

# **ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZUBŘÍ**

## **ČÁST II.A – Odůvodnění změny územního plánu**

Příloha č. 3

**Obsah:**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A. Popis postupu pořízení změny územního plánu.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona.....</b>   | <b>4</b>  |
| B.1 – Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.....   | 4         |
| B.2 - Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona.....   | 8         |
| <b>C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....</b>   | <b>9</b>  |
| C.1 - Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů.....  | 9         |
| C.2 - Vyhodnocení se stanovisky dotčených orgánů.....  | 15        |
| <b>D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....</b>  | <b>15</b> |
| D.1 – Vyhodnocení z hlediska požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR.....   | 15        |
| D.2 – Vyhodnocení z hlediska požadavků územně rozvojového plánu.....   | 26        |
| D.3 - Vyhodnocení s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....   | 26        |
| <b>E. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....</b>  | <b>38</b> |
| E.1 Vyhodnocení splnění požadavků zprávy o uplatňování územního plánu Zubří.....   | 38        |
| <b>F. 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.....</b>  | <b>64</b> |
| <b>G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....</b>   | <b>64</b> |
| <b>H. 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.....</b> | <b>64</b> |
| <b>I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, vč. zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle §122 odst. 3 stavebního zákona.....</b>  | <b>64</b> |
| A. Odůvodnění vymezení zastavěného území.....  | 65        |
| B. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce.....  | 65        |
| C. – Vyhodnocení urbanistické koncepce.....  | 65        |
| D. – Vyhodnocení koncepce veřejné infrastruktury.....  | 66        |
| E. – Vyhodnocení koncepce uspořádání krajiny.....  | 66        |
| F. – Vyhodnocení stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....  | 67        |
| G. – Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....  | 79        |
| H. – Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....   | 80        |
| H. – Vyhodnocení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.....   | 80        |
| J. – Vyhodnocení vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním území studie.....  | 80        |
| I. – Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.....  | 80        |
| J. – Vyhodnocení definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech.....  | 80        |
| <b>J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....</b>   | <b>87</b> |
| <b>K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch..</b>   | <b>88</b> |
| K.1 – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území.....  | 88        |
| K.2 – Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....   | 90        |
| <b>L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....</b>  | <b>92</b> |
| <b>M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....</b>   | <b>92</b> |
| M.1 – Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.....   | 92        |
| M.2 - Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....   | 98        |
| <b>N. Vyhodnocení připomínek, vč. jeho odůvodnění.....</b>   | <b>98</b> |
| <b>O. Text výrokové části s vyznačením změn.....</b>   | <b>99</b> |

**P. Posouzení územního plánu s jednotným standardem.....99****II - GRAFICKÁ ČÁST:**

|       |   |           |
|-------|---|-----------|
| II.B1 | Koordinační výkres  | 1:5 000   |
| II.B2 | Výkres širších vztahů   | 1:100 000 |
| II.B3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu   | 1:5 000   |
| I.B1  | Výkres základního členění území – předpokládaná podoba po vydání změny č. 3                       | 1:5 000   |
| I.B2  | Hlavní výkres – předpokládaná podoba po vydání změny č. 3   | 1:5 000   |
| I.B3  | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – předpokládaná podoba po vydání změny č. 3 | 1:5 000   |

**Seznam použitých zkratk:**

|   |  |                    |  |
|---|--|--------------------|--|
| <b>AOPK ČR</b>  | Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky   | <b>RD</b>          | rodinný dům  |
| <b>BPEJ</b>   | bonitovaně půdně ekologická jednotka   | <b>NRBC / NRBK</b> | nadregionální biocentrum / biokoridor  |
| <b>ČGS</b>  | Česká geologická služba  | <b>RBC / RBK</b>   | regionální biocentrum / biokoridor   |
| <b>ČOV</b>  | čistička odpadních vod   | <b>LBC / LBK</b>   | lokální biocentrum / biokoridor  |
| <b>DČOV</b>   | domovní čistička odpadních vod   | <b>ŘSD ČR</b>      | Ředitelství silnice a dálnic České republiky   |
| <b>ČSÚ</b>  | Český statistický úřad   | <b>RURÚ</b>        | Rozbory udržitelného rozvoje území   |
| <b>CHLÚ</b>   | chráněné ložiskové území   | <b>Standard</b>    | Jednotný standard územně plánovací dokumentace   |
| <b>FTVE</b>   | fotovoltaická elektrárna   | <b>SV</b>          | skupinový vodovod  |
| <b>VTE</b>  | větrná elektrárna  | <b>TTP</b>         | trvale travní porosty  |
| <b>KES</b>  | koeficient ekologické stability  | <b>UAP ZK</b>      | Územně analytické podklady Zlínského kraje   |
| <b>KPÚ</b>  | komplexní pozemkové úpravy   | <b>ÚP</b>          | územní plán  |
| <b>MO ČR</b>  | Ministerstvo obrany České republiky  | <b>ÚPD</b>         | územně plánovací dokumentace   |
| <b>ORP</b>  | obec s rozšířenou působností   | <b>ÚRP</b>         | Územní rozvojový plán  |
| <b>PRVK ZK</b>  | Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje   | <b>ÚSES</b>        | územní systém ekologické stability   |
| <b>PRZV</b>   | plochy s rozdílným způsobem využití  | <b>VDJ</b>         | vodojem  |
| <b>PSZ</b>  | plán společných zařízení   | <b>VKP</b>         | významný krajinný prvek  |
| <b>PUPFL</b>  | pozemky určené k plnění funkce lesa  | <b>VPO</b>         | veřejně prospěšné opatření   |
| <b>PÚR ČR</b>   | Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7, 9 (Úplné znění závazné od 01.03.2025) | <b>VPS</b>         | veřejně prospěšná stavba   |
| <b>Q<sub>5</sub>, Q<sub>20</sub>, Q<sub>100</sub></b> | záplavové území stanovené (hladina 5-ti, 20-ti, 100 leté vody)   | <b>ZPF</b>         | zemědělský půdní fond  |
|   |  | <b>ZÚR ZK</b>      | Zásady územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 4, 3 (Úplné znění po vydání aktualizace č. 3 závazné od 11.3.2025) |

kódy ploch s rozdílným způsobem využití – viz textová část výroku

## A. Popis postupu pořízení změny územního plánu

Požadavky na řešení Změny č. 3 ÚP Zubří vyplývají ze schválené Zprávy o uplatňování ÚP Zubří (dále jen „Zpráva“), který je podkladem pro vyhotovení změny. Pořízení změny ÚP bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 14.03.2024 usnesením č. UZ-17-1/24. Dále byly zapracovány požadavky vzešlé z pracovních jednání.

### Návrh změny územního plánu

(1) Změnou č. 3 se v souladu se schváleným Zprávou:

- převádí dokumentace do Standardu
- nad rámec ploch řešených v původním ÚP vymezují plochy:
  - **Z.305, Z.306, Z.307, Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337** - bydlení individuální (BI)
  - **Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330** - smíšená obytná vesnická (SV)
  - **Z.304** - rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)
  - **Z.322** - výroba zemědělská a lesnická (VZ)
  - **T.303** - výroba drobná a služby (VD)
  - **Z.313, Z.316, Z.320, Z.329** – veřejné prostranství všeobecné (PU)
  - **Z.325, Z.338** – doprava silniční (DS)
  - **Z.326** – zeleň sídelní (ZS)
  - **Z.372, Z.372** – občanské vybavení sport (OS)

(2) Změnou č. 3 se dále upravují plochy:

| ÚP Zubří<br>(platný) | ÚP Zubří - návrh změny<br>č. 3   | stručný popis změny, zdůvodnění  |
|----------------------|--|--|
| ozn. plochy          | ozn. plochy  |  |
| 2                    | <b>Z.339, Z.340, Z.341, Z.342, Z.343, Z.344, Z.345, Z.346, Z.347, Z.348, Z.349, Z.350, Z.351, Z.352, Z.353, Z.354, Z.355, Z.356, Z.357, Z.358, Z.359, Z.360, Z.361, Z.362, Z.363, Z.364, Z.365</b> | zpracování územní studie US1   |
| 3                    | <b>Z.311</b>   | zmenšení původní plochy, aktualizace zastavěného území                         |
| 5                    | <b>Z.301, Z.302</b>  | zmenšení a rozdělení původní plochy, aktualizace zastavěného území             |
| 7                    | <b>Z.308</b>   | zmenšení původní plochy  |
| 9                    | <b>Z.314</b>   | aktualizace zastavěného území  |
| 15                   | <b>Z.309, Z.310</b>  | zmenšení a rozdělení původní plochy, aktualizace zastavěného území             |
| 18                   | <b>Z.317, Z.318</b>  | zmenšení a rozdělení původní plochy, aktualizace zastavěného území             |
| 43                   | <b>Z.333, Z.334</b>  | zmenšení a rozdělení původní plochy, aktualizace zastavěného území             |
| 95                   | <b>Z.312</b>   | zmenšení původní plochy, aktualizace zastavěného území                         |
| 70                   | <b>Z.366, T.367</b>  | rozdělení plochy - úprava plochy vzhledem k metodickým / technickým požadavkům |
| 72                   | <b>Z.368, T.369, T.370, T.371</b>  | rozdělení plochy - úprava plochy vzhledem k metodickým / technickým požadavkům |

### Úpravy dokumentace po veřejném projednání

Bude doplněno na základě projednání.

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

### B.1 – Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

(1) Návrh Změny č. 3 ÚP Zubří je v souladu s cíli územního plánování podle ust. § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon:

|          |  |
|----------|--|
| <b>1</b> | <i>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.</i> |
|----------|--|

**Vyhodnocení:** Změna č. 3 ÚP v souladu se Zprávou vytváří podmínky v území pro korigovaný rozvoj zastavěného (antropogenní složky) a nezastavěného území (přírodní složky). Navržené řešení umožňuje rozvoj ploch pro bydlení, výrobu, rekreaci, výrobu a související infrastrukturu – viz odůvodnění kap. G.1, tab. G-1 až G-35.

|          |   |
|----------|---|
| <b>2</b> | <i>Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.</i> |
|----------|---|

**Vyhodnocení:** Navrhované řešení zohledňuje urbanistickou koncepci z původního ÚP a upravuje ve smyslu změny funkčního využití území (vymezení zastavitelných ploch) a úpravy podmínek PRZV. Změnou bylo vyhodnoceno využití zastavitelných ploch z původního ÚP, byly zapracovány přijaté koncepce (územní studie), vyhodnocena potřeba zastavitelných ploch – viz odůvodnění kap. K.

|          |  |
|----------|--|
| <b>3</b> | <i>Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.</i> |
|----------|--|

**Vyhodnocení:** Změnou ÚP se sídelní struktura rozšiřuje zejména o nové plochy pro bydlení (BI) Z.305, Z.306, Z.307 Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337 a smíšené obytné (SV) Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330. Kvalitu vystavěného prostředí určuje infrastruktura – změnou se vymezují plochy veřejného prostranství (PU) Z.313, Z.316, Z.320, Z.329, dopravy silniční (DS) Z.325, Z.338 pro zkvalitnění dopravní obsluhy území. Za účelem snížení vlivu zástavby na polohu kaple v místní části Staré Zubří se vymezuje plocha sídelní zeleně (ZS) Z.326.

|          |   |
|----------|---|
| <b>4</b> | <i>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.</i> |
|----------|---|

**Vyhodnocení:** Požadavek je zohledněn urbanistickou koncepcí, vymezením PRZV a stanovením podmínek prostorového využití. Navržené řešení respektuje charakter území vč. jeho hodnot. Plošný rozvoj sídla řešený změnou č. 3 přihlíží k původnímu ÚP – viz odůvodnění kap. G.1, tab. G-1 až G-35. V souladu s §122 stavebního zákona byly v plochách AU, NU, ZK, LU vyloučeny stavby, zařízení a činnosti, které jsou z hlediska ochrany hodnot z důvodu veřejného zájmu nepřijatelné.

|          |  |
|----------|--|
| <b>5</b> | <i>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.</i> |
|----------|--|

**Vyhodnocení:** Řešení změny ÚP bylo vyhodnoceno s požadavky ze zákona, které jsou jednotlivě upřesněny v kap. C odůvodnění.

(2) Návrhem ÚP jsou naplňovány úkoly územního plánování ve smyslu §39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon:

|          |   |
|----------|---|
| <b>a</b> | <i>Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.</i> |
|----------|---|

**Vyhodnocení:** Byl posouzen stav území (vymezení zastavěného území; využití zastavitelných ploch; právní stav pozemku a jejich zařídění do PRZV). Rozvoj zástavby v případě ploch pro bydlení **Z.305, Z.306, Z.307, Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337** a smíšených **Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330** navazuje na koncepci původního ÚP s přihlédnutím k limitům a hodnotám v území – navržené řešení je akceptovatelné z hlediska ochrany hodnot. Požadavky plynoucí z limitů využití území byly promítnuty do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kap. F výroku.

V ÚP bylo provedeno vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení, přičemž navržený rozsah ploch je dostačující a ve vztahu k původnímu ÚP srovnatelný – viz kap. K odůvodnění. V obecné rovině je rozvoj výroby vázán na stávající areály. Plocha Z.322 pro lesnickou výrobu je určena pro uskladnění techniky; plocha T.303 je přestavba býv. budovy dráhy pro podnikání.

|          |   |
|----------|---|
| <b>b</b> | <i>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</i> |
|----------|---|

**Vyhodnocení:** Urbanistická koncepce je převzata z původního ÚP; změnou je upravena, co se týká požadavků na ochranu nezastavěného území a využití PRZV. Limity využití území byly zohledněny v rámci vyhodnocení jednotl. záměrů – viz odůvodnění kap. G.1, tab. G-1 až G-35.

|          |  |
|----------|--|
| <b>c</b> | <i>Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.</i> |
|----------|--|

**Vyhodnocení:** Návrh byl vyhodnocen s požadavky na řešení změny ÚP stanovenými ve Zprávě. Bylo vyhodnoceno naplnění zastavitelných ploch, ploch změn v krajině z původního ÚP a aktualizováno zastavěného území – viz odůvodnění kap. K, kap. E.1, tab. E-1 až E-5. Plošné rozšíření a prostorové uspořádání bylo vyhodnoceno z hlediska střetů s limity a hodnotami v území – viz kap. G.1, tab. G-1 až G-35. Byly zváženy možná rizika a navrženy opatření, které se promítly do podmínek využití PRZV či případně do vymezení dalších ploch, které nebyly vyžadovány, ale jejich vymezení vyplynulo z řešení návrhu změny – viz odůvodnění kap. G.1, tab. G-1 až G-35.

|          |   |
|----------|---|
| <b>d</b> | <i>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</i> |
|----------|---|

**Vyhodnocení:** Změna ÚP zohledňuje koncepci stávajícího ÚP – plochy vymezené změnou ÚP byly vyhodnoceny vzhledem k limitům v území – viz odůvodnění kap. C.1, kap. G.1, G-1 až G-35. Požadavky na prostorové uspořádání jsou zohledněny přiměřeně podrobnosti řešení ÚP do podmínek využití. Architektonické, estetické požadavky na řešení zástavby vyplývají z požadavků stávající urbanistické koncepce. V obecné rovině je nutné zohlednit polohu části řešeného území v CHKO a přizpůsobit charakter zástavby ke kontextu konkrétního místa. Z toho důvodu byly změnou ÚP doplněny základní podmínky na ochranu krajinného rázu – viz odůvodnění kap. I, podkap. F, odst. 85.

|          |   |
|----------|---|
| <b>e</b> | <i>Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.</i> |
|----------|---|

**Vyhodnocení:** Změnou ÚP se vymezuje transformační plocha T.303 pro přestavbu nevyužívané budovy železniční stanice na objekt pro podnikání. Stávající areály výroby jsou plně funkční. Změnou ÚP bylo aktualizováno zastavěné území a vymezeny zastavitelné plochy, resp. plochy změn v rozsahu požadavků. V případě ploch Z.319, Z.321, Z.328, Z.330, Z.331 je možno konstatovat, že tyto změnou č. 3 ÚP vymezené plochy jsou případem účelného využití území – plochy jsou obklopené pozemky zastavěného území.

|          |   |
|----------|---|
| <b>f</b> | <i>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</i> |
|----------|---|

**Vyhodnocení:** Změnou ÚP nejsou vymezeny žádné plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů – požadavek nevyplýval ze Zprávy. Změnou byl stanoven požadavek v plochách pro umístování FTVE v zastavěném území v plochách BU, BH, BI, OV, OK, OS, OX, SU, SV, kde je požadováno umístění na konstrukci stavby (střešní, obvodový plášť) – viz odůvodnění kap. I, podkap F.

Změnou ÚP jsou doplněny podmínky využití u vybraných ploch v nezastavěném území (ZK, AU, LU, NU) a vyloučena výroba el. energie z obnovitelných zdrojů – viz odůvodnění kap. I, podkap F.

|          |  |
|----------|--|
| <b>g</b> | <i>Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.</i> |
|----------|--|

**Vyhodnocení:** Původní územní plán určil směr plošného rozvoje sídelní struktury. V části města Zubří je plošný územní rozvoj situován na východní okraj do lokalit pod hřbitovem, U Traktorky a Bořkova; v části Starého Zubří do lokality Drážky a ul. Starozuberská.

Změnou ÚP byl zapracován výstup z územní studie v lokalitě pod hřbitovem, která prověřila využití území. Fakticky se jedná o území řešené v původním ÚP – změnou došlo k částečné redukci zastavitelných ploch pro bydlení (část plochy byla zrušena z důvodu požadavku vlastníka pozemků parc. č. 9846, 9847 a požadavku na zachování hospodářské funkce).

Plochy Z.305, Z.306, Z.307, Z.315, Z.332 navazují na zastavěné území města a umožňují rozšíření zástavby v jeho okrajových částech v souladu s charakterem území. Plocha T.303 je součástí zastavěného území. V případě ploch Z.319, Z.321 se fakticky jedná o zastavěné území – plochy obklopené zastavěným územím.

Změna ÚP v místní části Staré Zubří vymezuje plochy Z.335-Z.337 podél ul. Starozuberská z důvodu koncepce řešení dopravní infrastruktury a zokruhování nové větve se stávající sítí místních komunikací (stávající rozvoj bydlení ve druhé řadě zástavby způsobem „tady ano – tady ne“ je neudržitelný). Plocha Z.331 navazuje na lokalitu Drážky a pro tuto lokalitu zpracovanou územní studii. Plochy Z.328 a Z.330 v lokalitě Romanovského potoka doplňují strukturu ulicové zástavby (plochy obklopené pozemky zastavěného území). Plochy Z.323, Z.324 v lokalitě Pádoly a plocha Z.327 v lokalitě Pod kaplí s rozptýlenou zástavbou zohledňují požadavek obce na doplnění zástavby.

Plocha Z.304 v lokalitě Hamerského potoka umožňuje zahrádkářství jako formu aktivního trávení volného času a samozásobitelství. Z hlediska umístění zástavby v odtržené poloze od města je geometrické členění pozemků přípustné.

Plochy Z.372, Z.373 podél Hamerského potoka jsou vymezeny za účelem realizace motokrosové dráhy jako specifická forma rekreace / sportu.

Plocha Z.322 v lokalitě Nad Točnou je určena pro hospodářskou výrobu (stodola), navazuje na stávající RD, podporuje péči o krajinu. Z hlediska struktury zástavby se jedná o pasekářskou zástavbu organicky umístěnou.

Plocha Z.300 na levém břehu Rožnovské Bečvy navazuje na shluk samot a představuje tzv. situaci hnízda.

Ostatní plochy Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.325, Z.338, Z.329 řešené změnou ÚP jsou vymezeny za účelem dopravní obsluhy a její zkvalitnění.

Změna ÚP stávající strukturu sídla rozšiřuje. Stanovené požadavky regulují využití ploch a charakter zástavby.

|          |  |
|----------|--|
| <b>h</b> | <i>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 navrhopat a stanovovat podmínky pro jejich provedení.</i> |
|----------|--|

Vyhodnocení: Viz výše písm. a-d.

|          |  |
|----------|--|
| <b>i</b> | <i>Stanovovat pořadí provádění změn v území.</i> |
|----------|--|

Vyhodnocení: Etapizace není navrhována.

|          |   |
|----------|---|
| <b>j</b> | <i>Koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území.</i> |
|----------|---|

Vyhodnocení: Ze Zprávy vyplynul požadavek na prověření změny v území pro motokros. Provoz motokrosové dráhy v lokalitě K prachovní existoval, byl zrušen a v souč. době je požadována jeho obnova. Změnou ÚP se vymezují plochy Z.372 a Z.373 v rozsahu původní motokrosové dráhy.

|          |   |
|----------|---|
| <b>k</b> | <i>Vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.</i> |
|----------|---|

Vyhodnocení: Ze Zprávy nevyplývají žádné požadavky na vymezení VPS, VPO. Záměry pro realizaci VPS, VPO jsou převzaty z původního ÚP. V souladu se stavebním zákonem bylo změnou ÚP zrušeno předkupní právo a v původním ÚP vymezená VPS (plocha Z.36), veřejná prostranství (plocha Z.60, Z.64, Z.66, Z.67) s možností předkupního práva byly vymezeny jako VPS s možností vyvlastnění. V průběhu zpracování dokumentace změny ÚP vzešly požadavky na vymezení VPS v souvislosti s řešením dopravní obsluhy zastavěného území a zastavitelných ploch – změnou ÚP se nad rámec původního řešení vymezují plochy Z.106, Z.110, Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.329, Z.339 jako VPS s možností vyvlastnění – viz odůvodnění kap. E.1, tab. E-2, E-3, E-7, kap. G.1, tab. G-2, G-21.

|          |   |
|----------|---|
| <b>l</b> | <i>Vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot.</i> |
|----------|---|

Vyhodnocení: Změnou ÚP nejsou navrhovány žádné plochy změn v krajině – ze Zprávy nevyplýval žádný požadavek na změny v území.

Požadavek na zadržování vody v území je v případě zastavitelných ploch řešen stanovením podmínek prostorového využití (zastavěnost).

|          |  |
|----------|--|
| <b>m</b> | <i>Uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.</i> |
|----------|--|

Vyhodnocení: Viz výše písm. l.

|          |  |
|----------|--|
| <b>n</b> | <i>Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.</i> |
|----------|--|

**Vyhodnocení:** Požadavek je reflektován vymezením ploch silniční dopravy Z.325, Z.338 a ploch veřejných prostranství Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.329, Z.339 pro zkvalitnění dopravní obsluhy území a zajištění podmínek pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch řešených změnou ÚP.

Z hlediska vymezení veřejně prospěšných staveb či opatření se změnou ÚP nad rámec původního ÚP vymezují plochy Z.106, Z.110, Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.329, Z.339. Mění se výčet VPS pro přeložku silnice I/35 (kód VPS: PK06) – viz bod q „transformační plochy.“

|          |   |
|----------|---|
| <b>o</b> | <i>Vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany</i> |
|----------|---|

**Vyhodnocení:** Požadavky na civilní ochranu obyvatel vyplývají z krizového plánu obce. Rizikem jsou obecně:

- přirozená povodeň
- únik nebezpečných chem. látek
- silniční nehoda (přeprava dusíku)
- velkochovy
- sesuvy
- blackout (dlouhodobý výpadek el. energie)

Ve vztahu k řešení změny ÚP připadá v úvahu poloha návrhových ploch vzhledem k průjezdnému úseku silnice I/35 a riziku silniční nehody. Řešení přeložky silnice I/35 je převzato z původního ÚP a změna ÚP nemá na její řešení žádný dopad. Dále byly vyhodnoceny záměry na změny v území vzhledem k existenci svahových nestabilit a v případě ploch Z.300, Z.315 je jejich využití podmíněno zpracováním inženýrsko-geologického posouzení.

|          |   |
|----------|---|
| <b>p</b> | <i>Vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.</i> |
|----------|---|

**Vyhodnocení:** Plochy výroby jsou změnou ÚP stabilizovány. Změnou se vymezuje plocha T.303 podporující živnostenské podnikání a plocha Z.322 podporující lesní hospodářství.

|          |   |
|----------|---|
| <b>q</b> | <i>Určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území.</i> |
|----------|---|

**Vyhodnocení:** Změnou č. 3 ÚP na základě požadavku je vymezena transformační plocha T.303 pro přestavbu nevyužívané budovy železniční zastávky na objekt pro podnikání. V případě ploch T.367, T.369-T.371 se jedná o technickou úpravu, kdy části koridoru přeložky silnice I/35 ve střetu se zastavěným územím jsou vymezeny jako transformační plochy – viz odůvodnění kap. E.1, tab. E-5.

|          |  |
|----------|--|
| <b>r</b> | <i>Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití.</i> |
|----------|--|

**Vyhodnocení:** V severní části území je evidováno CHLÚ a prognózní zdroj pro těžbu černého uhlí; v jižní části ložisko nevyhrazeného nerostu - štěrkopísků – viz C.1. Změnou ÚP nejsou vymezeny žádné plochy pro dobývání nerostů.

Vymezené zastavitelné plochy řešené ÚP představují zábor ZPF. Rozsah záborů ZPF v případě zastavitelných ploch je redukován koeficientem zastavění 40-60 %, tj. min. 40-60 % rozsahu nově vymezených zastavitelných ploch nebude zastavěno – viz kap. F výroku. K záboru vysokobonitního ZPF dochází v omezené míře v rozsahu 0,01 ha. Navržené řešení bylo vyhodnoceno vzhledem k záborům ZPF s tím, že větší část zastavitelných ploch je situováno na půdách IV. a V. tř. ochrany ZPF – viz kap. M.1 odůvodnění.

|          |  |
|----------|--|
| <b>s</b> | <i>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.</i> |
|----------|--|

**Vyhodnocení:** Negativní dopad zejména na obytnou zástavbu z hlediska hluku z dopravy má průjezdný úsek silnice I/35, pro níž byla v katastrálním území Zubří vymezena přeložka části úseku v souladu se ZÚR ZK. Změna ÚP nemá na koridor dopravy žádný dopad.

Za mírně negativní vliv navrhovaného řešení lze považovat vliv na přírodní hodnoty (zábor ZPF). Redukce záborů ZPF je řešena plošným a prostorovým uspořádáním - viz odůvodnění kap. M.1

## B.2 - Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

(1) Změna územního plánu je pořizována v souladu se zákonem č. 283/2023 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, dále v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změna územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zákona následovně:

- obsahově je naplněna příloha č. 8 stavebního zákona
- zastavěné území je vymezeno v souladu s §116 stavebního zákona a s vyhl. č. 157/2024 Sb.
- byl vyhodnocen soulad návrhu ÚP s cíli a úkoly územního plánování – viz kap. B.1 odůvodnění
- plochy s rozdílným způsobem využití jsou územním plánem vymezeny a členěny v souladu se Standardem na plochy bydlení (BU, BI, BH), smíšené obytné (SV, SU), rekreace (RZ), občanského vybavení (OV, OK, OS, OH, OX), výroby (VD, VZ), veřejných prostranství (PU), dopravní infrastruktury (DS, DD), technické infrastruktury (TW, TE), vodní a vodohospodářské (WT), zemědělské (AU), lesní (LU, LX), přírodní (NU), plochy zeleně (ZK, ZS, ZZ, ZP), specifické (XX)

(2) Podkladem pro tuto změnu je schválená Zpráva. Změnou č. 3 je aktualizováno zastavěné území (mapový podklad DKM-KPÚ, datum 01.04.2025), aktualizován výčet zastavitelných ploch (vyhodnocení jednotl. záměrů a požadavků) a upravena textová část ÚP (požadavky plynoucí ze Zprávy), uvedení do souladu s PÚR ČR, ÚRP a ZÚR ZK a dalšími koncepčními dokumenty kraje. Celková koncepce vlastního řešení (funkční, prostorové uspořádání, koncepce řešení veřejné infrastruktury) se změnou č. 3 nemění.

(3) S ohledem na výše uvedené došlo v souladu se Standardem jednotného zpracování územních plánů k úpravě grafické části dokumentace spočívající ve změně kódového označení ploch s rozdílným způsobem využití, jejich vizuálního zobrazení a ve změně dalších jevů grafické části dokumentace (úprava použité symbolologie). Grafické zobrazení PRZV a označení návrhových, zastavitelných ploch a územních rezerv, zobrazení VPS a VPO jejich označení (popis) zohledňuje Standard a je technickou úpravou dokumentace.

| Plochy s rozdílným způsobem využití - porovnání |   |                       |                                   |
|---|---|-----------------------|-----------------------------------|
| ÚP Zubří (platný ÚP)                            |   | ÚP Zubří - změna č. 3 |                                   |
| kód plochy (metodika ZK)                        | název   | kód plochy (Standard) | název                             |
| <b>B</b>  | plochy bydlení                                    | <b>BU</b>             | bydlení všeobecné                 |
| <b>BI</b>                                       | plochy individuálního bydlení                     | <b>BI</b>             | bydlení individuální              |
| <b>BH</b>                                       | plochy hromadného bydlení                         | <b>BH</b>             | bydlení hromadné                  |
| <b>RZ</b>                                       | plochy zahrádkářských osad                        | <b>RZ</b>             | rekreace v zahrádkářských osadách |
| <b>O</b>  | plochy občanské vybavení                          | <b>OV</b>             | občanské vybavení veřejné         |
|   |   | <b>OK</b>             | občanské vybavení komerční        |
| <b>OS</b>                                       | plochy pro tělovýchovu a sport                    | <b>OS</b>             | občanské vybavení sport           |
|   |   | <b>XX</b>             | specifické jiné                   |
| <b>OH</b>                                       | Plochy veřejných pohřebišť a souvisejících služeb | <b>OH</b>             | občanské vybavení hřbitovy        |
| <b>OW</b>                                       | plochy pro vědu a výzkum                          | <b>OX</b>             | občanské vybavení jiné            |
| <b>P*</b>                                       | plochy veřejných prostranství                     | <b>PU</b>             | veřejná prostranství všeobecná    |
| <b>Z*</b>                                       | plochy sídelní zeleně                             | <b>ZP</b>             | zeleň parková a parkově upravená  |
|   |   | <b>ZZ</b>             | zeleň zahradní a sadová           |
|   |   | <b>ZS</b>             | zeleň sídelní ostatní             |
| <b>ZK</b>                                       | plochy krajinné zeleně                            | <b>ZK</b>             | zeleň sídelní ostatní             |
| <b>SO</b>                                       | plochy smíšené obytné                             | <b>SU</b>             | smíšené obytné všeobecné          |
| <b>SO.3</b>                                     | plochy smíšené obytné vesnické                    | <b>SV</b>             | smíšené obytné venkovské          |
| <b>DS</b>                                       | plochy pro silniční dopravu                       | <b>DS</b>             | doprava silniční                  |
| <b>DZ</b>                                       | plochy pro drážní dopravu                         | <b>DD</b>             | doprava drážní                    |
| <b>T*</b>                                       | plochy technické infrastruktury                   | <b>TW</b>             | vodní hospodářství                |
|   |   | <b>TE</b>             | energetika                        |
|   |   | <b>TO</b>             | nakládání s odpady                |
| <b>V</b>  | plochy výroby a skladování                        | <b>VU</b>             | výroba všeobecná                  |
|   |   | <b>VD</b>             | výroba drobná a služby            |
|   |   | <b>VZ</b>             | výroba zemědělská a lesnická      |
| <b>WT</b>                                       | plochy vodních ploch a toků                       | <b>WT</b>             | vodní a vodních toků              |
| <b>Z</b>  | plochy zemědělské                                 | <b>AU</b>             | zemědělské všeobecné              |
| <b>L</b>  | plochy lesní                                      | <b>LU</b>             | lesní všeobecné                   |
| <b>LX</b>                                       | plochy lesní specifické                           | <b>LX</b>             | lesní jiné                        |
| <b>NP</b>                                       | plochy přírodní                                   | <b>NU</b>             | přírodní všeobecné                |

Pozn.: Tabulka zobrazuje převod kódového označení a barevného modelu RGB ploch s rozdílným způsobem využití. Obecně platí, že překódování PRZV není možné provést 1:1 a je nutné přihlídnout ke skutečnému využívání území, podmínkám využití PRZV a katalogů jevů obsažených v původní a nové metodice.

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

### C.1 - Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů

(1) Změna územního plánu byla vyhodnocena s požadavky ze zákona v rozsahu:

| předpis  | vyhodnocení UP  | odkaz   |
|--|---|---|
| zákon č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) | <ul style="list-style-type: none"> <li>● změnou ÚP nejsou navrhovány žádné nové plochy pro vodní stavby - plochy vodních toků a vodohospodářských staveb byly stabilizovány dle právního stavu dotčených pozemků</li> <li>- malé vodní plochy (nádrže) do 500 m<sup>2</sup> jsou přípustné stavby v nezastavěném území</li> <li>● ochrana vod / vodních zdrojů - likvidace splaškových vod z návrhových ploch bude řešena napojením na splaškovou kanalizace, příp. individuálně</li> <li>● boj se suchem - likvidace dešťových vod v zastavitelných plochách řešených změnou č. 3 bude řešena akumulací a řízenou retencí, příp. zpětným využitím. Využití zastavitelných ploch je regulováno koef. zastavěnosti.</li> <li>● ochrana vodních toků / manipulační pásmo</li> <li>- nově vymezené plochy nebrání přístupu k vodním tokům</li> <li>- manipulační pásmo vodních toků je respektováno</li> <li>● navrhované záměry byly vyhodnoceny s Plány povodí</li> <li>● žádná z ploch řešená změnou ÚP není ve střetu se stanoveným záplavovým územím Q<sub>100</sub> vodního toku Bečvy</li> </ul>  | <p>výkres č. I.B2</p> <p>viz výrok podkap. D.2</p> <p>viz výrok kap. F</p> <p>viz výrok podkap. D.2</p> |
| zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>● hl. znaky a hodnoty přítomné v území byly identifikovány a byly stanoveny zásady na jejich ochranu</li> <li>● ochrana hodnot – v území jsou přítomny: <ul style="list-style-type: none"> <li>- charakteristické vizuální znaky krajiny tvořené geomorfologií</li> <li>- terénní pokryv tvořený ZPF, PUPFL, vodstvem, z nichž lesy, vodní toky jsou VKP</li> <li>- biotopy zvláště chráněných druhů velkých savců (migrační území)</li> <li>- nadregionální, regionální, lokální úroveň ÚSES</li> </ul> </li> <li>● ochrana hodnot je zajištěna stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití</li> <li>● navržené řešení respektuje terénní pokryv (dřeviny, půdní fond, vodstvo): <ul style="list-style-type: none"> <li>- vymezením PRZV dle skutečného stavu v území s přesností na parcelní kresbu (AU, ZK, LU, NU, WT)</li> <li>- stanovením podmínek PRZV – existence zeleně, vodních ploch / toků je přípustná činnost ve vybraných PRZV (AU, ZK, LU, NU)</li> </ul> </li> <li>● navrhované zastavitelné plochy řešené změnou ÚP byly vyhodnoceny vzhledem k ochraně hodnot: <ul style="list-style-type: none"> <li>- záměry na změnu v území nezasahují do ploch ÚSES, tj. migrační prostupnost pro organismy je zachována</li> </ul> </li> <li>● určující znaky krajiny (krajinný ráz) nejsou dotčeny</li> </ul> | <p>viz výkres II.B1, kap. F výroku</p>  |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><i>zákon č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)</i></p>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• změnou ÚP nejsou navrhovány žádné nové plochy pro vodní stavby - plochy vodních toků a vodohospodářských staveb byly stabilizovány dle právního stavu dotčených pozemků</li> <li>- malé vodní plochy (nádrže) do 500 m<sup>2</sup> jsou přípustné stavby v nezastavěném území</li> <li>• ochrana vod / vodních zdrojů - likvidace splaškových vod z návrhových ploch bude řešena napojením na splaškovou kanalizace, příp. individuálně</li> <li>• boj se suchem - likvidace dešťových vod v zastavitelných plochách řešených změnou č. 3 bude řešena akumulací a řízenou retencí, příp. zpětným využitím. Využití zastavitelných ploch je regulováno koef. zastavěnosti.</li> <li>• ochrana vodních toků / manipulační pásmo</li> <li>- nově vymezené plochy nebrání přístupu k vodním tokům</li> <li>- manipulační pásmo vodních toků je respektováno</li> <li>• navrhované záměry byly vyhodnoceny s Plány povodí</li> <li>• žádná z ploch řešená změnou ÚP není ve střetu se stanoveným záplavovým územím Q<sub>100</sub> vodního toku Bečvy</li> </ul> | <p>výkres č. I.B2</p> <p>viz výrok podkap. D.2</p> <p>viz výrok kap. F</p> <p>viz výrok podkap. D.2</p> |
| <p><i>zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči</i></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• změna ÚP nemá dopad na ochranu památkových rezervací, památkových zón – v území nejsou přítomny</li> <li>- nemovitě kulturní památky přítomné v území nejsou řešením změny ÚP dotčeny</li> <li>• změna ÚP nemá dopad na památky místního významu</li> <li>- záměry řešené ÚP neovlivňují prostor památek místního významu</li> <li>• archeologické dědictví – celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. V případě nálezů v rámci stavební činnosti je nutno respektovat zákon. Požadavek je uveden v grafické části dokumentace.</li> </ul>  | <p>výkres č. II.B1</p>  |
| <p><i>zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých zákonů (viz kap. B/I.2d)</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• změnou ÚP nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy, které by mohly být označeny za významný zdroj emisí, tj. nejsou navrhovány žádné stacionární zdroje mající vliv na kvalitu ovzduší. Způsob vytápění staveb umístovaných v těchto plochách bude posouzen v dalším stupni projektové přípravy.</li> </ul>  | <p>odůvodnění kap. D.1, odst. 4, priorita 24a</p>   |
| <p><i>zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu</i></p>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• bylo provedeno vyhodnocení dopadu navrhovaného řešení na ZPF s tímto výsledkem:</li> <li>- k záboru vysokobonitního půdního fondu (půdy II. tř. ochrany ZPF) dochází v důsledku jeho existence</li> <li>- rozsah záborů odnímatelných pro nezemědělské účely je minimalizován – v případě zastavitelných ploch stanovením koef. zastavěnosti 0,4-0,6, tj. 40-60 % rozsahu ploch zůstane v ZPF jako druh pozemku „zahrada“ či „travní porost“</li> <li>- nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu – vymezení ploch respektuje stanovenou urbanistickou koncepci</li> <li>- návrhem nevznikají zbytkové plochy pro zeměděl. využití</li> <li>- nedochází k narušení hydrologických a odtokových poměrů v území</li> <li>- nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací</li> <li>- bude zajištěna funkčnost ponechaných melioračních systémů</li> </ul>  | <p>odůvodnění kap. M.1, výkres č. II.B3</p>   |
| <p><i>zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů</i></p>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• bylo provedeno vyhodnocení dopadu navrhovaného řešení na PUPFL s tímto výsledkem:</li> <li>- k záboru PUPFL nedochází</li> <li>- v pásmu 30 m od okraje lesa se nachází plochy Z.300, Z.304 Z.315, Z.323, Z.330, Z.372, Z.373 – umístění staveb je</li> </ul>   | <p>odůvodnění kap. M.2, výkres č. II.B3</p>   |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | možno situovat mimo pásmo, resp. vzhledem k charakteru záměrů v plochách je možno záměry připustit   |  |
| <i>zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně</i>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalita výrobního areálu Gumáren Zubří je součástí zóny havarijního plánování – žádné požadavky se v rovině ÚP neuplatňují</li> <li>• k zásobování požární vodou má město vybudovaný místní vodovod a vnější odběrná místa</li> </ul>  |  |
| <i>zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích</i>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• řešené území je dotčené zájmy silniční dopravy ve formě silnic I., III. tř., místních a účelových komunikací</li> <li>• OP silnic I. tř. činí 50 m od osy přilehlého jízdního pruhu; OP silnice III. tř. činí 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu a je zobrazené ve výkrese B/II.2</li> <li>- žádná z ploch řešených změnou ÚP není dotčena OP silnic</li> <li>• řešeny byly dílčí změny směřující k zlepšení dopravní obsluhy zastavěného území a zastavitelných ploch (nově vymezené plochy Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.325, Z.329, Z.338)</li> <li>• dopravní obsluha zastavitelných ploch řešených změnou ÚP</li> <li>- plochy Z.304 - dopravně obsloužena stávající účelovou komunikací napojenou na místní komunikaci ul. Hamerská; resp. přímé na pojení na na ul. Hamerská</li> <li>- plochy Z.305, Z.306 - dopravně jsou obslouženy komunikací umístěnou na pozemku parc. č. 9299, ul. K Prachovni</li> <li>- plocha Z.307 - dopravně obsloužena komunikací umístěnou na pozemku parc. č. 9154, ul. Převrátí</li> <li>- plocha Z.315 - dopravně obsloužena komunikací umístěnou na pozemku parc. č. 1645, ul. Pod Lipůvkou</li> <li>- plocha Z.321 - dopravně obsloužena komunikací umístěnou na pozemku parc. č. 2307/1, ul. Pod Javorníkem</li> <li>- plocha Z.300 - dopravně obsloužena komunikací umístěnou na pozemku parc. č. 9783, ul. Háje</li> <li>- plocha Z.319 - dopravně obsloužena komunikací umístěnou na pozemcích parc. č.7390, 8152</li> <li>- plocha Z.331 – nová komunikace umístěná na pozemcích parc. č. 6385, 6391 v ploše Z.110</li> <li>- plocha Z.332 – napojení na místní komunikaci na p.č. 5372/1</li> <li>- plocha Z.335, Z.336, Z.337 – nová komunikace umístěná v ploše Z.338</li> <li>- plocha Z.323 - stávající komunikace na pozemku p.č. 7547, Pádoly</li> <li>- plocha Z.324 – stávající komunikace na pozemku p.č. 7518/1, Pádoly</li> <li>- plocha Z.327 – stávající komunikace na p.č. 6109 rozšířená o plochu Z.325, Na Boňkov</li> <li>- plocha Z.328, Z.330 - stávající komunikace na p.č. 6376 rozšířená o plochu - stávající komunikace na Z.329</li> <li>- plocha Z.322 – stávající komunikace 7753, Nad Točnou</li> <li>- T.303 – stávající komunikace na p.č. 651/1, ul. Nádražní</li> </ul> | <p>výkres č. I.B2</p> <p>výkres č. II.B1</p> |
| <i>zákon č. 266/1994 Sb., o drahách</i>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• řešeným územím prochází regionální železniční trať č. 281 – těleso dráhy je respektováno</li> <li>- změnou ÚP se mění využití býv. budovy dráhy na výrobu T.303 (VD)</li> </ul>   | výkres č. I.B2                               |
| <i>zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví</i>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• řešené území se nachází ve vzdušném prostoru ČR. V řešeném území se nenachází žádné navigační zařízení, stavba pro řízení letového provozu ani letiště.</li> </ul>  | <b>[13]</b>                                  |
| <i>zákon č. 274/1997 Sb., o vodovodech a kanalizacích</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• koncepce likvidace splaškových a srážkových vod, zásobování pitnou vodou je řešena v souladu s PRVK ZK a koncepcí stanovenou v původním ÚP</li> </ul>   |  |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● likvidace splaškových vod: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Z.305, Z.306 lze řešit napojením na stávající kanalizací realizací výtlačného potrubí (čerpání do stávající stoky spl. kanalizace) či individuálně. S ohledem na počet nemovitostí se předpokládá individuální odkanalizování (DČOV)</li> <li>- Z.304, Z.307, Z.300, Z.323, Z.324 – individuální (DČOV)</li> <li>- T.303, Z.315, Z.321, Z.327, Z.332 – napojení na stávající splaškovou kanalizaci</li> <li>- Z.319, Z.328, Z.330, Z.331, Z.335, Z.336, Z.337 – rozšíření sítě splaškové kanalizace s napojením na stávající stoku</li> </ul> </li> <li>● zásobování pitnou vodou je řešeno: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Z.305, Z.306, Z.307 – prodloužení vodovodní sítě, příp. individuální (studna)</li> <li>- Z.315, Z.321, Z.323, Z.332 – vodovodní přípojka na stávající vodovod</li> <li>- Z.319, Z.327, Z.328, Z.330, Z.331, Z.335, Z.336, Z.337 – rozšíření vodovodní sítě (prodloužení vodovodu)</li> <li>- Z.324, Z.300 – individuální (studna)</li> </ul> </li> <li>● prodloužení kanalizační a vodovodní sítě, realizace přípojek pro napojení nové zástavby v zastavitelných plochách je umožněno v PRZV stanovením podmínek jejich využití.</li> <li>● šířky OP kanalizačních stok a vodovodních řadů jsou stanoveny zákonem pro konkrétní dimenzi potrubí. Obecně platí, že v případě využití území v OP vodovodních řadů a kanalizačních stok je nutno zajistit souhlas s činností v OP. <ul style="list-style-type: none"> <li>- ve výkrese II.B1 jsou vyznačeny hlavní potrubní vedení</li> <li>- střet potrubního vedení se záměry ve stabilizovaných či zastavitelných plochách bude řešen na úrovni projektové přípravy v souladu s podmínkami správce sítě</li> </ul> </li> </ul> | <p>kap. D2 výroku</p> <p>viz výrok kap. F</p> |
| zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● plochy <b>BI</b> (Z.305, Z.306, Z.307, Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337), <b>SV</b> (Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330) budou zásobovány el. energií, příp. zemním plynem ze stávající distribuční sítě</li> <li>- plocha <b>RZ</b> (Z.304), <b>OS</b> (Z.372, Z.373) – bez požadavku</li> <li>● rozšíření distribuční sítě pro napojení zástavby v zastavitelných plochách je umožněno v PRZV stanovením podmínek jejich využití</li> </ul>   | viz výrok kap. F                              |
| zákon č. 127/2000 Sb., o elektronických komunikacích  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● změnou ÚP nejsou vymezeny žádné plochy tech. infrastruktury pro el. komunikace. Rozšíření sítě el. komunikací je umožněno v PRZV stanovením podmínek jejich využití</li> <li>● šířky OP vedení sítě elektronických komunikací je stanovena v zákoně</li> <li>- ve výkrese II.B1 jsou vyznačeny hlavní vedení jako limit využití území</li> <li>- střet vedení se záměry ve stabilizovaných či zastavitelných plochách bude řešen na úrovni projektové přípravy v souladu s podmínkami správce sítě</li> </ul>   | viz kap. F výroku                             |
| 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) | <ul style="list-style-type: none"> <li>● v zájmovém území řešených změnou ÚP nejsou evidovány přírodní léčivé zdroje (minerální voda, rašelina, slatina, bahno, plyn) vhodné pro lázeňskou péči</li> </ul>   | výkres č. II.B1 [3]                           |
| zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● v zájmovém území je v severní části katastru evidováno chráněné ložiskové území č. 14400000 Čs. část Hornoslezské pánve (černé uhlí, zemní plyn) a rovněž plocha</li> </ul>   | výkres č. II.B1 [3]                           |

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
|   | <p>ostatního prognózního zdroje černého uhlí č. 9087900 Frenštát-Trojanovice – západ (černé uhlí)</p> <p>- do jihozápadní části řešeného území zasahuje ložisko nevyhrazeného nerostu - štěrkopísků č. 3206300 Střítež nad Bečvou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ke střetu dochází v případě plochy Z.322 (pro hospodářskou stavbu) s CHLÚ č. 14400000 – v dalším stupni projektové přípravy bude postupováno v souladu se zákonem</li> </ul>   |                     |
| <p>zák. č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů</p>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• v zájmovém území není evidován žádný dobývací prostor</li> </ul>   | výkres č. II.B1 [3] |
| <p>zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• v návrhových plochách řešených změnou ÚP platí podmínky nepřijatelného využití pro tyto činnosti, zařízení a stavby, které by mohly narušit kvalitu prostředí vlivy provozu</li> <li>• plochy <b>BI</b> (Z.305, Z.306, Z.307 Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337), <b>SV</b> ( Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330), <b>RZ</b> (Z.304) se nachází v dostatečné vzdálenosti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- od silnice I/35 jakožto zdroje hluku z výrobní činnosti</li> <li>- od ploch výroby</li> </ul> </li> <li>• využití ploch OS (<b>Z.372, Z.373</b>) je podmíněno přípustné – změnou ÚP se stanovuje požadavek na zkušební provoz za účelem měření hluku a jeho vyhodnocení na obytnou zástavbu</li> </ul>  | viz výkres č. I.B2  |
| <p>zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky</p>                                | <p>Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jeví 119).</p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy</li> <li>- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů</li> <li>- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení</li> <li>- výstavba vedení VN a VVN</li> <li>- výstavba větrných elektráren</li> <li>- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)</li> <li>- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem</li> <li>- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)</li> <li>- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. Rozhledny)</li> </ul> <p>Celé správní území je situované v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.</p> <p>Plochy <b>BI</b> (Z.305, Z.306, Z.307 Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337), <b>SV</b> ( Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330), <b>RZ</b> (Z.304), <b>VZ</b> (Z.322) <b>VD</b> (T.303) řešené změnou ÚP nepatří do vyjmenovaných druhů staveb.</p> <p>V případě návrhových zastavitelných ploch byla stanovena podlažnost, příp. výšková hladina tak, že nepřesahuje podmínku „30 m“ – viz kap. F textové části výroku.</p> <p>Informace, že řešené území je zájmovým územím</p> | viz výkres č. I.B2  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | Ministerstva obrany, je zapracována v grafické části dokumentace  |  |
| <i>zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• stávající plocha hřbitova je stabilizována; změnou ÚP je plocha Z.36 pro rozšíření hřbitova převzata</li> <li>- ochranné pásmo hřbitova vyhlášené podle ust. §218 a 220 stavebního zákona nebylo zřízeno</li> <li>- žádná z ploch řešených ÚP nepředstavuje zásah narušující pietu hřbitova</li> </ul> |  |

Pozn.: V koordinačním výkrese II.B2 jsou zobrazeny vedení sítí tech. infrastruktury jako limit využití území a to pouze hlavní trasy. Ochranná pásma zařízení, vedení tech. infrastruktury jsou zobrazeny pouze v případech, pokud jsou vzhledem ke svým hodnotám a k velikosti použitého měřítka výkresu, symbologii graficky vyjádřitelné.

