeno označením Z.224.
- Byla vypuštěna kapitola 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, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona
- Byla doplněna kapitola 9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
 - Do kapitoly byl doplněn následující text: „V územní plánu jsou vymezeny územní rezervy R.301 pro plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) a R.302, R.303, R.304 pro plochy výroby všeobecné (VU).“
- Změny v kapitole 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
 - Z územní studie US.1 byly vypuštěny dotčené plochy Z.33, Z.74 a Z.96.
 - Územní studie US.3, US.4, US.5 a US.6 byly doplněny.
 - U všech studií byla lhůta pro vložení dat do evidence nahrazena datem 30. 9. 2030.
 - Pro územní studie US.1, US.3 a US.6 byly stanoveny doplňkové podmínky.
- Změny v kapitole 11. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech
 - Definice občanského vybavení a stavební čáry byly vypuštěny.

Změny v grafické části

- Změny ve všech výkresech
 - Část pozemku p.č. 898/1 a pozemek p.č. 898/2 byly vyňaty ze stabilizovaných ploch bydlení individuálního (BI) a vymezeny jako stabilizované plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ).
 - Části pozemků parc.č. 933/4 a 933/6 v k.ú. Horní Ves u Fryštáku byly vyňaty ze stabilizovaných ploch zemědělských (AU) a vymezeny jako stabilizované plochy bydlení individuálního (BI). Současně byly zahrnuty do zastavěného území.
 - Byly vymezeny zastavitelné plochy Z.110 a Z.111 pro vedení úseku dálnice D49.

- Plocha Z.19 byla vypuštěna.
- Plocha Z.24 byla vypuštěna.
- Plocha Z.33 byla vypuštěna.
- Plocha Z.74 byla vypuštěna.
- Plocha Z.92 byla vypuštěna.
- Plocha Z.96 byla vypuštěna.
- Plocha Z.121 byla vypuštěna.
- Plocha Z.122 byla vypuštěna.
- Plocha Z.132 byla vypuštěna.
- Vymezení plochy Z.5 bylo upraveno.
- Vymezení plochy Z.6 bylo upraveno.
- Vymezení plochy Z.25 bylo upraveno.
- Vymezení plochy Z.30 bylo upraveno.
- Vymezení plochy Z.32 bylo upraveno.
- Vymezení plochy Z.41 bylo upraveno.
- Vymezení plochy Z.98 bylo upraveno.
- Vymezení plochy Z.81 bylo upraveno. Pozemky parc. č. 142/1, 142/3 a 142/6 byly vymezeny jako stabilizované plochy bydlení hromadného (BH).
- Vymezení plochy Z.124 bylo upraveno.
- Vymezení plochy Z.131 bylo upraveno.
- Vymezení plochy Z.73 bylo upraveno.
- Využití plochy Z.61 bylo upraveno z veřejného prostranství na sídelní zeleň.
- Byla vymezena plocha Z.224 namísto plochy K.224 a její využití bylo upraveno z WH na TU.
- Byla vymezena plocha K.215.
- Byly vymezeny plochy územních rezerv R.301, R.302, R.303 a R.304.
- Z územní studie US.1 byly vypuštěny dotčené plochy Z.33, Z.74 a Z.96.
- Byly doplněny územní studie US.3, US.4, US.5 a US.6.
- Bylo vypuštěno veřejné prostranství PP.1.
- Změny v hlavním výkresu
 - Pozemky parc. č. 446/3, 447/1, 447/2, 447/3, 447/4, 448, 449/1, 450/1, 450/2, 450/3, 451, 452, 453, 454/1, 454/2, 458/1, 458/2, 457/3, 457/1, 457/2, 459/1, 459/2 vše v k.ú. Fryšták byly vymezeny namísto stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM) jako stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská (SV).
- Změny ve výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
 - Veřejně prospěšný stavba VD.2 byla vypuštěna.
 - Veřejně prospěšný stavba VD.6 byla vypuštěna.
 - Vymezení veřejně prospěšné stavby VD.8 bylo upraveno.

- K veřejně prospěšné stavbě VD.PK01(ZÚR) byly doplněny plochy Z.110 a Z.111.
 - Veřejně prospěšná stavba VK.1 byla nahrazena stavbou VN.1 a označení plochy K.224 bylo nahrazeno označením Z.224.
- Změny v koordinačním výkresu
 - Byl doplněn přehled kulturních památek.
 - Pozemky parc. č. 458/1, 458/2, 457/3, 457/1, 457/2 vše v k.ú. Fryšták byly vymezeny namísto stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM) jako stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská (SV).
 - Bylo zaktualizováno vymezení návrhu kanalizace.
 - Bylo doplněno ochranné pásmo dálnice.