(2) Z výše uvedeného lze konstatovat, že Změna č. 3 ÚP Zubří je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

## C.2 - Vyhodnocení se stanovisky dotčených orgánů

Bude vyhodnoceno / doplněno na základě výsledků jednání.

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

### D.1 – Vyhodnocení z hlediska požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR

(1) Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89.

Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejnilo v souladu s § 70 odst. 3 stavebního zákona a v souladu s úkoly vyplývajících z usnesení vlády č. 64/2025 schválený návrh Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky, a to včetně souvisejících materiálů. Dnem 1.3.2025 je Politika územního rozvoje České republiky ve znění změny 9 závazná (dále jen „PÚR ČR“) pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s § 70 odst. 3 stavebního zákona.

Vláda ČR schválila dne 20. července 2009 „Politiku územního rozvoje České republiky 2008“ usnesením 929/2009. Vláda ČR schválila usnesením č. 272 dne 29. ledna 2025 Aktualizaci č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky (Úplné znění závazné od 1. 3. 2025). Dnem 1.3.2025 je Politika územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1.3.2025 (dále jen „PÚR ČR“), závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

(2) Město Zubří je součástí specifické oblasti Beskydy SOB2. Z hlediska polohy obce v **SOB2 Beskydy** vyplývají pro územní plánování úkoly

a) *vytvářet územní podmínky pro umístování aktivit spojených s restrukturalizací ekonomiky,*

Vyhodnocení: V Zubří se nachází výrobní podnik Gumárny Zubří a.s. (zpracovatelský průmysl), pila (dřevozpracující výroba), výroba plastů pro automotive (zpracovatelský průmysl), výroba podlahových směsí a dále menší výroby pro živnostenské podnikání (strojírenská výroba, výrobní a opravárenské dílny, obchodní prodej). Výroba je stabilizována. Změnou bylo s ohledem na charakter výroby provedeno rozlišení výroby na výrobu průmyslovou (VU), drobnou (VD),

zemědělskou / lesnickou (VZ) a upraveny, resp. doplněny podmínky využití plochy. Změnou ÚP vymezené plochy T.303, Z.322 jsou lokální záměry za účelem živnostenského podnikání.

*b) vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní dostupnosti hraničních oblastí se Slovenskem,*

**Vyhodnocení:** Nemá dopad na řešení změny ÚP. Zubří nehraničí s územím Slovenské republiky. V obecné rovině je dopravní vazba se Slovenskem zajištěna silnicí I/35, jejíž přeložka byla řešena v původním ÚP.

*c) vytvářet územní podmínky pro rozvoj systému přeshraničních pěších a cyklistických tras*

**Vyhodnocení:** Nemá dopad na řešení změny ÚP. Město Zubří nehraničí s územím Slovenské republiky.

*d) vytvářet územní podmínky pro rozvoj rekreace,*

**Vyhodnocení:** Zubří nepatří k vyhledávaným turistickým cílům. Rekreace je krátkodobé (denní) povahy. Obcí prochází cyklo- a turistické trasy, které jsou součástí účelových komunikací. V obecné rovině je cyklo- / pěší doprava stabilizována jako součást PRZV. Z hlediska místních záměrů se změnou vymezuje plocha Z.304 pro zahrádkářskou osadu v lokalitě Hamerský potok pro aktivní trávení volného času a jako možnost samozásobitelství.

*f) vytvářet územní podmínky pro zemědělskou výrobu podhorského a horského charakteru, zejména vymezením vhodných lokalit pro zatravnění a pastvinářství.*

**Vyhodnocení:** Koncepce řešení krajiny je převzata z původního ÚP – změnou ÚP nejsou navrhovány žádné plochy změn v krajině pro plošné zastravnění. Extenzivní způsob hospodaření (pastevectví) je možná činnost v plochách zemědělských (AU).

(3) Město Zubří leží mimo zájmy letecké a vodní dopravy. Celostátní záměry dopravní a technické infrastruktury se řešeného území netýkají. Řešeným územím prochází stávající regionální trať č. 281 (Val. Meziříčí – Rožnov p. Radhoštěm) se železniční stanicí, která neslouží pro účely veřejné dopravy a byla prodána. Změnou ÚP se vymezuje přestavba železniční stanice na drobnou výrobu plocha **T.303** – viz odůvodnění kap. E.1, tab. E-5. Dopravní obsluhu území zajišťuje silnice III/01877 a III/01878. Sinice III/01877 je napojena na nadřazenou tranzitní silnici I/35, pro kterou je vymezena přeložka na levou stranu Rožnovské Bečvy. Změnou ÚP se mění výčet ploch dotčených přeložkou silnice I/35 a to s ohledem na metodické požadavky na zpracování ÚP – viz odůvodnění kap. E.1, tab. E-5.

(4) Pro území obce Zubří vyplývají z PÚR ČR požadavky na respektování a upřesnění celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Ve vztahu ke změně č. 3 ÚP Zubří je třeba respektovat upravené a doplněné celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Jednotlivé priority územního plánování byly naplněny následujícím způsobem:

|           |  |
|-----------|--|
| <b>14</b> | <i>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 atraktivitu. 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.</i> |
|-----------|--|

**Vyhodnocení:** Zubří je součástí aglomerace města Rožnov p. Radhoštěm. Krajina je silně ovlivněna urbanizační údolní nivy Rožnovské Bečvy a jejich přítoků. Charakteristickým znakem byla koncentrovaná zástavba v nižších polohách nivy a rozptýlená (pasekářská) zástavba výše po svahu. Urbanizační tlaky směřují do krajiny a lze očekávat, že tyto tendence budou trvalé.

Priorita je změnou ÚP naplňována aktualizací zastavěného území a vymezením zastavitelných ploch a stanovením podmínek PRZV. Změna ÚP respektuje stanovenou urbanistickou koncepci. Požadavky na změny v území byly vyhodnoceny vzhledem k platnému ÚP:

- byla aktualizováno zastavěné území a vyhodnocen územní rozvoj na východním okraji města
- byla zohledněna poloha území v CHKO
- změnou ÚP nedochází ke srůstání lokalit Zubří a Staré Zubří – migrační průchodnost je zachována
- rozsah záměrů ve volné krajině je minimalizován
- záměry ze ZÚR ZK jsou respektovány
- byla řešena dopravní obsluha zastavitelných ploch řešených změnou ÚP

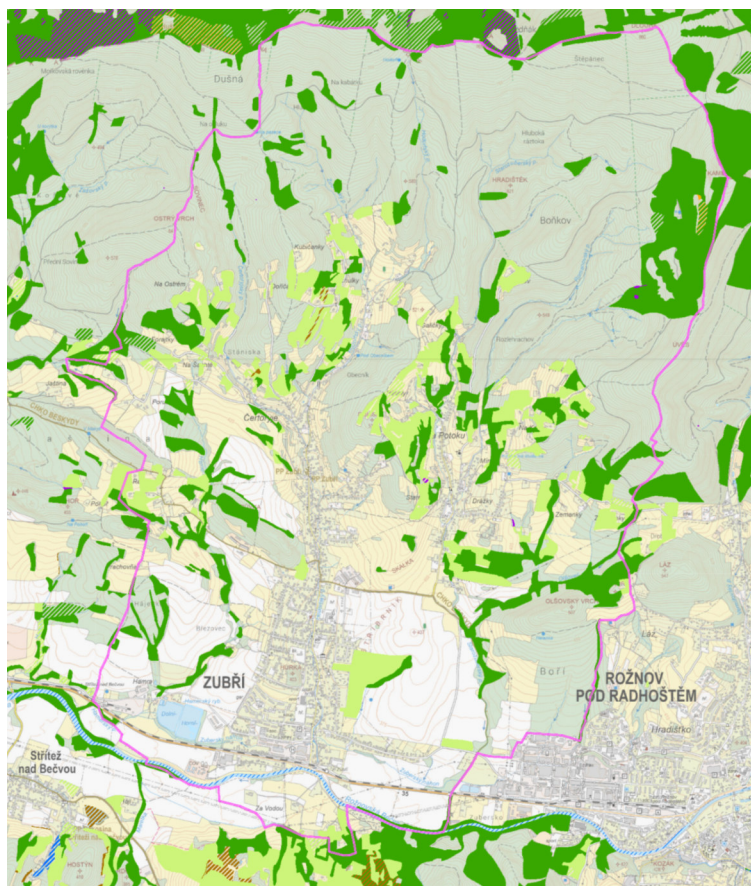
|            |  |
|------------|--|
| <b>14a</b> | <i>Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.</i> |
|------------|--|

**Vyhodnocení:** Řešené území je tvořeno z 51% PUPFL a 38% ZPF, z čehož převládají travní porosty [1]. Z hlediska klasifikace přírodních biotopů definovaných pomocí vegetačních typů je v zájmovém území v menší míře přítomen biotop zastoupený bučinami, dubohabřinami, jasanovo-olšovými luhy a mezofilními ovsíkovými loukami – viz obr. č. 1. Hodnota KES je 1,5 (vyvážená krajina). Základní kostru ekologické stability krajiny tvoří prvky ÚSES, která je změnou ÚP respektována. Hlavním vodním tokem je Rožnovská Bečva a pravostranné přítoky Hodorfský a Starozuberský potok, které tvoří hlavní přírodní / urbanistické osy.

Ačkoliv má Zubří statut města, charakter a struktura sídla odpovídá podhorské vesnici liniově rozšířené podél přírodních os s tím, že v prostoru vymezeném osou Rožnovské Bečvy a osou vrcholů Lipůvka – Olšovský vrch (ul. Starozuberská) došlo k plošnému kobercovému zastavění. Tuto část lze označit za „město.“ Tato část je situovaná vně hranice CHKO Beskydy – viz obr. č. 2. Stanovená urbanistická koncepce připouští rozvoj zástavby na východním okraji této sídelní struktury, za podmínky zachování migrační průchodnosti ve směru S-J mezi Zubřím a Starým Zubřím. Plochy pro bydlení na východním okraji nebyly doposud využity, pouze z části v lokalitě U základní školy (ul. Sportovní).

Zástavba situovaná ve směru severním nad výše uvedenou hranici má vesnický charakter a je součástí CHKO Beskydy. Tato část je atraktivní z hlediska struktury krajiny a potenciálních výhledů do údolí Rožnovské Bečvy. Současně je území náchylné z hlediska zásahu do krajinného rázu. Právě tento krajinný prostor je převážně atakován záměry na stavební činnost.

Jednotl. požadavky plynoucí ze Zprávy byly vyhodnoceny. Navrženým řešením dochází k záborům ZPF v rozsahu 7,03 ha, které byly odůvodněny – viz kap. M. Redukce záborů ZPF je řešena v případě zastavitelných ploch koef. zastavěnosti. Koncepce řešení krajiny se změnou ÚP nemění. Doplněny byly základní požadavky na ochranu krajinného rázu.



obr. č. 1 – stanoviště přírodních biotopů (zdroj AOPK ČR)

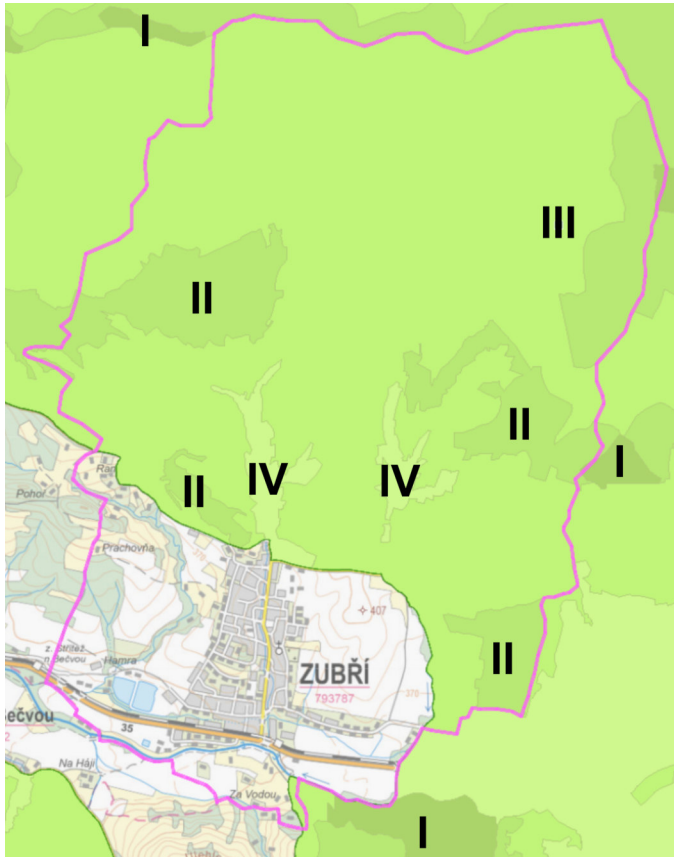
**15** *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

Vyhodnocení: Řešení změny ÚP nemá dopad na tuto problematiku.

**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, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.*

Vyhodnocení: Řešené území je součástí CHKO Beskydy, zasahuje do něj Ptačí oblast a území je významné z hlediska migrace velkých savců. Větší část řešeného území je situovaná ve III. zóně CHKO – viz obr. č. 2. Požadavkem vyplývajícím z polohy sídla v CHKO je zachovat strukturu zemědělského využití krajiny. „Hospodářské využívání těchto území se provádí podle zón odstupňované ochrany tak, aby se udržoval a zlepšoval jejich přírodní stav a byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce těchto území. Rekreační využití

je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty chráněných krajinných oblastí.“ Změnou ÚP byly prověřeny požadavky ze Zprávy s tím závěrem, že některé z požadavků byly akceptovány (z části či celé), některé z požadavků byly zamítnuty – viz odůvodnění kap. G.1, tab. G-1 až G-35. Ve všech případech bylo přistupováno k vyhodnocení požadavků s tím, že řešené území je situované v SOB2 Beskydy.



obr. č. 2 – zonace CHKO (zdroj AOPK ČR)

- |     |   |
|-----|---|
| 16a | <p><i>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.</i></p> <p><u>Vyhodnocení:</u> Návrh změny ÚP zohledňuje polohu sídla v regionu a spádové oblasti města Rožnov p. Radhoštěm. Při vymezení zastavitelných ploch byly posouzeny vazby na správní centrum a sousední katastrální území a bylo přihlédnuto k řešení původního ÚP (kontinuita územního rozvoje) – viz odůvodnění kap. K. Změnou ÚP byly posouzeny širší územní vztahy a prověřena návaznost funkčních ploch na sousední území. Změna ÚP nemá na sousední území vliv.</p>   |
| 17  | <p><i>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.</i></p> <p><u>Vyhodnocení:</u> Výroba je jedním z generátorů rozvoje území vč. infrastruktury. Město Zubří z hlediska zaměstnanosti je lokálního významu. Z dat ČSÚ vyplývá, že za prací z celkových 2710 ekonomicky aktivních obyvatel vyjíždí 586 obyvatel. Z okolí za prací přijíždí 171 obyvatel [2].</p> <p>Výroba je stabilizována – změnou byla provedeno rozlišení dle skutečného využití na plochy výroby průmyslové (VU), zemědělské / lesnické (VZ), drobné výroby (VD). Změnou ÚP se vymezují plochy pro podporu lokálního podnikání <b>T.303</b> a obhospodařování krajiny <b>Z.322</b> – viz odůvodnění kap. G.1, tab. G-10, G-13.</p>   |
| 18  | <p><i>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.</i></p> <p><u>Vyhodnocení:</u> Předpokladem zdravé konkurenceschopnosti je polyfunkční využití území. Podmínky pro výrobu, bydlení, občanskou vybavenost a krátkodobou rekreaci denní povahy byly vytvořeny původním ÚP. Změna ÚP na urbanistickou koncepci navazuje a vymezuje především plochy pro bydlení (BI) <b>Z.305, Z.306, Z.307, Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337</b>, smíšené obytné vesnické (SV) <b>Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330</b>, rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) <b>Z.304</b>, výrobu (VZ, VD) <b>Z.322, T.303</b>. Současně byly vyhodnoceny sekundární vlivy plynoucí z vymezení těchto ploch a byla navrženy plochy veřejného</p> |

prostranství všeobecné (PU) **Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.329**, dopravy silniční (DS) **Z.325, Z.338** a zeleně (ZS) **Z.326** – viz kap. G.1, tab. G-1 až E-35.

|           |   |
|-----------|---|
| <b>19</b> | <i>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.</i> |
|-----------|---|

Vyhodnocení: Plochy brownfields nevyužívaných areálů se v řešeném území nenachází. Změnou ÚP se vymezuje plocha přestavby **T.303** býv. drážní budovy na objekt pro drobnou výrobu (podnikání).

|           |   |
|-----------|---|
| <b>20</b> | <i>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.</i> |
|-----------|---|

Vyhodnocení: Krajinný ráz spoluvytváří geomorfologie, terénní pokryv a urbanizovaná část krajiny. Řešené území je geomorfologicky součástí soustavy Vnějších Západních Karpat, celku Rožnovská Brázda a Moravskoslezské Beskydy. Krajina v okolí Zubří je dynamická s pohledově otevřenou krajinnou scénou v ose Rožnovské Bečvy ve směru V-Z a uzavřenou ze severní strany exponovanými svahy a zalesněným horizontem. Z hlediska zatřídění řešeného území dle krajinného typu patří Zubří do krajiny lesní harmonické. Krajinářsky je dynamika terénu řešeného území hodnocena jako jedinečná. Řešené území je součástí CHKO Beskydy, EVL Natura 2000.

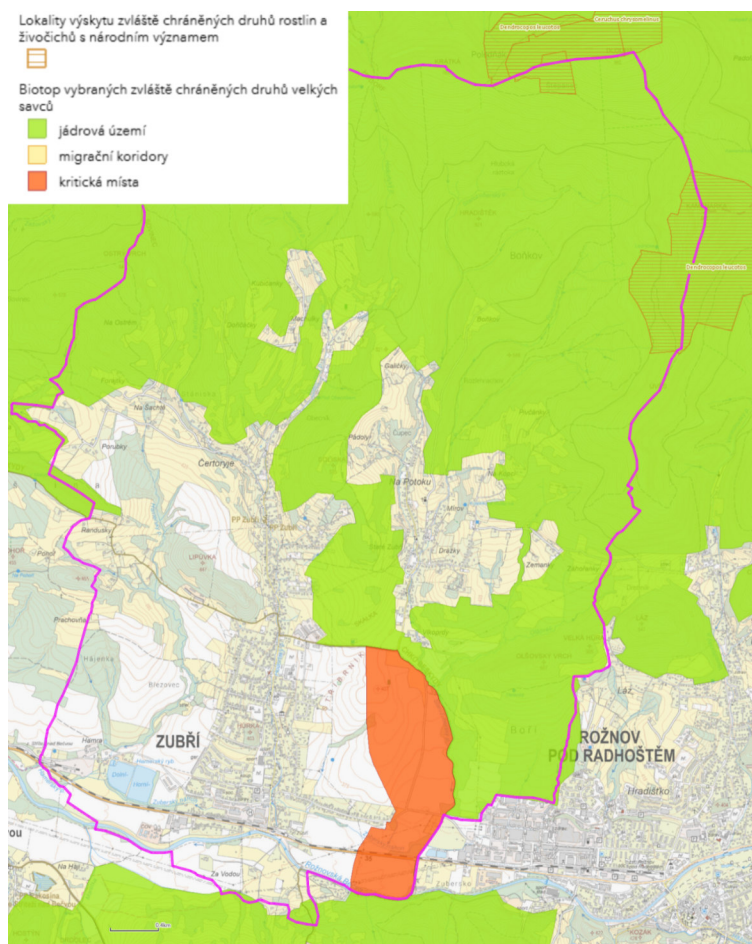
Z dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Beskydy z hlediska rozvoje zástavby a ochrany krajinného rázu je připuštěna zástavba v rozvojových plochách, dostavba proluk a nevymezovat nové velké zastavitelné plochy. Dále je žádoucí regulovat vlastní charakter zástavby.

Plochy Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330 řešené změnou ÚP jsou součástí CHKO Beskydy se zvýšenou ochranou krajinného rázu. Plochy Z.315, Z.331, Z.335, Z.336, Z.337, Z.319, Z.321, Z.327, Z.328, Z.330, Z.332 navazují či doplňují zastavěné území; plochy Z.323, 324 zahušťují rozvolněnou zástavbu. Změnou ÚP v návaznosti na zastavěné území města mimo hranici CHKO se vymezují plochy Z.305, Z.306, Z.307. Z ostatních ploch situovaných mimo hranice CHKO je na levém břehu Rožnovské Bečvy vymezena plocha Z.300. Všechny záměry byly vyhodnoceny vzhledem k limitům a k stanovené urbanistické koncepci – viz odůvodnění kap. G.1, G-1 až G-35. Změnou ÚP byly doplněny podmínky na ochranu krajinného rázu – viz výrok kap. F.2. Řešení krajiny zohledňuje koncepci původního ÚP a přijaté KPÚ.

V řešeném území je přítomna nadregionální, regionální a lokální úroveň ÚSES. Změna ÚP nemá dopad na trasování ÚSES – podmínky v území byly vytvořeny v původním ÚP.

|            |  |
|------------|--|
| <b>20a</b> | <i>Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování 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.</i> |
|------------|--|

Vyhodnocení: Řešené území patří k migračně významným pro velké savce [4]. V obecné rovině je migrace organismů zajištěna vymezením ÚSES. Přechod přes údolí Rožnovské Bečvy ze strany Moravskoslezských Beskyd do Hostýnsko-vsetínských vrchů a dále Javorníků (migrační osa S-J) je ve třech pásmech: Hrachovec, Zubří, Prostřední Bečva. Hlavní překážkou jsou liniové dopravní stavby a urbanizace údolí. Ve vztahu k řešení ÚP Zubří je zásadní zachovat nezastavěnou část krajiny mezi městem Zubřím a Starým Zubřím podél vodního toku Starozuberského potoka – Skalka - Soliska; usilovat o změnu hospodaření podél vodního toku z intenzivního na extenzivní. Fyzická prostupnost pro živé složky přírody je zachována.



obr. č. 2 – biotopy vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (zdroj AOPK ČR)

Změnou ÚP je podpořena průchodnost pro dopravu, zejména dopravní obsluha ploch pro bydlení – vymezují se plochy **Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.329** (PU) a **Z.325, Z.338** (DS).

Změnou ÚP se vymezují plochy občanského vybavení sport **Z.372, Z.373** (OS) pro motokros.

- |           |   |
|-----------|---|
| <b>21</b> | <i>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 nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.</i> |
|-----------|---|

Vyhodnocení: Změnou ÚP se na základě zpracované územní studie vymezuje plocha **Z.352** (parkově upravená zeleň), která navazuje na stávající hřbitov a jeho rozšíření.

- |           |  |
|-----------|--|
| <b>22</b> | <i>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).</i> |
|-----------|--|

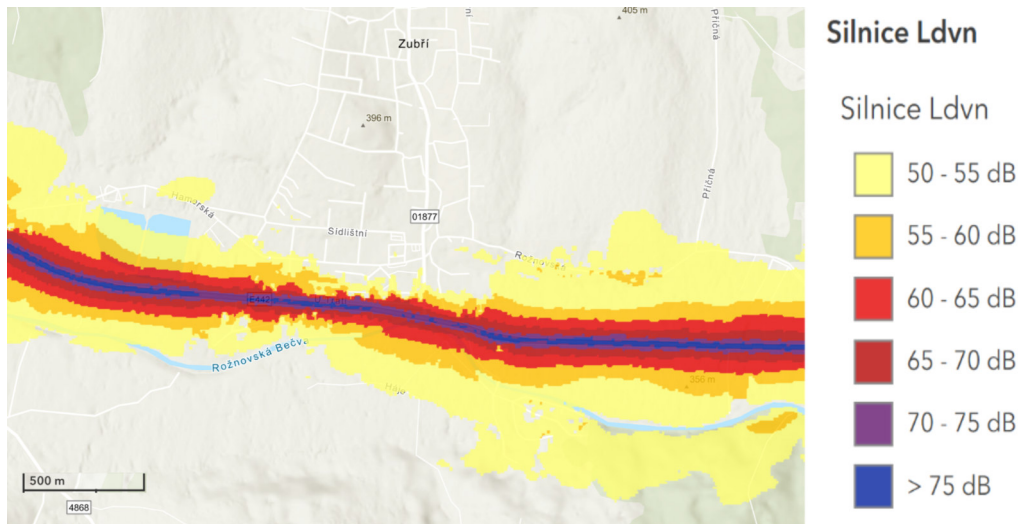
Vyhodnocení: Cyklodoprava je stabilizována v PRZV. Priorita nemá dopad na řešení změny č. 3 ÚP. Ze Zprávy nevyplývá žádný konkrétní požadavek na řešení ploch pro cestovní ruch.

- |           |   |
|-----------|---|
| <b>23</b> | <i>Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístění 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 do-</i> |
|-----------|---|

pravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

**Vyhodnocení:** Město Zubří má přímé napojení na silnici I/35, která umožňuje tranzit mezi ČR a SR. Výhledově je v úseku Zubří přeložena na levou stranu Bečvy v souladu se ZÚR ZK (kód VPS: PK06). Změnou ÚP je výhledové vedení silnice I/35 zachováno. Město má přímé železniční spojení regionální tratí Val. Meziříčí – Rožnov p. Radhoštěm s železniční zastávkou Zubří. Vzhledem k poloze sídla ve struktuře osídlení je dopravní dostupnost řešeného území dostačující.

Páteřní osu sídla zajišťující dopravní obsluhu zastavěného území tvoří silnice III/018711 a III/01878 (v místní části Staré Zubří). Na tyto silnice jsou napojeny místní komunikace tvořící rozvětvenou síť s převážně hlavovým ukončením (nepřůjezdne komunikace). Dopravní obsluha zastavitelných plochy byla ve všech případech řešených změnou ÚP vyhodnocena a změnou ÚP jsou vymezeny plochy **Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.329** (PU) a **Z.325, Z.338** (DS) – viz kap. C.1 odůvodnění.



obr. č. 3 – silnice I/35 – hluk z dopravy pro den-večer-noc (zdroj: MZČR)

Z hlediska hluku z dopravy lze konstatovat, že intenzita dopravy na silnici I.tř. je celkem 16.102 vozidel / 24 hod. v obou směrech, z čehož převládají osobní a dodávkové automobily 13.784 [8, 9]. Jedná se o tranzitní silnici, kde vzhledem k dané stávající dopravní zátěži k dosažení hygienického limitu (denní limit Ldvn=65 dB +5 dB korekce; noční limit Ln=55 dB+5dB korekce) může dojít max. do vzdálenosti 60-90 m od osy koridoru [10] – viz obr. č. 3. Hluk z dopravy na silnici I/35 překračuje stanovené hygienické limity. Jako opatření proti hluku z dopravy na silnici I/35 je snížení rychlosti, výhledově je navržena přeložka mimo souvisle zastavěné území.

Na silnicích III.tř. sčítání dopravy neproběhlo. Pro plochy pro bydlení Z.305, Z.306, Z.307, Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337 (BI), smíšené Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330 (SV) lze konstatovat, že jejich poloha z hlediska intenzity dopravy na silnici I/35 je nekonfliktní.

Rozšíření sítě technické infrastruktury do zastavitelných ploch řešených změnou ÚP je umožněno podmínkami využití PRZV bez potřeby řešit samostatné plochy technické infrastruktury. Řešeného území se týká záměr ze ZÚR ZK pro rozšíření el. vedení VVN (kód VPS: E11). Změna ÚP nemá na řešení koridoru el. vedení žádný dopad.

- 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).

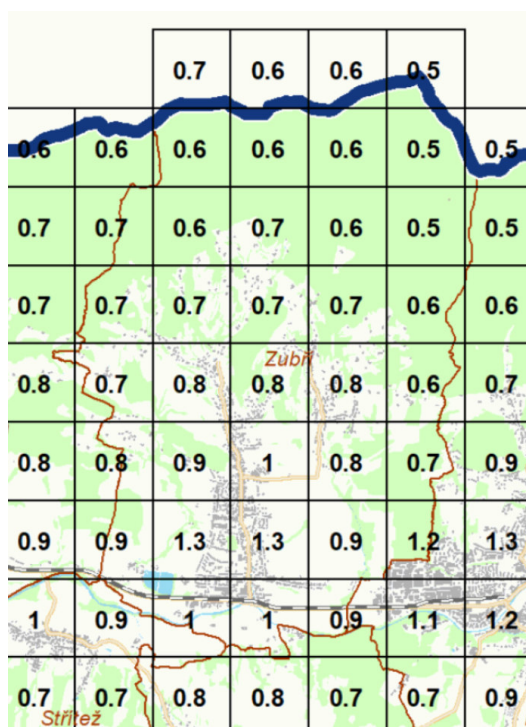
**Vyhodnocení:** Viz priorita č. 23. Změnou ÚP je podporován rozvoj dopravní infrastruktury a odstranění lokálních závad.

Z hlediska hluku obecně platí, že celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nesmí překračovat hodnoty stanovených hygienických limitů hluku. Posouzení hluku z provozu motokrosové dráhy v plochách **Z.372 a Z.373** na chráněný venkovní prostor staveb v plochách Z.305, Z.306 řešených změnou č. 3 není možno věcně posoudit bez provedení měření hladiny hluku. Plocha Z.305 je vzdálena od motokrosového areálu

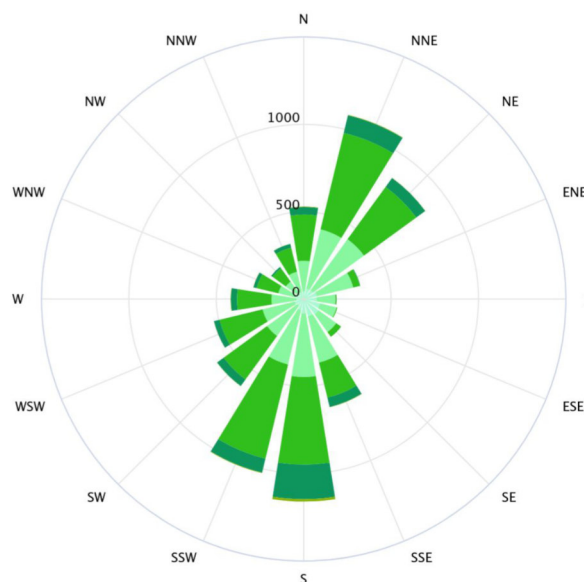
lu 210 m východním směrem a odstíněna pásmem zeleně v šířce 50 m; plocha Z.306 je od motokrosového areálu situována ve vzdálenosti 210 m a odstíněna pásmem zeleně v šířce 40 m. Je doporučeno provedení zkušebního provozu za účelem měření hlukové zátěže na chráněný venkovní prostor staveb a následně přijetí opatření, které mohou vést k regulaci provozu, výsadby zeleně či zrušení ploch pro motokros. Z toho důvodu je využití ploch Z.372 a Z.373 podmíněně přípustné – viz výrok kap. F.

**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.

**Vyhodnocení:** Na kvalitě ovzduší se nejvýznamněji podílí výroba, tepelné zdroje pro vytápění staveb a doprava. Výrazným faktorem negativně ovlivňující lidské zdraví je zátěž z dopravy (hluková zátěž, krátkodobá emisní i dlouhodobá imisní). Z hlediska sledovaných škodlivin se jedná především o benzo(a)pyren, který vzniká nedokonalým spalováním organických látek (spalování dřeva, uhlí, výfukové plyny – limit v zevním ovzduší 1ng/m<sup>3</sup>) a suspendované částice polévatého prachu PM10 (limit 50 µg/m<sup>3</sup>, 24 hod průměr; limit 10 µg/m<sup>3</sup>, roční průměr) a NO<sub>2</sub> (limit 40 µg/m<sup>3</sup>, roční průměr).



obr. č. 4 – benzo(a)pyren (zdroj ČHMÚ)



obr. č. 5 – větrná růžice (zdroj meteoblue)

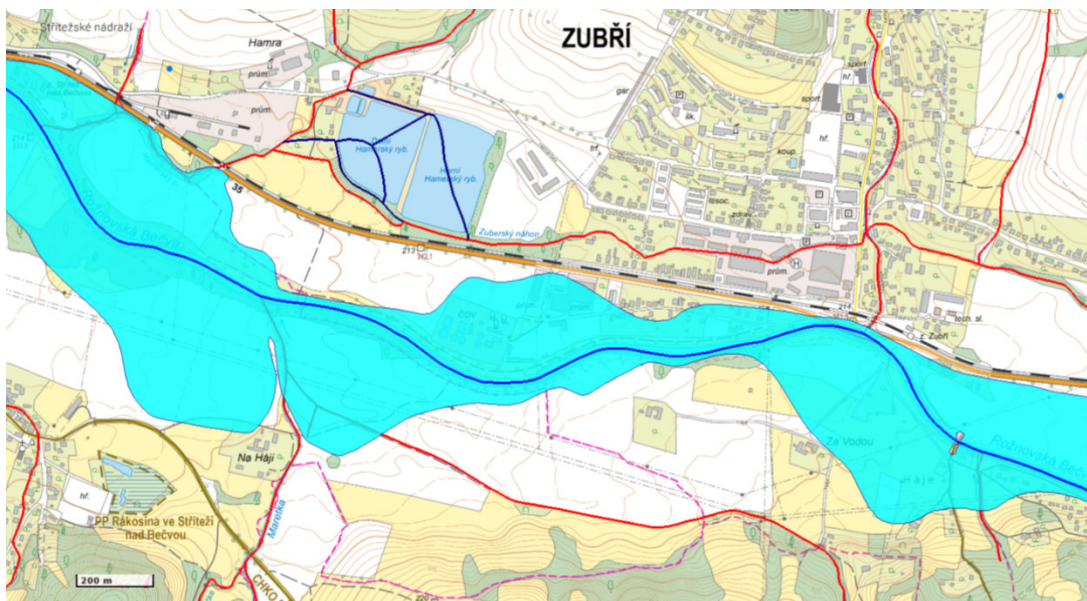
Dle prostorové interpretace dat ČHMÚ [5] roční průměr benzo(a)pyrenu nepřesáhl za sledované období 2019-2023 v řešeném území hodnotu 1,3 µg/m<sup>3</sup> – obr. č. 3; PM10 v řešeném území nepřesáhl hodnotu 20,0 µg/m<sup>3</sup>; v případě NO<sub>2</sub> nepřesáhl hodnotu 12,4 µg/m<sup>3</sup>. Emisní hodnoty tak nejsou překročeny kromě benzo(a)pyrenu – viz obr. č. 4. Vzhledem ke převládajícímu směru větru (J-JZ – SV) je znečištění ovzduší způsobeno zejména dopravou na silnici I. tř. a vytápěním domácností.

Řešené území je plynofikováno. Plochy BI (Z.305, Z.306, Z.307, Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337), SV (Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330) budou zásobovány teplem individuálně – zdroj vytápění bude upřesněn v dalším stupni projektové přípravy. Prodloužení plynovodní sítě pro případné zásobování zástavby v těchto plochách, využívání alternativních zdrojů pro vytápění je přípustná činnost v plochách PRZV.

**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 umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky

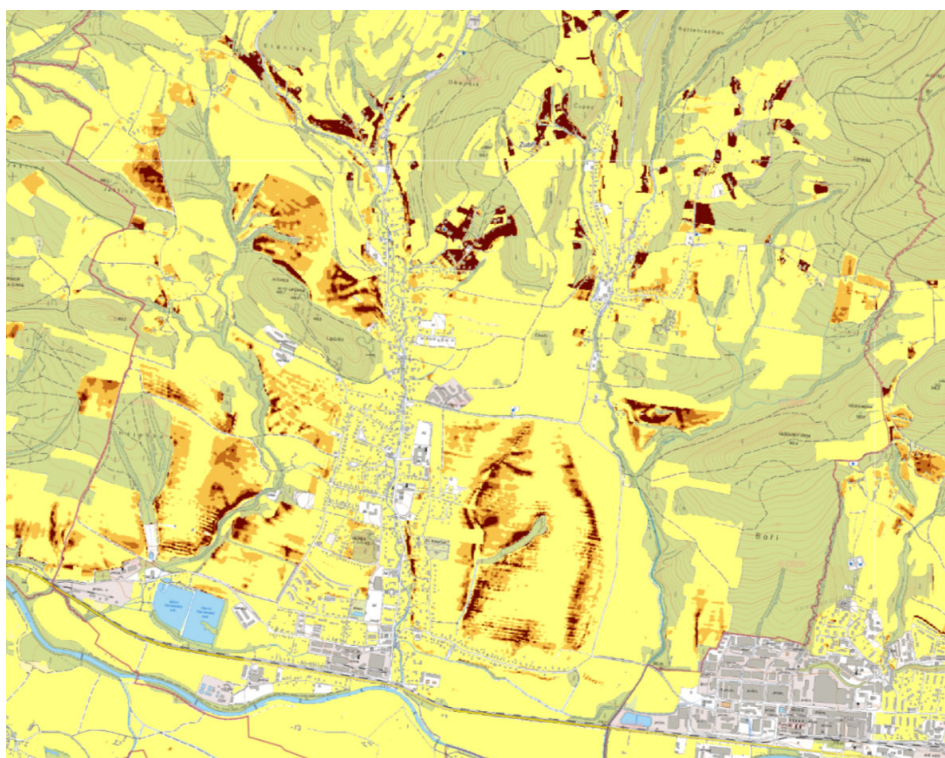
pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

**Vyhodnocení:** Vodní tok Rožnovská Bečva (IDVT 10100102) má stanovené záplavové území [6]. Žádná z ploch řešených změnou ÚP není ve střetu s hladinou  $Q_{100}$  a není situovaná v aktivní zóně – viz výkres II.B1, obr. č. 6.



obr. č. 6 – hladina  $Q_{100}$  Rožnovské Bečvy, zdroj: POVIS [6]

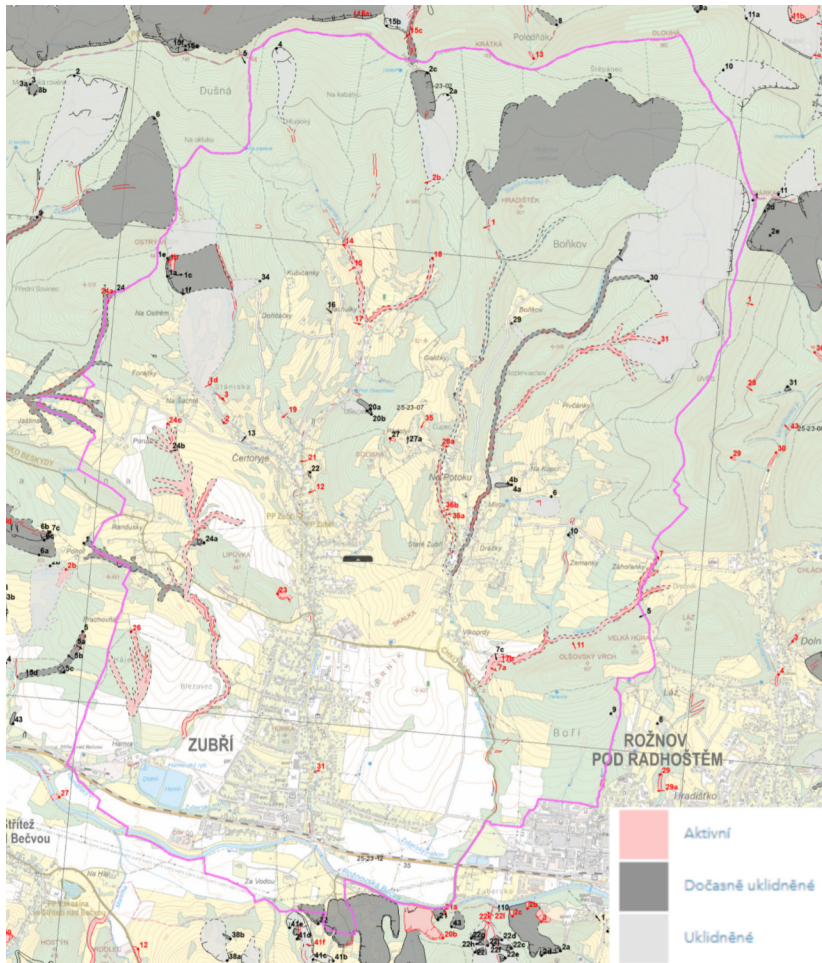
V řešeném území byly vyhotoveny KPÚ (účinnost od 6/2024). Za erozně ohrožené území lze označit ZPF (ornou půdu) na svazích se sklonem 3 st. a výše pro větrnou erozi a 8 st. a výše pro vodní erozi bez ochranných opatření. Ačkoliv na plochách orné půdy dochází prokazatelně ke smyvům orné půdy (vodní eroze), z přijatých KPÚ ani ze Zprávy nevyplývá žádný konkrétní požadavek na změnu organizace krajiny.



obr. č. 7 – riziko půdní eroze způsobené účinky srážek (zdroj: VÚMOP) [7]

Obecně lze konstatovat, že technická infrastruktura (protipovodňové opatření, ohrázení) či přírodě blízká opatření (realizace mokřadů, malé vodní plochy, protierozní pásy, ochranné zatravnění, výsadba zeleně) je přípustná činnost plochách s rozdílným způsobem využití.

Řešené území je geomorfologicky součástí soustavy Vnějších Západních Karpat, celku Rožnovská Brázda a Moravskoslezské Beskydy tvořená pískovcovým a jílovcovým flyšem s rytmickým střídáním pískovců a jílovců náchylným k sesouvání. Plochy řešené změnou ÚP byly vyhodnoceny z hlediska střetu se svahovými nestabilitami evidovanými v území, s tím že ve dvou případech **Z.300**, **Z.315** dochází ke střetu, který lze připustit za podmínky inženýrsko-geologického vyhodnocení. Podmínka byla zapracována do podmínek využití PRZV – viz výrok kap. F.



**obr. č. 8 – svahové nestability**  
zdroj: ČGS [2]

*V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnování účinků povodní a sucha.*

**Vyhodnocení:** Priorita nemá dopad na řešení změny ÚP. Změnou ÚP nejsou navrhovány žádné plochy změn v krajině. Organizace krajiny je převzata z původního ÚP a zohledňuje přijaté KPÚ. Protierozní opatření, resp. realizace přírodě blízkých opatření na ochranu přírody a krajiny před extrémními stavy (sucho, povodně) je přípustná činnost v plochách AU, ZK, LU, NU.

*Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

**Vyhodnocení:** Požadavek na likvidaci srážkových vod vsakem, retencí je stanoven v textové části výroku kap. D2. Priorita je zohledněna rovněž stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, zejména požadavky na plošné uspořádání. Z toho důvodu byl u zastavitelných ploch BI (Z.305, Z.306, Z.307 Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337), SV (Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330) stanoven koeficient zastavěnosti – viz kap. F výroku.

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

**Vyhodnocení:** Viz priorita č. 25. Priorita nemá dopad na řešení změny ÚP.

**27** *Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí 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.*

Vyhodnocení: Viz priorita 23, 24. Záměry ze ZÚR ZK jsou respektovány – viz kap. D.3. Technická infrastruktura je přípustná činnost v PRZV. Změnou ÚP se vymezuje plocha:

- **Z.313, Z.339** pro dopravní obsluhu zástavby na východní okraji města Zubří. Vymezení ploch pro rozšíření místních komunikací zohledňuje přijatou územní studii.

- **Z.316** pro dopravní obsluhu plochy Z.17, Z.315 a zkvalitnění dopravy v lokalitě (výhybna)

- **Z.320** pro dopravní obsluhu plochy Z.20, Z.319

- **Z.329** pro dopravní obsluhu plochy Z.328, Z.330

- **Z.325** pro dopravní obsluhu plochy Z.327 (příčné rozšíření místní komunikace)

- **Z.338** pro dopravní obsluhu plochy Z.Z335-Z.337 (zokružování místních komunikací)

**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.*

Vyhodnocení: Viz. priorita č. 27. Dopravní obsluha návrhových ploch řešených změnou ÚP, napojení na technickou infrastrukturu byly vyhodnoceny – viz odůvodnění kap. C.1.

**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.*

Vyhodnocení: Viz priorita č. 22-24, 27, 28. Priorita nemá dopad na řešení změny ÚP.

Plochy určené pro hromadnou dopravu nejsou navrhovány. Řešení dopravy je převzato z původního ÚP – cyklo-/ pěší doprava je přípustná činnost v PRZV.

**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.*

Vyhodnocení: Město Zubří má vybudovaný místní vodovod, který je součástí skupinového vodovodu Stanovnice. Zásobování souvisle zastavěného území pitnou vodou je z VDJ Pomníček v jednom tlakovém pásmu a zůstává beze změny. Místní část Staré Zubří je zásobována vodou z ČS Staré Zubří a VDJ Staré Zubří ve dvou tlakových pásmech. Odlehlá zástavba mimo dosah vodovodu je zásobována individuálně. Lokality Z.319, Z.327, Z.328, Z.330, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337 budou zásobovány pitnou vodou prodloužením vodovodu; lokality Z.315, Z.321, Z.323 jsou napojeny na stávající vodovod a lokality Z.305, Z.306, Z.307, Z.324, Z.300 budou zásobovány individuálně.

Stávající likvidace splaškových vod v obci je řešena splaškovou kanalizací se zaústěním do ČOV Zubří a zůstává beze změny. Plochy T.303, Z.315, Z.321, Z.327, Z.332 budou napojeny na stávající stoku splaškové kanalizace v místě; plochy Z.319, Z.328, Z.330, Z.331, Z.335, Z.336, Z.337 budou odkanalizovány prodloužením kanalizačního řadu a odkanalizování v plochách Z.304, Z.305, Z.306, Z.307, Z.300, Z.323, Z.324 bude řešeno individuálně.

Rozšíření kanalizační a vodovodní sítě je přípustná činnost v PRZV.

**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.*

Vyhodnocení: Možnost využívání obnovitelných zdrojů energie (solární, větrná, geotermální, vodní) je v ÚP umožněno jako přípustná činnost v PRZV v zastavěném území (zejména plochy BU, BI, BH, RZ, SU, SV, RZ, OV, OK, OS, VU, VD, VZ). Jedná se o využití zemského tepla, resp. vodní energie pro tepelné čerpadla (vrty,

zemní kolektory), dále o využití teploty vzduchu pro tepelné čerpadla, využití proudění vzduchu pro pasivní odvětrávání budov, využití sluneční energie pro solární panely a FTV elektrárny, které jsou součástí konstrukce staveb (tj. na střeše, fasádě).

Využití nezastavěné části krajiny pro umístění staveb pro výrobu el. energie z obnovitelných zdrojů (FTVE, VTE) se s ohledem na zachování produkční funkce (plochy AU), ekologické funkce (plochy NU, ZK, LU) nepřipouští. Změnou ÚP byly doplněny podmínky využití vybraných PRZV (WT, AU, LU, ZK, NU) s ohledem na ust. §122 zák. 283/2021 Sb.

(6) Změna č. 3 ÚP Zubří je v souladu požadavky Politiky územního rozvoje ČR ve znění závazném od 01.03.2025.

## D.2 – Vyhodnocení z hlediska požadavků územně rozvojového plánu

(1) Vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydala pod č. j.: 54539-2024-UVCR formou opatření obecné povahy Územní rozvojový plán (účinnost 14.10.2024).

(2) Řešeného území se týkají záměry:

- **nadregionální biokoridor (označení VPO z ÚRP: NRBK66-97-103)** - koridor je součástí ZÚR ZK, kde je vymezen jako:
  - nadregionální biokoridor 145-Radhošť-Kněhyně-K 144 (kód VPO: PU17)
 Koridor jsou vymezen v platném ÚP a řešení změny č. 3 nemá na biokoridor ÚSES žádný dopad.

## D.3 - Vyhodnocení s nadřazenou územně plánovací dokumentací

(1) Správní území obce Zubří je řešeno Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje vydanými Zastupitelstvem Zlínského kraje dne 10. 9. 2008 pod č.usn. 0761/Z23/08 s účinností od 23. 10. 2008. Aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje vydalo Zastupitelstvo Zlínského kraje usnesením č. 0061/Z03/25 ze dne 17.02.2025 s nabytím účinnosti 11.03.2025. Ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 4, 3 (dále jen „ZÚR ZK“) vyplývají pro řešené území obce následující požadavky na respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území:

- **priority územního plánování**
- **rozvojová oblast N-OB1 Podbeskydsko**
- **cílové kvality krajiny: krajinný celek Rožnovsko, krajinný prostor 5.2 Zubersko (krajina lesní harmonická)**
- **silnice nadmístního významu I/35 Valašské Meziříčí – Rožnov p. Radhoštěm, úsek Bynina – Zubří (kód VPS: PK06)**
- **koridor el. vedení nadmístního významu VVN Zubří – Hutisko+TR110 kV/22 kV (kód VPS: E11)**
- **nadregionální biokoridor 145-Radhošť – Kněhyně – K 144 (kód VPO: PU17)**
- **regionální biocentrum 133-Střítež (kód VPO: PU80)**
- **regionální biocentrum 134-Kamenárka (kód VPO: PU81)**
- **regionální biokoridor 1567-Kluzov – Střítež (kód VPO: PU149)**

(2) Jednotlivé priority územního plánování ze ZÚR ZK byly naplněny následujícím způsobem:

### (1.1) priority územního plánování vstupující do řešeného území:

|          |  |
|----------|--|
| <b>1</b> | <i>Podporovat prostředky a nástroje územního plánování udržitelný rozvoj území Zlínského kraje. Vytvářet na celém území kraje vhodné územní podmínky pro dosažení vyváženého vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudržnosti obyvatel kraje. Dbát na podporu udržitelného rozvoje území kraje při utváření krajských oborových koncepcí a strategií, při rozhodování o změnách ve využití území a při územně plánovací činnosti obcí.</i> |
|----------|--|

**Vyhodnocení:** Ze Zprávy vyplynuly požadavky na vyhodnocení záměrů zejména na rozvoj bydlení. Změnou byly všechny záměry jednotlivě posouzeny k přijaté koncepci a limitům v území – viz odůvodnění kap. G.1, G-1 až G-35. Vymezené plochy změn jsou akceptovatelné z hlediska ochrany hodnot. Dále bylo aktualizováno zastavěné území a provedeno vyhodnocení vzhledem k aktuální nadřazené územně plánovací dokumentaci a koncepčním podkladům s tím, že změna ÚP nemá na záměry ze ZÚR ZK žádný vliv. Dokumentace byla převedena do Standardu.

Z hlediska udržitelného rozvoje území je negativně hodnocen:

- průjezdní úsek silnice I/35 zastavěným územím (emise z dopravy, hluk)

- omezený hospodářský rozvoj vzhledem k poloze města v CHKO

Změna ÚP respektuje přeložku silnice I/35 vymezenou v původním ÚP a podporuje rozvoj lokální výroby / podnikání.

- 2** *Preferovat při územně plánovací činnosti obcí zpřesnění územního vymezení ploch a koridorů podchycených v ZÚR Zlínského kraje (dále ZÚR ZK), které jsou nezbytné pro realizaci republikově významných záměrů stanovených pro území Zlínského kraje v Politice územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 (dále PÚR ČR) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených v Strategii rozvoje Zlínského kraje 2030 (dále SRZK).*

Vyhodnocení: Návrh ÚP respektuje nadřazenou ÚPD. Republikové záměry se řešeného území netýkají – viz kap. D.1.

Koridory dopravní (kód VPS: PK06), technické infrastruktury (kód VPS: E11) a prvky ÚSES (kód VPO: PU17, PU80, PU149) obsažené v ZÚR ZK byly do ÚP zapracovány do původního územního plánu a změnou jsou převzaty. RBC 134-Kamenárka (kód VPO: PU81) se řešeného území netýká. Změna ÚP nemá na záměry ze ZÚR ZK žádný dopad. V případě stavby s ozn. PK06 z důvodu metodických doporučení se mění výčet ploch – přibýly transformační plochy T.367, T.369-T.371, které se vymezují v částech střetu koridoru pro navrhovanou přeložku silnice I/35 se zastavěným územím.

- 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. Prověřit soulad lokalizace nových hospodářských aktivit v těchto územích s rozvojovými záměry kraje a možnosti jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.*

Vyhodnocení: Město Zubří je součástí ORP Rožnov p. Radhoštěm s přímou vazbou na tranzitní silniční síť a regionální železniční síť. Z toho hlediska se jeví posílení výrobních aktivit a podnikání jako zvyšování úrovně konkurenceschopnosti a životní úrovně obyvatel kraje. V obecné rovině výroba vytváří pracovní pozice a posiluje zaměstnanost. S ohledem na plošné uspořádání sídla ve vazbě na širší územní vztahy byly vyhodnoceny a vymezeny plochy drobné (**T.303**) a lesnické (**Z.322**) výroby – viz odůvodnění kap. G.1, tab. G-1, G-13.

- 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.*

Vyhodnocení: Z pohledu struktury zástavby má stávající sídlo charakter – plošná kobercová zástavba, plošná liniová zástavba a rozptýlená zástavba. Cílem by mělo být:

- realizace tech. a dopravní infrastruktury za účelem využití zastavitelných ploch na východním okraji města  
- zachovat formu rozptýlené zástavby na svazích se zastoupením ploch travních porostů s rozptýlenou dřevinnou vegetací, tj. rozvolněnou hustotu zástavby, fyzickou a vizuální průchodnost.

Zahušťování zástavby v krajině, vytváření enkláv a jejich propojování (srůstání) je tedy nežádoucí.

Změnou ÚP byly vymezeny zejména plochy pro bydlení, podnikání, které jsou akceptovány z hlediska charakteru sídelní struktury.

- 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 součástí integrovaného dopravního systému pro ekologicky šetrnou formu dopravní obsluhy území kraje;

Vyhodnocení: Dopravní obsluhu obce zajišťují silnice III.tř. napojené na silnici I/35, která bude výhledově vymístěna na levou stranu Rožnovské Bečvy. Silnice III. tř. jsou stabilizovány. V souvislosti s vymezením ploch pro bydlení řešených změnou ÚP se vymezují plochy dopravy a veřejného prostranství pro odstranění lokálních závad:

- plocha **Z.313, Z.339** – dopravní obsluha zástavby na východním okraji města v místní části pod hřbitovem
- plocha **Z.314** – prodloužení místní komunikace za účelem dopravní obsluhy obytné zástavby v lokalitě U Traktorky
- plocha **Z.316** – zkvalitnění dopravní obsluhy v místní části (výhybna) Pod Lipůvkou
- plocha **Z.320** – prodloužení místní komunikace za účelem dopravní obsluhy plochy Z.20, Z.319 v lokalitě Bořkova

- plocha **Z.325** – rozšíření (zkapacitnění) místní komunikace v místní části Staré Zubří u kaple, dopravní obsluha plochy Z.327
  - plocha **Z.329** – rozšíření (zkapacitnění) místní komunikace v místní části Staré Zubří – Romanovský potok, dopravní obsluha plochy Z.328, Z.330
  - plocha **Z.338** – zokruhování místních komunikací v místní části Staré Zubří – ul. Starozuberská, dopravní obsluha ploch Z.335-Z.337
- Drážní doprava pro vedení regionální tratě č. 281 (Val. Meziříčí – Rožnov p. R.) je stabilizována. Drážní budova neslouží pro potřeby dráhy, byla prodána a z důvodu požadavku na změnu využití se vymezuje plocha **T.303** - odůvodnění viz. kap. G.1, G-10.

*- 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;*

Vyhodnocení: Zájmovým územím prochází značená cyklostezka č. 6250 ve směru V-Z (Zašová – Rožnov p. Radhoštěm) a regionální cyklostezka 6260- Bečva ve směru V-Z (Val. Meziříčí-Rožnov p. Radhoštěm), které jsou vedeny po místních a účelových komunikacích a jsou stabilizovány. Změna ÚP nemá na řešení cyklodopravy žádný dopad.

*- 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.*

Vyhodnocení: Zdrojem hluku je silnice I/35, která bude výhledově vymístěna mimo zastavěné území na levou stranu Rožnovské Bečvy – viz kap. D.1, priorita 23. Podmínky pro přeložku silnice I/35 byly vytvořeny v původním ÚP a změna č. 3 ÚP nemá na řešení tranzitní dopravy žádný dopad.

**6** *Podporovat péči o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát přitom zvláště na:*

- zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;
- umísťování rozvojových záměrů, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit s následnou podporou potřebných kompenzačních opatření;
- zachování a citlivé doplnění tradičního vnějšího i vnitřního výrazu sídel, s cílem nenarušovat historicky cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou, vyloučit nekoncepční formy využívání zastavitelného území a zamezit urbánní fragmentaci přilehlé krajiny;
- zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst i venkova a jeho oblastní charakteristiky.

Vyhodnocení: Řešené území je z větší části součástí krajinného celku Rožnovsko, krajinný prostor Zubersko s krajinou lesní harmonickou. Pro tento typ kulturní krajiny je charakteristickým vizuálním rysem členitý reliéf hornatiny s převládající diagonálou a vizuální uzavřeností krajiny. Pohledově otevřené části jsou údolnice a zatrávněné svahy. Pevládající vegetační pokryv je les. Ze ZPF převládají travní porosty, které tvoří 46 % celkové plochy ZPF [1]. Ekologicky stabilní plochy jsou vázány na lesní, vodní společenstva a louky. Z hlediska estetického vnímání lze krajinu charakterizovat jako bohatou na vjemy (geomorfologie, terénní pokryv tvořený mozaikou).

V území proběhly KPÚ. Organizace krajiny je převzata z původního ÚP.

Změnou č. 3 ÚP byly prověřeny záměry na změny v území s tím, že na určující znaky krajiny vliv nemají.

**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;

Vyhodnocení: Řešené území je součástí rozvojové oblasti N-OB1 Podbeskydsko. Záměry ze ZÚR ZK jsou respektovány. Změnou byl vyhodnocen rozsah zastavitelných ploch a míra jejich naplnění. Rozsah zastavitelných ploch je dostatečný a převyšuje potřebu o cca. 27 % – viz odůvodnění kap. K.2 Navrhované řešení vychází z původního ÚP, schválené Zprávy a požadavků obce. Řešení změny č. 3 ÚP navazuje na koncepci územního rozvoje stanovenou původním ÚP. Požadavky na změny využití území byly jednotl. vyhodnoceny – viz odůvodnění kap. G.1, G-1 až G-35.

- 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;

Vyhodnocení: Úroveň dopravní obsluhy sídla a technické infrastruktury je dostatečná. Lokální nedostatky je možno řešit v rámci PRZV. Změnou ÚP jsou řešeny lokální potřeby z hlediska zkvalitnění dopravní obsluhy a vymezeny plochy **Z.313, Z.316, Z.320, Z.325, Z.338, Z.329** – viz odůvodnění kap. E.1, tab. E-2, kap. G.1, tab. G.2, G.3, G-19 až G-21.

Využití ploch Z.372, Z.373 pro motokros, které je možno považovat za zdroj hluku, je podmíněno měřením hluku a zpracováním akustické studie.

- 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;

Vyhodnocení: Stávající výrobní areály jsou funkční využívány pro výrobu, skladování, obchodní prodej a související nevýrobní služby. Plochy výroby jsou stabilizované. Změnou č. 3 ÚP se vymezují plochy **T.303, Z.322** pro drobnou výrobu a živnostenské podnikání – viz odůvodnění kap. G.1, tab. G-10, G-13.

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

Vyhodnocení: Jak je uvedeno výše, plochy brownfields se v řešeném území nenachází. Vymezena je plocha přestavby T.303 býv. drážní budovy pro výrobu. Z hlediska účelného využití nezastavěného území, které je obklopeno pozemky zastavěného území, lze považovat plochy Z.319, Z.321, Z.328, Z.330, Z.331 – viz výkres I.B2.

- vytváření podmínek pro souvislé plochy zeleně v územích, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností, v bezprostředním okolí větších sídel zachování a zakládání zelených pásů zajišťujících prostupnost krajiny a podmínky pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace;

Vyhodnocení: Jak je uvedeno výše, město Zubří má zpracované KPÚ, kterými byla řešena organizace nezastavěného území. Řešení krajiny je tak převzato z původního ÚP s přihlédnutím k PSZ. Nad rámec původního ÚP nebyly vymezeny žádné plochy změn v krajině.

- 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;

Vyhodnocení: Město Zubří nepatří mezi turisticky vyhledávané cíle. Změna ÚP nemá na řešení rekreace vliv (nejsou navrhovány plochy hromadné rekreace). Na základě požadavku byla vymezena plocha **Z.304** pro zahrádkářskou osadu v lokalitě Hamerský rybník pro aktivní trávení volného času a samozásobitelství.

- významné ekonomické přínosy ze zemědělství, vinařství a lesního hospodářství, s cílem zabezpečit jejich územní nároky a urychlit pozemkové úpravy potřebné pro jejich rozvoj, a na potřeby uplatnění též mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů v návštěvnických a rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

Vyhodnocení: Požadavek nemá dopad na řešení změnu ÚP. Organizace krajiny zohledňuje přijaté KPÚ na podkladu aktuální katastrální mapy a původní ÚP. Koncepte řešení nezastavěné krajiny, ÚSES se nemění.

- 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;

Vyhodnocení: ZÚR ZK vymezují koridor pro el. vedení VVN Zubří – Hutisko+TR110 kV/22 kV (kód VPS: E11) a koridor dopravy pro silnici nadmístního významu I/35 Valašské Meziříčí – Rožnov p. Radhoštěm, úsek Bynina – Zubří (kód VPS: PK06). Koridory jsou součástí původního ÚP a změna ÚP nemá na koridory ze ZÚR ZK žádný dopad – viz výkres II.B1, II.B2

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

Vyhodnocení: Vodní tok Rožnovská Bečva má stanovené záplavové území. Žádná z ploch řešených změnou ÚP není se záplavovým územím ve střetu – viz kap. D.1, priorita č. 25, 26. Změnou ÚP nejsou vymezovány žádné samostatné plochy na ochranu zastavěného území před povodněmi. Stanovená koncepce původního ÚP a podmínky PRZV umožňují realizaci protipovodňových opatření.

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

Vyhodnocení: Viz odůvodnění kap. D.1, priorita č. 25, 26. Stanovené záplavové území Q<sub>100</sub> vodního toku Rožnovská Bečva nemá vliv na řešení změny ÚP.

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

Vyhodnocení: Zadržování dešťové vody, její vsakování, příp. zpětně využití je přípustné v PRZV. Vsakování v zastavěném území a zastavitelných plochách je řešeno ve vybraných PRZV stanovením koef. zastavěnosti. Změnou č. 3 ÚP byl pro plochy bydlení (BI) **Z.305, Z.306, Z.307, Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337**, smíšené (SV) **Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330** stanoven koef. zastavěnosti – viz kap. F.2 výroku.

- 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;

Vyhodnocení: Požadavek nemá dopad na řešení změny ÚP.

- 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.

Vyhodnocení: Plochy výroby z původního ÚP jsou stabilizovány. Změnou ÚP řešené plochy pro bydlení jsou umístěny v dostatečné vzdálenosti od výrobních areálů.

- 8** Podporovat ve specifických oblastech kraje ochranu a rozvoj specifických hodnot území a řešení specifických problémů, pro které jsou vymezeny. Prosazovat v tomto území takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho specifických hodnot. Dbát přitom současně na:
- zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné a sociální vybavenosti v hlavních centrech oblastí;

Vyhodnocení: Řešené území Zubří je součástí specifické oblasti SOB Beskydy. Nezastavěná část krajiny má hospodářskou a ekologickou funkci (migračně významné území). Řešení nezastavěné části krajiny zohledňuje původní ÚP a přijaté KPÚ s tím změnou č. 3 ÚP nejsou vymezeny žádné plochy změn v krajině.

- 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;

Vyhodnocení: Změnou ÚP byly navrhované plochy byly posouzeny z hlediska vlivu záměru na krajinný ráz a závěry s přihlédnutím k podrobnosti ÚP zapracovány do podmínek využití. V souvislosti s vymezením plochy Z.327 byla navržena plocha **Z.326** - viz kap. E.1, tab. E-7.

- 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.

Vyhodnocení: Ve vztahu k plochám řešených změnou ÚP jsou rizikovými faktory v území:

- plocha Z.300, Z.315 - riziko sesuvu – viz obr. č. 8. Stanovena podmínka inženýrsko-geologického posouzení. Odůvodnění - viz kap. D.1 priorita č. 25, 26.

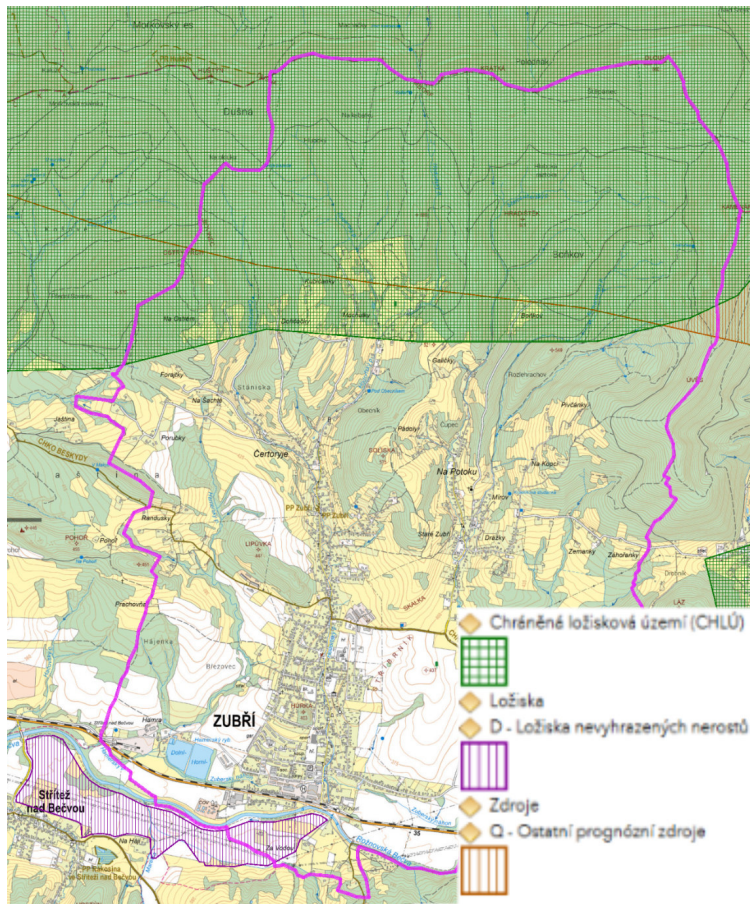
- 9** Podporovat územní zajištění a přiměřené využívání veškerých přírodních, surovinových, léčivých a energetických zdrojů v území kraje. Zajistit jejich hospodárné využívání v současnosti a neohrozit možnosti jejich využití v budoucnosti. Podporovat v území zájmy na rozvoj obnovitelných zdrojů energie.

Vyhodnocení: V zájmovém území je evidováno CHLÚ pro těžbu černého uhlí a zemního plynu, prognózní zdroj černého uhlí a ložisko štěrkopísků – viz kap. C.1, obr. č. 9. Z požadavků řešených změnou ÚP zasahuje do plocha Z.322 do CHLÚ – v dalším stupni projektové přípravy bude postupováno v souladu s horním zákonem.

Využívání obnovitelných zdrojů energie pro individuální zásobování zástavby (geotermální, solární, větrná, vodní) je umožněno stanovenými podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Změnou č. 3 ÚP byl stanoven požadavek na umístování ploch pro FTVE v zastavěném území (plochy BU, BH, BI, OV, OK, OS, OX, SU, SV) jako součást staveb.

V nezastavěné části krajiny v souladu s §122 stavebního zákona jsou ve vybraných PRZV (AU, LU, ZK, NU) vyloučeny stavby, zařízení a opatření pro výrobu el. energie z obnovitelných zdrojů (FTVE, VTE) vč. tzv. drobných staveb ve smyslu stavebního zákona a to bez rozlišení, zda se jedná o veřejnou infrastrukturu či pro individuální využití – viz kap. F.1 výroku; odůvodnění viz kap. I.



obr. č. 9 – surovinový potenciál, zdroj: ČGS [2]

- 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 zaboru, 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.

**Vyhodnocení:** Navrhované řešení představuje na straně záborů ZPF 7,03 ha, z čehož skutečný očekávaný zábor bude 5,15 ha. Kvalitativně se jedná převážně o půdy IV. a V. tř. bonity - viz odůvodnění kap. M.1. V územním plánu byly koncepčně vytvořeny podmínky pro ochranu erozně ohrožených ploch ZPF stanovením podmínek využití plochy zemědělské všeobecné (AU). Změna ÚP nemá na řešení krajiny dopad.

- 11** Respektovat v území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

**Vyhodnocení:** Priorita nemá dopad na řešení ÚP. V území se nenachází žádný vojenský objekt či zařízení; není zde skladován či ukládán žádný nebezpečný odpad nebo hořlavý, výbušný či zdraví škodlivá látka. Výrobní areál Gumáren Zubří a.s. má stanovenou zónu havarijního plánování. V dokumentaci je zpracován a vyhodnocen požadavek MO ČR z hlediska zájmů sledovaných zákonem – viz kap. C.1, výkres č. II.B1.

- 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.

**Vyhodnocení:** Územní plán zohledňuje požadavky vyplývající z rozvojových dokumentů kraje: Návrh změny ÚP Zubří respektuje níže uvedené koncepční a rozvojové dokumenty vztahující se k řešenému území a mající dopad do územního plánu. Údaje z těchto dokumentů vstoupily vesměs do územně analytických podkladů jako hodnoty, limity a záměry, případně rovnou do závazných územně plánovacích dokumentů.

- **Strategie rozvoje Zlínského kraje 2030** - v obecné rovině je třeba zajistit: péči o movité a nemovité (tradici) kulturní dědictví vč. krajiny; odstranit překážky v ÚP pro zajištění investiční výstavby; rozvoj infrastruktury; vytvářet podmínky pro kvalitní životní prostředí; vyvážený rozvoj urbánních oblastí. V ÚP stanovená urbanistická koncepce má za cíl: vytvoření podmínek pro přeložku silnice I/35, rozšíření el. sítě VVN, pro migrační průchodnost pro organismy a podmínek pro územní rozvoj v návaznosti na centrální část.
- **Aktualizace generelu dopravy Zlínského kraje** – dopravní obsluhu území zajišťují sběrné silnice III/01877 a III/01878, které jsou napojené na silnici I/35. V úseku Valašské Meziříčí – Rožnov pod Radhoštěm je plánována homogenizace silnice I/35, s kterou je spojená výstavba obchvatu Zašová a Zubří za účelem snížení tranzitu dopravy o 50 %. Vymístění silnice mimo zastavěné území je krajským záměrem (kód VPS: PK06), který byl zapracován v původním ÚP a změnou ÚP je respektován. Z hlediska řešení bezmotorové dopravy nemá změna č. 3 ÚP žádný dopad na cyklo dopravu.
- **Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje** – aktualizace PRVK ZK pro město Zubří proběhla v r. 2023. Město má vybudovaný místní vodovod napojený na skupinový vodovod Stanovice. Zásobování pitnou vodou je přivaděčem z VDJ Pomníček, odkud je voda čerpána do VDJ Bořkova a VDJ Staré Zubří. Město je zásobováno vodou ve třech tlakových pásmech. Odkanalizování města je jednotnou kanalizací zaústěnou do ČOV Zubří. Změnou ÚP nejsou samostatné plochy tech. infrastruktury pro odkanalizování, zásobování pitnou vodou navrhovány – tech. infrastruktura je přípustná činnost v PRZV.
- **Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje do r. 2030** – cílem je respektovat obecnou ochranu přírody, biodiverzitu a krajinný ráz s ohledem na případné střety se záměry socioekonomického rozvoje kraje a nutností adaptace území na klimatické změny. Tento cíl je podmíněn schvalováním takových rozvojových záměrů, které neohrozí předmět ochrany přírody, stav krajiny a krajinný ráz:
  - ochrana cenných stanovišť
  - zabránění fragmentace krajiny
  - ochrana krajinného rázu
  - podpora krajinné mozaiky
  - omezení záborů ZPF a výstavby na zelené louce
  - ochrana druhůZměna ÚP připouští rozvoj bydlení, tj. výstavbu na zelené louce s tím, že se jedná o:
  - lokality navazující na zastavěné území v centrální části, jejichž rozvoj připouští stanovená koncepce stávajícího ÚP ( Z.305, Z.306, Z.307, Z.315)
  - lokality obklopené pozemky zastavěného území ( Z.319, Z.321, Z.328, Z.330, Z.331)Všechny záměry byly vyhodnoceny vzhledem k limitům využití vč. jejich dopadu na krajinný ráz a záborů ZPF – viz odůvodnění kap. G.1, tab.G-1 až G-35.
- **Územní studie krajiny Zlínského kraje** – řešené území je zařazeno do vlastní krajiny Rožnovsko. Z dokumentu vyplývá úprava ZÚR ZK o zásady pro rozhodování v území, konkrétně kapitoly 6 „Cílové kvality krajiny“ :
  - chránit nezastavěné území vlastní krajiny před fragmentací (bydlení, rekreace), bránit srůstání sídel a zlepšit prostupnost v kritických místech migrace v obcích Zubří a Prostřední Bečva
  - zachovat původní urbanistickou strukturu venkovských sídel, dbát na zachování vhodného okolí a vyniknutí historických památek a sakrálních staveb; podporovat zachování a výstavbu v tradičních objemech a půdorysech s typickými stavebními prvky
  - zlepšit migrační prostupnost Rožnovské Bečvy jako národního prioritního koridoru; při záměrech staveb průtočných vodních nádrží či vodních elektráren požadovat zajištění prostupnosti vodního toku
  - protipovodňová opatření v oblasti s vysokým povodňovým rizikem (Házovický p., Rožnovská Bečva, Vermířovský p. navrhovat v přírodě blízké podobě a dbát na realizaci opatření kompenzujících vyloučený objem a respektování úseků vymezených v koncepci zprůchodnění říční sítě ČR
  - při navrhování opatření pro zasakování srážkových vod respektovat známá geologická rizikaPlochy pro bydlení řešené změnou ÚP navazují na zastavěné území. Z hlediska migrační průchodnosti pro velké savce je zachovat volnou částí krajiny mezi městem Zubřím a Starým Zubřím a Starým Zubřím a Rožnovem p. Radhoštěm. Překážkou v ose je stávající chatoviště podél Starozuberského potoka. Změna ÚP nemá na řešení průchodnosti krajiny žádný dopad. Plošné rozšíření řešené změnou ÚP zohledňuje požadavky města. Venkovská struktura sídla s organickým umístěním v částech města s linií (ulicovou) a rozptýlenou strukturou je zachována. Změnou ÚP není plošné (kobercové) rozšiřování sídla navrhované. V lokalitě Staré Zubří se navrhuje zástavba (dostavba) na protilehlé straně kaple – plocha Z.327. Z důvodu oddálení zástavby od polohy kaple se vymezuje plocha zeleně Z.326.
- **Nadregionální a regionální ÚSES Zlínského kraje** - v řešeném území je nadregionální a regionální úroveň ÚSES zastoupen nadregionálním biokoridorem 145-Radhošť – Kněhyně – K 144 a regionálním biocentrem 133-Střítež a regionálním biokoridorem 1567-Kluzov – Střítež. Nadregionální a regionální ÚSES byl vymezen v původním ÚP a změna ÚP nemá na řešení ÚSES dopad.

- Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu** – v souladu se zák. č. 254/2001 Sb. se dokument věnuje tématickým oblastem ochrany vod, snížení nepříznivých účinků povodní a sucha a užívání vodních zdrojů pro účely zásobování pitnou vodou.

Vodní tok Rožnovská Bečva má stanovené záplavové území, které zasahuje do zastavěného území – viz kap. D/1, odst. 5, bod 25. Změnou ÚP nejsou vymezovány žádné plochy ve střetu s hladinou  $Q_{100}$ . Ostatní vodní toky přítomné v území nemají stanovené záplavové území.

Ochrana zastavěného území před účinky bleskových povodní a zadržování vody v krajině na horních tocích, ochrana před suchem je řešena organizací krajiny vč. stanovení podmínek využití PRZV, které umožňují realizaci přírodě blízkých opatření pro zadržování vody. Zadržování vody v plochách bydlení individuálního (BI) Z.305, Z.306, Z.307, Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337, smíšených obytných vesnických (SV) Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330, výroby drobná a služby (VD) T.303, rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) Z.304 byla v rovině územního plánování řešena stanovením koef. zastavěnosti a podmínkami využití.

Plochy řešené změnou ÚP budou zásobovány pitnou vodou z veřejného místního vodovodu (plochy Z.305, Z.306, Z.307, Z.319, Z.327, Z.328, Z.330, Z.331, Z.335, Z.336, Z.337, Z.315, Z.321, Z.323, Z.332), příp. individuálně (plocha Z.324, Z.300) v závislosti na existenci vodovodní sítě v lokalitě. Likvidace splaškových vod bude řešena odkanalizováním na centrální ČOV Zubří (Z.319, Z.328, Z.330, Z.331, Z.335, Z.336, Z.337, T.303, Z.315, Z.321, Z.327, Z.332), příp. individuálně (plochy Z.304, Z.307, Z.300, Z.323, Z.324) na DČOV.
- Národní plán povodí Dunaje** – stanovuje cíle pro povrchové vody, podzemní vody a chráněné oblasti vázané na vodní prostředí za účelem zajištění ochrany a zlepšení stavu vodstva, hospodaření s vodami, ochrany před povodněmi a suchem.

V řešeném území protéká vodní tok Hamerský, Hodorfský, Starozuberský potok a jejich přítoky. Hlavní vodní osou protékající územím je Rožnovská Bečva, která je přítokem řeky Vsetínské Bečvy ve Val. Meziříčí. Obecný cíl je ochrana a zlepšení stavu povrchových a podzemních vod. Klasifikace jakosti povrchových vod vychází z údajů o vybraných ukazatelích jakosti vody. Mezní ukazatelé jsou uvedeny v ČSN 75 7221.

| třída dle ČSN |   |
|---------------|---|
| I.            | neznečištěná voda – nebyla významně ovlivněna lidskou činností                            |
| II.           | mírně znečištěná voda – umožňuje existenci bohatého, vyváženého a udržitelného ekosystému |
| III.          | znečištěná voda – umožňuje existenci bohatého, vyváženého a udržitelného ekosystému       |
| IV.           | silně znečištěná voda – umožňuje existenci nevyváženého ekosystému                        |
| V.            | velmi silně znečištěná voda – umožňuje existenci silně nevyváženého ekosystému            |

Ve sledovaném období 2021-2022 byly na Rožnovské Bečvě zjištěny tyto ukazatelé:

| ukazatel                               | třída dle ČSN |
|--|---------------|
| chemická spotřeba kyslík dichromanem   | II.           |
| biochemická spotřeba kyslíku pětidenní | II.           |
| amoniakální dusík                      | II.           |
| dusičnanový dusík                      | II.           |
| celkový fosfor                         | IV.           |

Vodní režim (chemický, ekologický stav) je hodnocen jako „dobrý stav“ – vyšší ukazatel znečištění připadá na fosfor. Obecně platí, že hlavní zdroj znečištění je vypouštění splaškových vod z domácností bez předčištění do vodního toku, vypouštění odpadních vod z výroby / průmyslu znečištěnými nebezpečnými látkami a zemědělská výroba (užívání průmyslových hnojiv). Likvidace splaškových vod z ploch Z.315, Z.319, Z.321, Z.327, Z.328, Z.330, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337, T.303 bude odkanalizováním na ČOV Zubří. Plochy Z.304, Z.305, Z.306, Z.307, Z.300, Z.323, Z.324 budou odkanalizovány individuálně na DČOV.

Dalším z cílů je ochrana morfologie přirozených koryt vč. doprovodné vegetace a zlepšování retence vody v krajině a ochrana před povodněmi. Změna ÚP nemá na tuto problematiku žádný vliv. Retence vody u návrhových ploch řešených změnou ÚP je řešena stanovením koef. vsaku a požadavkem na jímání dešťových vod v místě spadu.

- Studie ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje** – prevencí rizik proti povodním v rovině ÚP je zamezit výstavbě zranitelných staveb v ohroženém území, vytvářet opatření vedoucí k odstranění nebo přemístění ohrožených objektů a opatření vedoucí k zadržování vody v krajině. Změnou ÚP řešené plochy byly vyhodnoceny vzhledem k povodňovému riziku s tím, že žádná z ploch není vymezena v záplavovém území - viz kap. D/1, odst. 5, priorita 25, 26. Opatření vedoucí k zadržování vody v krajině jsou na úrovni ÚP zohledněny stanovením podmínek ve vybraných PRZV (koef. zastavěnosti, koef.

- zeleně). Ne-/ technická opatření na zadržování vody v krajině jsou přípustná činnost v plochách AU, LU, ZK, NU.
- **Koncepce rozvoje cyklodopravy na území Zlínského kraje** – řešeným územím prochází dálková cyklostezka č. 6260 Bečva, která je vedena po místních a účelových komunikacích. Změna ÚP nemá na řešení cyklodopravy dopad.
  - **Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji** – na území obce se nenachází žádná plocha brownfields evidovaná v krajských dokumentech, tj. nevyplývá žádný konkrétní požadavek mající dopad na řešení změny č. 3 ÚP.
  - **Koncept snižování emisí a imisí Zlínského kraje a Územní energetická koncepce Zlínského kraje** (Integrovaný krajský program snižování emisí oxidu siřičitého, oxidů dusíku, těkavých organických látek a amoniaku a Integrovaný program ke zlepšení kvality ovzduší Zlínského kraje, vyhlášen Nařízením č. 1/2005 ze dne 7. 11. 2005. Souvisle zastavěné území je plynofikované. Očekávaná intenzita dopravy na průjezdním úseku silnice I. tř. je výhledově 25 tis. vozidel. Plánovaná přeložka silnice I/35 je změnou ÚP respektována.  
Rozšíření distribuční sítě vč. využívání alternativních zdrojů energie v zastavěném území a zastavitelných plochách je umožněno návrhem podmínek jednotlivých funkčních ploch. S ohledem na ochranu nezastavěného území je v souladu s §122 stavebního zákona vyloučeno umístování veřejné / individuální infrastruktury pro výrobu el. energie z alternativních zdrojů vč. výroben el. energie zřízovaných ve veřejném zájmu v plochách AU, LU, ZK, NU.
  - **Koncepce hospodaření s odpady ve Zlínském kraji, Plán odpadového hospodářství kraje 2016 – 2025** – z dokumentu nevyplývají konkrétní požadavky pro obec Zubří řešitelné územním plánem. Produkovaný odpad lze souhrnně zařadit do kategorie komunální odpad, biologicky rozložitelný odpad, stavební odpad, nebezpečný odpady. Způsob odstraňování odpadů probíhá v několika rovinách na úrovni krajské, regionální a obecní: sběr, svoz, dotřídění a úprava využitelných odpadů na druhotné suroviny, energetické využití komunálního odpadu (spalovny), energetické využití biologicky rozložitelného odpadu (kompostárny, bioplynové stanice), uložení odpadu (sklárky). Město má vybudovaný areál pro sběr odpadu. Změnou nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy pro trvalé uskladnění (sklárky) či likvidaci komunálního odpadu (spalovny).
  - **Plán péče o CHKO Beskydy na období 2019 – 2028** – hl. cílem je uchování přírodních a krajinných hodnot a biologické rozmanitosti. Předmětem ochrany jsou: biologická rozmanitost, velké šelmy, krajinný ráz, zlepšování vodního režimu. Větší část řešeného území je součástí CHKO Beskydy. Řešené území je migračně významné ve směru příčném skrz údolí Rožnovské Bečvy. Ve směru sever-jih prochází dálkový koridor velkých šelem propojující Moravskoslezské Beskydy - Hostýnsko-vsetínské vrchy – Javorníky. Zásadní požadavek je zachovat průchodnost a nezastavěnou část krajiny mezi částmi Zubří a Staré Zubří podél osy vodního toku Starozuberského potoka – Skalka – Soliska. Změnou ÚP je migrační průchodnost územím zachována. Žádoucí je přeměna orné půdy na travní porosty v nivě Starozuberského potoka a erozně ohrožených částech krajiny; výsadba rozptýlené dřevinné zeleně (remízky) v krajině – viz odůvodnění, kap. D.1, priorita 20a. Ačkoliv došlo k vyhotovení KPÚ, změna struktury krajiny nebyla navrhována. Ze Zprávy nevyplýval požadavek na změnu koncepce řešení krajiny.  
Z hlediska zásahu do krajinného rázu je řešené území citlivé na změny v území. Obecně lze konstatovat, že jakýkoliv záměr mimo zastavěnou část sídla ovlivňuje krajinný ráz.  
Mimo CHKO Beskydy jsou situované plochy řešené změnou ÚP: T.303, Z.300, Z.304, Z.305, Z.306, Z.307, Z.313.  
V území CHKO Beskydy se nachází plochy řešené změnou ÚP: Z.315, Z.319, Z.321, Z.322, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337. Plochy byly vyhodnoceny vzhledem ke střetům a rámcově vzhledem k ochraně krajinného rázu. Jejich vymezení zohledňuje požadavek obce – viz odůvodnění kap. E.1, tab. G-1 až E-35.
  - **Monitoring krajinného rázu v CHKO Beskydy** – město Zubří je součástí oblasti Valašska, místa krajinného celku Rožnovsko. Z dokumentu pro zpracování do územně plánovací dokumentace vyplývají požadavky:
    - před zaplňováním nových ploch zástavby / průmyslu musí být prověřeno změny územní studii
    - pro umístování průmyslových objektů přednostně využívat již vymezené plochy a brownfields
    - nepovolovat umístování průmyslových zón nad 0,5 ha
    - nepovolovat umístování dominantních staveb – vyžadovat posouzení vlivu na krajinný ráz
    - nevymezovat další plochy zástavby před zaplněním stávajících
    - vyloučit stavby velkých hmot, objemu, výrazné barevnosti
    - vyloučit stavby specifických v místě nezvyklých efektů (moiré efekt, reflexní nátěry, nezvyklý pohyb stavby)
    - mimo hranice zastavěného území nepovolovat stavby v blízkosti drobných sakrálních staveb (ochranné pásmo 200 m)
    - nepřipouštět další stavby ani na pohledových horizontech nižší hierarchické úrovně (lokální) a na pohledově exponovaných svazích

- zachovávat poměr zastavěné plochy k zahradě ve stávajícím obvyklém rozsahu
- při vymezení nových ploch bydlení dbát na respektování dochované urbanistické struktury
- vyžadovat zpracování regulačního plánu v lokalitách, které jsou památkovými zónami
- zajistit ochranu tradičních lidových staveb
- respektovat ochranu památkově chráněných objektů
- v případě stávající obytné zástavby v exponovaném prostoru pohledově korigovat stavby vyšší dřevinnou vegetací
- věnovat více pozornosti i stavebním a vegetačním detailům v sídle (autobusové zastávky, geograficky či historicky nepůvodní dřevinná vegetace)
- zpevněné plochy v sídlech vždy doplňovat zelení
- nepovolovat oplocování pozemků mimo zastavěné území (pouze tradiční ohrazení pastvin)
- nevhodně situované stavby začlenit do krajiny zelení
- sídelní zeleň nevhodného druhového složení postupně obměnit geograficky původními dřevinami
- vhodným způsobem zmírnit negativní vizuální impakt velkoplošných areálů průmyslové i zemědělské výroby (změna barevnosti, strukturované výsadby izolační zeleně vhodného druhového složení) – začít od nejhodnotnějších ploch
- veškeré vrstvy hodnot, vyplývající z této dokumentace, zanést adekvátním způsobem do územního plánování

Plochy **Z.305, Z.306, Z.307, Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337 (BI)** a **Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330 (SV)** řešené změnou ÚP jsou určeny pro bydlení; plocha **Z.304** pro zahrádkářskou osadu; plocha **Z.322** pro hospodářský objekt; plocha **T.303** je plochou přestavby býv. budovy železniční stanice na objekt pro podnikání; plocha **Z.326** je pro výsadbu interakční zeleně. Plochy **Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.329 (PU)** a **Z.325, Z.338 (DS)** jsou související plochy veřejné infrastruktury pro zkvalitnění dopravní obsluhy území. Změnou se vymezují plochy **Z.372 a Z.373** pro motosport (motokrosová dráha), jejíž využití je podmíněně přípustné.

Ze Zprávy nevyplývá požadavek na pořízení ÚP s prvky regulačního plánu. Z toho důvodu nemohou být stanoveny podrobné podmínky, které by odpovídaly podmínkám regulačního plánu. Pro plochy určené pro výstavbu byly stanoveny základní podmínky prostorového uspořádání.

- |           |  |
|-----------|--|
| <b>13</b> | <i>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.</i> |
|-----------|--|

Vyhodnocení: Řešené správní území je součástí Zlínského kraje bez vazby na území Slovenské republiky. Severní hranice katastrální území sousedí s územím Moravskoslezského kraje. Širší území vztahy byly vyhodnoceny. Ze Zprávy nevyplývá žádný požadavek na provedení úpravy dokumentace. Změna č. 3 ÚP nemá dopad na širší územní vztahy – viz kap. D.3, odst. 8.

- |           |   |
|-----------|---|
| <b>14</b> | <i>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.</i> |
|-----------|---|

Vyhodnocení: Požadavek nemá dopad na řešení změny ÚP.

### **(2.1, 2.2) rozvojová oblast a rozvojové osy mezinárodního a republikového významu**

Zubří není součástí žádné z rozvojových oblastí mezinárodního či republikového významu uvedených v PÚR ČR, zpřesněných v ZÚR ZK.

### **(2.3, 2.4) rozvojová osa a oblast nadmístního významu**

Řešené území je součástí rozvojové oblasti **N-OB1 Podbeskydsko**. Úkoly plynoucí z polohy obce v oblasti OB9 Zlín byly vyhodnoceny:

- řešit přednostně územní souvislosti zpřesnění ploch a koridorů vymezených ZÚR v území N-OB1

Vyhodnocení: Plochy a koridory vymezené v ZÚR ZK byly zapracovány do původního ÚP a změna nemá na jejich řešení vliv.

- koordinovat územní souvislosti koridoru I/35 Valašské Meziříčí – D48 se sousedním Olomouckým krajem

Vyhodnocení: Požadavek nemá řešení změny ÚP vliv. Řešené území nesousedí s Olomouckým krajem.

- prověřit rozsah zastavitelných ploch v území obcí dotčeného vymezením N-OB1, přednostně v prostorech Rožnov pod Radhoštěm a Valašského Meziříčí a stanovit pravidla pro jejich využití

Vyhodnocení: Změnou ÚP bylo využití zastavitelných ploch vymezených v původním ÚP prověřeno s tím, že není potřeba zastavitelných ploch je nabídkou ploch pokryta – viz odůvodnění kap. K.

- dbát na minimalizaci negativních vlivů územního rozvoje na kulturní a civilizační hodnoty území N-OB1, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, na jeho přírodní a krajinné hodnoty a na dostatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech.

Vyhodnocení: Požadavky plynoucí ze Zprávy byly vyhodnoceny – vymezeny jsou ty záměry, jejichž vliv na své okolí je přípustný – viz odůvodnění kap. G.1, G-1 až G-35.

### (3) specifická oblast

ZÚR ZK zpřesňují vymezení specifických oblastí mezinárodního a republikového významu na území kraje uvedených v PÚR ČR a vymezuje oblasti nadmístního významu. Řešené území není součástí žádné ze specifických oblastí vymezených v ZÚR ZK.

### (4) plochy a koridory

Řešeného území se týkají plochy a koridory vymezené v ZÚR ZK - viz odst. 7 :

- **silnice nadmístního významu významu I/35 Valašské Meziříčí – Rožnov p. Radhoštěm, úsek Bynina (kód VPS: PK06)** – koridor byl vymezen v původním ÚP. Změna ÚP nemá dopad na řešení koridoru. Upraven je výčet ploch z důvod metodického doporučení – stabilizované plochy v zastavěném území, které jsou ve střetu s plochou koridoru jsou vymezeny jako plochy transformační (T.367, T.369-T.371).
- **koridor el. vedení VVN Zubří – Hutisko+TR110 kV/22 kV nadmístního významu (kód VPS: E11)** - koridor byl vymezen v původním ÚP. Změna ÚP nemá dopad na řešení koridoru.
- **nadregionální biokoridor 145-Radhošť – Kněhyně – K 144 (kód VPO: PU17)** – biokoridor byl vymezen v původním ÚP. Změna ÚP nemá dopad na řešení biokoridoru.
- **regionální biocentrum 133-Střítež (kód VPO: PU80)** – biocentrum bylo vymezeno v původním ÚP. Změna ÚP nemá dopad na řešení biokoridoru.
- **regionální biocentrum 134-Kamenárka (kód VPO: PU81)** - biocentrum je řešené na sousedním území k.ú. Rožnov p. Radhoštěm. Změna ÚP nemá dopad na řešení biokoridoru.
- **regionální biokoridor 1567-Kluzov - Střítež (kód VPO: PU149)** – biokoridor byl vymezen v původním ÚP. Změna ÚP nemá dopad na řešení biokoridoru.

### (5) ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot

Civilizační, kulturní a přírodní hodnoty přítomné v území jsou identifikované a jsou stanoveny základní požadavky na jejich ochranu – viz kap. B.2 výroku.

Řešeného území se týká:

- nadregionální a regionální úroveň ÚSES – navrhovaným řešením ke střetu nedochází
- obec v CHKO
- migračně významné území pro velké savce – migrační průchodnost je zachována. Doplněn požadavek na nezastavěný pás území mezi Starým Zubřím a vodojem Pomníček – viz výrok kap. B.1
- struktura rozptýlené (pasekářské) zástavby v místní části Boňkov, Čertoryje, Galičky, Háje, Machulky, Na Kopci, Pádoly, Porubky, Randusky, Za Vodou, Zemanky
- nemovitě kulturní památky, památky místního významu – změna ÚP nemá dopad na polohu památek.
- krajinná scéna, dynamika krajiny

Plochy řešené změnou č. 3 ÚP nezasahují do prvků ÚSES. Plochy **T.303, Z.305, Z.306, Z.307** jsou umístěné mimo CHKO v návaznosti na kobercovou zástavbu města a lze je považovat za nekonfliktní vzhledem k ochraně hodnot. Plocha **Z.300** je umístěná mimo CHKO v lokalitě Za Vodou s rozptýlenou zástavbou a její využití bude znamenat akceptovatelné zahuštění krajiny. Rovněž plocha **Z.304** je mimo CHKO v odtržené poloze od města – vzhledem k využití pro zahrádkářskou osadu a její poloze v lokalitě Hamerských rybníků je její vliv na přírodní hodnoty malý. Plochy **Z.372, Z.373** pro motokros jsou umístěné mimo CHKO a zahrnují terénní úpravy a účelové komunikace.

Plochy **Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337, Z.319, Z.321, Z.322, Z.323, Z.324, Z.326, Z.327, Z.328, Z.330** jsou situované v CHKO a znamenají proměnu obrazu sídla – zahuštění struktury zástavbou.

Plochy **Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.329, Z.325, Z.338** zahrnují realizaci související infrastruktury.

Zásadní z hlediska vizuálního vnímání krajiny kromě geomorfologie je plošný pokryv, který je tvořen převážně lesy a travními porosty. K záboru PUPFL nedojde. Navrhovanou zástavbou dojde k záboru ZPF, který lze z hlediska kvality ZPF a rozsahu připustit – viz odůvodnění kap. M.

Z hlediska charakteru zástavby je stanoven požadavek na přizpůsobení nové zástavby kontextu místa za účelem zachování jednoty zástavby – viz výrok kap. F.1, F.2.

### (6) cílové kvality krajiny

Cílová charakteristika krajiny řešeného území:

- **krajinný celek Rožnovsko, krajinný prostor 5.2 Zubersko (krajina lesní harmonická)**

Zásady pro využívání:

- nepovolovat zástavbu mimo hranice zastavěného území
- respektovat ve zvýšené míře architektonické znaky staveb (včetně materiálu) a urbanistické znaky sídel
- dbát na ochranu lesních porostů a rozptýlené dřevinné vegetace
- podporovat extenzivní formy zemědělství a agroturistiku
- zabezpečit ochranu a využívání lučních porostů
- nepovolovat rekreační zařízení s vyšší kapacitou lůžek

- posuzovat vliv staveb a záměrů na krajinný ráz

Vyhodnocení:

Změnou ÚP vymezené plochy jsou situované mimo hranice zastavěného území ve smyslu ust. stavebního zákona kromě plochy T.303, jenž je plochou přestavby. Plochy Z.300, Z.304, Z.305, Z.306, Z.307, Z.314, Z.315, Z.322, Z.323, Z.324, Z.327, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337 na zastavěném území území navazují a doplňují. V případě ploch Z.319, Z.321, Z.328, Z.330, Z.331 se fakticky jedná o zastavěné území – plochy obklopené pozemky zastavěného území. Plochy řešené změnou ÚP byly rámcově vyhodnoceny z hlediska vlivu na krajinný ráz. Plochy dopravy Z.325, Z.338 a veřejného prostranství Z.313, Z.316, Z.320, Z.329 vliv na krajinný ráz nemají. Využití ploch Z.372, Z.373 má dopad na své okolí z hlediska provozu pro navrženou motokrosovou dráhu. Jednotlivé požadavky byly vyhodnoceny – nekonfliktní záměry zahrnuté do zastavitelných ploch. Pro plochy řešené změnou ÚP se stanovují podmínky využití zohledňující charakter území, příp. je stanoveno podmíněně přípustné využití.

Organizace nezastavěné krajiny zohledňuje přijaté KPÚ a původní ÚP. PUPFL jsou změnou ÚP stabilizovány – změny v území nemají dopad na zábor lesa. Ze Zprávy nevyplýval žádný požadavek na změnu využití.

Změnou ÚP dochází k záborům ZPF – vyhodnocení viz odůvodnění kap. M.1.

### **(7) veřejně prospěšné stavby a opatření**

ZÚR ZK vymezují na území obce VPS, VPO s možností vyvlastnění:

**PK06:** silnice nadmístního významu významu I/35 Valašské Meziříčí – Rožnov p. Radhoštěm, úsek Bynina – Zubří - v ÚP vymezena VPS s ozn. VD.PK06(ZÚR)\_xxx (kde „xxx“ je číslo 68, 69, 71, 73, 74, 366, 367, 368, 369, 370, 371). Koridor není změnou č. 3 ÚP dotčen.

**E11:** koridor el. vedení VVN Zubří – Hutisko+TR110 kV/22 kV nadmístního významu - v ÚP vymezena VPS s ozn. VT.E11(ZÚR)\_84. Koridor není změnou č. 3 ÚP dotčen.

**PU17:** nadregionální biokoridor 145-Radhošť – Kněhyně – K 144 – biokoridor je trasován na stabilizovaných společenstvech lesa. Součástí biokoridoru jsou vložena biocentra LBC.18 Krátká, LBC.17 Boňkov, LBC.16 Pod Kamenárkou. Koridor ÚSES vč. vložných biocentra nejsou změnou č. 3 ÚP dotčeny.

**PU80:** regionální biocentrum 133-Střítež – biocentrum je vymezeno na stabilizovaných společenstvech Rožnovské Bečvy a břehových porostů. Změnou č. 3 ÚP není dotčeno.

**PU81:** regionální biocentrum 134-Kamenárka – biocentrum je vymezeno na stabilizovaných společenstvech lesa v k.ú. Rožnov pod Radhoštěm a řešeného území se nedotýká.

**PU149:** regionální biokoridor 1567-Kluzov - Střítež – biokoridor je trasován na stabilizovaných společenstvech Rožnovské Bečvy a břehových porostech. Z důvodu střetu s přeložkou silnice I/35 se vymezují plochy Z.71, Z.73 tak, aby byla zachována průchodnost osou vodního toku. Součástí biokoridoru jsou vložena biocentra LBC.1 U Bečvy, LBC.2 Hradisko. Koridor ÚSES vč. vložných biocentra nejsou změnou č. 3 ÚP dotčeny.

### **(8) požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí**

Řešené území je součástí Zlínského kraje. Obec leží v kulturní lesní krajině Beskyd na urbanistické ose východ-západ tvořené spojnici měst Olomouc – Val. Meziříčí – Rožnov p. Radhoštěm. Obec náleží administrativně do správní působnosti města Rožnov p. Radhoštěm. Hranice obce představuje jedno katastrální území Zubří (č. katastrálního území 793787) o rozloze 2838,53 ha. Obec sousedí s katastrálním územím Střítež nad Bečvou, Rožnov pod Radhoštěm, Vidče, Zašová, Zubří (Zlínský kraj) a Mořkov, Veřovice (Moravskoslezský kraj).

Řešeným územím protéká Hamerský, Hodorfský, Starozuberský potok a jejich přítoky, které se vlévají do Rožnovské Bečvy. Řešené území náleží do povodí řeky Morava. Území obce patří do krajinného celku Rožnovsko s vyrovnaným podílem lesa a ZPF (orné půdy a travních porostů) [1]. Z hlediska klasifikace přírodních biotopů definovaných pomocí vegetačních typů je v zájmovém území v menší míře přítomen biotop zastoupený fragmenty přirozeného lesa a trávníky – viz obr. č. 1. Územím prochází nadregionální, regionální a lokální úroveň ÚSES a ve směru sever-jih prochází územím dálkový migrační koridor velkých savců. Řešené území je součástí CHKO Beskydy.

Na nadřazený komunikační systém je sídlo napojeno sběrnou silnicí III/01877 a III/01878 zajišťující dopravní obsluhu území. Obec má přímé napojení na tranzitní silnici I/35 a regionální trať č. 281 na jižním okraji; na tranzitní železniční síť ve Val. Meziříčí (rať č. 280). Obec leží mimo zájmy letecké a vodní dopravy. Ve vztahu k převládajícímu způsobu života, nabídce pracovních příležitostí, občanské vybavenosti, služeb lze sídlo považovat jako součást širší aglomerace města Val. Meziříčí. Ekonomicky aktivních obyvatel je 51 % a z toho 22 % obyv. vyjíždí za prací mimo hranice obce. V obci bylo evidováno v roce 2021 v obci 5332 trvale žijících obyvatel. Hustota obyvatelstva je 1,9 obyv./ha a svědčí o rozlehlosti území a vyšší zalidněnosti než je průměr ve Zlínském kraji (prům. hustota v Zlínském kraji je 1,47 obyv./ha). Index stárí dosahuje hodnoty 0,85 a svědčí o téměř vyrovnané bilanci struktury obyvatel [2].

Návrh územního plánu zohledňuje polohu sídla v regionu a spádové oblasti města Rožnov pod Radhoštěm. Širší územní vztahy v území a návaznosti záměrů (ploch) na sousední území obcí jsou zajištěny v ÚP Zubří v koordinaci s platnými (vydanými) územními plány sousedních obcí. Konkrétně se jedná (viz výkres II.B1):

**obec Střítež nad Bečvou (k.ú. Střítež nad Bečvou)**

- přeložka úseku silnice I/35 (kód VPS: PK06) – návaznost zajištěna vymezením plochy Z.68
- ÚSES (kód VPO: PU80, PU149) – zajištěna návaznost trasováním ÚSES, vymezením stabilizovaných ploch NU, ZK, WT a podmínkami využití PRZV
- cyklostezka č. 6260, Bečva - návaznost zajištěna vymezením stabilizovaných ploch DS a podmínkami využití PRZV

**obec Rožnov pod Radhoštěm (k.ú. Rožnov pod Radhoštěm)**

- silnice I/35 – návaznost zajištěna vymezením stabilizovaných ploch DS
- přeložka úseku silnice I/35 (kód VPS: PK06) – návaznost zajištěna vymezením plochy Z.74
- železniční trat č. 281 - návaznost zajištěna trasováním, vymezením stabilizovaných ploch DD
- ÚSES (kód VPO: PU17) – zajištěna návaznost trasováním ÚSES, vymezením stabilizovaných ploch NU, ZK, LU a podmínkami využití PRZV
- cyklostezka č. 6250 - návaznost zajištěna vymezením stabilizovaných ploch DS a podmínkami využití PRZV

**obec Vidče (k.ú. Vidče)**

- koridor el. vedení VVN (kód VPS: E11) - návaznost zajištěna vymezením plochy Z.84
- ÚSES – zajištěna návaznost trasováním ÚSES, vymezením stabilizovaných ploch NU, WT, plochy K.88 a podmínkami využití PRZV
- cyklostezka - návaznost zajištěna vymezením stabilizovaných ploch DS a podmínkami využití PRZV

**obec Zašová (k.ú. Zašová)**

- silnice I/35 – návaznost zajištěna vymezením stabilizovaných ploch DS
- železniční trat č. 281 - návaznost zajištěna trasováním, vymezením stabilizovaných ploch DD
- ÚSES – zajištěna návaznost trasováním ÚSES, vymezením stabilizovaných ploch LU, NU, ZK a podmínkami využití PRZV
- cyklostezka č. 6016, 6250 - návaznost zajištěna vymezením stabilizovaných ploch DS a podmínkami využití PRZV

**Obec Mořkov (k.ú. Mořkov), MSK**

- cyklostezka - návaznost zajištěna vymezením stabilizovaných ploch LU a podmínkami využití PRZV

**Obec Veřovice (k.ú. Veřovice), MSK**

- ÚSES – řešení ÚSES v k.ú. Zubří je převzato z původního ÚP. Ze Zprávy nevyplývá žádný požadavek na změnu trasování ÚSES. Podmínky pro provázání biocentra ÚSES s ozn. LBC.18 Krátká vložného do NRBK 145 v k.ú. Zubří a biocentra ÚSES s ozn. 4 vložného do NRBK s ozn. K145 H v k.ú. Veřovice je nutno vytvořit úpravou vymezení biocentra v k.ú. Veřovice. Rovněž je v k.ú. Veřovice nutno vytvořit provázání NRBK s ozn. K145 H s NRBK s ozn. K145 MB v k.ú. Mořkov (chybějící větev).
- cyklostezka - návaznost zajištěna vymezením stabilizovaných ploch LU a podmínkami využití PRZV

**(9) plochy a koridory pro územní studii a regulační plán**

Řešeného území se netýká.

(4) Změna č. 3 ÚP Zubří je v souladu se ZÚR ZK ve znění závazném od 11.3.2025.

## **E. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny**

### **E.1 Vyhodnocení splnění požadavků zprávy o uplatňování územního plánu Zubří**

(1) Územní plán Zubří byl vydán opatřením obecné povahy s nabytím účinnosti dne 15.09.2011. Územní plán ve znění změny č. 2 nabyt účinnosti dne 26.6.2018; územní plán ve znění změny č. 1 nabyt účinnosti dne 6.7.2021. Na základě

požadavku schválilo ZM Zubří pod č. usn. UZ-17-1/24 dne 14.03.2024 pořízení změny č. 3 ÚP, která je podkladem pro její zpracování. Změna se zpracovává zkráceným postupem.

(2) Požadavky na řešení a způsob zpracování změny č. 3 vyplývající ze schválené Zprávy byly respektovány následovně:

## A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

### a. Vyhodnocení vymezení zastavěného území

(1) Změnou č. 3 bylo aktualizováno vymezení zastavěného území vzhledem k aktuální podkladové mapě (mapový podklad DKM-KPÚ, datum 01.04.2025):

| <i>Tab. č. E-1</i>    |  |  |
|-----------------------|--|--|
| <b>Lokalita změny</b> | <b>Popis změny</b>   | <b>Zdůvodnění</b>  |
| <b>L02</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.5 se mění stabilizovanou plochu BI v zastavěném území.    | Úprava na základě provedené realizace záměru - výstavba RD na pozemku st.č. 561/2, 561/3. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.   |
| <b>L15</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.7 se mění stabilizovanou plochu PU v zastavěném území.    | Pozemky p.č. 9154, 9162, 9163 (vše ostatní plocha – ostatní komunikace) zajišťují přístup k pozemkům RD. Z pozemků jsou vjezdy / sjezdy na pozemky RD. V souladu s §116, odst. 3, písm. e) jsou části pozemků vymezeny jako součást zastavěného území.   |
| <b>L16</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.15 se mění stabilizovanou plochu SV v zastavěném území.   | Úprava na základě provedené realizace záměru - výstavba RD na pozemcích st.č. 10039/2, 10039/3 (zastavěná plocha a nádvůří). Zastavěná část pozemků v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona je vymezena jako součást zastavěného území.  |
| <b>L21</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.4 se mění stabilizovanou plochu BI v zastavěném území.    | Úprava na základě provedené realizace záměru – výstavba RD na pozemku p.č. 9910, 9854, st.č. 10014, 10040, 10056. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.   |
| <b>L22</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.3 se mění stabilizovanou plochu BI v zastavěném území.    | Úprava na základě provedené realizace záměru – výstavba RD na pozemku p.č. 9682/2, 9885/2, st.č. 10105. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.   |
| <b>L23</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.3 se mění stabilizovanou plochu BI v zastavěném území.    | Úprava na základě provedené realizace záměru – výstavba RD na pozemku st.č. 10093. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.  |
| <b>L25</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.14 se mění stabilizovanou plochu BI v zastavěném území.   | Úprava na základě provedené realizace záměru – výstavba RD na pozemku st.č. 7057, 7070, 10106. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.  |
| <b>L27</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.95 se mění stabilizovanou plochu ZZ v zastavěném území.   | Na pozemku st.č. 10093 byla provedena stavba RD. Pozemek p.č. 9949 tvoří s pozemkem RD jeden funkční celek. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.   |
| <b>L30</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.3 se mění stabilizovanou plochu BI v zastavěném území.    | Na pozemku st.č. 10017 byla provedena stavba RD. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.  |
| <b>L35</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.18 se mění stabilizovanou plochu SV v zastavěném území.   | Na pozemku st.č. 10037 byla provedena stavba RD. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.  |
| <b>L38</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část stabilizované plochy AU se mění na stabilizovanou plochu SV v zastavěném území. | Na pozemku st.č. 8142 byla provedena stavba RD. Pozemek p.č. 8143, 8147 tvoří s pozemkem RD jeden funkční celek. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.  |
| <b>L43</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část stabilizované plochy AU se mění na stabilizovanou plochu SV v zastavěném území. | Na pozemku st.č. 8246, 8247, 8248 se nachází stavba RD a související hospodářské budovy. Na části pozemku p.č. 8235 se nachází zpevněné plochy a hospodářské budovy, kter tvoří se shora uvedenými pozemky jeden funkční celek. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území. |
| <b>L44</b>            | Nově vymezené zastavěné území – část stabilizované plochy AU se mění na  | Na pozemku p.č. 1962/1 se nachází stavba RD a další drobné stavby. Pozemek 1968/4 tvoří jeden funkční celek s p.č. 1962/1;   |

Tab. č. E-1

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | stabilizovanou plochu SV v zastavěném území.   | pozemek p.č. 1968/1 je prolukou. V souladu s §116, odst. 3 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.  |
| <b>L46</b>                                | Nově vymezené zastavěné území – zastavitelná plocha Z.30 se ruší a mění na stabilizovanou plochu SV v zastavěném území.                | Na pozemku p.č. 7752 realizována stavba RD. V souladu s §116, odst. 3 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.   |
| <b>L49</b>                                | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.55 se mění stabilizovanou plochu SV v zastavěném území.                     | Na pozemku st.č. 10068 byla provedena stavba RD. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.  |
| <b>L58</b>                                | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.103 se mění stabilizovanou plochu SV v zastavěném území.                    | Na pozemku st.č. 6475/2 byla provedena stavba RD. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.   |
| <b>L61</b>                                | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.43 se mění stabilizovanou plochu SV v zastavěném území.                     | Na pozemku st.č. 4102/25, 4102/27 byly provedeny stavby RD. Zastavěná část pozemků je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.   |
| <b>L89</b>                                | Nově vymezené zastavěné území – část zastavitelné plochy Z.2 se mění stabilizovanou plochu SV v zastavěném území.                      | Na pozemku st.č. 9899 byla provedena stavba RD. Zastavěná část pozemku je v souladu s §116, odst. 4 stavebního zákona vymezena jako součást zastavěného území.   |
| <b>L97</b>                                | Nově vymezené zastavěné území – část stabilizované plochy AU se mění stabilizovanou plochu RZ v zastavěném území.                      | Pozemek p.č. 9533 (ostatní plocha – ostatní komunikace) zajišťuje přístup k pozemkům rekreačních chatk v části Hamerských rybníků. Z pozemku jsou vjezdy / sjezdy na pozemky chatk. V souladu s §116, odst. 3, písm. e) jsou části pozemků vymezeny jako součást zastavěného území.  |
| <b>L104</b>                               | Nově vymezené zastavěné území – zastavitelná plocha Z.62 se mění stabilizovanou plochu PU v zastavěném území. Ruší se předkupní právo. | Na pozemku p.č. 7071 byla realizována místní komunikace (ul. Sportovní), ze které jsou sjezdy na pozemky RD. V souladu s §116, odst. 3, písm. e) jsou části pozemků vymezeny jako součást zastavěného území.   |
| <b>L105,<br/>L106,<br/>L107,<br/>L108</b> | Zastavěné území na části stabilizovaných ploch AU, ZK se ruší.   | Zastavěné území se vymezuje v souladu s §116 stavebního zákona. Při vymezení zastavěného území se vychází z původního územního plánu. Nemá-li obec územní plán, je podkladem pro vymezení zastavěného území hranice intravilánu, ze které se vyjmou mimo jiné lesní pozemky a zemědělské pozemky přiléhající k hranici intravilánu netvořící stavební proluku. |

### Změnové lokality, které byly součástí žádosti o prověření a ve kterých došlo k úpravě rozsahu vymezení zastavěného území a jejich vyhodnocení:

**L19, L20** – viz tab. G-23

**L26, L47** – viz tab. G-22

**L41** – viz tab. G-32

**L59** – viz tab. G-26

### b. Vyhodnocení základní koncepce rozvoje území obce

(2) Základní koncepce rozvoje sídla je respektována.

(3) Nově vymezené zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území. Zastavitelné plochy vymezené nad rámec řešení původního ÚP byly vyhodnoceny z hlediska hodnot a limitů v území. Limity využití území byly zohledněny vlastním návrhem (organizací ploch). Změnou ÚP se doplňují požadavky na ochranu přítomných hodnot v území. Z hlediska ovlivnění hodnot v území jsou záměry na změnu v území přípustné. Obecně platí, že jakoukoliv činností stavební povahy dochází k zásahu do krajinného rázu, otázkou zůstává míra vlivu záměru na složky krajinného rázu. Navrhované záměry byly rámcově posouzeny z hlediska vlivu na krajinný ráz s tím, že vliv navrhovaných záměrů je klasifikován na:

- přírodní hodnoty – slabý (zábor ZPF)
- ZCHÚ - slabý (obec v CHKO) – stanovený je požadavek na charakter zástavby
- VKP - žádný
- kulturní dominanty - slabý – stanovenými podmínkami je omezena výšková hladina zástavby. Navržené plošné uspořádání zohledňuje pozici kaple Staré Zubří.
- historické znaky zástavby je slabý – k ovlivnění charakteru území dochází (zahušťování území)
- estetické hodnoty - slabý – rozšířením zástavby dojde k plošnému rozšíření sídla

Odůvodnění viz podkap. E.1, tab. G-1 až G-35

### C. Vyhodnocení urbanistické koncepce

(4) Urbanistická koncepce je respektována. Podkladem pro zpracování změny ÚP byly požadavky plynoucí ze Zprávy. Změnou ÚP byl aktualizován výčet PRZV, jejich označení a to jednak s ohledem na věcnou část změny tak z důvodu

převedení ÚP do Standardu – viz odůvodnění kap. B.2. V textové části výroku byly provedeny formální úpravy textu vzhledem k předmětu řešení změny č. 3.

(5) Změnou č. 3 se nad rámec ploch původního ÚP vymezují zastavitelné plochy:

- **Z.305, Z.306, Z.307, Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337** - bydlení individuální (BI)
- **Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330** - smíšená obytná vesnická (SV)
- **Z.304** - rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)
- **Z.322** - výroba zemědělská a lesnická (VZ)
- **T.303** - výroba drobná a služby (VD)
- **Z.313, Z.316, Z.320, Z.329** – veřejné prostranství všeobecné (PU)
- **Z.325, Z.338** – doprava silniční (DS)
- **Z.326** – zeleň sídelní (ZS)

Odůvodnění viz podkap. E.1, tab. G-1 až G-35

(6) Byla provedena úprava výčtu a rozsahu zastavitelných ploch vzhledem k aktualizaci zastavěného území:

| <b>Tab. č. E-2</b>    |   |  |
|-----------------------|---|--|
| <b>Lokalita změny</b> | <b>Popis změny</b>  | <b>Zdůvodnění</b>  |
| <b>L03</b>            | Zastavitelná plocha Z.5 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.301</b> .   | Část plochy Z.5 využita (zastavěna) a zahrnuta do zastavěného území. Nezastavěné části byly plošně upraveny (zmenšeny), původní identifikátor zaniká a s ohledem na rozdělení původní plochy na dvě nové se přiřazuje nový identifikátor pro každou plochu zvláště.  |
| <b>L04</b>            | Zastavitelná plocha Z.5 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.302</b> .   |  |
| <b>L14</b>            | Zastavitelná plocha Z.7 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.308</b> .   | Část plochy Z.7 zahrnuta do zastavěného území. Nezastavěná část byla plošně upravena (zmenšena) a přiřazen nový identifikátor.   |
| <b>L17</b>            | Zastavitelná plocha Z.15 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská (SV) <b>Z.309</b> .  | Část plochy Z.15 využita (zastavěna) a zahrnuta do zastavěného území. Nezastavěné části byly plošně upraveny (zmenšeny), původní identifikátor zaniká a s ohledem na rozdělení původní plochy na dvě nové se přiřazuje nový identifikátor pro každou plochu zvláště.   |
| <b>L18</b>            | Zastavitelná plocha Z.15 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská (SV) <b>Z.310</b> .  |  |
| <b>L24</b>            | Zastavitelná plocha Z.3 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.311</b> .   | Část plochy Z.3 využita (zastavěna) a zahrnuta do zastavěného území. Nezastavěné části byly plošně upraveny (zmenšeny), původní identifikátor zaniká a s ohledem na rozdělení původní plochy na dvě nové se přiřazuje nový identifikátor pro každou plochu zvláště. Rozdělení ploch a jejich funkce zohledňuje přijaté KPU a zpracovanou územní studii v lokalitě pod hřbitovem. Plocha Z.313 je určena pro zkvalitnění dopravní obsluhy území. Vymezení VPS zohledňuje požadavek zadavatele. Veřejná prospěšnost vyplývá z ust. §170 stavebního zákona, kdy lze právo omezit za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup ke stavbě. |
| <b>L29</b>            | Zastavitelná plocha Z.3 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha veřejného prostranství všeobecná (PU) <b>Z.313</b> . Nově se vymezuje VPS s ozn. <b>VP.5_313</b> . |  |
| <b>L28</b>            | Zastavitelná plocha Z.95 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha sídelní zeleně (ZS) <b>Z.312</b> .  | Část plochy Z.95 zahrnuta do zastavěného území. Nezastavěná část byla plošně upravena (zmenšena) a přiřazen nový identifikátor.  |
| <b>L31</b>            | Zastavitelná plocha Z.9 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha veřejného prostranství (PU) <b>Z.314</b> . Nově se vymezuje VPS s ozn. <b>VP.6_314</b> .           | Část plochy Z.9 zahrnuta do zastavěného území. Nezastavěná část byla plošně upravena (zmenšena) a přiřazen nový identifikátor. Funkční zařazení ploch Z.314 zohledňuje skutečné využití navazujícího území. Plocha Z.314 je určena pro zkvalitnění dopravní obsluhy území. Vymezení VPS zohledňuje požadavek zadavatele. Veřejná prospěšnost vyplývá z ust. §170 stavebního zákona, kdy lze právo omezit za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup ke stavbě.  |
| <b>L36</b>            | Zastavitelná plocha Z.18 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská (SV) <b>Z.317</b> .  | Část plochy Z.18 využita (zastavěna) a zahrnuta do zastavěného území. Nezastavěné části byly plošně upraveny (zmenšeny), původní identifikátor zaniká a s ohledem na rozdělení původní plochy na dvě nové se přiřazuje nový identifikátor pro každou plochu zvláště.   |
| <b>L37</b>            | Zastavitelná plocha Z.18 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská (SV) <b>Z.318</b> .  |  |
| <b>L62</b>            | Zastavitelná plocha Z.43 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.333</b> .  | Část plochy Z.43 využita (zastavěna) a zahrnuta do zastavěného území. Nezastavěné části byly plošně upraveny (zmenšeny), původní identifikátor zaniká a s ohledem na roz-  |

Tab. č. E-2

|            |   |  |
|------------|---|--|
| <b>L63</b> | Zastavitelná plocha Z.43 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (SV) <b>Z.334.</b> |  |
|------------|---|--|

(7) Byla provedena úprava výčtu a rozsahu zastavitelných ploch vzhledem k přijaté územní studii v lokalitě Stříbrník:

Tab. č. E-3

| Lokalita změny | Popis změny   | Zdůvodnění  |
|----------------|---|---|
| <b>L68</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha veřejného prostranství všeobecná (PU) <b>Z.339.</b> Vymezuje se VPS s ozn. <b>VP.10_339.</b> | <p>Pro plochu BI č. 2, lokalita „Stříbrník“ byla stanovena podmínka zpracování územní studie. Územní studie pro lokalitu „Stříbrník“ prověřila využití území, byla projednána s dotčenými vlastníky a vlastníky tech. infrastruktury a vložena dne 8.2.2022 do Evidence územně plánovací činnosti s možností využití.</p> <p>Územní studie je územně plánovacím podkladem pro změnu územního plánu.</p> <p>Vymezení VPS zohledňuje požadavek zadavatele. Veřejná prospěšnost vyplývá z ust. §170 stavebního zákona, kdy lze právo omezit za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup ke stavbě a vytvoření podmínek pro dopravní obsluhu území.</p> |
| <b>L69</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ) <b>Z.340.</b>  |   |
| <b>L70</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.341.</b>  |   |
| <b>L71</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.342.</b>  |   |
| <b>L72</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ) <b>Z.343.</b>  |   |
| <b>L73</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.344.</b>  |   |
| <b>L74</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.345.</b>  |   |
| <b>L75</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ) <b>Z.346.</b>  |   |
| <b>L76</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.347.</b>  |   |
| <b>L77</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.348.</b>  |   |
| <b>L78</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.349.</b>  |   |
| <b>L79</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha zeleně zahradní a sadové (ZZ) <b>Z.350.</b>  |   |
| <b>L80</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; část stabilizované plochy AU se mění na zastavitelnou plochu zeleně zahradní a sadové (ZZ) <b>Z.351.</b>                           |   |
| <b>L81</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; část stabilizované plochy AU se mění na zastavitelnou plochu zeleně parkové (ZP) <b>Z.352.</b>                                     |   |
| <b>L82</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; část stabilizované plochy AU se mění na zastavitelnou plochu zeleně zahradní a sadové (ZZ) <b>Z.353.</b>                           |   |
| <b>L83</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; část stabilizované plochy AU se mění na zastavitelnou plochu bydlení individuální (BI) <b>Z.354.</b>                               |   |
| <b>L84</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; část stabilizované plochy AU se mění na zastavitelnou plochu bydlení individuální (BI) <b>Z.355.</b>                               |   |
| <b>L85</b>     | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; část stabilizované plochy AU se mění na  |   |

Tab. č. E-3

|            |   |  |
|------------|---|--|
|            | zastavitelnou plochu zeleně zahradní a sadové (ZZ) <b>Z.356.</b>  |  |
| <b>L86</b> | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; část stabilizované plochy AU se mění na zastavitelnou plochu bydlení individuální (BI) <b>Z.357.</b> |  |
| <b>L87</b> | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; vymezuje se zastavitelná plocha zeleně zahradní a sadová (ZZ) <b>Z.358.</b>                          |  |
| <b>L88</b> | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; vymezuje se zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.359.</b>                              |  |
| <b>L90</b> | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; vymezuje se zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.360.</b>                              |  |
| <b>L91</b> | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; vymezuje se zastavitelná plocha zeleně zahradní a sadová (ZZ) <b>Z.361.</b>                          |  |
| <b>L92</b> | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; vymezuje se zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.362.</b>                              |  |
| <b>L93</b> | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; vymezuje se zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.363.</b>                              |  |
| <b>L94</b> | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; vymezuje se zastavitelná plocha zeleně zahradní a sadová (ZZ) <b>Z.364.</b>                          |  |
| <b>L95</b> | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; vymezuje se zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) <b>Z.365.</b>                              |  |
| <b>L96</b> | Zastavitelná plocha Z.2 se ruší; vymezuje se stabilizovaná plocha zemědělská všeobecná (AU) .   |  |

(8) Byla provedena úprava výčtu PRZV vzhledem skutečnému využívání území:

Tab. č. E-4

| Lokalita změny | Popis změny   | Zdůvodnění  |
|----------------|---|---|
| <b>L114</b>    | Stabilizovaná plocha VU se mění na stabilizovanou plochu <b>nakládání s odpady (TO)</b> . | Změna funkčního využití vzhledem ke skutečnému využití území. Na pozemcích p.č. 637/1 a st.č. 637/2 se nachází hospodářský (sběrný) dvůr města Zubří pro sběr a třídění velkoobjemového odpadu.   |
| <b>L117</b>    | Stabilizovaná plocha OS mění na stabilizovanou plochu <b>specifickou jinou (XX)</b> .     | Změna funkčního využití vzhledem ke skutečnému využití území. Na pozemcích p.č. 9379, 9383, 9384, 9385, 9386, 9387 a st.č. 9382 se nachází střelnice vč. zázemí pro myslivecké sdružení. Vzhledem ke specifickému využití území je žádoucí odlišení funkčního zařazení. |

(9) Změnou ÚP se upravuje výčet transformačních ploch:

- z důvodu řešení věcné části změny – nově vymezená plocha **T.303** – viz odůvodnění tab. G-10
- z důvodu metodického zpracování – nově vymezené plochy **T.367, T.369 až T.371**

Tab. č. E-5

| Lokalita změny | Popis změny   | Zdůvodnění   |
|----------------|---|--|
| <b>L98</b>     | Zastavitelná plocha Z.70 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha dopravy silniční (DS) <b>Z.366.</b> Nově vymezená VPS s ozn. <b>VD.PK06(ZÚR)_366</b> s možností vyvlastnění.  | Jedná se o technickou úpravu koridoru dopravy nadmístního významu, kdy části koridoru přeložky silnice I/35 ve střetu se zastavěným územím jsou vymezeny jako transformační plochy. Dle metodického doporučení se stabilizované plochy v zastavěném území, které jsou ve střetu s návrhovými plochami mohou vymezit jako plochy transformační. Vzhledem k tomu, že se jedná o střet liniové stavby dopravní infrastruktury se stávající zástavbou, jsou plochy ve střetu vymezeny jako plochy transformační.<br>Plochy původního koridoru byly plošně upraveny (zmenšeny a rozděleny), původní identifikátor zaniká a s ohledem na rozděl- |
| <b>L99</b>     | Transformační plocha T.1 se ruší a nově se vymezuje transformační plocha dopravy silniční (DS) <b>T.367.</b> Nově vymezená VPS s ozn. <b>VD.PK06(ZÚR)_367</b> s možností vyvlastnění. |  |
| <b>L100</b>    | Zastavitelná plocha Z.72 se ruší a nově se vymezuje zastavitelná plocha dopravy silniční (DS) <b>Z.368.</b> Nově vymezená VPS s ozn.  |  |

| <i>Tab. č. E-5</i> |   |   |
|--------------------|---|---|
| <b>L101</b>        | VD.PK06(ZÚR)_368 s možností vyvlastnění.<br>Transformační plocha T.2 se ruší a nově se vymezuje transformační plocha dopravy silniční (DS) T.369. Nově vymezená VPS s ozn. VD.PK06(ZÚR)_369 s možností vyvlastnění. | lení původní plochy se přiřazuje nový identifikátor pro každou plochu zvláště.<br>Vymezení VPS s možností vyvlastnění vyplývá ze ZÚR ZK (kód VPS: PK06). Označení VPS zohledňuje zpracování dokumentace ve Standardu. |
| <b>L102</b>        | Transformační plocha T.3 se ruší a nově se vymezuje transformační plocha dopravy silniční (DS) T.370. Nově vymezená VPS s ozn. VD.PK06(ZÚR)_370 s možností vyvlastnění.   |   |
| <b>L103</b>        | Transformační plocha T.24 se ruší a nově se vymezuje transformační plocha dopravy silniční (DS) T.371. Nově vymezená VPS s ozn. VD.PK06(ZÚR)_371 s možností vyvlastnění.  |   |

(10) Změnou ÚP se upravuje výčet ploch sídelní zeleně:

- z důvodu aktualizace zastavěného území – nově vymezená plocha **Z.312** – viz odůvodnění tab. E-3
- z důvodu řešení věcné části změny – nově vymezená plocha **Z.326** – viz odůvodnění tab. E-7
- z důvodu vyhotovení územní studie, která byla zpracována do řešení ÚP – nově vymezené plochy **Z.340, Z.343, Z.346, Z.350, Z.351, Z.353, Z.356, Z.358, Z.361, Z.364, Z.352** - viz odůvodnění tab. E-3

#### d. Vyhodnocení koncepce veřejné infrastruktury

(11) Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury zůstává zachována. V textové části výroku byly provedeny formální úpravy textu vzhledem k předmětu řešení změny č. 3.

(12) Změnou se upravuje výčet ploch dopravy:

- z důvodu řešení věcné části změny – nově vymezené plochy **Z.325, Z.338** – viz odůvodnění tab. E-7, E-20
- z důvodu metodického zpracování – nově vymezené plochy **Z.366, Z.368, T.367, T.369 až T.371** – viz odůvodnění tab. E-40

(13) Změnou ÚP se upravuje výčet ploch občanského vybavení v souladu se Standardem a z důvodu odlišení funkce veřejné (**OV, OS, OH**), komerční (**OK**) a jiné (**OX**) – viz kap. B.2, tab. E-38

Na základě požadavku ze Zprávy byly vymezeny plochy **Z.372, Z.373** pro motokrosovou dráhu, jejichž využití je podmíněně přípustné – viz odůvodnění tab. E-31.

(14) Změnou ÚP se upravuje výčet ploch veřejných prostranství:

- z důvodu aktualizace zastavěného území – nově vymezené plochy **Z.313, Z.314** – viz odůvodnění tab. E-2
- z důvodu vyhotovení územní studie, která byla zpracována do řešení ÚP – nově vymezená plocha **Z.339** – viz odůvodnění tab. E-3
- z důvodu řešení věcné části změny – nově vymezená plocha **Z.316, Z.320, Z.329** – viz odůvodnění tab. E-6, E-23, E-25

(15) Změnou ÚP se doplňuje textová část výroku z hlediska řešení zelené infrastruktury.

#### e. Vyhodnocení koncepce uspořádání krajiny

(16) Změnou byla provedena aktualizace vybraných PRZV v nezastavěném území, jejich označení a výčet v souvislosti s převedením ÚP do Standardu – viz kap. B.2. V textové části výroku byly provedeny formální úpravy textu vzhledem k předmětu řešení změny č. 3.

(17) Koncepce řešení krajiny není změnou ÚP měněna. Provedena dílčí úprava funkčního využití části území:

| <i>Tab. č. E-6</i>    |   |   |
|-----------------------|---|---|
| <i>Lokalita změny</i> | <i>Popis změny</i>  | <i>Zdůvodnění</i>   |
| <b>L116</b>           | Stabilizovaná plocha LU se mění na stabilizovanou plochu <b>vodní a vodních toků (WT)</b> . | Změna funkčního využití vzhledem ke skutečnému využití území a právnímu stavu pozemku. Na pozemku p.č. 9347 se nachází vodní plocha. Jedná se o záchytný biologický rybník na zachycení průsakových vod ze skládky Hamry za účelem podpoření procesu přirozeného snižování kontaminace. |

(18) Z důvodu úplnosti se v textové části výroku doplňuje komplexní tabulka výčtu prvků ÚSES.

(19) Změnou byla provedena aktualizace ploch rekreace

- z důvodu řešení věcné části změny – nově vymezená plocha **Z.304** – viz odůvodnění kap. G.1, tab. G-28

#### f. Vyhodnocení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

(20) Z důvodu zpracování dokumentace ve Standardu a zavedení nových PRZV se změnou:

- mění označení a názvy PRZV – viz odůvodnění kap. B.2
  - vymezuje se plocha OK, TE, TO, VD, VZ, ZZ
  - doplňují podmínky pro využití plochy BU, BH, BI, OV, OH, OS, OX, RZ, DS, DD, TW, PU, SU, SV, VU, ZS, WT, ZK, NU, AU, LE, LX
- (21) Změnou ÚP se v textové části výroku doplňují požadavky na ochranu krajinného rázu – viz odůvodnění kap. I, podkap. F.2, odst. 85.

#### g. Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

(22) Změnou se upravuje označení VPS a VPO zohledňující požadavek na vyhotovení dokumentace ve Standardu – viz výrok kap. G.1, G.2

(23) V textové části výroku je z důvodu úplnosti uveden komplexní přehled všech vymezených VPS, VPO.

(24) V souvislosti se zrušením předkupního práva se vymezují:

- veřejná prostranství s možností vyvlastnění **VP.1\_60, VP.2\_64, VP.3\_66, VP.4\_67**

- rozšíření hřbitova s možností vyvlastnění **VO.1\_36**

(25) Nad rámec původního ÚP se vymezují VPS s možností vyvlastnění **VP.5\_313, VP.5\_314, VP.7\_316, VP.8\_320, VP.9\_329, VP.10\_339, VP.11\_106, VP.12\_110.**

| <i>Tab. č. E-7</i>    |   |   |
|-----------------------|---|---|
| <b>Lokalita změny</b> | <b>Popis změny</b>  | <b>Zdůvodnění</b>   |
| <b>L110</b>           | Ruší se předkupní právo - nově vymezená VPS veřejného prostranství s ozn. <b>VP.1_60.</b> | Dle ust. §327, odst. 2 zák. č. 283/2021 Sb. „ <i>předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci podle do-savadních právních předpisů zaniká účinností změny územního plánu, kterou bylo jeho vymezení vypuštěno nebo nahrazeno vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.</i> “ Z důvodu, že vymezená veřejná prostranství byly nahrazeny VPS s možností vyvlastnění, bylo předkupní právo vypuštěno. Jedná se o dopravní stavby veřejné infrastruktury zajišťující příjezd a zpřístupnění pozemků RD. Za účelem zajištění podmínek v území pro realizaci záměru pro zajištění přístupu k nemovitostem, dopravní obsluhy vč. oddělení dopravy automobilové od pěší a zajištění prostupnosti území se navrhuje veřejně prospěšná stavba veřejného prostranství s možností vyvlastnění. Veřejná prospěšnost pro záměr vyplývá z ust. §170 stavebního zákona. |
| <b>L111</b>           | Ruší se předkupní právo - nově vymezená VPS veřejného prostranství s ozn. <b>VP.2_64.</b> |   |
| <b>L112</b>           | Ruší se předkupní právo - nově vymezená VPS veřejného prostranství s ozn. <b>VP.3_66.</b> |   |
| <b>L113</b>           | Ruší se předkupní právo - nově vymezená VPS veřejného prostranství s ozn. <b>VP.4_67.</b> |   |
| <b>L115</b>           | Ruší se předkupní právo – vymezuje se VPS pro rozšíření hřbitova s ozn. <b>VO.1_36.</b>   |   |
| <b>L118</b>           | Vymezuje se VPS s ozn. <b>VP.11_106.</b>  | Vymezení VPS zohledňuje požadavek zadavatele. Veřejná prospěšnost vyplývá z ust. §170 stavebního zákona, kdy lze právo omezit za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup ke stavbě a vytvoření podmínek pro dopravní obsluhu území. Plochy Z.106 a Z.110 byly vymezeny v původním ÚP pro účelové komunikace, jejíž součástí jsou veřejná prostranství.   |
| <b>L119</b>           | Vymezuje se VPS s ozn. <b>VP.11_110.</b>  |   |

#### h. Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

(26) S ohledem na ust. §327, odst. 2 zák. 283/2021 Sb. nejsou změnou ÚP vymezeny žádné VPS, veřejná prostranství s možností předkupního práva. Z důvodu výše uvedeného s odkazem na Přílohu č. 8 k zák. č. 283/2021 Sb. stavebního zákona se ruší tato kapitola.

#### i. Vyhodnocení vymezení kompenzačních opatření

(27) Změnou ÚP nejsou vymezena žádná kompenzační opatření.

#### j. Vyhodnocení vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití vč. podmínek pro jeho prověření

(28) Změnou ÚP nejsou vymezeny žádné územní rezervy.

#### **k. Vyhodnocení vymezení ploch , ve který je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

(29) Nemá dopad na řešení změny ÚP. Přijetím zák. č. 283/2021 Sb. není kapitola součástí obsahu ÚP.

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

(30) Původní územní plán stanovil požadavek na zpracování územní studie US1 pro plochu č. 2. Územní studie byla vyhotovena, vložena do Evidence územně plánovací činnosti a je účinná – viz odůvodnění tab. E-3

(31) Změnou ÚP nejsou vymezeny žádné plochy a koridory, pro které je stanovena podmínka zpracování územní studie. Z důvodu výše uvedeného s odkazem na Přílohu č. 8 k zák. č. 283/2021 Sb. stavebního zákon se ruší tato kapitola.

#### **m. Vyhodnocení stanovení pořadí provádění změn v území**

(32) Změnou ÚP není etapizace navrhována.

#### **o. Vyhodnocení vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

(33) Změnou ÚP nejsou vymezeny žádné architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

#### **p. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán**

(34) Změna ÚP byla vyhodnocena s

- PÚR ČR – viz odůvodnění kap. D.1
- ÚRP – viz odůvodnění kap. D.2
- ZÚR ZK – viz odůvodnění kap. D.3
- ÚAP ZK – viz níže kap. B

### **B. Vyhodnocení problémů k řešení v územním plánu vyplývajících z územně analytických podkladů**

(1) Územně analytické podklady zpracované v rozsahu správního území ORP Rožnov pod Radhoštěm byly aktualizovány k r. 2024 (šestá úplná aktualizace). Z ÚAP vyplývají zejména požadavky na respektování limitů využití území a jeho hodnot. Grafická část ÚAP je promítnuta do výkresové části dokumentace (II.B-Koordinační výkres) obsahující limity a hodnoty území. Zobrazení jevů odpovídá aktuálním datům. Z RURÚ pro správní obvod ORP Rožnov pod Radhoštěm vyplývají pro obec Zubří k řešení následující střety a problémy:

#### **● silnice I. třídy zatěžuje zastavěné území**

Vyhodnocení: Intenzita dopravy na silnici I/35 představuje hlukovou a emisní zátěž. Přeložka silnice mimo souvisle zastavěné území na levý břeh Rožnovské Bečvy byla řešena v původním ÚP a změnou je respektována.

#### **● zhoršená kvalita ovzduší**

Vyhodnocení: Z hlediska sledovaných emisních hodnot došlo k překročení emisního limitu benzo\_a\_pyrenu v jižní části řešeného území. Hl. zdrojem je tranzitní automobilová a nákladní doprava – viz odůvodnění kap. C.2., priorita 24a. Navržené opatření je přeložka silnice.

#### **● staré ekologické zátěže**

Vyhodnocení: V řešeném území jsou evidované staré ekologické zátěže [11], které jsou vyznačeny symbolem ve výkrese II.B1 :

##### **1 - Skládky Hamra (v provozu 1990 - 1996)**

- býv. skládka komunálního odpadu, stavební suti a popela o rozloze vyšší než 2000 m<sup>2</sup>. V r. 1994 byly zjištěny nadlimitní koncentrace NEL, Pb, Co, Ni. Skládka je monitorována, vybudován zachytý biologický rybník na zachycení průsakových vod a podpoření procesu přirozeného snižování kontaminace. V r. 2004 provedena rekultivace skládky – terén byl srovnán, překryt izolační fólií, zeminou a ozeleněn. Stanoven požadavek na zachování funkčního využití lokality. V platném ÚP vymezeno jako stabilizovaná plocha lesa – změnou ÚP je limit respektován. Změnou ÚP se upravuje funkční využití pro biologický rybník – viz tab. E-6.

##### **2 - Skládka Březovec (v provozu 1970 - 1990)**

- býv. skládka komunálního odpadu, stavební suti a popela. Byly zde vyváženy odpady z Gumáren Zubří (pryžové odřezky, gumové fólie atd.). Odpady byly sypány přímo do mělké terénní prohlubně bez izolace dna.

V r. 1995 byla provedena rekultivace skládky - terén byl srovnán, překryt zeminou, skládka je monitorována. Nutný průzkum kontaminace. V současné době je na povrchu skládky provozována mezideponie inertních materiálů a zelené hmoty. Stanoven požadavek na zachování funkčního využití lokality. V platném ÚP vymezeno jako stabilizovaná plocha zeleň krajinná – změnou ÚP je limit respektován.

**3 – distribuční trafostanice č. 5454 Zubří ZŠ**

- bez rizika kontaminace – bez opatření

**4 – distribuční trafostanice č. 5434 Zubří – odbočka na Bořkov**

- nízké hodnoty kontaminace nedosahující limitních hodnot (únik chladicí směsi transformátoru) – bez opatření

**5 – distribuční trafostanice č. 5452 Zubří – Bořkov**

- bez rizika kontaminace nedosahující limitních hodnot – bez opatření

**6 – distribuční trafostanice č. 5458 Zubří – U buka**

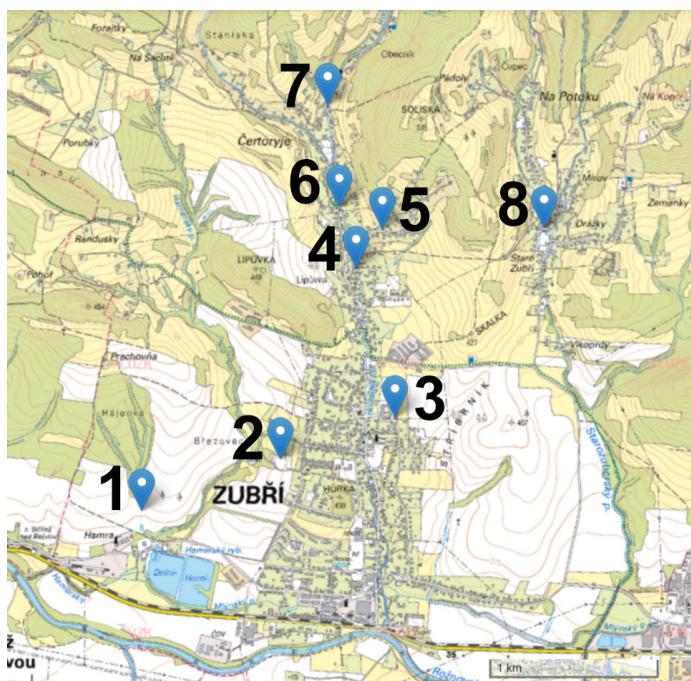
- nízké hodnoty kontaminace nedosahující limitních hodnot – bez opatření

**7 – distribuční trafostanice č. 5435 Zubří – U Pernici**

- nízké hodnoty kontaminace nedosahující limitních hodnot – bez opatření

**8 – distribuční trafostanice č. 5438 Staré Zubří – U obchodu**

- nízké hodnoty kontaminace nedosahující limitních hodnot – bez opatření



obr. č. 10 – ekolog. zátěže, zdroj: SEKM [11]

● **zastavěné území zasahuje do záplavového území  $Q_{100}$**

**Vyhodnocení:** Stávající zástavba na pravém břehu vodního toku v prostoru mezi korytem a sinicí I/35 se nachází v inundačním území. V případě areálu centrální ČOV se jedná o kritickou infrastrukturu, kde je takové umístění přípustné. V případě ploch výroby a smíšených není asanace území navrhována.

Žádná z ploch řešených změnou ÚP není vymezena v záplavovém území vodního toku Rožnovská Bečva.

● **železniční trať zatěžuje zastavěné území**

**Vyhodnocení:** Jedná se o regionální železniční trať č. 281 (Val. Meziříčí – Rožnov p. Radhoštěm). Intenzita dopravy je nízká. Kolejová hromadná doprava je jednou z alternativ individuální dopravy. Poloha dráhy je změnou ÚP respektována.

● **koridor silnice I. třídy křížuje regionální biokoridor**

**Vyhodnocení:** Osa RBK 1567-Kluzov-Střítež zahrnuje vodní tok Rožnovskou Bečvu a přilehlé porosty. Přeložka silnice I/35 kříží v části k.ú. Zubří vodní tok ve dvou místech. Křížení bude řešeno přemostěním – migrační průchodnost zůstane zachována. Změna ÚP respektuje přeložku silnice.

● **koridor silnice I. třídy prochází záplavovým územím  $Q_{100}$**

**Vyhodnocení:** Stávající silnice I/35 není dotčena záplavovým územím (niveleta vozovky se nachází nad hladinou  $Q_{100}$ ). Přeložka silnice je umístěna do záplavového území. Niveleta vozovky vč. přemostění budou umístěny rovněž nad hladinu  $Q_{100}$ . Změnou ÚP nejsou navrhovány žádné opatření.

• **koridor silnice I. třídy prochází zastavěným územím**

Vyhodnocení: Silnice I/35 rozděluje zastavěné území a je urbanistickou bariérou. Z důvodu intenzity dopravy je trasa silnice vymístěna mimo souvisle zastavěné území. Změna ÚP nemá na řešení přeložky silnice I/35 žádný dopad.

• **zastavitelná plocha zasahuje do ZPF II. třídy ochrany**

Vyhodnocení: Změnou ÚP se vymezuje transformační plocha T.303 v zastavěném území, která se z části nachází na půdách II. tř. ochrany ZPF. Záběr je marginální – viz odůvodnění kap. M.1.

• **koridor silnice I. třídy**

Vyhodnocení: Viz výše.

## C. Vyhodnocení souladu ÚP s nadřazenou územně plánovací dokumentací

### C.1. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje

(1.1) Ze ZÚR ZK vyplývají pro řešené území následující požadavky na respektování kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území:

- priority územního plánování
- rozvojová oblast N-OB1 Podbeskydsko
- cílové kvality krajiny: krajinný celek Rožnovsko, krajinný prostor 5.2 Zubersko (krajina lesní harmonická)
- silnice nadmístního významu I/35 Valašské Meziříčí – Rožnov p. Radhoštěm, úsek Bynina – Zubří (kód VPS: PK06)
- koridor el. vedení nadmístního významu VVN Zubří – Hutisko+TR110 kV/22 kV (kód VPS: E11)
- nadregionální biokoridor 145-Radhošť – Kněhyně – K 144 (kód VPO: PU17)
- regionální biocentrum 133-Střítež (kód VPO: PU80)
- regionální biocentrum 134-Kamenárka (kód VPO: PU81)
- regionální biokoridor 1567-Kluzov – Střítež (kód VPO: PU149)

(1.2) Požadavky ze ZÚR ZK byly vyhodnoceny – viz kap. D.3 odůvodnění. Plošné záměry vymezené v ZÚR ZK byly řešeny v původním ÚP a změnou č. 3 ÚP jsou respektovány.

### C.2. Vyhodnocení souladu s rozvojovými dokumenty vydanými Zlínským krajem

(2.1) Ze Zprávy vyplývá, že platný ÚP je v souladu s koncepčními a rozvojovými dokumenty. Změna ÚP byly vyhodnocena s krajskými dokumenty – viz kap. D.3.

### C.3. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

(3.1) Poloha obce byla vyhodnocena vzhledem k plochám a koridorům vymezených v PÚR ČR s tím, že obec Zubří: - je součástí specifické oblasti SOB2 Beskydy vymezené v PÚR ČR – požadavky plynoucí z polohy řešeného území v CHKO Beskydy byly promítnuty do podmínek využití PRZV - leží mimo zájmy železniční, letecké a vodní dopravy, tj. nachází se mimo republikové koridory dopravy vymezené v PÚR ČR

(3.2) Návrh změny ÚP byl vyhodnocen vzhledem k republikovým prioritám územního plánování s tím výsledkem, že jsou respektovány – viz odůvodnění kap. D.1

### (4) Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

(4.1) Z ÚRP vyplývá požadavek na vymezení:

- nadregionálního biokoridoru 145-Radhošť-Kněhyně-K 144 (označení VPO z ÚRP: NRBK66-97-103)

Požadavek z ÚRP byl vyhodnocen – viz kap. D.2 odůvodnění. Záměry vymezené v dokumentaci jsou součástí ZÚR ZK a byly zapracovány do platného ÚP. Změna č. 3 ÚP nemá shora uvedené koridory žádný dopad.

## d) – Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

(1) Změna ÚP prověřila využití zastavitelných ploch a potřebu vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a výrobu – viz odůvodnění kap. K. Předpokládaná potřeba zastavitelných ploch pro bydlení je stanovena RURÚ pro ORP Rožnov p. Radhoštěm na 34,76 ha. Byly vyhodnoceny zastavitelné plochy z původního ÚP obce s tím, že 5,44 ha bylo vymezeno jako součást zastavěného území a zbývajících 33,28 ha převzato. Nad rámec řešení původního ÚP jsou změnou ÚP

vymezeny plochy pro bydlení (BI, SV) v rozsahu 5,66 ha. Celkem je vymezeno 33,23 ha. Stanovený rozsah je dostatečný a pokrývá potřebu zastavitelných ploch pro bydlení.

(2) Předpokládaná potřeba zastavitelných ploch pro výrobu je stanovena na cca 0,69 ha – podrobněji viz kap. K odůvodnění. Platný ÚP stabilizuje plochy výroby. Podpora lokálního podnikání je žádoucí. Změnou ÚP se vymezuje 0,24 ha ploch pro výrobu s tím, že 0,18 ha zahrnuje přestavbu a 0,05 ha je určeno pro zemědělskou / lesnickou výrobu.

### e) – Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

(1) Při projednání návrhu Zprávy neuplatnil dotčený orgán požadavek na vyhodnocení vlivu na evropsky významnou lokalitu, ptačí oblast, ani požadavek na vyhodnocení vlivu na životní prostředí a nebyl tak stanoven ani požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj dle přílohy č. 4 k zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

### f) – Vyhodnocení potřeby změny územního plánu nebo pořízení nového územního plánu

(1) Ze Zprávy vyplývá požadavek na pořízení změny ÚP. Z vlastního řešení změny č. 3 ÚP nevyplývá potřeba změny koncepce řešení, která by byla takového rozsahu, že by si vynucovala pořízení nového územního plánu.

(2) Požadavky na řešení změny č. 3 ÚP Zubří vyplývající ze schválené Zprávy byly zapracovány – viz výše kap. a) až c).

- změna byla uvedena v soulad s platnou legislativou
- grafická část změny byly vyhotovena nad aktuálním mapovým podkladem
- změnou bylo aktualizované zastavěné území
- změna byla vyhodnocena v souladu s PÚR ČR, ÚRP, ZÚR ZK a dalšími rozvojovými krajskými dokumenty
- změnou byly vyhodnoceny požadavky na změny v území
- grafická část dokumentace je zpracována v souladu se Standardem

## G. Vyhodnocení pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

### G.1. Vyhodnocení požadavků na úpravu koncepce rozvoje území, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

(1) V souladu se Zprávou byly prověřeny požadavky na změny v území:

|  |  |                            |   | <i>Tab. č. G-1</i> |
|--|--|----------------------------|---|--------------------|
| č. žádosti   | Dotčené pozemky                                  | Požadavek                  | Zpracování  | Změnový prvek      |
| <b>1</b>   | p.č. 7485, 7486<br>(původně<br>5076, 5077, 5078) | Plocha pro výstavbu<br>RD. | Proveřeno – vymezeno jako zastavitelná plocha<br>smíšená obytná venkovská (SV) <b>Z.324</b> | <b>L50</b>         |
| Pozemky parc.č. 7485 (TTP), 7486 (ostatní plocha) jsou situované v lokalitě Pádoly podél místní komunikace. Pozemky jsou součástí CHKO Beskydy (III. zóna). Pozemky jsou neobhospodařované, zalesněny náletovými dřevinami – v platném ÚP jsou pozemky součástí stabilizované plochy krajinné zeleně. Pozemek p.č. 7485 je součástí ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. |  |                            |   |                    |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.  |  |                            |   |                    |
| Vliv na přírodní hodnoty   |  |                            | slabý zásah   |                    |
| Vliv na ZCHÚ   |  |                            | slabý zásah   |                    |
| Vliv na VKP  |  |                            | středně silný zásah   |                    |
| Vliv na kulturní dominanty   |  |                            | žádný   |                    |
| Vliv na historické znaky zástavby  |  |                            | středně silný zásah   |                    |
| Vliv na estetické hodnoty  |  |                            | středně silný zásah   |                    |
| Zájmové území je situované v samostatné enklávě tvořené jednotlivými usedlostmi, resp. rodinnými domy umístěnými organicky s vazbou na stávající komunikaci. Stávající struktura zástavby v lokalitě je rozptýlená. Tech. infrastruktura (zásobování vodou, likvidace splaškových vod) je individuální. Vymezeno na základě požadavku obce.                            |  |                            |   |                    |

| <i>Tab. č. G-2</i>  |                               |                         |   |                 |
|---|-------------------------------|-------------------------|---|-----------------|
| č. žádosti  | Dotčené pozemky               | Požadavek               | Zpracování  | Změnový prvek   |
| <b>2</b>  | p.č. 8146<br>(původně 1981/3) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská ( <b>SV</b> ) <b>Z.319</b> .<br>Vymezuje se související veřejné prostranství všeobecné ( <b>PU</b> ) <b>Z.320</b> a VPS s ozn. <b>VP.8_320</b> . | <b>L39, L40</b> |
| Pozemek parc.č. 8146 (zahradka) je situován v lokalitě Bořkova a navazuje na zastavěné území, přičemž část pozemku dle platného ÚP se nachází v zastavěném území. V platném ÚP jsou pozemky součástí stabilizované plochy zemědělské. Vegetační pokryv je tvořen travními a dřevinnými porosty. Pozemek je součástí ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. Stávající charakter zástavby je ulicový, se samostatně stojícími domy.   |                               |                         |   |                 |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.   |                               |                         |   |                 |
| Vliv na přírodní hodnoty  |                               |                         | slabý zásah   |                 |
| Vliv na ZCHÚ  |                               |                         | slabý zásah   |                 |
| Vliv na VKP   |                               |                         | žádný   |                 |
| Vliv na kulturní dominanty  |                               |                         | žádný   |                 |
| Vliv na historické znaky zástavby   |                               |                         | slabý zásah   |                 |
| Vliv na estetické hodnoty   |                               |                         | žádný   |                 |
| S ohledem na charakter území v lokalitě, existenci okolní zástavby a stanovenou koncepcí rozvoje (vymezená plocha Z.20) je možno zástavbu v lokalitě připustit, resp. jako logické se jeví využití nezastavěného území, které je obklopené pozemky zastavěného území. Z důvodu účelného využití území k přihlednutí na ust. zák. 334/1992. Sb., kdy je nežádoucí vytvářet zbytkové plochy ZPF, jsou do zastavitelné plochy zahrnuty další pozemky tak, že využitím dojde ke scelení zastavěného území. Vymezuje se plocha Z.319. Z důvodu zajištění podmínek pro dopravní obsluhu území se vymezuje související plocha <b>Z.320</b> – prodloužení místní komunikace. Vymezení VPS zohledňuje požadavek zadavatele. Veřejná prospěšnost vyplývá z ust. §170 stavebního zákona, kdy lze právo omezit za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup ke stavbě. |                               |                         |   |                 |

| <i>Tab. č. G-3</i>  |                             |                         |   |                      |
|---|-----------------------------|-------------------------|---|----------------------|
| č. žádosti  | Dotčené pozemky             | Požadavek               | Zpracování  | Změnový prvek        |
| <b>3</b>  | p.č. 6304<br>(původně 4578) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská ( <b>SV</b> ) <b>Z.327</b> ; část plocha <b>dopravy silniční (DS)</b> <b>Z.325</b> ; část plocha <b>zeleně sídelní (ZS)</b> <b>Z.326</b> . | <b>L51, L52, L53</b> |
| Pozemek parc.č. 6304 (TTP) je situován v lokalitě Staré Zubří podél místní komunikace na protilehlé straně kaple. Pozemek je součástí CHKO Beskydy (III. zóna), součást ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. V platném ÚP je pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem. Dopravní a tech. infrastruktura jsou v dosahu. Pozemek je dotčen nadzemním el. vedením NN 0,4 kV. Stávající charakter zástavby v lokalitě je kombinace ulicové zástavby a shluku samostatně stojících domů.   |                             |                         |   |                      |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.   |                             |                         |   |                      |
| Vliv na přírodní hodnoty  |                             |                         | slabý zásah   |                      |
| Vliv na ZCHÚ  |                             |                         | slabý zásah   |                      |
| Vliv na VKP   |                             |                         | žádný   |                      |
| Vliv na kulturní dominanty  |                             |                         | slabý zásah   |                      |
| Vliv na historické znaky zástavby   |                             |                         | slabý zásah   |                      |
| Vliv na estetické hodnoty   |                             |                         | slabý zásah   |                      |
| Území je zastavěno podél komunikačního rozvětvení s tím, že stávající zástavba rodinných domů je umístěná ve výšce 450 m n.m., tj. výškově nad pozicí kaplí ve výšce 438 m n.m. K přihlednutí charakteru území lze zástavbu na protilehlé straně kaple připustit. Z důvodu dopravní obsluhy území se vymezuje plocha <b>Z.325</b> v šířce 5 m pro rozšíření stávající místní komunikace. Aby bylo dosaženo oddálení zástavby od polohy kaple, vymezuje se plocha <b>Z.326</b> pro sídelní zeleň v pásu šířky 10 m (za dostačující je považováno zatravnění, příp. výsadba stromořadí). Žadoucí je organické umístění zástavby v ploše Z.327, tj. není nutné respektovat stavební čáru stávající zástavby níže položené a navazovat na tuto linii. Záměrem je zachovat vizuální prostupnost v prostoru kaple a umístění zástavby níže po spádnicí terénu tak, aby bylo sníženo objemové řešení nové zástavby a potlačeno její výškové hladiny. |                             |                         |   |                      |

| <i>Tab. č. G-4</i>   |                             |                         |   |               |
|--|-----------------------------|-------------------------|---|---------------|
| č. žádosti   | Dotčené pozemky             | Požadavek               | Zpracování  | Změnový prvek |
| <b>4</b>   | p.č. 8413<br>(původně 2462) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako stabilizovaná plocha zeleně krajinné ( <b>ZK</b> ). | ---           |
| Pozemek p.č. 8413 (TTP) je situován v lokalitě Čertoryje a je součástí ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. V platném ÚP je pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem a z části dřevinnými solitéry. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy krajinné zeleně a zemědělské.<br>Platný ÚP stanovil koncepci řešení krajiny vč. řešení ÚSES – pozemek je dotčen biokoridorem ÚSES a nachází se při okraji jádrového území zvláště biotopu zvláště chráněných vybraných druhů velkých savců (migrační území). Náplní ÚSES je |                             |                         |   |               |

umožnění průchodnosti krajinou pro organismy a zachování přírodě blízkých stanovišť pro existenci druhů. Jedním z republikových požadavků uvedených v PÚR ČR je „vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy.“ Nezastavěná část krajiny je citlivá na změny v území z důvodu charakteristických vizuálních znaků (krajinný pokryv). Změna využití pozemku či jeho části pro výstavbu je nepřijatelná s obecnou ochranou přírodních hodnot, za kterou je považována vytvoření podmínek pro migraci organismů (ÚSES). Jednou z republikových a krajských priorit je „ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní hodnoty, chránit ekologickou funkci krajiny vč. krajinných prvků přírodního charakteru a rozvojové záměry umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit.“

Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Vliv na přírodní hodnoty          | slabý zásah               |
| Vliv na ZCHÚ                      | slabý zásah               |
| Vliv na VKP                       | střet – zastírající zásah |
| Vliv na kulturní dominanty        | slabý zásah               |
| Vliv na historické znaky zástavby | slabý zásah               |
| Vliv na estetické hodnoty         | slabý zásah               |

Stanovená koncepce nepřipouští rozvoj zástavby. Ze schválené Zprávy o uplatňování vyplývá, že „není nutné stanovenou koncepcí územního rozvoje měnit i upravovat.“ Tj. požadavek je v rozporu s platným územním plánem a přijetí požadavku je v rozporu se schválenou Zprávou o uplatňování. Za účelem ochrany krajinného rázu a ochrany přírodních hodnot je pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně s překryvnou vrstvou ÚSES a stabilizované plochy zemědělské tak, jak je vymezeno v platném ÚP.

Tab. č. G-5

| č. žádosti | Dotčené pozemky                            | Požadavek               | Zpracování   | Změnový prvek |
|------------|--|-------------------------|--|---------------|
| <b>5</b>   | p.č. 6703<br>(původně<br>4136/11, 4136/15) | Plocha pro výstavbu RD. | Proveřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) Z.332. | <b>L60</b>    |

Pozemek parc. č. 6703 (TTP) je situován v lokalitě Staré Zubří – Drážky a je součástí ZPF, kategorie IV., V. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem. Stávající charakter zástavby je ulicový se samostatně stojícími domy.

Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Vliv na přírodní hodnoty          | slabý zásah |
| Vliv na ZCHÚ                      | slabý zásah |
| Vliv na VKP                       | žádný       |
| Vliv na kulturní dominanty        | žádný       |
| Vliv na historické znaky zástavby | slabý zásah |
| Vliv na estetické hodnoty         | slabý zásah |

Stanovená koncepce připouští územní rozvoj na části pozemku - v platném ÚP část pozemku vymezena jako součást zastavitelné plochy Z.44, která byla využita (zastavěna) a je změnou zahrnuta do stabilizované plochy bydlení. Z důvodu využitelnosti pozemku (střet s nadzemním vedením) je navrženo rozšíření plochy tak, aby bylo možno pozemek pro výstavbu využít. S ohledem na charakter území a zástavby v lokalitě není nutné zachovat jednotnou stavební čáru a zástavba může odstupovat. Vymezuje se plocha Z.332.

Tab. č. G-6

| č. žádosti | Dotčené pozemky               | Požadavek               | Zpracování   | Změnový prvek |
|------------|-------------------------------|-------------------------|--|---------------|
| <b>6</b>   | p.č. 6385<br>(původně 4783/1) | Plocha pro výstavbu RD. | Proveřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení individuální (BI) Z.331. | <b>L57</b>    |

Pozemek parc.č. 6385 (TTP) je situován v lokalitě Staré Zubří – Drážky. Pozemek je součástí III. zóny CHKO Beskydy; z části v pásmu 30 m od okraje lesa a dotčen nadzemní el. vedení NN 0,4 kV. Pozemek je součástí ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.

Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Vliv na přírodní hodnoty          | slabý zásah |
| Vliv na ZCHÚ                      | slabý zásah |
| Vliv na VKP                       | žádný       |
| Vliv na kulturní dominanty        | žádný       |
| Vliv na historické znaky zástavby | slabý zásah |
| Vliv na estetické hodnoty         | žádný       |

Stávající charakter zástavby v území je ulicový – s umístěním zástavby podél obslužné komunikace. Stanovená koncepce stanovuje požadavek na respektování stávající urbanistické struktury. Požadavek znamená rozvoj zástavby ve druhé řadě, což představuje zásah do stanovené urbanistické koncepce. Nicméně v kontaktu s dotčeným pozemkem je situována plocha Z.40, Z.41, Z.46, Z.48, které byly vymezeny na základě zpracované územní studie. Studie navrhuje plošnou zástavbu RD ulicového typu s hustší formou zástavby. Pro dopravní obsluhu ploch Z.40, Z.41, Z.46, Z.48 se se využívá mimo jiné část shora uvedeného pozemku. S ohledem na skutečnost, že podmínky v území ploch Z.40, Z.41, Z.46, Z.48 jsou zcela identické jako v případě shora uvedeného pozemku, lze využití pozemku pro výstavbu připustit s tím, že využití pozemku bude respektovat přijatou

územní studii pro plochu – bude umožněno dopravní propojení místních komunikací přes pozemek p.č. 6385.

| <b>Tab. č. G-7</b>   |                             |                         |   |               |
|--|-----------------------------|-------------------------|---|---------------|
| č. žádosti   | Dotčené pozemky             | Požadavek               | Zpracování  | Změnový prvek |
| <b>7</b>   | p.č. 9298<br>(původně 3525) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení individuální <b>(BI) Z.306.</b> | <b>L10</b>    |
| Pozemek p.č. 9298 (orná půda) je situován v lokalitě K Prachovni podél místní komunikace. Pozemek je součástí ZPF, kategorie IV. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.   |                             |                         |   |               |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.  |                             |                         |   |               |
| Vliv na přírodní hodnoty   |                             |                         | slabý zásah   |               |
| Vliv na ZCHÚ   |                             |                         | žádný   |               |
| Vliv na VKP  |                             |                         | žádný   |               |
| Vliv na kulturní dominanty   |                             |                         | žádný   |               |
| Vliv na historické znaky zástavby  |                             |                         | žádný   |               |
| Vliv na estetické hodnoty  |                             |                         | žádný   |               |
| Dopravní a tech. infrastruktura jsou v dosahu. Část pozemku je ve střetu s el. vedení 22 kV. Využití pozemku pro výstavbu je možné – urbanistická koncepce z platného ÚP připouští v obecné rovině rozvoj zástavby v „centrální“ části města, tj. v návaznosti na kompaktní strukturu sídla. Záměr podporuje liniové rozšíření struktury sídla podél komunikačního rozvětvení v návaznosti na zastavěné území. |                             |                         |   |               |

| <b>Tab. č. G-8</b>  |                               |                         |  |               |
|---|-------------------------------|-------------------------|--|---------------|
| č. žádosti  | Dotčené pozemky               | Požadavek               | Zpracování   | Změnový prvek |
| <b>8</b>  | p.č. 8640<br>(původně 3208/1) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako stabilizovaná plocha zemědělská <b>(AU).</b> | <b>---</b>    |
| <b>9</b>  | p.č. 8674<br>(původně 3301/3) |                         |  |               |
| Pozemky p.č. 8640, 8674 (TTP) jsou situované v lokalitě Porubky, Hamerský potok ve III. zóně CHKO Beskydy. Pozemek 8674 se nachází v pásmu 30 m od okraje lesa. Pozemky jsou součástí ZPF, kategorie III. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem, dřevinnými solitery a na pozemku p.č.8640 ovocným stromořadím. V platném ÚP jsou pozemky součástí stabilizované plochy zemědělské. Stávající charakter zástavby je rozptýlený, tvořen samotami či shluky samostatně stojících staveb. |                               |                         |  |               |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.   |                               |                         |  |               |
| Vliv na přírodní hodnoty  |                               |                         | slabý zásah  |               |
| Vliv na ZCHÚ  |                               |                         | slabý zásah  |               |
| Vliv na VKP   |                               |                         | žádný  |               |
| Vliv na kulturní dominanty  |                               |                         | žádný  |               |
| Vliv na historické znaky zástavby   |                               |                         | středně silný zásah  |               |
| Vliv na estetické hodnoty   |                               |                         | středně silný zásah  |               |
| Rozšiřování zástavby, tak jak je požadováno, vede k fragmentaci krajiny zástavbou. Požadavek je v rozporu s platným územním plánem a v rozporu se schválenou Zprávou o uplatňování. Jedním z požadavků stanovené urbanistické koncepce platného ÚP je „ <i>minimalizovat návrh zastavitelných ploch pro bydlení ve volné krajině s cílem zachovat charakter stávající rozptýlené zástavby.</i> “ V souladu s platným ÚP jsou pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha zemědělská.                           |                               |                         |  |               |

| <b>Tab. č. G-9</b>   |                                |                         |   |               |
|--|--------------------------------|-------------------------|---|---------------|
| č. žádosti   | Dotčené pozemky                | Požadavek               | Zpracování  | Změnový prvek |
| <b>10</b>  | p.č. 8938<br>(původně 3489/55) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení individuální <b>(BI) Z.307.</b> | <b>L13</b>    |
| Pozemek p.č. 8938 (orná půda) je situován v lokalitě Převráť. Pozemek je součástí ZPF, kategorie IV. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem a ovocným sadem. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské. |                                |                         |   |               |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.  |                                |                         |   |               |
| Vliv na přírodní hodnoty   |                                |                         | slabý zásah   |               |
| Vliv na ZCHÚ   |                                |                         | žádný   |               |
| Vliv na VKP  |                                |                         | žádný   |               |
| Vliv na kulturní dominanty   |                                |                         | žádný   |               |
| Vliv na historické znaky zástavby  |                                |                         | slabý zásah   |               |
| Vliv na estetické hodnoty  |                                |                         | slabý zásah   |               |

Stávající urbanistická koncepce umožňuje rozšíření zástavby v ploše Z.7, jejíž část byla zastavěna a změnou je upravena (plocha Z.308). S ohledem na využití části plochy Z.7 (zastavění), doplnění protilehlé strany zástavby, lze pozemek pro výstavbu připustit. Pozemek se nachází v „horní“ polovině centrální části města. Stanovená urbanistická koncepce platného ÚP připouští rozvoj zástavby v návaznosti na „centrální část města“, tj. kompaktní strukturu sídla.

Tab. č. G-10

| č. žádosti | Dotčené pozemky        | Požadavek                   | Zpracování   | Změnový prvek |
|------------|------------------------|-----------------------------|--|---------------|
| 11         | st.č. 648, p.č. 5457/8 | Plocha výroba a skladování. | Vymezeno jako plochy přestavby na výrobu (VD) T.303. | L06           |

Pozemky jsou součástí zastavěného území přiléhající k železnici a v platném ÚP jsou vymezeny jako součást plochy drážní dopravy. Budova na st.č. 648 přiléhá přímo k nástupišti dráhy a za tímto účelem vznikla (ačkoliv došlo k jejímu prodeji a změně vlastníka).

Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb. - krajinný ráz v zastavěném území není posuzován.

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Vliv na přírodní hodnoty          | žádný |
| Vliv na ZCHÚ                      | žádný |
| Vliv na VKP                       | žádný |
| Vliv na kulturní dominanty        | žádný |
| Vliv na historické znaky zástavby | žádný |
| Vliv na estetické hodnoty         | žádný |

Změna funkce je možná, ale urbanisticky vhodné řešení je využití pro potřeby veřejného občanského vybavení či veřejného prostranství – návaznost na dopravu. S ohledem na vlastnictví a fakticky nereálnost vyvlastnění pro potřeby obce je vymezena plocha přestavby T.303 pro účely výroby.

Tab. č. G-11

| č. žádosti | Dotčené pozemky          | Požadavek               | Zpracování  | Změnový prvek |
|------------|--------------------------|-------------------------|---|---------------|
| 12         | p.č. 7563 (původně 5155) | Plocha pro výstavbu RD. | Proveřeno - vymezeno jako stabilizovaná plocha zemědělská (AU). | ---           |

Pozemek p.č. 7563 (TTP) je situován v lokalitě Pádoly ve III. zóně CHKO Beskydy. Pozemek je součástí ZPF, kategorie IV. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem a remízem. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.

Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Vliv na přírodní hodnoty          | slabý zásah         |
| Vliv na ZCHÚ                      | slabý zásah         |
| Vliv na VKP                       | slabý zásah         |
| Vliv na kulturní dominanty        | žádný               |
| Vliv na historické znaky zástavby | středně silný zásah |
| Vliv na estetické hodnoty         | středně silný zásah |

Území se zvýšenou ochranou krajinného rázu přiléhá ze dvou stran k prvkům ÚSES, tj. pozemek je kontaktní s biocentrem a biokoridorem ÚSES. Náplní ÚSES je umožnění průchodnosti krajinou pro organismy a zachování přírodě blízkých stanovišť pro existenci druhů. Zahušťování volné krajiny zástavbou vede k vytváření migračních bariér, za kterou je možno považovat nejen primárně fyzické objekty bránící průchodnosti ale rovněž emise jako např. světelný smog, který narušuje přirozené prostředí volně žijících živočichů. Jednou z republikových a krajských priorit je „ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní hodnoty, chránit ekologickou funkci krajiny vč. krajinných prvků přírodního charakteru a rozvojové záměry umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit.“

Zvyšování hustoty zástavby generuje potřebu kapacitní veřejně přístupné komunikace (šířkové uspořádání, propustnost pro dopravu). Stávající účelová komunikace v lokalitě vedoucí k pozemku má charakter hospodářské cesty. Pozemek se nachází v koncové poloze sídelní struktury na pasekách s nedostatečnou dopravní obsluhou území (nevhodné šířkové uspořádání, chybějící výhybny, obratiště). Jedním z požadavků stanovené urbanistické koncepce je „minimalizovat návrh zastavitelných ploch pro bydlení ve volné krajině s cílem zachovat charakter stávající rozptýlené zástavby.“ Tj. požadavek je v rozporu s platným územním plánem a přijetí požadavku v rozporu se schválenou Zprávou o uplatňování. Pozemek je vymezen v souladu s platným ÚP jako součást stabilizované plochy zemědělské.

Tab. č. G-12

| č. žádosti | Dotčené pozemky            | Požadavek               | Zpracování   | Změnový prvek |
|------------|----------------------------|-------------------------|--|---------------|
| 13         | p.č. 6299 (původně 4652/5) | Plocha pro výstavbu RD. | Proveřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská (SV) Z.327. | L51, L52, L53 |

Pozemek parc.č. 6299 (TTP) je situován v lokalitě Staré Zubří podél místní komunikace na protilehlé straně kaple. Pozemek je

součástí CHKO Beskydy (III. zóna), součástí ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské. Stávající charakter zástavby v lokalitě je kombinace ulicové zástavby a shluku samostatně stojících domů.

Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Vliv na přírodní hodnoty          | slabý zásah |
| Vliv na ZCHÚ                      | slabý zásah |
| Vliv na VKP                       | žádný       |
| Vliv na kulturní dominanty        | slabý zásah |
| Vliv na historické znaky zástavby | slabý zásah |
| Vliv na estetické hodnoty         | slabý zásah |

Dopravní a tech. infrastruktura jsou v dosahu. Území je zastavěno podél komunikačního rozvětvení s tím, že stávající zástavba rodinných domů je umístěná ve výšce 450 m n.m., tj. výškově nad pozicí kaplí ve výšce 438 m n.m.. K přihlednutí charakteru území lze zástavbu na protilehlé straně kaple připustit. Z důvodu dopravní obsluhy území se vymezuje plocha **Z.325** v šířce 5 m pro rozšíření stávající místní komunikace. Aby bylo dosaženo oddálení zástavby od polohy kaple, vymezuje se plocha **Z.326** pro sídelní zeleň v pásu šířky 10 m (za dostačující je považováno zatravnění, příp. výsadba stromořadí). Žádoucí je organické umístění zástavby v ploše Z.327, tj. není nutné respektovat stavební čáru stávající zástavby níže položené a navazovat na tuto linii. Záměrem je zachovat vizuální prostupnost v prostoru kaple a umístění zástavby níže po spádnicí terénu tak, aby bylo sníženo objemové řešení nové zástavby a potlačeno její výškové hladiny.

Tab. č. G-13

| č. žádosti | Dotčené pozemky             | Požadavek                               | Zpracování  | Změnový prvek |
|------------|-----------------------------|---|---|---------------|
| <b>14</b>  | p.č. 7779<br>(původně 2781) | Plocha pro výstavbu hospodářské budovy. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha výroby zemědělské a lesnické ( <b>VZ</b> ) <b>Z.322</b> | <b>L45</b>    |

Dotčený pozemek p.č. 7779 (TTP) je situován v lokalitě Nad točnou ve III. zóně CHKO Beskydy se zvýšenou ochranou krajinného rázu. Pozemek je součástí ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. Pozemek je situovaný v CHLÚ č. 14400000. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.

Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Vliv na přírodní hodnoty          | slabý zásah |
| Vliv na ZCHÚ                      | slabý zásah |
| Vliv na VKP                       | žádný       |
| Vliv na kulturní dominanty        | žádný       |
| Vliv na historické znaky zástavby | žádný       |
| Vliv na estetické hodnoty         | žádný       |

Jedná se o území v závěru údolí vodního toku Hodorfského potoka. Pozemek se nachází podél místní komunikace na protilehlé straně RD č.p. 435, jehož je žadatel vlastníkem. Požadavkem je výstavba objektu pro uskladnění techniky a parkování strojů pro lesnictví. V obecné rovině je péče o kulturní krajinu a obhospodařování ZPF a PUFL žádoucí a lze ji podporovat. Požadavku žadatele lze vyhovět v omezeném rozsahu a pouze pro výstavbu hospodářské budovy bez obytných a pobytových místností (stavba pro hospodářství).

Tab. č. G-14

| č. žádosti | Dotčené pozemky               | Požadavek               | Zpracování  | Změnový prvek |
|------------|-------------------------------|-------------------------|---|---------------|
| <b>15</b>  | p.č. 9367<br>(původně 3596/1) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení individuální ( <b>BI</b> ) <b>Z.305</b> | <b>L09</b>    |

Pozemek p.č. 9367 (zahradka) je situován v lokalitě K Prachovni podél místní komunikace. Pozemek je součástí ZPF, kategorie IV. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem a ovocným sadem. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.

Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Vliv na přírodní hodnoty          | slabý zásah |
| Vliv na ZCHÚ                      | žádný       |
| Vliv na VKP                       | žádný       |
| Vliv na kulturní dominanty        | žádný       |
| Vliv na historické znaky zástavby | žádný       |
| Vliv na estetické hodnoty         | žádný       |

Pozemek je oplocen, na pozemku st.č. 9366, jenž je součástí p.č. 9367, se nachází hospodářská stavba (zahradní chatka). Pozemek navazuje na zastavěné území - na protilehlé straně je situována stávající zástavba RD. Dopravní a tech. infrastruktura jsou v dosahu. Využití pozemku pro výstavbu je možné - urbanistická koncepce z platného ÚP připouští v obecné rovině rozvoj zástavby v „centrální“ části města, tj. v návaznosti na kompaktní strukturu sídla. Záměr podporuje liniové rozšíření struktury sídla podél komunikačního rozvětvení v návaznosti na zastavěné území.

| <b>Tab. č. G-15</b>   |                 |                         |   |               |
|---|-----------------|-------------------------|---|---------------|
| č. žádosti  | Dotčené pozemky | Požadavek               | Zpracování  | Změnový prvek |
| <b>16</b>   | p.č. 2332/2     | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská ( <b>SV</b> ) <b>Z.321</b> | <b>L42</b>    |
| <p>Pozemek p.č. 2332/2 (TTP) je situován v lokalitě lokalitě Pod Javorníkem, součástí ZPF, kategorie IV. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem a ovocnými stromy. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.</p> <p>Pozemek se nachází podél místní komunikace, je obklopen pozemky v zastavěném území a navazuje na stávající zástavbu. Stávající dopravní a tech. infrastruktura jsou v dosahu. Využití pro výstavbu možné připustit.</p> |                 |                         |   |               |

| <b>Tab. č. G-16</b>   |  |                         |   |               |                          |             |              |             |             |       |                            |       |                                   |             |                           |             |
|---|--|-------------------------|---|---------------|--------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------|----------------------------|-------|-----------------------------------|-------------|---------------------------|-------------|
| č. žádosti  | Dotčené pozemky  | Požadavek               | Zpracování  | Změnový prvek |                          |             |              |             |             |       |                            |       |                                   |             |                           |             |
| <b>17</b>   | p.č. 7190<br>(původně 4093/68)<br><br>p.č. 7192<br>(původně 4093/70) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení individuální ( <b>BI</b> ) <b>Z.335</b> | <b>L64</b>    |                          |             |              |             |             |       |                            |       |                                   |             |                           |             |
| <p>Pozemky se nachází v lokalitě Staré Zubří - ul. Starozuberská, jsou součástí ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem a ovocnými stromy. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské. Pozemek 7190 (TTP) tvoří jeden funkční celek (zahrada) s pozemkem RD č.p. 1238.</p> <p>Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Vliv na přírodní hodnoty</td> <td>slabý zásah</td> </tr> <tr> <td>Vliv na ZCHÚ</td> <td>slabý zásah</td> </tr> <tr> <td>Vliv na VKP</td> <td>žádný</td> </tr> <tr> <td>Vliv na kulturní dominanty</td> <td>žádný</td> </tr> <tr> <td>Vliv na historické znaky zástavby</td> <td>slabý zásah</td> </tr> <tr> <td>Vliv na estetické hodnoty</td> <td>slabý zásah</td> </tr> </table> <p>Stávající ÚP připustil zástavbu ve druhé řadě ul. Starozuberská bez koncepce dopravní obsluhy v území. Využití pro výstavbu na pozemku p.č. 7192 je možné za předpokladu kapacitní dopravní obsluhy a koncepčního řešení zástavby v území. Žádoucí je zachovat průchodnost a zokruhování komunikací.</p> <p>Ačkoliv v konkrétním případě existuje přístup do lokality, není žádoucí dílčí rozšiřování zástavby podél hospodářských cest rozvětvoáním zástavby a hlavovým ukončením. Z toho důvodu se vymezuje plocha <b>Z.338</b> šířky min. 8 m pro dopravu s návazností na stávající dopravní skelet tak, aby byla vytvořena dostatečná průchodnost pro dopravu a vytvořeny podmínky pro dopravní obsluhu lokality. Za této podmínky je možné zástavbu ve druhé stavbě připustit – vymezují se plochy Z.335, Z.336, Z.337 tak, že dojde k scelení stávající zástavby podél ul. Starozuberská se zástavbou ve druhé řadě ulice.</p> |  |                         |   |               | Vliv na přírodní hodnoty | slabý zásah | Vliv na ZCHÚ | slabý zásah | Vliv na VKP | žádný | Vliv na kulturní dominanty | žádný | Vliv na historické znaky zástavby | slabý zásah | Vliv na estetické hodnoty | slabý zásah |
| Vliv na přírodní hodnoty  | slabý zásah  |                         |   |               |                          |             |              |             |             |       |                            |       |                                   |             |                           |             |
| Vliv na ZCHÚ  | slabý zásah  |                         |   |               |                          |             |              |             |             |       |                            |       |                                   |             |                           |             |
| Vliv na VKP   | žádný  |                         |   |               |                          |             |              |             |             |       |                            |       |                                   |             |                           |             |
| Vliv na kulturní dominanty  | žádný  |                         |   |               |                          |             |              |             |             |       |                            |       |                                   |             |                           |             |
| Vliv na historické znaky zástavby   | slabý zásah  |                         |   |               |                          |             |              |             |             |       |                            |       |                                   |             |                           |             |
| Vliv na estetické hodnoty   | slabý zásah  |                         |   |               |                          |             |              |             |             |       |                            |       |                                   |             |                           |             |

| <b>Tab. č. G-17</b>   |                             |                         |  |               |
|---|-----------------------------|-------------------------|--|---------------|
| č. žádosti  | Dotčené pozemky             | Požadavek               | Zpracování   | Změnový prvek |
| <b>18</b>   | p.č. 2163<br>(původní 2163) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako stabilizovaná plocha sídelní zeleně ( <b>ZS</b> ). | ---           |
| <p>Pozemek p.č. 2163 (TTP) je situován v lokalitě Čertoryje – „poloostrov“ podél vodních toků s požadavkem na zachování volného přístupu podél vodního toku za účelem údržby koryta vodního toku a břehových porostů. Část pozemku je dotčena el. vedením 22 kV. Pozemek je bez přístupu. V souladu s platným ÚP je pozemek vymezen jako součást plochy zeleně.</p> |                             |                         |  |               |

| <b>Tab. č. G-18</b>  |                                       |                         |  |                 |                          |             |              |             |             |       |                            |       |
|--|---------------------------------------|-------------------------|--|-----------------|--------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------|----------------------------|-------|
| č. žádosti   | Dotčené pozemky                       | Požadavek               | Zpracování   | Změnový prvek   |                          |             |              |             |             |       |                            |       |
| <b>19</b>  | p.č. 4630/1, 6377<br>(původně 4631/2) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská ( <b>SV</b> ) <b>Z.330</b> ; část jako plocha silniční dopravy ( <b>PU</b> ) <b>Z.329</b> . | <b>L55, L56</b> |                          |             |              |             |             |       |                            |       |
| <p>Pozemky parc.č. 4630/1, 6377 (TTP) se nachází v lokalitě Staré Zubří – Romanovský potok; jsou součástí ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem a ovocnými stromořadím. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.</p> <p>Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Vliv na přírodní hodnoty</td> <td>slabý zásah</td> </tr> <tr> <td>Vliv na ZCHÚ</td> <td>slabý zásah</td> </tr> <tr> <td>Vliv na VKP</td> <td>žádný</td> </tr> <tr> <td>Vliv na kulturní dominanty</td> <td>žádný</td> </tr> </table> |                                       |                         |  |                 | Vliv na přírodní hodnoty | slabý zásah | Vliv na ZCHÚ | slabý zásah | Vliv na VKP | žádný | Vliv na kulturní dominanty | žádný |
| Vliv na přírodní hodnoty   | slabý zásah                           |                         |  |                 |                          |             |              |             |             |       |                            |       |
| Vliv na ZCHÚ   | slabý zásah                           |                         |  |                 |                          |             |              |             |             |       |                            |       |
| Vliv na VKP  | žádný                                 |                         |  |                 |                          |             |              |             |             |       |                            |       |
| Vliv na kulturní dominanty   | žádný                                 |                         |  |                 |                          |             |              |             |             |       |                            |       |

|   |       |
|---|-------|
| Vliv na historické znaky zástavby   | žádný |
| Vliv na estetické hodnoty   | žádný |
| Pozemky jsou součástí území III. zóny CHKO Beskyd. Jedná se o proluku – pozemky jsou obklopeny zastavěnými pozemky RD s liniově uspořádanou zástavbou podél komunikačního rozvětvení. Nedostatečná je kapacita obslužných komunikací – šířkové uspořádání, propustnost dopravy, možnost otáčení vozidel. Šířka ul. Za Kovárnou je 3,5 m, délka cca. 240 m; komunikace neprůjezdná bez možnosti otáčení vozidel. Zástavbu lze připustit za podmínky příčného rozšíření komunikace s koncovým obratištěm pro otáčení vozidel. Z toho důvodu se vymezuje plocha <b>Z.329</b> za účelem zkvalitnění dopravní obsluhy území. |       |

Tab. č. G-19

| č. žádosti  | Dotčené pozemky               | Požadavek               | Zpracování  | Změnový prvek |
|---|-------------------------------|-------------------------|---|---------------|
| <b>20</b>   | p.č. 6375<br>(původně 4631/3) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská ( <b>SV</b> ) <b>Z.328</b> ; z části veřejné prostranství všeobecné ( <b>PU</b> ) <b>Z.329</b> .<br>Vymezuje se VPS s ozn. <b>VP.9 329</b> . | <b>L54</b>    |
| Pozemek parc.č. 6375 (TTP) se nachází v lokalitě Staré Zubří – Romanovský potok; je součástí ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem a ovocným stromořadím. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.  |                               |                         |   |               |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.   |                               |                         |   |               |
| Vliv na přírodní hodnoty  |                               |                         | slabý zásah   |               |
| Vliv na ZCHÚ  |                               |                         | slabý zásah   |               |
| Vliv na VKP   |                               |                         | žádný   |               |
| Vliv na kulturní dominanty  |                               |                         | žádný   |               |
| Vliv na historické znaky zástavby   |                               |                         | žádný   |               |
| Vliv na estetické hodnoty   |                               |                         | žádný   |               |
| Zástavba v lokalitě je liniově uspořádána podél urbanistické osy vodního toku a komunikačních rozvětvení s tím, že stávající ÚP připouští plošný rozvoj zástavby ve druhé řadě, tj. situace „dům za domem.“ Tato situace se týká ul. např. Na potoku či Na Boňkov. Urbanistická struktura Starého Zubří či lokality horního konce Zubří je víceméně organická s tím, že se zahušťují volné plochy / pozemky. Nedostatečná je kapacita obslužných komunikací (platí pro celé území) – nevhodné šířkové uspořádání, propustnost dopravy, možnost otáčení vozidel. Šířka ul. Za Kovárnou je 3,5 m, délka cca. 240 m; komunikace neprůjezdná bez možnosti otáčení vozidel. Zástavbu lze připustit za podmínky příčného rozšíření komunikace s koncovým obratištěm pro otáčení vozidel. Z toho důvodu se vymezuje plocha <b>Z.329</b> za účelem zkvalitnění dopravní obsluhy území. Vymezení VPS zohledňuje požadavek zadavatele. Veřejná prospěšnost vyplývá z ust. §170 stavebního zákona, kdy lze právo omezit za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup ke stavbě. |                               |                         |   |               |

Tab. č. G-20

| č. žádosti   | Dotčené pozemky                          | Požadavek               | Zpracování   | Změnový prvek |
|--|--|-------------------------|--|---------------|
| <b>21</b>  | p.č. 7135/2, 7135/3<br>(původně 4093/37) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská ( <b>SV</b> ) <b>Z.337</b> ; část jako plocha silniční dopravy ( <b>DS</b> ) <b>Z.338</b> . | <b>L66</b>    |
| Pozemky p.č. 7135/2, 7135/3 (TTP) se nachází v lokalitě Staré Zubří – ul. Starozuberská ve III. zóně CHKO a jsou součástí ZPF, IV. tř. ochrany. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.   |  |                         |  |               |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.  |  |                         |  |               |
| Vliv na přírodní hodnoty   |  |                         | slabý zásah  |               |
| Vliv na ZCHÚ   |  |                         | slabý zásah  |               |
| Vliv na VKP  |  |                         | žádný  |               |
| Vliv na kulturní dominanty   |  |                         | žádný  |               |
| Vliv na historické znaky zástavby  |  |                         | slabý zásah  |               |
| Vliv na estetické hodnoty  |  |                         | slabý zásah  |               |
| Stávající ÚP připustil zástavbu ve druhé řadě ul. Starozuberská bez koncepce dopravní obsluhy území. Využití pro výstavbu na pozemku p.č. 7135/3 je možné za předpokladu kapacitní dopravní obsluhy a koncepčního řešení zástavby v území. Žádoucí je zachovat průchodnost a zokruhování komunikací. Ačkoliv v konkrétním případě existuje přístup do lokality, není žádoucí dílčí rozšiřování zástavby podél hospodářských cest rozvětčováním zástavby a hlavovým ukončením. Z toho důvodu se vymezuje plocha <b>Z.338</b> šířky min. 8 m pro dopravu s návazností na stávající dopravní skelet tak, aby byla vytvořena dostatečná průchodnost pro dopravu a vytvořeny podmínky pro dopravní obsluhu lokality. Za této podmínky je možné zástavbu ve druhé stavbě připustit – vymezují se plochy Z.335, Z.336, Z.337 tak, že dojde k scelení stávající zástavby podél ul. Starozuberská se zástavbou ve druhé řadě ulice. |  |                         |  |               |

| <b>Tab. č. G-21</b>   |  |                         |  |                 |
|---|--|-------------------------|--|-----------------|
| č. žádosti  | Dotčené pozemky                          | Požadavek               | Zpracování   | Změnový prvek   |
| <b>22</b>   | p.č. 8907<br>(původně 1650/3,<br>1650/4) | Plocha pro výstavbu RD. | Proveřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení individuálního (BI) <b>Z.315</b> ; z části veřejné prostranství všeobecné (PU) <b>Z.316</b> . Vymezuje se VPS s ozn. <b>VP.7_316</b> . | <b>L33, L34</b> |
| Pozemek parc.č. 8907 (ostatní plocha) je situovaný v lokalitě Zubří - Pod Lipůvkou ve III. zóně CHKO Beskydy. Vegetační pokryv je tvořen dřevinným porostem (remízek). V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy krajinné zeleně.   |  |                         |  |                 |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.   |  |                         |  |                 |
| Vliv na přírodní hodnoty  |  |                         | slabý zásah  |                 |
| Vliv na ZCHÚ  |  |                         | slabý zásah  |                 |
| Vliv na VKP   |  |                         | žádný  |                 |
| Vliv na kulturní dominanty  |  |                         | žádný  |                 |
| Vliv na historické znaky zástavby   |  |                         | žádný  |                 |
| Vliv na estetické hodnoty   |  |                         | žádný  |                 |
| Pozemek navazuje na zastavěné území; dopravní a tech. infrastruktura jsou v dosahu. Pozemek se nachází při okraji území se svahovou nestabilitou. Využití je možné za podmínky inženýrsko-geologického posouzení. S ohledem na místní podmínky a šířkové parametry místní komunikace se vymezuje plocha <b>Z.316</b> pro zkvalitnění dopravní obsluhy – plocha je vymezen v obloku tak, aby bylo možné realizovat jednostranné výhybny pro průjezd automobilů. Vymezení VPS zohledňuje požadavek zadavatele. Veřejná prospěšnost vyplývá z ust. §170 stavebního zákona, kdy lze právo omezit za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup ke stavbě. |  |                         |  |                 |

| <b>Tab. č. G-22</b>   |  |                                 |   |                 |
|---|--|---------------------------------|---|-----------------|
| č. žádosti  | Dotčené pozemky                                | Požadavek                       | Zpracování  | Změnový prvek   |
| <b>23</b>   | p.č. 8060, 8057<br>(původně<br>2577/4, 2592/2) | Drobné stavby u stávajícího RD. | Proveřeno - vymezeno jako stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská (SV). | <b>L26, L47</b> |
| Dotčené pozemky parc.č. 8060 (TTP), 8057 (ostatní plocha) jsou situované v lokalitě Zubří – Nad Točnou; jsou součástí ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem a ovocnými stromy. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.<br>Dotčené pozemky tvoří jeden celek s RD č.p. 959. Pozemek parc.č. 8057 zahrnuje mimo jiné přístup (zpevněné plochy, sjezd) na pozemek RD. Pozemek parc.č. 8060 je z části oplocen. Oplocená část pozemků p.č. 8060 a 8057 je zahrnuta do zastavěného území. |  |                                 |   |                 |

| <b>Tab. č. G-23</b>  |                            |           |  |                 |
|--|----------------------------|-----------|--|-----------------|
| č. žádosti   | Dotčené pozemky            | Požadavek | Zpracování   | Změnový prvek   |
| <b>24</b>  | p.č. 1503, 1505,<br>1506/1 | Zahrada.  | Proveřeno - vymezeno jako stabilizovaná plocha zeleně zahrad (ZZ), část jako stabilizovaná plochy smíšená obytná venkovská (SV). | <b>L19, L20</b> |
| Pozemky parc.č. 1503 (zahrada), 1505 a 1506/1 (TTP) se nachází v lokalitě Nad rozcestím; jsou součástí ZPF, kategorie III. a V. tř. ochrany ZPF. Pozemky sousedí s areálem výroby – žádoucí je zabránit střetu neslučitelných funkcí. Stanovená urbanistická koncepce požaduje „respektovat jednotlivé urbanistické funkce v území a při jejich vzájemných střetech tyto eliminovat.“ Pozemek parc.č. 1503 tvoří jeden celek s hospodářskou budovou na p.č. 1502 a je zahrnut do zastavěného území. Z důvodu oddělení funkce výroby od bydlení je na pozemku p.č. 1505 vymezena stabilizovaná plocha zeleně zahrad. Funkční využití na pozemcích p.č. 1505, 1506/1 nebrání využití zemědělské činnosti (produkční výroba – pěstitelství, ovocnářství). |                            |           |  |                 |

| <b>Tab. č. G-24</b>   |                 |           |   |               |
|---|-----------------|-----------|---|---------------|
| č. žádosti  | Dotčené pozemky | Požadavek | Zpracování  | Změnový prvek |
| <b>25</b>   | p.č. 1485       | Zahrada.  | Proveřeno - vymezeno jako stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská (SV). | <b>L19</b>    |
| Pozemek parc.č. 1485 (TTP) se nachází v lokalitě Nad rozcestím; je součástí ZPF, kategorie III. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské. S ohledem na charakter území na sousedním pozemku p.č. 1503 je zahrnuto do zastavěného území. |                 |           |   |               |

Tab. č. G-25

| č. žádosti   | Dotčené pozemky               | Požadavek               | Zpracování   | Změnový prvek |
|--|-------------------------------|-------------------------|--|---------------|
| 26   | p.č. 9782<br>(původně 3903/3) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská (SV) Z.300. | L01           |
| Pozemek p.č. 9782 (TTP) je situován v lokalitě Háje – za Bečvou; je součástí ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem a dřevinami. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské. Charakter zástavby v lokalitě je tvořen samotami či shluky samot.   |                               |                         |  |               |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.  |                               |                         |  |               |
| Vliv na přírodní hodnoty   |                               |                         | slabý zásah  |               |
| Vliv na ZCHÚ   |                               |                         | žádný  |               |
| Vliv na VKP  |                               |                         | žádný  |               |
| Vliv na kulturní dominanty   |                               |                         | žádný  |               |
| Vliv na historické znaky zástavby  |                               |                         | žádný  |               |
| Vliv na estetické hodnoty  |                               |                         | žádný  |               |
| Z hlediska polohy plochy ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa je využití možné se souhlasem dotčeného orgánu, resp. umístit zástavbu mimo 30 m pásmo od okraje lesa. Pozemek se nachází v území se svahovými nestabilitami (dočasně uklidněný sesuv) mimo prostorové vymezení CHKO Beskydy. Pro výstavbu lze uvažovat část pozemku - využití je podmíněno zpracováním inženýrsko-geologického posouzení. |                               |                         |  |               |

Tab. č. G-26

| č. žádosti  | Dotčené pozemky               | Požadavek               | Zpracování   | Změnový prvek |
|---|-------------------------------|-------------------------|--|---------------|
| 27  | p.č. 6528<br>(původně 4185/6) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno – část vymezeno jako stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská (SV). | L59           |
| Pozemek parc.č. 6528 (zahradka) je situován v lokalitě Zemanky ve III. zóně CHKO Beskydy; je součástí ZPF, kategorie IV. tř. ochrany ZPF. Část pozemku zahrady zahrnující hospodářské stavby přiléhající k RD č.p. 403 vč. příjezdu, zpevněných manipulačních ploch je zahrnuto do zastavěného území v souladu s ust. §116 stavebního zákona, funkční plocha stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská. |                               |                         |  |               |

Tab. č. G-27

| č. žádosti  | Dotčené pozemky  | Požadavek                                      | Zpracování   | Změnový prvek |
|---|--|--|--|---------------|
| 28  | p.č. 9309, 9310, 9312, 9313, 9314, 9359, 9360, 9361, (původně 3536, 3537, 3574/1, 3574/3, 3574/13, 3540/14, 3574/2, 3574/12, 3575/2, 3575/3, 3575/1, 3539/1) | Plocha pro sportoviště – volnočasové aktivity. | Prověřeno - vymezeno jako návrhová plocha občanského vybavení sport (OS) Z.372, Z.373.               | L11, L12      |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.   |  |  |  |               |
| Vliv na přírodní hodnoty  |  |  | slabý zásah – bude prověřeno v rámci zkušebního provozu areálu; využití ploch je podmíněně přípustné |               |
| Vliv na ZCHÚ  |  |  | žádný  |               |
| Vliv na VKP   |  |  | žádný  |               |
| Vliv na kulturní dominanty  |  |  | žádný  |               |
| Vliv na historické znaky zástavby   |  |  | žádný  |               |
| Vliv na estetické hodnoty   |  |  | žádný  |               |
| Dotčené pozemky ve vlastnictví města Zubří se nachází v místní části K Prachovni podél Hamerského potoka v lokalitě myslivecké chaty / střelnice. S ohledem na příznivý charakter území (morfolgie terénu) v lokalitě bylo část pozemků využíváno pro motokrosovou dráhu, jejíž provoz byl v minulosti zrušen a je požadována jeho obnova. Provoz areálu je nepravidelný, neslouží pro soutěžní úroveň. Přístup je zajištěn po stávající místní a účelové komunikaci. Dotčené pozemky jsou situované mimo území CHKO podél lokálního biokoridoru v odloučené poloze od zastavěného území. Nejbližší zájmovému území se nachází RD na pozemku p.č. 9291 ve vzdálenosti 110 m severovýchodním směrem, který je odclonen vegetačním pásmem dřevinami v šířce min. 15 m, resp. 25 m. Na pozemku stavby RD je ve směru zdroje potenciálního hluku provedena výsadba dřevin v šířce 10 – 15 m. Změnou ÚP se vymezují plochy pro bydlení Z.305 a Z.306 ve vzdálenosti 210 m, resp. 135 m. Hluk z provozu motokrosově dráhy na chráněný venkovní prostor staveb není možno včetně posoudit bez přesných zadávacích údajů. Je žádoucí provedení zkušebního provozu za účelem měření hlukové zátěže a jeho posouzení na chráněný venkovní prostor staveb v lokalitě. Tj. v rámci testovacího provozu předložit průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými hlukovými limity. Regulaci provozu motokrosově areálu (provozní řád) je pak možno docílit přípustného zatížení území hlukem, příp. navrhnout kompenzační opatření (např. rozšířit plošnou výsadbu zeleně ve směru chráněného prostoru staveb). V případě, |  |  |  |               |

že nebude dosaženo hygienických limitů, budou plochy Z.372 a Z.373 další změnou ÚP zrušeny.

Tab. č. G-28

| č. žádosti   | Dotčené pozemky                      | Požadavek                          | Zpracování  | Změnový prvek |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|---|---------------|
| 29   | p.č. 9439<br>(původně 3612,<br>3613) | Plocha pro<br>zahrádkářskou osadu. | Prověřeno – část vymezeno jako zastavitelná<br>plocha rekreace v zahrádkářských osadách<br><b>(RZ) Z.304.</b> | L07           |
| Dotčený pozemek (neplodná půda) se nachází v lokalitě Hamerský potok – jsou situované v pásmu 30 m od lesa, manipulačním pásmu vodního toku. Pozemky nejsou součástí ZPF.  |                                      |                                    |   |               |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.  |                                      |                                    |   |               |
| Vliv na přírodní hodnoty   |                                      |                                    | slabý zásah   |               |
| Vliv na ZCHÚ   |                                      |                                    | žádný   |               |
| Vliv na VKP  |                                      |                                    | žádný   |               |
| Vliv na kulturní dominanty   |                                      |                                    | žádný   |               |
| Vliv na historické znaky zástavby  |                                      |                                    | žádný   |               |
| Vliv na estetické hodnoty  |                                      |                                    | žádný   |               |
| Žadoucí je zachovat průchodnost podél vodního toku v šíři min. 6 m. Zástavbu (např. chatky) je možno umístit mimo pásmo 30 m od okraje lesa. K přihlídnutí trasování biokoridoru ÚSES a zajištění průchodu podél vodního toku se vymezuje zastavitelná plocha rekreace v zahrádkářských osadách zohledňující výše uvedené. |                                      |                                    |   |               |

Tab. č. G-29

| č. žádosti  | Dotčené pozemky                | Požadavek                  | Zpracování  | Změnový prvek |
|---|--------------------------------|----------------------------|---|---------------|
| 30  | p.č. 7179<br>(původně 4093/25) | Plocha pro výstavbu<br>RD. | Prověřeno – část vymezeno jako zastavitelná<br>plocha smíšená obytná venkovská <b>(SV) Z.336,</b><br>část jako plocha silniční dopravy <b>(DS) Z.338.</b> | L65           |
| Pozemek (TTP) je situován v lokalitě Staré Zubří na pozemcích V. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokrov je tvořen travním porostem. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.  |                                |                            |   |               |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.   |                                |                            |   |               |
| Vliv na přírodní hodnoty  |                                |                            | slabý zásah   |               |
| Vliv na ZCHÚ  |                                |                            | slabý zásah   |               |
| Vliv na VKP   |                                |                            | žádný   |               |
| Vliv na kulturní dominanty  |                                |                            | žádný   |               |
| Vliv na historické znaky zástavby   |                                |                            | slabý zásah   |               |
| Vliv na estetické hodnoty   |                                |                            | slabý zásah   |               |
| Stávající ÚP připustil zástavbu ve druhé řadě ul. Starozuberská bez koncepce dopravní obsluhy v území. Využití pro výstavbu na pozemku p.č. 7179 je možné za předpokladu kapacitní dopravní obsluhy a koncepčního řešení zástavby v území. Žadoucí je zachovat průchodnost a zokruhování komunikací.  |                                |                            |   |               |
| Ačkoliv v konkrétním případě existuje přístup do lokality, není žádoucí dílčí rozšiřování zástavby podél hospodářských cest rozvětvováním zástavby a hlavovým ukončením. Z toho důvodu se vymezuje plocha <b>Z.338</b> šířky min. 8 m pro dopravu s návazností na stávající dopravní skelet tak, aby byla vytvořena dostatečná průchodnost pro dopravu a vytvořeny podmínky pro dopravní obsluhu lokality. Za této podmínky je možné zástavbu ve druhé stavbě připustit – vymezují se plochy Z.335, Z.336, Z.337 tak, že dojde k scelení stávající zástavby podél ul. Starozuberská se zástavbou ve druhé řadě ulice. |                                |                            |   |               |

Tab. č. G-30

| č. žádosti   | Dotčené pozemky                      | Požadavek               | Zpracování  | Změnový prvek |
|--|--------------------------------------|-------------------------|---|---------------|
| 31   | p.č. 8095<br>(původně<br>2182, 2183) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako stabilizovaná<br>plocha zemědělská <b>(AU).</b> | ---           |
| Pozemek parc.č. 8095 (orná půda) je situován v lokalitě ul. Horní na pozemcích V. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokrov je tvořen travním porostem. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.  |                                      |                         |   |               |
| Pozemek je součástí III. zóny CHKO. Zcela nedostatečná je dopravní obsluha zájmové lokality – napojení stávající účelové komunikace na průjezdní úsek místní komunikace je rizikové místo (nedostatečný rozhled, úhel napojení nesplňující parametry ČSN 736110). Na pozemku je evidován aktivní sesuv. Z registru ČGS je uvedeno: „Aktivní sesuv plošného tvaru ve svahu nad rodinným domem čp. 131. Dům není poškozen, ale ohrožen, při každém větším dešti je sesuv aktivován. Délka je 10 m, šířka 10 m, sklon svahu 40°. Využití území – louka, zahrada, zastavěná plocha.“ |                                      |                         |   |               |
| Jedním z požadavků stanovené urbanistické koncepce je „vytvořit předpoklady pro řešení dopravních závad a zajistit dopravní dostupnost a prostupnost území.“ Obecně lze konstatovat, že dopravní obsluha pozemku je vzhledem k výše uvedenému problematická. Jednou z republikových a krajských priorit je „umísťovat rozvojové záměry do co nejméně konfliktních lokalit.“ Riziko v území je stavební činnost a intenzivní srážky. V souladu s platným ÚP je pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha zemědělská.  |                                      |                         |   |               |

Tab. č. G-31

| č. žádosti  | Dotčené pozemky                  | Požadavek                  | Zpracování   | Změnový prvek            |
|---|----------------------------------|----------------------------|--|--------------------------|
| <b>32</b>   | p.č. 6300<br>(původně<br>4652/4) | Plocha pro výstavbu<br>RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha<br>smíšená obytná venkovská <b>(SV) Z.327.</b> | <b>L51, L52,<br/>L53</b> |
| Pozemek parc.č. 6300 (TTP) je situován v lokalitě Staré Zubří podél místní komunikace na protilehlé straně kaple. Pozemek je součástí CHKO Beskydy (III. zóna), součást ZPF, kategorie V. tř. ochrany ZPF. Vegetační pokryv je tvořen travním porostem. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské. Stávající charakter zástavby v lokalitě je kombinace ulicové zástavby a shluku samostatně stojících domů.   |                                  |                            |  |                          |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.   |                                  |                            |  |                          |
| Vliv na přírodní hodnoty  |                                  |                            | slabý zásah  |                          |
| Vliv na ZCHÚ  |                                  |                            | žádný  |                          |
| Vliv na VKP   |                                  |                            | žádný  |                          |
| Vliv na kulturní dominanty  |                                  |                            | slabý zásah  |                          |
| Vliv na historické znaky zástavby   |                                  |                            | slabý zásah  |                          |
| Vliv na estetické hodnoty   |                                  |                            | žádný  |                          |
| Dopravní a tech. infrastruktura jsou v dosahu. Území je zastavěno podél komunikačního rozvětvení s tím, že stávající zástavba rodinných domů je umístěná ve výšce 450 m n.m., tj. výškově nad pozicí kaplí ve výšce 438 m n.m.. Přihlédnuto k charakteru území lze zástavbu na protilehlé straně kaple připustit. Z důvodu dopravní obsluhy území se vymezuje plocha <b>Z.325</b> v šířce 5 m pro rozšíření stávající místní komunikace. Aby bylo dosaženo oddálení zástavby od polohy kaple, vymezuje se plocha <b>Z.326</b> pro sídelní zeleň v pásu šířky 10 m (za dostačující je považováno zatravnění, příp. výsadba stromořadí). Žádoucí je organické umístění zástavby v ploše Z.327, tj. není nutné respektovat stavební čáru stávající zástavby níže položené a navazovat na tuto linii. Záměrem je zachovat vizuální prostupnost v prostoru kaple a umístění zástavby níže po spádnicí terénu tak, aby bylo sníženo objemové řešení nové zástavby a potlačeno její výškové hladiny. |                                  |                            |  |                          |

Tab. č. G-32

| č. žádosti  | Dotčené pozemky             | Požadavek                      | Zpracování  | Změnový prvek |
|---|-----------------------------|--------------------------------|---|---------------|
| <b>33</b>   | p.č. 8087<br>(původně 2190) | Plocha pro výstavbu<br>garáže. | Prověřeno - vymezeno jako stabilizovaná<br>plocha smíšená obytná venkovská <b>(SV).</b> | <b>L41</b>    |
| Pozemek p.č. 8087 (TTP) je situován v lokalitě Pod Obecníkem ve III. zóně CHKO. Vegetační pokryv je z větší části tvořen travním porostem, součást ZPF V. tř. ochrany. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské. Pozemek je z části přilehlý ke komunikaci oplocen. Na této části pozemku se nachází zpevněné plochy, které se změnou ÚP zahrnují do zastavěného území. |                             |                                |   |               |

Tab. č. G-33

| č. žádosti  | Dotčené pozemky | Požadavek              | Zpracování  | Změnový prvek |
|---|-----------------|------------------------|---|---------------|
| <b>34</b>   | p.č. 1562/4     | Plocha smíšená obytná. | Vymezeno jako stabilizovaná plocha<br>smíšená obytná venkovská <b>(SV).</b> | <b>L32</b>    |
| Pozemek je situován v ul. U Traktorky. Dle právního stavu se jedná o ostatní plochu (ostatní komunikace). V platném ÚP je pozemek součástí plochy veřejného prostranství s ohledem na charakter pozemku a jeho využití. Pozemek vlastnický náleží k RD č.p. 99, jehož vlastník požaduje změnu využití za účelem výstavby krytého stání. Dopravní obsluha je zajištěna nově realizovanou níže položenou obytnou ulicí U Traktorky. K přihlédnutí k výše uvedenému je pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská. |                 |                        |   |               |

Tab. č. G-34

| č. žádosti   | Dotčené pozemky          | Požadavek                           | Zpracování   | Změnový prvek |
|--|--------------------------|-------------------------------------|--|---------------|
| <b>35</b>  | p.č. 9542, 9547,<br>9548 | Plocha administrativa,<br>ubytovna. | Vymezeno jako <b>stabilizovaná plocha<br/>občanského vybavení jiného (OX).</b> | <b>---</b>    |
| Změna funkčního využití s ohledem na skutečný stav v území dle ust. §41 stavebního zákona a v souladu se ust. §14 vyhl. 157/2024 Sb.. Požadavek není nutné řešit jako změnový prvek a je zajištěno podmínkami využití plochy OX. |                          |                                     |  |               |

Tab. č. G-35

| č. žádosti   | Dotčené pozemky               | Požadavek               | Zpracování   | Změnový prvek |
|--|-------------------------------|-------------------------|--|---------------|
| 36   | p.č. 9987<br>(původně 5145/1) | Plocha pro výstavbu RD. | Prověřeno - vymezeno jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská (SV) Z.323. | L48           |
| Dotčený pozemek parc.č. 9987 (TTP) je situován v lokalitě Pádoly ve III. zóně CHKO. Vegetační pokryv je z větší části tvořen travním porostem, z části dřevinnými solitéry; pozemek je součástí ZPF V. tř. ochrany. V platném ÚP je dotčený pozemek součástí stabilizované plochy zemědělské.  |                               |                         |  |               |
| Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zák. 114/1992 Sb.  |                               |                         |  |               |
| Vliv na přírodní hodnoty   |                               |                         | slabý zásah  |               |
| Vliv na ZCHÚ   |                               |                         | slabý zásah  |               |
| Vliv na VKP  |                               |                         | středně silný zásah  |               |
| Vliv na kulturní dominanty   |                               |                         | žádný  |               |
| Vliv na historické znaky zástavby  |                               |                         | středně silný zásah  |               |
| Vliv na estetické hodnoty  |                               |                         | středně silný zásah  |               |
| Zájmové území je situovaná v samostatné enklávě tvořené jednotl. usedlostmi, resp. rodinnými domy umístěnými organicky s vazbou na stávající komunikaci. Stávající struktura zástavby v lokalitě je rozptýlená. Likvidace splaškových vod je individuální, zásobování pitnou vodou s možností napojení na stávající vodovod. Vymezeno na základě požadavku obce. |                               |                         |  |               |

(2) Změnou byly prověřeny a vyhodnoceny další požadavky:

- *Podrobné prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona bude součástí textové části Změny č. 3 ÚP Zubří.*

Vyhodnocení: Změnou byla potřeba zastavitelných ploch prověřena a vyhodnocena – viz odůvodnění kap. K.2.

- *Změnou územního plánu budou prověřeny návrhové plochy. Ty, které jsou již zastavěny, budou změnou vymezeny jako plochy stabilizované.*

Vyhodnocení: Zastavitelné plochy vymezené v původním ÚP byly změnou prověřeny a vyhodnoceny. Zastavěné plochy či jejich části byly zahrnuty do zastavěného území – viz odůvodnění kap. K.1, viz kap. E.1, tab. E-1

- *Prověřit vymezení zastavěného území dle § 58 odst. 2 stavebního zákona a aktuální judikatury a aktualizovat jej v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona k datu zpracování změny.*

Vyhodnocení: Změnou bylo prověřeno a vyhodnoceno zastavěné území v souladu se ust. stavebního zákona – viz kap. E.1, tab. E-1, G-22, G-23, G-26, G-32.

- *Prověřit a podle potřeby upravit stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně podmínek prostorové regulace a terminologie.*

Vyhodnocení: Změnou ÚP byly upraveny a doplněny podmínky využití PRZV - viz odůvodnění kap. I, podkap. F. Současně byly doplněny definice pojmů - viz odůvodnění kap. I, podkap. F.

- *Prověřit a aktualizovat návrh veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření (s ohledem na aktuální stav a potřeby oprávněných osob).*

Vyhodnocení: Změnou byl aktualizován výčet VPS, VPO a zrušeno předkupní právo – viz odůvodnění kap. E.1, písm. g, h

- *Zohlednit aktuální limity, hodnoty, záměry a problémy vyplývající z ÚAP a podle potřeby navrhnout jejich zohlednění.*

Vyhodnocení: Limity, hodnoty v území jsou zobrazeny ve výkresu II.B1. Požadavky na změny v území byly vyhodnoceny vzhledem k limitům v území – viz odůvodnění kap. G.1. Problémy vyplývající z ÚAP ZK byly vyhodnoceny – viz odůvodnění kap. E-1, podkap. B.

- *Zpracovat výsledky Územní studie Zubří pro lokalitu BI č. 2 „Stříbrník“.*

Vyhodnocení: Změnou ÚP byla zpracovaná územní studie zahrnuta do návrhu – viz odůvodnění kap. E.1, tab. E-3.

- *Prověřit vymezení zastavěného území u ploch pro tělovýchovu a sport (OS), zejména plocha střešnice a bikeparku. Zvážit možnost vymezení části těchto ploch jako ploch nezastavitelných. V případě potřeby přepracovat regulativy plochy OS.*

Vyhodnocení: Areál střešnice je vymezen jako plocha specifická jiná XX. V souvislosti s tím byly doplněny podmínky PRZV. Podmínky využití plochy OS byly upraveny – viz odůvodnění kap. I, podkap. F.1

- *Prověřit možnost změny pozemků 1089/1 a 1098 v k. ú. Zubří a pozemků mezi nimi z ploch zemědělských Z na plochy sídelní zeleně Z\* s tím, že by tyto pozemky bylo možné oplotit.*

**Vyhodnocení:** V původním ÚP byly pozemky p.č. 9369, 9370, 9371, 9372, 1089/1, 1090/1 vymezeny jako součást zastavěného území. Jedná se pozemky přiléhající k pozemkům RD. Druh pozemků p.č. 9369, 9370, 1089/1, 1090/1 je „zahrada“ a k tomuto účelu slouží. Změnou ÚP se upravuje využití území.

(3) Změnou byly prověřeny a vyhodnoceny další požadavky vyplývající z projednávání Zprávy:

• *Do Výkresu širších vztahů doplnit, z důvodu jednoznačného prokázání návaznosti, Zásady územního rozvoje sousedního kraje vč. legendy.*

**Vyhodnocení:** Bylo zpracováno - viz výkres II.B2

• *V Koordinačním výkrese zakreslit aktuální obalovou zónu u všech sousedících obcí (k.ú.). Jako obalová zóna je zobrazována vždy aktuální účinná územně plánovací dokumentace, tj. vč. ploch s rozdílným způsobem využití. Musí být zachován soulad typů funkčních ploch.*

**Vyhodnocení:** Bylo zpracováno - viz výkres II.B1

• *Zpracovat požadavky vyplývající z PÚR ČR*

**Vyhodnocení:** Změna ÚP byly vyhodnocena s PÚR ČR – viz kap. D.1.

• *Zpracovat požadavky vyplývající ze ZÚR ZK*

**Vyhodnocení:** Změna ÚP byly vyhodnocena se ZÚR ČR – viz kap. D.3.

• *Vyrovnat funkční plochy na aktuální hranici správního území*

**Vyhodnocení:** Změna ÚP je zpracována nad aktuálním mapovým podkladem (DKM-KPÚ).

• *Zpracovat limity a zájmy Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu změny ÚP:*

- *Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany*

- *Zájmové území Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb*

**Vyhodnocení:** Požadavek zpracován do textové a grafické části dokumentace – viz kap. C.1, výkres II.B1.

• *V rámci návrhu nových ploch pro bydlení posoudit vhodnost území z hlediska možnosti ovlivnění nově navrhovaných ploch hlukem a na území s predikcí nadlimitní hlukové zátěže, tj. zátěže v úrovni nad hygienickými limity hluku stanovenými § 12 odst. 1, 3 ve spojení s přílohou č. 3, část A nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, stanovit způsob funkčního využití území pro plochy bydlení pouze jako podmíněně přípustné využití území; případně vyloučit z návrhu změny plochy, které jsou z pohledu ochrany před hlukem nevhodné pro výstavbu chráněných objektů a situování chráněných venkovních prostorů.*

**Vyhodnocení:** Požadavky na změny v území byly vyhodnoceny z hlediska hlukové zátěže – viz kap. C.1, kap. D.1, priorita 23

• *Prověřit regulativy ploch s rozdílným způsobem využití dle požadavku Agentury ochrany přírody a krajiny ČR na zařazení staveb (dle výčtu viz. dále) do ploch podmíněně přípustných (jejich realizace je možná v případě souhlasu orgánu ochrany přírody) a vyloučení ostatních nejmenovaných. Prověřeny by měly být plochy nezastavěného území.*

*Za podmíněně přípustné považuje Agentura stavby:*

- *veřejné dopravní a technické infrastruktury*

- *stavby pro zemědělství (avšak pouze stavby, které jsou technologicky vázané na prvovýrobní využívání ploch, např. vybavení pastvin pastevními ohradníky zajišťujícími prostupnost krajiny pro organismy a lehkými pastevními přístřešky pro úkryt zvířat na pastvě, dále včelnice, včelníky, včelíny, stavby realizované v rámci komplexních pozemkových úprav a stavby protierozní povahy),*

- *stavby pro lesnictví - lesní cesty, stavby sloužící k ochraně lesa a stavby protierozní povahy, zařízení pro myslivost – krmelce, posedy,*

- *stavby pro vodní hospodářství - stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod, stavby studní, stavby protierozní povahy a sloužící ke zlepšení vodních poměrů v místě.*

- *stavby pro účely ochrany přírody a krajiny (avšak pouze takové, které slouží zajištění předmětu ochrany CHKO)*

- *zařízení pro rekreaci, pouze však aktivity nestavebního charakteru*

**Vyhodnocení:** Požadavky AOPK ČR SCHKO Beskydy byly zohledněny u podmínek ploch AU, ZK, LU, NU a zpracovány v původním ÚP. Změnou ÚP se podmínky upravují a doplňují – viz odůvodnění kap. I, podkap. F.1

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

(4) Bez opatření - ze Zprávy ani z vlastního řešení nevyplývá žádný požadavek.

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

(5) Ze Zprávy nevyplývá žádný požadavek na vymezení VPS, VPO.

(6) Změnou ÚP bylo v souladu se zákonem zrušeno předkupní právo. Změnou ÚP byl prověřen výčet VPS, VPO s možností vyvlastnění. Nad rámec původního ÚP se vymezují VPS s možností vyvlastnění VP.5\_313, VP.5\_314, VP.7\_316, VP.8\_320, VP.9\_329, VP.10\_339, VP.11\_106, VP.12\_110 – viz odůvodnění kap. E.1, podkap. G, H.

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

(7) Bez opatření - ze Zprávy ani z vlastního řešení nevyplývá žádný požadavek.

### G.5. Případný požadavek na zpracování variant řešení

(8) Bez opatření - ze Zprávy ani z vlastního řešení nevyplývá požadavek na zpracování variant.

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

(9) Změna č. 3 ÚP Zubří byla zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon v souladu s vyhláškami č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Grafická část je zpracována v souladu s Jednotným standardem územně plánovací dokumentace a s přihlédnutím k aktuálním metodickým doporučením na zpracování změn územních plánů. Návrh změny je zpracován přiměřeně k rozsahu a obsahu zpracovávané změny ve vztahu k aktuálně platnému územnímu plánu.

(10) Změna č. 3 ÚP obsahuje:

I – změna územního plánu – zahrnující textovou a grafickou část

II – odůvodnění změny územního plánu – zahrnující textovou a grafickou část

● **Příloha č. 1** - Textová část návrhu (výroku) změny je zpracována bodově v rozsahu měněných částí ÚP Zubří.

● **Příloha č. 2** - Grafická část obsahující převedení původního ÚP do Standardu a věcně změny je zpracována nad aktuálním mapovým podkladem se „zobrazením jednotlivých měněných prvků doplněných s popisem“ a obsahuje výkresy:

|      |   |         |
|------|---|---------|
| I.B1 | Výkres základního členění území                       | 1:5 000 |
| I.B2 | Hlavní výkres   | 1:5 000 |
| I.B3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5 000 |

Součástí výkresu I.B2 je srovnávací tabulka zobrazující převod kódového označení a barevného modelu RGB ploch s rozdílným způsobem využití – viz odůvodnění kap. B.1.

● **Příloha č. 3** - Textová část odůvodnění změny obsahuje odůvodnění změny č. 3, srovnávací text platného ÚP s vyznačením změn.

● **Příloha č. 4** - Grafická část odůvodnění změny č. 3 je zpracována nad aktuálním mapovým podkladem za použití aktuálních dat ÚAP. Podkladem pro výkres širších vztahů je ZÚR ZK a ZÚR MSK. Grafická část odůvodnění změny obsahuje výkresy:

|       |   |            |
|-------|---|------------|
| II.B1 | Koordinační výkres                          | 1:5 000    |
| II.B2 | Výkres širších vztahů                       | 1: 100 000 |
| II.B3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5 000    |

|      |  |         |
|------|--|---------|
| I.B1 | Výkres základního členění území – předpokládaná podoba po vydání změny č. 3            | 1:5 000 |
| I.B2 | Hlavní výkres – předpokládaná podoba po vydání   | 1:5 000 |
| I.B3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – předpokládaná podoba po vydání | 1:5 000 |

(11) Úplné znění územního plánu po vydání změny obsahuje následující části:

**I.A - textová část** ÚP Zubří zahrnující úplné znění po vydání změny

**II.B - grafická část** ÚP Zubří ve struktuře platného ÚP, tj.

|                    |   |         |
|--------------------|---|---------|
| I.B1               | Výkres základního členění území                       | 1:5 000 |
| I.B2               | Hlavní výkres   | 1:5 000 |
| I.B3               | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5 000 |
| - součástí je dále |   |         |
| II.B1              | Koordinační výkres                                    | 1:5 000 |

(12) Počet vyhotovení v listinné podobě a na CD pro jednotlivé fáze projednání odpovídá požadavku ze schválené zprávy o uplatňování.

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

(12) Při projednání návrhu Zprávy neuplatnil dotčený orgán požadavek na vyhodnocení vlivu na evropsky významnou lokalitu, ptačí oblast, ani požadavek na vyhodnocení vlivu na životní prostředí a nebyl tak stanoven ani požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. Vzhledem k výše uvedenému nebylo vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Zubří na udržitelný rozvoj území potřeba zpracovávat.

**F. 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**

Při projednání návrhu Zprávy neuplatnil dotčený orgán požadavek na vyhodnocení vlivu na evropsky významnou lokalitu, ptačí oblast, ani požadavek na vyhodnocení vlivu na životní prostředí a nebyl tak stanoven ani požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

**Vzhledem k výše uvedenému nebylo vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 3 Územního plánu Zubří na udržitelný rozvoj území potřeba zpracovávat.**

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

Vzhledem ke skutečnostem výše uvedeným, kdy vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoje území nebylo zpracováno, nebylo v dokumentaci nutné zohledňovat – viz kap. F.

**H. 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**

Vzhledem k tomu, že vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoje území nebylo zpracováno, nebylo stanovisko dotčeného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí vydáno.

**I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, vč. zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle §122 odst. 3 stavebního zákona**

Pozn.: Označení kapitol níže odpovídá označení kapitol textové části výroku.

**(1.)** Změnou č. 3 se doplňuje seznam použitých zkratk v textové části výroku z důvodu jednoznačnosti a předejití rozdílnému výkladu.

## A. Odůvodnění vymezení zastavěného území

---

- označení změny v textové části Přílohy č. 1: odst. „2-4“

(2.) Zavádí se číslování odstavců z důvodu praktického používání textu, orientace v textu a odkazování na příslušné kapitoly a odstavce.

(3.) Změnou č. 3 je celkově prověřováno zastavěné území vymezené ke dni 1.12. 2020. V rámci řešení změny č. 3 je aktualizováno zastavěné území v souladu s §116, odst. 4 zák. 283/2021 Sb. ke dni 01.04.2025

(4.) Doplnjuje se text o rozsahu řešeného území, které je tvořeno jedním katastrálním územím.

## B. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

---

- označení změny v textové části Přílohy č. 1: odst. „5-10“

(5.) Změnou se v souladu s Přílohou č. 8 zák. č. 283/2021 Sb. upravuje název kapitoly výroku textové části dokumentace z důvodu sesouladění textové části výroku s aktuálním právním předpisem.

(6.) V kap. B.1 se zavádí číslování odstavců z důvodu praktického používání textu, orientace v textu a odkazování na příslušné kapitoly a odstavce.

(7.) V kap. B.1 se upravuje označení ploch (identifikátor) z důvodu převodu územního plánu do Standardu (označení návrhových ploch počátečním písmenem „Z.xx“ pro zastavitelné plochy, „T.xx“ pro transformační plochy, „K.xx“ pro plochy změn v krajině) – formální úprava, uvedení v soulad s aktuálním právním předpisem.

V souladu s grafickou částí dokumentace, kdy je stanoven požadavek na respektování migračního koridoru, se doplňuje požadavek na nerozšiřování liniové zástavby podél ulic na východním okraji zastavěného území a zachování volné průchodnosti pro velké savce. Doplněním požadavku v textové části výroku se konkretizuje vyloučení stavebních záměrů podél urbanistických os a specifikace místa.

Z důvodu řešení změny, kdy se připouští zástavba v místní části Staré Zubří v lokalitě kaple, se upravuje text výroku, kdy za nepřipustné jsou označeny stavební záměry na loukách umístěných na straně kaple. Za tu je považována levá strana podél místní komunikace (při pohledu na výkres II.B1 s orientací severky ve směru „nahoru“).

(8.) V kap. B.2 se zavádí se číslování odstavců z důvodu praktického používání textu, orientace v textu a odkazování na příslušné kapitoly a odstavce.

(9.) V kap. B.2 se upravuje označení návrhových ploch v souladu svyhl. č. 157/2024 Sb, resp. Standardem – formální úprava, uvedení v soulad s aktuálním právním předpisem. Úpravou se uvádí v soulad textová část s grafickou na základě požadavku plynoucího ze stavebního zákona.

(10.) V kap. B.2 se doplňují základní požadavky na ochranu hodnot přítomných v území. Úpravou se sleduje naplnění věcného obsahu kapitoly.

## C. – Vyhodnocení urbanistické koncepce

---

- označení změny v textové části Přílohy č. 1: odst. „11-29“

(11.) Změnou se v souladu s Přílohou č. 8 zák. č. 283/2021 Sb. upravuje název kapitoly výroku textové části dokumentace z důvodu sesouladění textové části výroku s aktuálním právním předpisem.

(12.-14.) V kap. C.1 se zavádí číslování odstavců z důvodu praktického používání textu, orientace v textu a odkazování na příslušné kapitoly a odstavce.

(14.) V kap. C.1 se upravuje kódové označení ploch a označení ploch (identifikátor) z důvodu převodu územního plánu do Standardu (označení návrhových ploch počátečním písmenem „Z.xx“ pro zastavitelné plochy, „T.xx“ pro transformační plochy, „K.xx“ pro plochy změn v krajině) – formální úprava, uvedení v soulad s aktuálním právním předpisem. S ohledem na věcný obsah změny, kterým byl upraven výčet návrhových ploch řešených změnou ÚP, se doplňuje jejich výčet.

(15.) V kap. C.2 se upravuje výčet, kódové označení a název všech PRZV odlišných od kódového označení a názvů v původním ÚP, čímž se zohledňuje požadavek na zpracování změny ÚP dle Standardu. Změna označení funkčních ploch vypuštěním kódů z původního ÚP či vymezením nových kódů v návrhu změny č. 3 ÚP není změnou ve smyslu „návrh“. Jedná se o technickou úpravu ve vztahu k obsahu katalogů jevů PRZV obsažených ve Standardu, kdy pro určitou plochu v rámci zpracování změny č. 3 došlo vzhledem k právnímu stavu a skutečnému využití území k jejímu překódování – viz odůvodnění kap. B.1.

(16.-26.) V kap. C.3 se změnou upravuje kódové označení, název zastavitelných ploch a výčet. Změnou se vymezují plochy BU, BI, RZ, SV, SU, OH, PU, DS, TE, VZ. Úprava zohledňuje převod územního plánu do Standardu a věcné změny – viz odůvodnění kap. B.1.

V tabulkách výčtu ploch se upravuje označení zastavitelných ploch (identifikátor) řešených změnou ÚP, jejich výčet, příp. výměra ploch. Nově se vymezují plochy:

Bl: Z.301, Z.302, Z.305, Z.306, Z.307, Z.308, Z.311, Z.315, Z.331, Z.332, Z.333, Z.334, Z.335, Z.336, Z.337, Z.341, Z.342, Z.344, Z.345, Z.347, Z.348, Z.349, Z.354, Z.355, Z.357, Z.359, Z.360, Z.362, Z.363, Z.365

RZ: Z.304

SV: Z.300, Z.309, Z.310, Z.317, Z.318, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330

PU: Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.329, Z.339

DS: Z.325, Z.338, Z.366, Z.368

VZ: Z.322

OS: Z.372, Z.373

Úpravou se uvádí v soulad textová část s grafickou částí výroku – odůvodnění změnových prvků viz kap. E.1, tab. E-1 až E-3; kap. G.1 tab. G-1 až G-35.

**(27.)** V kap. C.4 se změnou upravuje výčet transformačních ploch. Nově se vymezují plochy:

VD: T.303

DS: T.367, T.369, T.370, T.371

Úpravou se uvádí v soulad textová část s grafickou částí výroku – odůvodnění změnových prvků viz kap. E.1, tab. E-5.

**(28., 29.)** V kap. C.5 se změnou upravuje kódové označení, název ploch a výčet ploch sídelní zeleně. Nově se vymezují plochy

ZZ: Z.312, Z.340, Z.343, Z.346, Z.350, Z.351, Z.353, Z.356, Z.358, Z.361, Z.364

ZS: Z.326

ZP: Z.352

Úpravou se uvádí v soulad textová část s grafickou částí výroku - odůvodnění změnových prvků viz kap. E.1, tab. E-2, E-3.

## D. – Vyhodnocení koncepce veřejné infrastruktury

- označení změny v textové části Přílohy č. 1: odst. „30 - 38“

**(30.)** Změnou se v souladu s Přílohou č. 8 zák. č. 283/2021 Sb. upravuje název kapitoly výroku textové části dokumentace z důvodu sesouladění textové části výroku s aktuálním právním předpisem.

**(31., 35., 36.)** V kap. D.1, D.2, D.3 se zavádí číslování odstavců z důvodu praktického používání textu, orientace v textu a odkazování na příslušné kapitoly a odstavce.

**(32., 33., 34., 35., 36., 37.)** V kap. D.1, D.2, D.3, D.4 se upravuje kódové označení ploch a doplňuje označení ploch (identifikátor) z důvodu převodu územního plánu do Standardu (označení návrhových ploch počátečním písmenem „Z.xx“ pro zastavitelné plochy) – formální úprava, uvedení v soulad s aktuálním právním předpisem.

**(32.)** V kap. D.1 odst. 1 se upravuje výčet ploch dopravy v souvislosti s řešením transformačních ploch pro přeložku silnice I/35 – odůvodnění viz kap. E.1, tab. E-5. Úprava textu z důvodu úplnosti a uvedení v soulad textové části výroku s grafickou částí dokumentace.

Z důvodu úplnosti věcného obsahu kapitoly se doplňuje text výroku v souvislosti s vymezením plochy Z.338.

**(33.)** V kap. D.1 odst. 2 se v souvislosti se zpracováním územní studie pro lokalitu Stříbrník a jejím zapracováním do návrhu změny ÚP ruší výrok textu – stanovená podmínka vzhledem k přijetí územní studie je nadbytečná.

**(34., 35.)** V kap. D.2 odst. 1, 5 se upravuje kódové označení plochy pro energetiku (TE) – formální úprava v souvislosti s převedením ÚP do Standardu v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb.

**(36.)** V kap. D.3 odst. 1 se upravuje kódové označení ploch pro občanské vybavení (OS), smíšené obytné venkovské (SV) – formální úprava v souvislosti s převedením ÚP do Standardu v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb. Doplňuje se výčet ploch OS (Z.372, Z.373) vymezených změnou ÚP – odůvodnění změnových prvků viz kap. G.1, tab. G-27.

**(36.)** V kap. D.3 se vkládá odst. 2 s výrokem, kterým se vymezuje plocha občanského vybavení komerční (OK) – změnou ÚP se rozlišuje občanské vybavení veřejné (poskytování služeb veřejnosti, kde ekonom. zisk není hlavním cílem) a komerční (předmětem činnosti je podnikání za účelem dosažení zisku).

**(36.)** V kap. D.3 odst. 4 se upravuje výrok textu z důvodu změny názvu plochy OS; doplňuje se kód plochy z důvodu logiky textu (v ostatních částech textu se v případě jiných ploch uvádí název a kód), jednoznačnosti a úplnosti.

**(36.)** V kap. D.3 se vkládá odst. 5, kterým se vymezuje plocha specifická jiná (XX) – úprava zohledňuje jednak požadavek ze Zprávy, tak rovněž skutečné využití území – viz odůvodnění kap. E.1, tab. E-4

**(37.)** V kap. D.4 se z důvodu úplnosti a jednoznačnosti doplňuje výčet ploch veřejných prostranství řešených změnou

PU: Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.329, Z.339

Úpravou se uvádí v soulad textová část s grafickou částí výroku - odůvodnění změnových prvků viz kap. kap. G.1, tab. G-2, G-18

**(38.)** Vkládá se kap. D.5 z důvodu požadavku plynoucího ze stavebního zákona a naplněné věcného obsahu kapitoly – dle ust. §10 stavebního zákona je veřejnou infrastrukturou tzv. zelená infrastruktura.

## E. – Vyhodnocení koncepce uspořádání krajiny

- označení změny v textové části Přílohy č. 1: odst. „39 - 52“

- (39.) Změnou se v souladu s Přílohou č. 8 zák. č. 283/2021 Sb. upravuje název kapitoly výroku textové části dokumentace z důvodu sesouladění textové části výroku s aktuálním právním předpisem.
- (40.) V kap. E se upravuje název funkční plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – formální úprava, uvedení v soulad s aktuálním právním předpisem.
- (41., 43., 47., 49., 50.) V kap. E.1, E.2, E.3, E.4, E.5 se zavádí číslování odstavců z důvodu praktického používání textu, orientace v textu a odkazování na příslušné kapitoly a odstavce.
- (42.) V kap. E.1 odst. 2 se upravuje označení ploch (identifikátor) z důvodu převodu územního plánu do Standardu (označení návrhových ploch počátečním písmenem „K.xx“ pro plochy změn v krajině) – formální úprava, uvedení v soulad s vyhl. č. 157/2024 Sb.
- (44.) V kap. E.2, odst. 1.1, 1.2, 1.3 se z důvodu úplnosti a přehledu člení text výroku dle úrovně ÚSES s rozlišením na nadregionální, regionální a lokální úroveň. Tabulkově je zobrazen kompletní výčet prvků ÚSES - stabilizovaných a nově navrhovaných. Současně se vkládá schéma řešení ÚSES. Důvodem je větší přehled při práci s textem a skutečnost, že výčet prvků ÚSES vymezených ÚP v této kapitole chybí.
- (45., 46.) V kap. E.2, odst. 2 se v tabulkách výčtu ploch prvků ÚSES k založení upravuje název a kódové označení ploch změn v krajině - formální úprava, uvedení v soulad s aktuálním právním předpisem – viz odůvodnění kap. B.1. Upravuje se označení ploch (identifikátor) z důvodu převodu územního plánu do Standardu (označení návrhových ploch počátečním písmenem „K.xx“ pro plochy změn v krajině) – formální úprava, uvedení v soulad s vyhl. č. 157/2024 Sb.
- (48.) V kap. E.3, odst. 2 se upravuje kódové označení plochy a doplňuje se její označení (identifikátor) z důvodu převodu územního plánu do Standardu (označení návrhových ploch počátečním písmenem „K.xx“ pro plochy změn v krajině) – formální úprava, uvedení v soulad s vyhl. č. 157/2024 Sb.
- (51.) V kap. E.5, odst. 1 se upravuje název a kódové označení funkční plochy v souladu se Standardem – formální úprava, uvedení v soulad s aktuálním právním předpisem.
- (52.) Z důvodu úplnosti textu a uvedení v soulad mezi textovou a grafickou částí výroku se do kap. E.5 vkládá odst. 2 s výrokem, kterým se vymezuje plocha rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) Z.304 – odůvodnění viz kap. G.1, tab. G-28.

## F. – Vyhodnocení stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- označení změny v textové části Přílohy č. 1: odst. „53 - 86“

- (53.) Změnou se v souladu s Přílohou č. 8 zák. č. 283/2021 Sb. upravuje název kapitoly výroku textové části dokumentace z důvodu sesouladění textové části výroku s aktuálním právním předpisem.
- (54.) Upravuje se název kap. F.1 (označení ust. paragrafu stavebního zákona) v souladu s aktuálním právním předpisem – formální úprava textu.
- (55.) V kap. F.1 odst. 1 se upravuje označení ust. paragrafu stavebního zákona v souladu s aktuálním právním předpisem – formální úprava textu.
- (56.-82.) V kap. F.1 se upravuje kódové označení a název PRZV v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz odůvodnění kap. B.1. Upraven je výčet a označení zastavitelných ploch, ploch změn v krajině, transformačních ploch – formální změna označení v souladu se Standardem a z ohledem na provedené věcné změny řešené změnou ÚP. Upraveny a doplněny jsou podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití BU, BH, BI, OV, OH, OS, OX, RZ, DS, DD, TW, PU, SU, SV, VU, ZS, WT, ZK, NU, AU, LE, LX. Nově se vkládají podmínky využití plochy OK, TE, TO, VD, VZ, ZZ, XX. Úprava zohledňuje změny uvedené výše (zrušení a vymezení nových stabilizovaných / návrhových ploch) spočívající ve výčtu ploch a doplnění podmínek využití ploch.

U vybraných ploch v nezastavěném území (AU, ZK, LE, NU) je vyloučena výroba el. energie z obnovitelných zdrojů – viz níže.

### Vyloučení výroby el. energie z obnovitelných zdrojů – FTVE

- solární zisk dopadajícího záření na zemský povrch: 1 kW / m<sup>2</sup>
- účinnost FTVE (souč. technologické možnosti): max. 20 %
- plocha potřebná pro výrobu 1 kW : 1/20\*1\*100 = 5 m<sup>2</sup>
- malá FTVE – drobná stavba ve smyslu přílohy č. 1 stavebního zákona: instalovaný výkon 50 kW
- plocha potřebná pro výrobu 50 kW : 50\*5 = 250 m<sup>2</sup> => plocha o půdorysné velikosti 16 x 16 m<sup>2</sup>
- FTVE o celkovém instalovaném výkonu 1MW: 1000\*5 = 5 000 m<sup>2</sup> => plocha o půdorysné velikosti 70 x 70 m<sup>2</sup>

Důvodem vyloučení výstavby FTVE je tedy velikost plochy potřebná pro výrobu a fragmentace krajiny. V případě FTVE je účinnost panelů 12 – 20 %, tj. potřebná plocha pro výrobu:

- 50 kW instalovaného výkonu činí 420 m<sup>2</sup> (účinnost 12 %) 250 m<sup>2</sup> (účinnost 20 %)
- 1 MW instalovaného výkonu v případě výroby el. energie zřizovaných ve veřejném zájmu činí 8400 m<sup>2</sup> (účinnost 12 %) až 5000 m<sup>2</sup> (účinnost 20 %).

Podmínky PRZV jsou upraveny následovně:

### (56.) bydlení všeobecné (BU)

- upraven název a kód plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění

- v řádku výčtu ploch upraveno označení zastavitelné plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem
- doplněny podmínky podmíněně přípustného využití – FTVE jako součást stavby (střešní / obvodový plášť) – důvodem je účelné využití zastavěného území. Umístění FTVE v zastavěném území na „zelené louce“ (proluka v zastavěném území, nezastavěná část stavebního pozemku, zahrada, sad, nezastavěné pozemky v zastavěném území apod.) je nepřipustné. Důvodem je skutečnost, že stavba tohoto zařízení v zastavěném území zabírá plochu pro jiné vhodnější využití a měřítkem či plochou se odlišuje od většinové zástavby.
- nepřipustné využití - vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

#### (57.) bydlení hromadné (BH)

- upraven název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
- doplněny podmínky podmíněně přípustného využití – FTVE jako součást stavby (střešní / obvodový plášť) – důvodem je účelné využití zastavěného území. Umístění FTVE v zastavěném území na „zelené louce“ (proluka v zastavěném území, nezastavěná část stavebního pozemku, zahrada, sad, nezastavěné pozemky v zastavěném území apod.) je nepřipustné. Důvodem je skutečnost, že stavba tohoto zařízení v zastavěném území zabírá plochu pro jiné vhodnější využití a měřítkem či plochou se odlišuje od většinové zástavby.
- nepřipustné využití - vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

#### (58.) bydlení individuální (BI)

- upraven název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch:
  - upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
  - upraven výčet ploch vč. jejich označení – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu a provedení věcných změn:
    - zrušení plochy 2, 3, 4, 5, 7, 9, 43, vymezení ploch Z.301, Z.302, Z.305, Z.306, Z.307, Z.308, Z.311, Z.315, Z.331, Z.332, Z.333, Z.334, Z.335, Z.336, Z.337, Z.341, Z.342, Z.344, Z.345, Z.347, Z.348, Z.349, Z.354, Z.355, Z.357, Z.359, Z.360, Z.362, Z.363, Z.365 – odůvodnění změnových prvků viz kap. E.1, tab. E-1 až E-3, kap. G.1, tab. G-1 až G-35
  - doplněny podmínky podmíněně přípustného využití:
    - FTVE jako součást stavby (střešní / obvodový plášť) – důvodem je účelné využití zastavěného území. Umístění FTVE v zastavěném území na „zelené louce“ (proluka v zastavěném území, nezastavěná část stavebního pozemku, zahrada, sad, nezastavěné pozemky v zastavěném území apod.) je nepřipustné. Důvodem je skutečnost, že stavba tohoto zařízení v zastavěném území zabírá plochu pro jiné vhodnější využití a měřítkem či plochou se odlišuje od většinové zástavby.
    - podmínka zachování provedených meliorací ploch Z.13, Z.301, Z.307, Z.308, Z.311, Z.331, Z.335, Z.336, Z.337, Z.341, Z.342, Z.344, Z.345, Z.347, Z.348, Z.349, Z.354, Z.355, Z.357, Z.359, Z.360, Z.362, Z.363, Z.365 – plochy jsou součástí ZPF na půdních blocích, které byly odvodněny. Požadavek zachování funkčnosti stávajících meliorací je z důvodu zachování osevní plochy.
    - podmínka inženýrsko-geologického posouzení pro plochu Z.315 – plocha se nachází v území s evidovanými svahovými nestabilitami. Využití pro výstavbu lze připustit za provedení technických opatření (např. způsob založení stavby, zabezpečení svahu proti sesuvu, odvodnění aj.). Navržené konkrétního opatření na pozemku stavby je součástí projektové dokumentace stavby a není předmětem ÚP. Pro navržené opatření je nutno zajistit inženýrsko-geologické posouzení zpracované odbornou osobou v oboru geotechnika.
  - nepřipustné využití - vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí
  - doplněny podmínky prostorového uspořádání:
    - plochy Z.341, Z.342, Z.344, Z.345, Z.347, Z.348, Z.349, Z.354, Z.355, Z.357, Z.359, Z.360, Z.362, Z.363, Z.365: stanovené podmínky zohledňují zpracovanou územní studii v lokalitě Stříbrník, která je územně plánovacím podkladem pro vyhotovení změny ÚP
    - plochy Z.331, Z.335, Z.336, Z.337: stanovené podmínky (podlažnost, zastavěnost) zohledňují charakter okolní nízkopodlažní zástavby. Jedná se o okrajovou část území města, kde je žádoucí výškovou zástavbu omezit na max. 1 nadzemní podlaží a podkroví z důvodu potlačení zástavby na okraji zastavěného území.
    - plochy Z.332, Z.333, Z.334 – plochy Z.333, Z.334 jsou části plochy č. 43 z původního ÚP. Podmínky odpovídají tedy zrušené ploše č. 43. Plocha Z.332 souvisí prostorově s plochami Z.333, Z.334 v lokalitě, tj. charakteru zástavby. Jedná se o okrajovou část území města, kde je žádoucí výškovou zástavbu omezit na max. 1 nadzemní podlaží a podkroví z důvodu potlačení zástavby na okraji zastavěného území.

- Z.305, Z.306, Z.307, Z.308, 315 – Plocha Z.308 je část plochy č. 7 z původního ÚP. Podmínky odpovídají tedy zrušené ploše č. 7. Plocha Z.307 souvisí prostorově s plochami Z.306 v lokalitě, tj. charakteru zástavby.

Podmínky plochy Z.305, Z.306, Z.315 zohledňují charakter okolní zástavby, která je dvoupodlažní. Stanovené podmínky vytváří stejné podmínky pro všechny vlastníky v dané lokalitě se (symetrie).

Koef. zastavěnosti max. 0,5; 0,6 - zohledňuje polohu zástavby v území v dané lokalitě. Plochy bydlení zahrnují samostatně stojící domy bez hospodářských objektů na pozemcích s hustší formou zástavby. Stanovená hodnota přihlíží k čl. 4.1.3 TNV 75 9011, kdy min. 30% z celkové zastavěné plochy pozemku má být uzpůsobeno tak, aby mohlo dojít k zadržování vody na pozemku.

• zrušena poznámka pod tabulkou výčtu plochy ve věci podmínky zpracování územní studie pro plochu č. 2 – územní studie byla vyhotoven, zaevidována a zapracována do návrhu změny.

#### **(59.) občanské vybavení veřejné (OV)**

- upraven kód a název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území“ a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
- doplněna definice hlavního využití:
  - změnou ÚP se rozlišuje občanské vybavení veřejné a komerční. Podmínky využití pro plochy OV vychází z definice uvedené v ust. §17, odst. 4, písm. b) vyhl. č. 157/2024 Sb. Z důvodu odlišení rozdílných funkcí se dělí občanské vybavení podrobněji v souladu s ust. §14, odst. 4 vyhl. č. 157/2024 Sb. Hl. využití plochy OV veřejná vybavenost tak, jak je uvedeno ve výroku. Plochy OV jsou vymezeny pro veřejnou funkci, tj. „veřejná“ ve smyslu služba občanům.
- doplněny podmínky podmíněně přípustného využití:
  - FTVE jako součást stavby (střešní / obvodový plášť) – důvodem je účelně využití zastavěného území. Umístění FTVE v zastavěném území na „zelené louce“ (proluka v zastavěném území, nezastavěná část stavebního pozemku, zahrada, sad, nezastavěné pozemky v zastavěném území, veřejné prostranství apod.) je nepřípustné. Důvodem je skutečnost, že stavba tohoto zařízení v zastavěném území zabírá plochu pro jiné vhodnější využití.
- nepřípustné využití - vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

#### **(60.) občanské vybavení komerční (OK)**

- hlavní využití: podmínky využití pro plochy OK vychází z definice uvedené v ust. §17, odst. 4, písm. c) vyhl. č. 157/2024 Sb. Z důvodu odlišení rozdílných funkcí se dělí občanské vybavení podrobněji v souladu s ust. §14, odst. 4 vyhl. č. 157/2024 Sb. Plochy OK jsou vymezeny pro komerční funkci (podnikání), tj. „komerční“ ve smyslu služba občanům za účelem vytváření zisku. Hl. využití plochy OK je přechodné ubytování, stravování, obchod, služby, volnočasové aktivity
- přípustné využití: kromě dopravní a tech. infrastruktury, staveb souvisejících a podmiňujících hl. využití jsou přípustné veřejná prostranství a zeleň.
- podmíněně přípustné využití:
  - s ohledem na velikost sídla a polyfunkční využití je jako součást plochy umožněno bydlení o 3 bytových jednotkách, čímž je sledována podpora trvalého bydlení tak, aby v ploše OK bylo umožněno bydlení vlastníka stavby / provozovatele
  - požadavek umístění FTVE na střešním, obvodovém plášti sleduje jednak účelné využití stavby, tak redukci záborů ZPF a rozšiřování ploch tech. infrastruktury na úkor ploch jiných (zeleň zahrad, veřejných prostranství)
- nepřípustné využití - vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí
- podmínky prostorového uspořádání: je požadováno respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, tj. zabránit vzniku výškových dominant. Důvodem je zachování harmonického měřítka sídla.

#### **(61.) občanské vybavení hřbitovů (OH)**

- upraven název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch:
  - upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území“ a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
  - upraveno označení zastavitelné plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb. – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu (označení plochy „Z.xxx“)
- přípustné využití – hl. využití definované v původním ÚP jsou „veřejná pohřebiště.“ Součástí hřbitovů mohou být i doprovodné stavby související s funkcí hřbitova např. smuteční sítě, kaple apod. Z důvodu pietního se

pozemky hřbitovů mohou oddělovat oplocením. Z toho důvodu je doplněno přípustné využití i stavby a zařízení související a podmiňující hl. využití

- nepřípustné využití - vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí
- podmínky prostorového uspořádání:

- v podmínkách prostorového uspořádání se připouští z důvodu stanovené funkce odlišné objemové (tvarosloví) a výškové řešení (výškové převýšení) od okolní zástavby. Důvodem je funkční využití případné zástavby (veřejná stavba občanského využití), které se od od profánní zástavby může lišit tak, aby byla zřejmá poloha (výšková hladina v zastavěném území zdůrazňuje místo stavby) a význam (architektonický charakter zástavby).

## (62.) občanské vybavení sport (OS)

- upraven název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch:
  - upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území“ a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
  - doplnění výčet zastavitelných ploch – nově vymezené plochy Z.372, Z.373 – viz odůvodnění kap. G.1, tab. G-27
- hlavní využití: upravena definice
  - podmínky využití pro plochy OS vychází z definice uvedené v ust. §17, odst. 4, písm. d) vyhl. č. 157/2024 Sb. Z důvodu odlišení rozdílných funkcí se dělí občanské vybavení podrobněji v souladu s ust. §14, odst. 4 vyhl. č. 157/2024 Sb. Hl. využití plochy OS je činnost sport, resp. stavba a zařízení pro pohybovou aktivitu obyvatel.
  - v případě ploch Z.372, Z.373 se jedná o účelové, tj. konkrétní využití, které se specifikuje jako hlavní náplň plochy, kterou je motokrosová dráha
  - v přípustném využití doplněny podmínky plochy Z.372 a Z.373 – součástí plochy pro motokros mohou být rovněž další stavby sloužící tomuto sportu (nap. startovací věž, zpevněné plochy)
- doplněny podmínky podmíněně přípustného využití:
  - motokros je zdrojem hluku – z důvodu možnosti posouzení vlivu záměru na své okolí, je nutno provedení měření hluku a jeho posouzení
  - FTVE jako součást stavby (střešní / obvodový plášť) – důvodem je účelně využití zastavěného území. Umístění FTVE v zastavěném území na „zelené louce“ (proluka v zastavěném území, nezastavěná část stavebního pozemku, zahrada, sad, nezastavěné pozemky v zastavěném území, veřejné prostranství apod.) je nepřípustné. Důvodem je skutečnost, že stavba tohoto zařízení v zastavěném území zabírá plochu pro jiné vhodnější využití.

## (63.) občanské vybavení jiné (OX)

- upraven název a kód plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch:
  - upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území“ a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
- hlavní využití, přípustné využití: upravena definice a podmínky na základě požadavku vlastníka / provozovatele areálu – odůvodnění viz kap. G.1, tab. G-34.
- doplněny podmínky podmíněně přípustného využití:
  - FTVE jako součást stavby (střešní / obvodový plášť) – důvodem je účelně využití zastavěného území. Umístění FTVE v zastavěném území na „zelené louce“ (proluka v zastavěném území, nezastavěná část stavebního pozemku, zahrada, sad, nezastavěné pozemky v zastavěném území, veřejné prostranství apod.) je nepřípustné. Důvodem je skutečnost, že stavba tohoto zařízení v zastavěném území zabírá plochu pro jiné vhodnější využití.
- nepřípustné využití - vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

## (64.) rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)

- upraven název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch:
  - upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území“ a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
  - doplněn výčet ploch – úprava zohledňuje provedení věcných změn, vymezena plocha Z.304 – odůvodnění změnových prvků viz kap. G.1, tab. G-28
- doplněny podmínky podmíněně přípustného využití:
  - FTVE jako součást stavby (střešní / obvodový plášť) – důvodem je účelně využití zastavěného území. Umístění FTVE v zastavěném území na „zelené louce“ (proluka v zastavěném území, nezastavěná část stavebního pozemku, zahrada, sad, nezastavěné pozemky v zastavěném území apod.) je nepřípustné. Důvodem je skutečnost, že stavba tohoto zařízení v zastavěném území zabírá plochu pro jiné vhodnější využití a měřítkem či plochou se odlišuje od většinové zástavby.

- nepřijatelné využití - vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí
  - doplněny podmínky prostorového uspořádání:
    - plochy Z.304: stanovené podmínky (podlažnost) zohledňují charakter nízkopodlažní zástavby ve stávající zahrádkářské lokalitě Hamry. Jedná se o okrajovou část území města, kde je žádoucí výškovou zástavbu omezit na max. 1 nadzemní podlaží z důvodu potlačení zástavby na okraji zastavěného území. Doplněn je požadavek z hlediska zastavěnosti území – zastavěnost 15 % zohledňuje zastavěnost ve stávajících zahrádkářských osadách. Tj. podmínky pro plochy Z.304 a stabilizované plochy jsou identické.
- Požadavek na vyloučení výrobků plnicí funkce stavby (např. mobilheimy, mobilní buňky, maringotky) je z důvodů záměru na utváření jednotného charakteru lokality s podobnými znaky zástavby. Výrobky plnicí funkce stavby jsou unifikované objekty, které se od tradičních forem zástavby odlišují, tj. vybočují z řady. Cílem je tedy zabránit snižování kvality prostředí a jeho hodnot.

#### (65.) doprava silniční (DS)

- upraven název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch:
  - upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
  - upraven výčet ploch vč. jejich označení – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu a provedení věcných změn:
  - zrušení plochy 70, 72, 75, 76, vymezena plocha Z.325, Z.338, Z.366, Z.368 – odůvodnění změnových prvků viz kap. E.1, tab. E-5, kap. G.1, tab. G-3, G-16
- v přípustném využití se upravuje označení zastavitelných ploch (označení ploch „Z.xxx“) – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu
- nepřijatelné využití - vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

#### (66.) doprava drážní (DD)

- upraven název a kód plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch:
  - upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
- nepřijatelné využití - vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

#### (67.) vodní hospodářství (TW)

- upraven název a kód plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch:
  - upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
  - hlavní využití: upravena definice
  - podmínky využití pro plochy TW vychází z definice uvedené v ust. §22, odst. 3 písm. b) vyhl. č. 157/2024 Sb. Z důvodu odlišení tech. infrastruktury určené pro vodní hospodářství (vodovody a kanalizace vč. staveb pro zásobování pitnou vodou jako jsou vodojemy a staveb pro likvidaci splaškových jako jsou ČOV) od jiných forem infrastruktury (energetika, nakládání s odpady), se vymezuje plocha vodního hospodářství.
  - přípustné využití – z důvodu ochrany tech. zařízení a zabránění vnikání nepovolovaných osob se připouští oplocení
  - nepřijatelné využití - vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

#### (68.) energetika (TE)

- výčet ploch zohledňuje koncepci původního ÚP, který vymezil plochy stabilizované a plochu Z.84
- hlavní využití: z důvodu odlišení tech. infrastruktury určené pro energetiku od jiných forem infrastruktury se vymezuje plocha pro energetiku. Podmínky využití pro plochu TE vychází z definice uvedené v ust. §22, odst. 3, písm. c) vyhl. 157/2024 Sb., které jsou přiměřeně upraveny k významu ploch a jejich způsobu využití v souladu s ust. §14, odst. 4 vyhl. 157/2024 Sb. Plochy TE jsou určeny pro stavby pro energetiku - el. vedení, plynovodní síť a související stavby a zařízení (např. trafostanice, regulační stanice aj.).
- přípustné využití:
  - dopravní a technická infrastruktura, zpevněné manipulační plochy za účelem dopravní obsluhy a napojení na stávající distribuční síť
  - možnost oplocení jako přípustná činnost je sledována ochrana tech. zařízení před poškozením a zabránění vniknutí nepovolovaných osob

- součástí pozemků, resp. ploch může být zeleň, tj. nezastavěná část pozemků staveb pro energetiku (např. zeleň pod objekty trafostanice aj.)

- nepřipustné využití - vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

#### **(69.) nakládání s odpady (TO)**

- podmínky využití pro plochy TO vychází z definice uvedené v ust. §22 vyhl. č. 157/2024 Sb. Z důvodu odlišení rozdílných funkcí se dělí tech. infrastruktura podrobněji v souladu s ust. §14, odst. 4 vyhl. č. 157/2024 Sb. Hl. využití plochy TO je určeno pro technické zabezpečení obce (odpadové hospodářství, sběrný dvůr).

- přípustné využití: přípustné využití umožňuje vytvářet zázemí pro poskytování služeb občanům vč. zázemí pro zaměstnance a související provozy

- oplocení je umožněno za účelem ochrany majetku před poškozením (vniknutí nepovolaných osob)

- zeleň v areálu hospodářského dvora je z důvodu možnosti zasakování srážkových vod ze zpevněných ploch a z důvodu výsadby izolační zeleně

- nepřipustné využití:

- vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

- v plochách TO se připouští skladování - vyloučeno je skladování chemicky nebezpečných látek z důvodu blízkosti obytné zástavby v území a eliminace rizika úniku do okolního prostředí

#### **(69.) veřejná prostranství všeobecná (PU)**

- upraven název a kód plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění

- v řádku výčtu ploch:

- upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně

- upraven výčet ploch vč. jejich označení – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu a provedení věcných změn:

- zrušení plochy 62, 65, vymezena plocha Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.329, Z.339 – odůvodnění změnových prvků viz kap. E.1, tab. E-2, E-3, kap. G.1, tab. G-2, G-19, G-21

- nepřipustné využití – doplněno znění:

- vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

#### **(70.) smíšené obytné všeobecné (SU)**

- upraven název a kód plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění

- v řádku výčtu ploch:

- upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně

- upraveno označení zastavitelné plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb. – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu (označení plochy „Z.xxx“)

- doplněny podmínky podmíněně přípustného využití:

- FTVE jako součást stavby (střešní / obvodový plášť) – důvodem je účelně využití zastavěného území. Umístění FTVE v zastavěném území na „zelené louce“ (proluka v zastavěném území, nezastavěná část stavebního pozemku, zahrada, sad, nezastavěné pozemky v zastavěném území, veřejné prostranství apod.) je nepřipustné. Důvodem je skutečnost, že stavba tohoto zařízení v zastavěném území zabírá plochu pro jiné vhodnější využití.

- podmínky prostorového uspořádání: upraveno označení zastavitelné plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb. – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu (označení plochy „Z.xxx“)

- nepřipustné využití – upraveno znění:

- vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

#### **(71.) smíšené obytné venkovské (SV)**

- upraven název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění

- v řádku výčtu ploch:

- upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně

- upraven výčet ploch vč. jejich označení – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu a provedení věcných změn:

- zrušení plochy 15, 18, 30, 55, 103 vymezení ploch Z.300, Z.309, Z.310, Z.317, Z.318, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330 – odůvodnění změnových prvků viz kap. E.1, tab. E-1 až E-1, kap. G.1, tab. G-1, G-3, G-25

- doplněny podmínky podmíněně přípustného využití:

- FTVE jako součást stavby (střešní / obvodový plášť) – důvodem je účelně využití zastavěného území. Umístění FTVE v zastavěném území na „zelené louce“ (proluka v zastavěném území, nezastavěná část stavebního pozemku, zahrada, sad, nezastavěné pozemky v zastavěném území apod.) je nepřípustné. Důvodem je skutečnost, že stavba tohoto zařízení v zastavěném území zabírá plochu pro jiné vhodnější využití a měřítkem či plochou se odlišuje od většinové zástavby.

- podmínka inženýrsko-geologického posouzení pro plochu Z.300 – plocha se nachází v území s evidovanými svahovými nestabilitami. Využití pro výstavbu lze připustit za provedení technických opatření (např. způsob založení stavby, zabezpečení svahu proti sesuvu, odvodnění aj.). Navržení konkrétního opatření na pozemku stavby je součástí projektové dokumentace stavby a není předmětem ÚP. Pro navržení opatření je nutno zajistit inženýrsko-geologické posouzení zpracované odbornou osobou v oboru geotechnika.

- doplněny podmínky prostorového uspořádání:

- plochy Z.300, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330:

- stanovené podmínky (podlažnost, zastavěnost) zohledňují charakter okolní nízkopodlažní zástavby. Jedná se o okrajovou část území města či území s rozptýlenou zástavbou, kde je žádoucí výškovou zástavbu omezit na max. 1 nadzemní podlaží a podkroví z důvodu potlačení zástavby na okraji zastavěného území.

- plochy Z.309, Z.310 – plochy Z.309, Z.310 jsou části plochy č. 15 z původního ÚP. Podmínky pro plochy Z.309, Z.310 odpovídají tedy zrušené ploše č. 15.

- plochy Z.317, Z.318 - plochy Z.317, Z.318 jsou části plochy č. 18 z původního ÚP. Podmínky pro plochy Z.317, Z.318 odpovídají tedy zrušené ploše č. 18.

- plochy Z.319 je umístěná v lokalitě Z.20 se stejným charakterem zástavby – podmínky plochy Z.319 odpovídají ploše Z.20

Koef. zastavěnosti max. 0,4 - zohledňuje polohu zástavby v území v dané lokalitě. Plochy smíšené obytné venkovské zahrnují samostatně stojící domy na pozemcích s rozvolněnou zástavbou. Stanovená hodnota přihlíží k čl. 4.1.3 TNV 75 9011, kdy min. 30% z celkové zastavěné plochy pozemku má být uzpůsobeno tak, aby mohlo dojít k zadržování vody na pozemku.

- zrušeny plochy č. 15, 18, 30, 55, 103 – plochy č. 15, 18, 30 byly zrušeny z důvodu věcného řešení změny č. 3; plochy č. 55, 103 byly zrušeny v předchozích změnách a zůstaly v textové části výroku – formální úprava z důvodu zajištění souladu textové části s grafickou částí dokumentace

- nepřípustné využití – upraveno znění:

- vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

## (72.) výroba všeobecná (VU)

- upraven název a kód plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění

- v řádku výčtu ploch:

- upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně

- přípustné využití:

- změnou ÚP byly rozlišeny plochy výroby dle skutečného využití území na plochy výroby všeobecné (VU), výroby drobné a služeb (VD), výroby zemědělské a lesnické (VZ) v souladu 23 vyhl. 157/2024 Sb. Umístění ploch výroby zejména vzhledem k obytné zástavbě je zásadní pro posuzování záměrů. Jiný vliv na obytnou zástavbu má zemědělská činnost (vč. hospodářského chovu) než drobná výroba (např. stolařství). Z toho důvodu se jeví koncepce původního ÚP, kdy plochy výroby byly vymezeny jako všeobecné, za problematické. Upravené podmínky tedy zohledňují potřebu regulovat využití území. Změnou se sleduje eliminace přímého střetu výrobních procesů s obytnou zástavbou:

- v plochách VU se ruší zemědělská výroba, stavby a zařízení sloužící ke sběru pro zpracování a likvidaci odpadu – není žádoucí v těsné blízkosti města a zastavěného území v plochách VU umožňovat chov hospodářských zvířat, zpracovávat a likvidovat odpad (např. spalování, trvalé úložiště apod.)

- v plochách VU je bydlení (služební / pohotovostní byty) nežádoucí – funkce bydlení je spojena s hygienickými požadavky a kvalitou prostředí, které jsou ve střetu s prováděnými výrobními činnostmi.

- doplněno nepřípustné využití:

- vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

## (73.) výroba drobná a služby (VD)

- podmínky využití pro plochy VD vychází z definice uvedené v ust. §23, odst. 3, písm. d) vyhl. č. 157/2024 Sb.

Z důvodu odlišení rozdílných funkcí se dělí výroba podrobněji v souladu s ust. §14, odst. 4 vyhl. č. 157/2024 Sb. Hlavní funkcí je drobná lehká výroba, která je slučitelná s bydlením a není nutné stanovení zvláštních podmínek v území pro její umístění.

- přípustné využití: kromě nezbytné dopravní a tech. infrastruktury jsou uvedeny činnosti přímo související s výrobou, tj. skladování, občanské vybavení (administrativa, obchodní prodej, vývoj, vzdělávání). Za účelem zabezpečení výrobního areálu před vstupem nepovolaných osob, ochranou majetku a zdraví se umožňuje oplocování. Zeleň v plochách výroby plní funkci biotechnickou za účelem retence vody v zastavěném území (boj se suchem) a hygienického oddělení zástavby (izolační zeleň).
- podmíněně přípustné využití: s ohledem na velikost sídla a polyfunkční využití je jako součást plochy umožněno přechodné bydlení ve služebním bytě za účelem výkonu zaměstnání
- nepřipustné využití: vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí. V plochách VD se nepřipouští chem. průmysl, energetické zpracování biomasy, skladování chem. nebezpečných látek. Důvodem je poloha ploch VD ve struktuře sídla a skutečnost, že je nežádoucí v blízkosti stávajících objektů pro bydlení umožnit chem. výrobu či zpracování biomasy k výrobě energie (bioplynová stanice). Cílem je tedy ochrana životního prostředí a veřejného zdraví.
- Koef. zastavěnosti max. 0,7 – plochy zahrnují samostatně stojící budovy či tvoří skupinu budov v zastavěném území na pozemcích s hustší formou zástavby. Stanovený koef. zastavěnosti umožňuje vyšší využitelnost plochy pro výstavbu.  
Podlažnost 2NP - zohledňuje objemové řešení okolní zástavby a umožňuje v případě přestavby v ploše T.303 rozšířit podnikatelskou činnost či činnosti související.

### (73.) výroba zemědělská a lesnická (VZ)

- podmínky využití pro plochy VD vychází z definice uvedené v ust. §23, odst. 3, písm. f) vyhl. č. 157/2024 Sb. Z důvodu odlišení rozdílných funkcí se dělí výroba podrobněji v souladu s ust. §14, odst. 4 vyhl. č. 157/2024 Sb. Hlavní funkcí je zemědělská a lesnická výroba vč. chovu hospodářských zvířat.
- přípustné využití: kromě nezbytné dopravní a tech. infrastruktury jsou uvedeny činnosti přímo související se zemědělskou či lesnickou výrobou, tj. skladování, občanské vybavení. Za účelem zabezpečení výrobního areálu před vstupem nepovolaných osob, ochranou majetku a zdraví se umožňuje oplocování. Zeleň v plochách výroby plní funkci biotechnickou za účelem retence vody v zastavěném území (boj se suchem) a hygienického oddělení zástavby (izolační zeleň).  
V ploše Z.322 se občanské vybavení a oplocování neumožňuje s ohledem na polohu plochy v krajině a z důvodu požadavku ze Zprávy, kterým je požadována výstavba hospodářského objektu pro zeměděl. / lesnickou techniku. V případě oplocení se jedná se o koncovou částí údolí ve volné krajině, kde není žádoucí oplocovat pozemky staveb.
- nepřipustné využití: vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

### (74.) sídelní zeleň ostatní (ZS)

- upraven název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch:
  - upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území“ a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
  - upraven výčet ploch vč. jejich označení – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu a provedení věcných změn:
  - zrušení plochy č. 63, 95, 96; vymezení plochy Z.326 – odůvodnění změnových prvků viz kap. G.1, tab. G-3. Plochy č. 63, 95, 96 se ruší z textu výroku z důvodu uvedení do souladu grafickou a textovou část – plochy byly zrušeny v předchozích změnách.
- přípustné využití:
  - ruší se podmínka pro plochy č. 63, 95, 96 z důvodu výše uvedeného
  - doplněna podmínka veřejného prostranství – plochy sídelní zeleně mohou zahrnovat parkově upravenou zeleň, jejíž nedílnou součástí jsou veřejně přístupné plochy (ne-/ zpevněné plochy). Plochy sídelní zeleně společně s veřejným prostranstvím umožňují sociální interakci v neutrálním prostoru, pro které je účelné vytvořit podmínky v území k jejich existenci.
- doplněno nepřipustné využití: vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

### (75.) zeleň zahradní a sadová (ZZ)

- podmínky využití pro plochy ZZ vychází z definice uvedené v ust. §19, odst. 3, písm. c) vyhl. č. 157/2024 Sb. Sídelní zeleň tvoří především samostatně vymezené plochy zeleně v zastavěném území, resp. v nezastavěném území (plochy zeleně zahrad navazující na vnější okraj zastavěného území). Tato zeleň je v území reprezentována v převážné míře soukromými zahradami a sady na pozemcích jednotl. staveb. V případě ploch v zastavěném území a zastavitelných plochách se jedná o pozemky přímo související s pozemky rodinných domů.
- přípustné využití: v plochách ZZ se umožňuje dopravní a tech. infrastruktura (např. vodovod pro zavlažování, účelové komunikace pro obhospodařování). Přítomnost vodní plochy, vodního toku zvyšuje retenci vody v území

a je přírodně blízkým opatřením pro boj se změny klimatu. Oplocení pozemku se umožňuje z důvodu ochrany majetku a ochrany dřevin před okusem volně žijící zvěře.

● podmíněně přípustné využití:

- v plochách sídelní zeleně lze umístit stavby pro zemědělství či rekreaci tak, jak je uvedeno ve výroku s tím, že max. zastavěnost pozemku je max. 10 %. Půdorysná velikost staveb, podlažnost zohledňuje existenci stávajících staveb v plochách zahrad.

● doplněno nepřípustné využití: vyloučeny jsou činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

#### (76.) vodní a vodních toků (WT)

● upraven název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění

● v řádku výčtu ploch:

- upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně

● doplněny podmínky nepřípustného využití:

- jako nepřípustné využití jsou vyloučeny činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí a nikoliv pouze stavby, zařízení a opatření vyloučeny v souladu s ust. §122, odst. 3 stavebního zákona. Za ty jsou považovány všechny výrobky plnící funkci stavby, nikoliv jen uvedené (mobilheimy, mobilní buňky, maringotky aj.). Výrobky plnící funkci nelze připustit z podstaty, že se jedná o „nepůvodní“ charakter zástavby (cizí od tradičních forem zástavby), tj. výraz staveb je unifikovaný bez zohlednění kontextu svého okolí.

#### (77.) zeleň krajinná (ZK)

● upraven kód plochy a název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění

● v řádku výčtu ploch:

- upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně

- upraveno označení plochy změny v krajině v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb. – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu (označení plochy „K.xxx“)

● doplněny podmínky přípustného využití:

- „vodní tok, malá vodní plocha“ pro realizaci, resp. umožnění existence těchto přírodě blízkých opatření, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny. Drobné vodní toky bez vlastní parcelní kresby mohou být součástí ploch krajinné zeleně. Malé vodní plochy na plochách ZK zvyšují retenci vody v krajině. Umožnění existence těchto přírodě blízkých opatření, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny.

- drobná architektura a zeleň spoluvytváří příp. určuje význam místa. Cílem je podporovat rozvoj kulturních a civilizačních hodnot v území bez nutnosti vymezování specifických ploch a pořizování změn ÚP.

● doplněny podmínky nepřípustného využití:

- jako nepřípustné využití jsou vyloučeny činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí a nikoliv pouze stavby, zařízení a opatření vyloučeny v souladu s ust. §122, odst. 3 stavebního zákona. Za ty jsou považovány všechny výrobky plnící funkci stavby, nikoliv jen uvedené (mobilheimy, mobilní buňky, maringotky aj.). Výrobky plnící funkci nelze připustit z podstaty, že se jedná o „nepůvodní“ charakter zástavby (cizí od tradičních forem zástavby), tj. výraz staveb je unifikovaný bez zohlednění kontextu svého okolí.

- vylučuje se zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol; vylučuje se výroba el. energie z obnovitelných zdrojů (např. FTVE, větrné elektrárny aj.). Jednou z republikových a krajských priorit je „ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní hodnoty, chránit ekologickou funkci krajiny vč. krajinných prvků přírodního charakteru a rozvojové záměry umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit.“ Plochy ZK zahrnují převážně rozptýlenou vegetaci umístěnou v krajině mimo plochy lesa. Plochy ZK jsou součástí přírodě blízkých opatření pro ochranu krajiny před účinky eroze; jsou součástí biokoridorů ÚSES; zvyšují biologickou průchodnost a ekologickou stabilitu. Samostatně vymezené plochy ZK spoluvytváří vizuální znaky krajiny. Nezastavěná část krajiny, jejíž součástí je krajinná zeleň, má ekostabilizační význam a je citlivá na změny v území z důvodu charakteristických vizuálních znaků (krajinný pokryv). Řešeným územím prochází ve směru sever-jih dálkový migrační koridor velkých savců; řešené území je migračně významné; v území je přítomná nadregionální a regionální úroveň ÚSES. Jak je uvedeno výše v odůvodnění odst. (55.-81.) je pro výrobu el. energie ze slunce potřebná plocha cca. 5 m<sup>2</sup> /1 kW instalovaného výkonu, což v případě malých FTVE (50 kW) či velkých FTVE (1 MW a více) dle účinnosti zařízení vyžaduje značnou plochu. V případě VTE dochází vlivem dynamického pohybu rotoru ke kmitům (vlnění) a sekundárně ke vzniku hluku. VTE vykazují hodnoty 100–110 decibelů (dB) u paty stožáru a 50–70 dB v jeho okolí v závislosti na lokalitě a rychlosti větru. Doporučená vzdálenost od obytné zástavby je 400 m, což v hustě urbanizovaném území nelze zajistit. Navíc stožáry VTE jsou výškovou dominantou. Jiným veřejným zájmem převažující veřejným zájmem, kterým je „zřizování a provozování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více“, je ochrana přírodních hodnot a krajinného rázu.

Za účelem ochrany krajinného rázu se vylučují všechny stavby, zařízení a činnosti tak, jak je uvedeno v textové části výroku, aby se zabránilo fragmentaci krajiny výstavbou a intenzifikací urbanizace v nezastavěné části krajiny, byla umožněna průchodnost krajinou pro organismy a zachována existence přírodě blízkých stanovišť.

#### (78.) přírodní všeobecné (NU)

- upraven kód plochy a název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch:
  - upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
  - upraveno označení plochy změny v krajině v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb. – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu (označení plochy „K.xxx“)
- doplněny podmínky přípustného využití:
  - „vodní tok, malá vodní plocha“ pro realizaci, resp. umožnění existence těchto přírodě blízkých opatření, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny. Plochy NU zahrnují biocentra ÚSES – jedná se o území s výskytem přírodě blízkých stanovišť, které zahrnují rozdílná společenstva vč. vodních ploch a toků. Drobné vodní toky bez vlastní parcelní kresby mohou být součástí ploch NU. Malé vodní plochy na plochách NU mohou být součástí vybraných společenstev jako součást biocenter ÚSES. Umožnění existence těchto přírodě blízkých opatření, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny.
- doplněny podmínky nepřípustného využití:
  - jako nepřípustné využití jsou vyloučeny činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí a nikoliv pouze stavby, zařízení a opatření vyloučeny v souladu s ust. §122, odst. 3 stavebního zákona. Za ty jsou považovány všechny výrobky plnicí funkce stavby, nikoliv jen uvedené (mobilheimy, mobilní buňky, maringotky aj.). Výrobky plnicí funkce nelze připustit z podstaty, že se jedná o „nepůvodní“ charakter zástavby (cizí od tradičních forem zástavby), tj. výraz staveb je unifikovaný bez zohlednění kontextu svého okolí.
  - vylučuje se zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol; výroba el. energie z obnovitelných zdrojů (např. FTVE, větrné elektrárny aj.). Jednou z republikových a krajských priorit je *„ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní hodnoty, chránit ekologickou funkci krajiny vč. krajinných prvků přírodního charakteru a rozvojové záměry umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit.“* Plochy NU zahrnují biocentra ÚSES. Nezastavěná část krajiny, která je součástí ÚSES, je citlivá na změny v území z důvodu zachování ekotypově vázaných společenstev. Náplní ÚSES je umožnění průchodnosti krajinou pro organismy a zachování přírodě blízkých stanovišť pro existenci druhů. Řešeným územím prochází ve směru sever-jih dálkový migrační koridor velkých savců; řešené území je migračně významné; v území je přítomná nadregionální a regionální úroveň ÚSES. Jak je uvedeno výše v odůvodnění odst. (55.-81.) je pro výrobu el. energie ze slunce potřebná plocha cca. 5 m<sup>2</sup> /1 kW instalovaného výkonu, což v případě malých FTVE (50 kW) či velkých FTVE (1 MW a více) dle účinnosti zařízení vyžaduje značnou plochu. V případě VTE dochází vlivem dynamického pohybu rotoru ke kmitům (vlnění) a sekundárně ke vzniku hluku. VTE vykazují hodnoty 100–110 decibelů (dB) u paty stožáru a 50–70 dB v jeho okolí v závislosti na lokalitě a rychlosti větru. Doporučená vzdálenost od obytné zástavby je 400 m, což v případě velikosti ploch biocenter ÚSES nelze zajistit. Navíc stožáry VTE jsou výškovou dominantou. Jiným veřejným zájmem převažující veřejným zájmem, kterým je *„zřizování a provozování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více“*, je ochrana přírodních hodnot a krajinného rázu.

Za účelem ochrany krajinného rázu se vylučují všechny stavby, zařízení a činnosti tak, jak je uvedeno v textové části výroku, aby se zabránilo fragmentaci krajiny výstavbou a intenzifikací urbanizace v nezastavěné části krajiny, byla umožněna průchodnost krajinou pro organismy a zachována existence přírodě blízkých stanovišť.

#### (79.) zemědělské všeobecné (AU)

- upraven kód plochy a název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
- v řádku výčtu ploch:
  - upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
- doplněny podmínky přípustného využití:
  - možnost realizace malých vodních ploch je stanoveno z důvodu zvýšení retence vody v krajině. Drobné vodní toky bez vlastní parcelní kresby mohou být součástí ploch ZPF. Umožnění existence těchto přírodě blízkých opatření, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny.
  - podmínka umístění drobné architektury v plochách zemědělských je stanovena z důvodu rozvoje kulturních hodnot a podpory tvorby krajiny
- doplněny podmínky nepřípustného využití:
  - jako nepřípustné využití jsou vyloučeny činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí a nikoliv pouze stavby, zařízení a opatření vyloučeny v souladu s ust. §122,

odst. 3 stavebního zákona. Za ty jsou považovány všechny výrobky plnící funkci stavby, nikoliv jen uvedené (mobilheimy, mobilní buňky, maringotky aj.). Výrobky plnící funkci nelze připustit z podstaty, že se jedná o „nepůvodní“ charakter zástavby (cizí od tradičních forem zástavby), tj. výraz staveb je unifikovaný bez zohlednění kontextu svého okolí.

- vylučuje se zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol; výroba el. energie z obnovitelných zdrojů (např. FTVE, větrné elektrárny aj.). Jednou z republikových a krajských priorit je „*ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní hodnoty, chránit ekologickou funkci krajiny vč. krajinných prvků přírodního charakteru a rozvojové záměry umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit.*“ Plochy AU zahrnují trvalé kultury ZPF se zastoupením orné půdy, travních porostů. Ačkoliv hlavní náplní je primární výroba (zemědělská produkce), je nezastavěné území důležité pro průchodnost velkých savců. Jak je uvedeno výše v odůvodnění odst. (55.-81.) je pro výrobu el. energie ze slunce potřebná plocha cca. 5 m<sup>2</sup> /1 kW instalovaného výkonu, což v případě malých FTVE (50 kW) či velkých FTVE (1 MW a více) dle účinnosti zařízení vyžaduje značnou plochu. V případě VTE dochází vlivem dynamického pohybu rotoru ke kmitům (vlnění) a sekundárně ke vzniku hluku. VTE vykazují hodnoty 100–110 decibelů (dB) u paty stožáru a 50–70 dB v jeho okolí v závislosti na lokalitě a rychlosti větru. Doporučená vzdálenost od obytné zástavby je 400 m, což v hustě urbanizovaném území nelze zajistit. Navíc stožáry VTE jsou výškovou dominantou. Jiným veřejným zájmem převažující veřejný zájmem, kterým je „*zřizování a provozování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více*“, je ochrana přírodních hodnot a krajinného rázu.

Za účelem ochrany krajinného rázu se vylučují všechny stavby, zařízení a činnosti tak, jak je uvedeno v textové části výroku, aby se zabránilo fragmentaci krajiny výstavbou a intenzifikací urbanizace v nezastavěné části krajiny a byla umožněna průchodnost krajinou pro organismy.

#### (80.) lesní všeobecné (LU)

- upraven kód plochy a název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění
  - v řádku výčtu ploch:
    - upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně
    - doplněny podmínky přípustného využití:
      - drobné vodní toky bez vlastní parcelní kresby jsou, resp. mohou být součástí PUPFL. Umožněním se uvádí v soulad existence vodních toků s textovou částí výroku.
      - podmínka umístění drobné architektury v plochách lesních je stanovena z důvodu rozvoje kulturních hodnot a podpory tvorby krajiny
      - doplněny podmínky nepřipustného využití:
        - jako nepřipustné využití jsou vyloučeny činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí a nikoliv pouze stavby, zařízení a opatření vyloučeny v souladu s ust. §122, odst. 3 stavebního zákona. Za ty jsou považovány všechny výrobky plnící funkci stavby, nikoliv jen uvedené (mobilheimy, mobilní buňky, maringotky aj.). Výrobky plnící funkci nelze připustit z podstaty, že se jedná o „nepůvodní“ charakter zástavby (cizí od tradičních forem zástavby), tj. výraz staveb je unifikovaný bez zohlednění kontextu svého okolí.
        - vylučuje se zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol; výroba el. energie z obnovitelných zdrojů (např. FTVE, větrné elektrárny aj.). Stanovený regulativ pro plochy LU sleduje ochranu přírodních hodnot. Pozemky PUPFL jsou součástí ÚSES; území je migračně významné pro organismy. Nezastavěná část krajiny je citlivá na změny v území z důvodu charakteristických vizuálních znaků (krajinný pokryv). Jednou z republikových a krajských priorit je „*ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní hodnoty, chránit ekologickou funkci krajiny vč. krajinných prvků přírodního charakteru a rozvojové záměry umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit.*“ Jak je uvedeno výše v odůvodnění odst. (55.-81.) je pro výrobu el. energie ze slunce potřebná plocha cca. 5 m<sup>2</sup> /1 kW instalovaného výkonu, což v případě malých FTVE (50 kW) či velkých FTVE (1 MW a více) dle účinnosti zařízení vyžaduje značnou plochu. V případě VTE dochází vlivem dynamického pohybu rotoru ke kmitům (vlnění) a sekundárně ke vzniku hluku. VTE vykazují hodnoty 100–110 decibelů (dB) u paty stožáru a 50–70 dB v jeho okolí v závislosti na lokalitě a rychlosti větru. Doporučená vzdálenost od obytné zástavby je 400 m. Navíc stožáry VTE jsou výškovou dominantou. Jiným veřejným zájmem převažující veřejný zájmem, kterým je „*zřizování a provozování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více*“, je ochrana přírodních hodnot a krajinného rázu.
- Za účelem ochrany krajinného rázu se vylučují všechny stavby, zařízení a činnosti tak, jak je uvedeno v textové části výroku, aby se zabránilo fragmentaci krajiny výstavbou a intenzifikací urbanizace v nezastavěné části krajiny, byla umožněna průchodnost krajinou pro organismy a byla zachována existence přírodě blízkých stanovišť.

#### (81.) lesní jiné (LX)

- upraven kód plochy a název plochy v souladu s vyhl. č. 157/2024 Sb., resp. Standardem – viz kap. B.1 odůvodnění

- v řádku výčtu ploch:

- upraven pojem pro „plochy stabilizované“ v souladu s ust. §12 stavebního zákona – stavební zákon rozlišuje „zastavěné území a „zastavitelné plochy“; pojem „zastavěné plochy“ nemá oporu v zákoně

- doplněny podmínky nepřipustného využití:

- jako nepřipustné využití jsou vyloučeny činnosti, zařízení a stavby, kdy by docházelo k nežádoucímu střetu funkcí a k snižování kvality prostředí

**(82.) specifické jiné (XX)**

- podmínky využití pro plochy XX vychází z definice uvedené v ust. §31, odst. 2, písm. b) vyhl. č. 157/2024 Sb. s přihlednutím k místním podmínkám a charakteru území. Hlavní využití plochy je střelnice ve volné krajině, která zahrnuje část lesa a travních porostů.

- přípustné využití jsou činnosti, stavby, opatření přímo související s hl. využitím a dále přírodě blízká opatření jako součást terénního pokryvu

- součástí mohou být stavby určené pro spolkovou činnost, zázemí střelnice vč. hygienického zázemí

- podmíněně přípustné využití: ačkoliv se jedná o nezastavěné území je z důvodu bezpečnosti žádoucí oplocení území či částí území určené pro střelnici

**(83.)** Změnou se v souladu s Přílohou č. 8 zák. č. 283/2021 Sb. ruší „Definice pojmů“, pro kterou se vkládá samostatná kap. J – úprava textu s aktuálním právním předpisem.

**(85.)** V kap. F.2 se zavádí číslování odstavců z důvodu praktického používání textu, orientace v textu a odkazování na příslušné kapitoly a odstavce.

**(85.)** V kap. F.2 odst. 1 se upravuje číslo a odstavec paragrafu zákonné předpisu, na který je odkazováno – formální úpravu z důvodu přijetí nového stavebního zákona.

**(86.)** V kap. F.2 odst. 2 se doplňují požadavky na ochranu krajinného rázu:

- *charakter zástavby, výšková hladina*

Charakter zástavby je tvořen strukturou, architektonickými znaky a nezastavěnými plochami (veřejné prostranství, zeleň).

Struktura zástavby je tvořena jednotlivými stavbami či soubory staveb v daném území, jejich umístěním a vzájemnými (kompozičními) vztahy.

Zástavba může být v obecné rovině tvořena samostatně stojícími stavbami nebo stavbami řazenými vedle sebe tak, že mají společné stěny. Rovina zástavby (uliční čára) je pozice pro umístění stavby.

Řadová uzavřená zástavba má charakter řady se stavbami umístěnými vedle sebe se společnými stěnami. Stavební čára (linie zástavby) neustupuje a zástavba je umístěna v linii. Zástavba může směrem dovnitř pozemku ustupovat; pak tvoří ustupující řadu.

Uzavřená linie domů tvoří blok. V takovém případě se jedná o blokovou zástavbu.

Řadová volná zástavba má charakter řady se samostatně stojícími stavbami řazenými vedle sebe na stavební čáru, která paralelně kopíruje osu účelové komunikace.

Rozvolněná / rozptýlená (organicky) umístěná zástavba je na pozemcích umístěna nepravidelně, ve většině případů reaguje na místní terénní podmínky v území. Je tvořena samostatně stojícími stavbami, nebo shluky staveb.

Hlavní architektonické znaky jsou: výška zástavby, střešní krajina, rozměry a proporce stavby, členění fasády.

Cílem je, aby v každém jednotl. případě, byl stavební záměr posouzen vzhledem ke svému okolí, tj. prostředí, do kterého je umístěn / navrhován, aby cílový (budoucí) stav tvořil harmonický celek.

- *vyloučení výrobků plnících funkci stavby*

Stavby typu mobilheim, mobilní buňky, maringotky, jurty, domy v korunách stromů tzv. treehouses, tiny house, domy pro glamping.

Obecně se nepřipouští výstavba objektů z typizovaných (unifikovaných) jednotek (modulů) pro bydlení, rekreaci příp. jinou funkci. Takové výrobky plnící funkci stavby je možno osadit (umístit) v území jako hotové objekty bez ohledu na své okolí, což není žádoucí z důvodu charakteru území a zástavby. Pro výstavbu objektů lze připustit technologii modulové výroby s tím, že dokončená stavby bude respektovat charakteristické znaky zástavby. V případě jedinečných architektonických počínů lze připustit odklon od většinové výstavby s tím, že bude návrh stavby ve fázi studie bude posouzen architektonickou komisí SCHKO Beskydy.

- *ochrana památek*

Památky (nemovitě kulturní, drobné stavební) jsou dokladem lidského myšlení a vnímání sebe sama ve vesmíru. Jsou zhmotněním filozofické otázky existence člověka a bytí. Jsou materiálním statkem a kulturní hodnotou jako doklad dědictví našich předků. V rámci posuzování záměrů na změny v území je v konkrétních případech žádoucí posoudit a zohlednit vliv záměru na takovou památku (je-li v daném místě přítomna). Za to je považována i viditelnost a kompozice záměru, tj. pohledová osa, pohledový uzávěr, dominantní působení. A přijmout taková opatření, která nebudou znehodnocovat místo památky a nebudou mít vliv na její postavení ve struktuře sídla a krajiny.

- *neumožňovat výstavbu ve volné krajině*

Pro horskou oblast CHKO Beskydy je typická koncentrovaná a rozptýlená zástavba. Koncentrovaná zástavba v údolnici podél vodních toků, rozptýlená zástavba v krajině (svahu, vrcholové partie). Vznik rozptýlené zástavby byl vždy úzce spjat s obhospodařováním krajiny jako zdrojem živobytí. Současné tendence jsou umisťovat zástavbu v přírodně atraktivním prostředí. Zvyšováním koncentrace zástavby (urbanizací) dochází ke dvěma jevům:

- rozdělení přírodních ploch
- vznik enkláv – slučování staveb do skupin

V důsledku toho kromě záborů ZPF, příp. přírodních stanovišť se mění kulturní výraz krajiny, snižuje se vizuální a fyzická průchodnost. Ač se jedná o nízkopodlažní zástavbu tak v důsledku její koncentrace zaniká malebnost.

**- neumožňovat plošné zalesňování pozemků ZPF**

Krajinný ráz je výrazně ovlivněn členitostí terénu (horizont, hřbetnice, údolnice) a terénním pokryvem (vodstvo, zalesnění, zemědělsky využívaná krajina). Rámec obrazu ze severní, východní a západní strany dotváří zalesněný masiv Beskyd. Niva hlavní vodních toků (Rožnovská Bečva, Hodorfský p., Starozuberský p.), úbočí svahů jsou nezalesněny, pohledově otevřené a z větší části hospodářsky využívané jako součást ZPF. Vizuálním znakem jsou plochy travních porostů, které přispívají k pohledové propustnosti. Tyto nezalesněné louky a stráně jsou vizuálním znakem nezastavěné části kulturní krajiny. Bylinné pásma jsou současně stanoviště chráněných druhů rostlin a živočichů. Při posuzování záměrů změn v území je nutné zvážit zásah do těchto vizuálních prvků. Nejedná se jen o případnou výstavbu ale rovněž o zalesňování, které je s ohledem na předmět ochrany v CHKO Beskydy (výskyt ovsíkových luk) nežádoucí. Zalesňování těchto biotopů je vnímáno jako zásah do krajinného rázu, biodiverzity a z toho důvodu se nepřipouští změna druhů pozemků ZPF na PUPFL.

## **G. – Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**

- označení změny v textové části Přílohy č. 1: odst. „86 – 90“

**(87.)** Změnou se v souladu s Přílohou č. 8 zák. č. 283/2021 Sb. upravuje název kapitoly výroku textové části dokumentace z důvodu sesouladění textové části výroku s aktuálním právním předpisem.

**(88.)** Změnou se upravuje

- označení VPS v souladu se Standardem

- vkládá se VD.1\_xxx (kde „xxx“ je číslo 77) – původní označení DS4
- vkládá se VD.2\_xxx (kde „xxx“ je číslo 78) – původní označení DS5

- označení ploch (identifikátor „Z.xxx“) – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu

- v tabulce výčtu VPS se upravuje jejich výčet. Doplnějí se plochy:

- vkládá se VD.PK06(ZÚR)\_xxx (kde „xxx“ je číslo 68, 69, 71, 73, 74, 366, 367, 368, 369, 370, 371) – ačkoliv se jedná o záměr ze ZÚR ZK, je účelné uvést VPS v textové části výroku, nehledě na skutečnost, že je obsaženo ve výkresové části výroku. Tj. jedná se o sjednocení textové a grafické části výroku.

- vkládá se VT.TE11(ZÚR)\_84 – ačkoliv se jedná o záměr ze ZÚR ZK, je účelné uvést VPS v textové části výroku, nehledě na skutečnost, že je obsaženo ve výkresové části výroku. Tj. jedná se o sjednocení textové a grafické části výroku.

- vkládá se VO.1\_36 – v původním ÚP byla vymezena VPS s ozn. O1 s možností předkupního práva, které se v souladu s ust. §327, odst. 2 zák. stavebního zákona ruší. Předkup byl zrušen. Z důvodu zajištění podmínek pro rozšíření hřbitova (zkapacitnění úložných míst) se vymezuje VPS s možností vyvlastnění. Hřbitov je stavbou veřejné infrastruktury pro zajištění základních potřeb obyvatel, pro kterou lze v souladu s ust. §170 stavebního zákona uplatnit vyvlastnění.

- vkládá se VP.1\_60, VP.2\_64, VP.3\_66, VP.4\_67 – v původním ÚP byla vymezena veřejná prostranství č. 60, 64, 66, 67 s možností předkupního práva, které se změnou ÚP v souladu s ust. §327, odst. 2 zák. stavebního zákona ruší. Změnou se vymezuje VPS s možností vyvlastnění. Ve všech případech se jedná o účelové komunikace pro zkvalitnění dopravní obsluhy území.

- vkládá se VP.5\_313, VP.6\_314, VP.7\_316, VP.8\_320, VP.9\_329, VP.10\_339, VP.11\_106, VP.12\_110 – požadavek na vymezení VPS s možností vyvlastnění vyplynul z pracovních jednání. Ve všech případech se jedná o účelové komunikace – veřejnou dopravní infrastrukturu pro dopravní obsluhu území, zajištění přístupu k plochám (nemovitostem), pro které lze v souladu s ust. §170 stavebního zákona uplatnit vyvlastnění.

**(89., 91.)** Úprava textu z důvodu úpravy tabulky výčtu VPS, VPO - formální úprava.

**(90.)** Změnou se upravuje

- označení VPO v souladu se Standardem

- vkládá se VU.LBK1\_xxx (kde „xxx“ je číslo 90) – původní označení P3
- vkládá se VU.LBK15\_xxx (kde „xxx“ je číslo 69) – původní označení B3

- označení ploch (identifikátor „Z.xxx“, „K.xxx“) – úprava zohledňuje převedení dokumentace do Standardu

- v tabulce výčtu VPO se upravuje jejich výčet. Doplnují se plochy:

- vkládá se VU.LBC1(ZÚR)\_xxx – (kde „xxx“ je číslo 86, 87)
- vkládá se VU.LBC2(ZÚR)\_xxx – (kde „xxx“ je číslo 88)
- vkládá se VU.RBK1567(ZÚR)\_xxx – (kde „xxx“ je číslo 71, 73)
- ačkoliv se jedná o záměry ze ZÚR ZK (záměry s ozn. „ZÚR“), je účelné uvést tyto VPO v textové části výroku, nehledě na skutečnost, že jsou obsaženy ve výkresové části výroku. Tj. jedná se o sjednocení textové a grafické části výroku.

#### ***H. – Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo***

- označení změny v textové části Přílohy č. 1: odst. „91“

(92.) Kap. A/I.8 v původním textu výroku se ruší z důvodu aktuálního znění stavebního zákona, kterým se ruší VPS, veřejná prostranství s možností předkupního práva.

#### ***H. – Vyhodnocení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena***

- označení změny v textové části Přílohy č. 1: odst. „92“

(93.) Změnou se v souladu s Přílohou č. 8 zák. č. 283/2021 Sb. upravuje název kapitoly výroku textové části dokumentace z důvodu sesouladění textové části výroku s aktuálním právním předpisem. Z důvodu vypuštění kap. H. původního textu výroku se upravuje číslování kapitoly.

#### ***J. – Vyhodnocení vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie***

- označení změny v textové části Přílohy č. 1: odst. „93“

(94.) Původní ÚP vymezoval plochu č. 2, jejíž využití bylo podmíněno zpracováním územní studie. Územní studie byla zpracována, zaevidována a stala se jedním z podkladů pro vyhotovení změny ÚP – viz odůvodnění kap. E.1, tab. E-3. Změnou ÚP nejsou vymezovány žádné územní studie. Kapitola J. se ruší s ohledem na ust. odst. 2 Přílohy č. 8 stavebního zákona, kdy příslušná kapitola se uvádí v případech, že to je účelné.

#### ***I. – Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části***

- označení změny v textové části Přílohy č. 1: odst. „94“

(95.) Z důvodu vypuštění kap. H. původního textu výroku se upravuje číslování kapitoly.

#### ***J. – Vyhodnocení definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech***

- označení změny v textové části Přílohy č. 1: odst. „95“

(96.) Změnou se v souladu s Přílohou č. 8 zák. č. 283/2021 Sb. doplňuje kapitola výroku textové části dokumentace z důvodu sesouladění textové části výroku s aktuálním právním předpisem.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| „výrobní služby“        | Pojmem „výrobní“ se uvádí druh vykonávané činnosti.   |
| „nevýrobní služby“      | Pojmem „nevýrobní“ se uvádí druh vykonávané činnosti.   |
| „služební byt“          | Pojmem „služební“ se v určených plochách s rozdílným způsobem využití umožňuje bydlení za splnění hygienických podmínek.  |
| „kontejnerová výstavba“ | Obecně se nepřipouští výstavba objektů z typizovaných (unifikovaných) jednotek (modulů) pro bydlení, rekreaci příp. jinou funkci. Takové výrobky plnicí funkci stavby je možno osadit (umístit) v území jako hotové objekty bez ohledu na své okolí, což není žádoucí z důvodu charakteru území a zástavby. Pro výstavbu objektů lze připustit technologii modulové výroby s tím, že dokončená stavby bude respektovat charakteristické znaky zástavby. |
| „malá vodní plocha“     | Cílem je umožnění realizace vodních ploch v krajině (např. rybníky, mokřadní nádrže aj.) o velikost do 2000 m <sup>2</sup> bez nutnosti provádění změny územního plánu za účelem retence vody v krajině. Pojmem „malá“ se tedy označuje max. plošný rozsah jedné příp. soustavy navazujících vodních ploch v krajině. Rozsah (např. velikost plochy 50 x 40 m) zohledňuje   |

skutečnost, že se může jednat o soustavu několika vodních ploch řazených na toku za sebou, jejich celková plocha nemá překročit tuto stanovenou hodnotu.

|  |  |
|--|--|
| „stavby pro zemědělství“                           | Rozsah vyjmenovaných staveb zohledňuje ust. §6 vyhl. č. 146/2024 Sb., které jsou vyloučeny ve vyjmenovaných plochách v nezastavěném území tak, jak je uvedeno v textové části výroku kap. F. Pro tyto stavby je v případě požadavku nutné provést změnu územního plánu a takový záměr v každém jednotlivém případě vyhodnotit zvláště. Důvodem je zejména objemové a plošné řešení případné zástavby a její účinky na své okolí z hlediska hygienického, dopravního, provozního a estetického. |
| „stavby pro malozemědělství“                       | Územní plán umožňuje v nezastavěném území a v zastavěném území v plochách smíšených nezastavěného území (zejména travní porosty) realizaci staveb pro zemědělství, jejichž velikost se omezuje na 50 m <sup>2</sup> a výška do 7 m (u včelínů 15 m <sup>2</sup> a výška do 5 m). Důvodem je jednak záměr, aby u staveb těchto parametrů nemusela být řešena změna územního plánu a souč. se brání urbanizaci krajiny.  |
| „malozemědělství“                                  | Územní plán umožňuje v území drobnou zemědělskou výrobu za účelem samozásobitelství a péči o krajinu, tj. připouští ve vybraných plochách PRZV vyjmenované drobné stavby pro zemědělství, chov, včelařství. Pojem „malý“ tedy reguluje „velikost“ a rozsah výroby – viz výše „stavby pro malozemědělství“. Pojmem „malozemědělství“ jsou rozuměny činnosti na plochách ZPF (trvalé kultury), které nejsou primárně určeny pro podnikání a komerční výrobu (za účelem vytváření zisku).         |
| „stavby pro lesnictví“                             | V plochách PUPFL se připouští umístění souvisejících staveb s regulací zastavěné plochy do 30 m <sup>2</sup> a výšky do 5 m. Záměrem je podpora lesnictví vč. souvisejícího lesního hospodářství.  |
| „drobná architektura“                              | Rozsah vyjmenovaných staveb, zařízení a opatření zohledňuje měřítko staveb ve smyslu „malý – malebný.“ V případě sakrálních objektů se jedná o pokračování křesťansko-židovské tradice a její uplatňování v lidové architektuře v krajinném prostředí.   |
| „výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů“ | Pojem zahrnuje stavby, zařízení pro výrobu el. energie z obnovitelných zdrojů energie (větrná, solární, vodní, geotermální, biomasa, bioplyn) bez rozlišení výkonu.  |
| „podkroví“   | Pojmem je rozuměn účelově využitelný prostor (např. pro bydlení, skladování) pod šikmou střechou s tím, že šikmá střecha je na celém půdoryse stavby.  |
| „koeficient zastavěnosti“                          | Poměr zastavěné plochy pozemku k celkové výměře tohoto pozemku. Hodnota představuje maximální plochu. Do zastavěné plochy se započítávají stavby hlavní, vedlejší, tj. součet zastavěných ploch všech staveb na pozemku bez zpevněných ploch. Do zastavěných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy.  |
| „místní význam“                                    | Pojmem „místní“ se v plochách s rozdílným způsobem využití vylučují takové činnosti, které přesahují svým rozsahem – přímo (plocha, kapacita, emise) či druhotně (nadměrný nárůst intenzity dopravy) – význam přesahující hranice obce.  |
| „rehabilitace stavu“                               | V případech uvedených ve výrokové části se ve vybraných funkčních plochách nepřipouští nová výstavba. Umožněné je pouze obnova, modernizace stávající zástavby. V případě obnovy je požadováno zachování půdorysného a objemového řešení původní zástavby.   |

### Úpravy grafické části dokumentace

Věcné změny řešené změnou č. 3 a zobrazené ve výkresech návrhu změny jsou popsány v jednotlivých výkresech výrokové části níže uvedeným způsobem. Odůvodnění změnových prvků s ozn. **L01 – L119** – viz kap. E.1, tab. E-1 až E-7; kap. G.1, tab. G-1 až G-35.

#### I.B1 Výkres základního členění území – změna č. 3

| Lokalita   | Popis změny  |
|------------|--|
| <b>L01</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.300.                             |
| <b>L02</b> | Část zastavitelné plochy Z.5 se ruší; nově vymezené zastavěné území. |
| <b>L03</b> | Část zastavitelné plochy Z.5 se mění na zastavitelnou plochu Z.301.  |
| <b>L04</b> | Část zastavitelné plochy Z.5 se mění na zastavitelnou plochu Z.302.  |
| <b>L06</b> | Nově vymezená transformační plocha T.303.                            |
| <b>L07</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.304.                             |
| <b>L09</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.305.                             |

|     |   |
|-----|---|
| L10 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.306.  |
| L11 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.372; zastavěné území se ruší.                       |
| L12 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.373.  |
| L13 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.307.  |
| L14 | Část zastavitelné plochy Z.7 se mění na zastavitelnou plochu Z.308.                     |
| L15 | Část zastavitelné plochy Z.7 se ruší; nově vymezené zastavěné území.                    |
| L16 | Část zastavitelné plochy Z.15 se ruší.  |
| L17 | Část zastavitelné plochy Z.15 se mění na zastavitelnou plochu Z.309.                    |
| L18 | Část zastavitelné plochy Z.15 se mění na zastavitelnou plochu Z.310.                    |
| L19 | Nově vymezené zastavěné území.  |
| L20 | Nově vymezené zastavěné území.  |
| L21 | Zastavitelná plocha Z.4 se ruší; nově vymezené zastavěné území.                         |
| L22 | Část zastavitelné plochy Z.3 se ruší; nově vymezené zastavěné území.                    |
| L23 | Část zastavitelné plochy Z.3 se ruší; nově vymezené zastavěné území.                    |
| L24 | Část zastavitelné plochy Z.3 se mění na zastavitelnou plochu Z.311.                     |
| L25 | Zastavitelná plocha Z.14 se ruší; nově vymezené zastavěné území.                        |
| L26 | Nově vymezené zastavěné území.  |
| L27 | Část zastavitelné plochy Z.95 se ruší; nově vymezené zastavěné území.                   |
| L28 | Část zastavitelné plochy Z.95 se mění na zastavitelnou plochu Z.312.                    |
| L29 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.313; části zastavitelných ploch Z.3 a Z.95 se ruší. |
| L30 | Část zastavitelné plochy Z.9 se ruší; nově vymezené zastavěné území.                    |
| L31 | Část zastavitelné plochy Z.9 se mění na zastavitelnou plochu Z.314.                     |
| L33 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.315.  |
| L34 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.316.  |
| L35 | Část zastavitelné plochy Z.18 se ruší; nově vymezené zastavěné území.                   |
| L36 | Část zastavitelné plochy Z.18 se mění na zastavitelnou plochu Z.317.                    |
| L37 | Část zastavitelné plochy Z.18 se mění na zastavitelnou plochu Z.318.                    |
| L38 | Nově vymezené zastavěné území.  |
| L39 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.319.  |
| L40 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.320.  |
| L41 | Nově vymezené zastavěné území.  |
| L42 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.321.  |
| L43 | Nově vymezené zastavěné území.  |
| L44 | Nově vymezené zastavěné území.  |
| L45 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.322.  |
| L46 | Zastavitelná plocha Z.30 se ruší; nově vymezené zastavěné území.                        |
| L47 | Nově vymezené zastavěné území.  |
| L48 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.323.  |
| L49 | Zastavitelná plocha Z.55 se ruší; nově vymezené zastavěné území.                        |
| L50 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.324.  |
| L51 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.325.  |
| L52 | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.326.  |

|            |  |
|------------|--|
| <b>L53</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.327.                                       |
| <b>L54</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.328.                                       |
| <b>L55</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.329.                                       |
| <b>L56</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.330.                                       |
| <b>L57</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.331.                                       |
| <b>L58</b> | Zastavitelná plocha Z.103 se ruší; nově vymezené zastavěné území.              |
| <b>L59</b> | Nově vymezené zastavěné území.   |
| <b>L60</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.332.                                       |
| <b>L61</b> | Část zastavitelné plochy Z.43 se ruší; nově vymezené zastavěné území.          |
| <b>L62</b> | Část zastavitelné plochy Z.43 se mění na zastavitelnou plochu Z.333.           |
| <b>L63</b> | Část zastavitelné plochy Z.43 se mění na zastavitelnou plochu Z.334.           |
| <b>L64</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.335.                                       |
| <b>L65</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.336.                                       |
| <b>L66</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.337.                                       |
| <b>L67</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.338.                                       |
| <b>L68</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.339; část zastavitelné plochy Z.2 se ruší. |
| <b>L69</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.340.            |
| <b>L70</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.341.            |
| <b>L71</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.342.            |
| <b>L72</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.343.            |
| <b>L73</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.344.            |
| <b>L74</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.345.            |
| <b>L75</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.346.            |
| <b>L76</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.347.            |
| <b>L77</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.348.            |
| <b>L78</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.349; část zastavitelné plochy Z.2 se ruší. |
| <b>L79</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.350.            |
| <b>L80</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.351; část zastavitelné plochy Z.2 se ruší. |
| <b>L81</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.352; část zastavitelné plochy Z.2 se ruší. |
| <b>L82</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.353; část zastavitelné plochy Z.2 se ruší. |
| <b>L83</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.354; část zastavitelné plochy Z.2 se ruší. |
| <b>L84</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.355; část zastavitelné plochy Z.2 se ruší. |
| <b>L85</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.356; část zastavitelné plochy Z.2 se ruší. |
| <b>L86</b> | Nově vymezená zastavitelná plocha Z.357; část zastavitelné plochy Z.2 se ruší. |
| <b>L87</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.358.            |
| <b>L88</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.359.            |
| <b>L89</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se ruší; nově vymezené zastavěné území.           |
| <b>L90</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.360.            |
| <b>L91</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.361.            |
| <b>L92</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.362.            |
| <b>L93</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.363.            |
| <b>L94</b> | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.364.            |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>L95</b>  | Část zastavitelné plochy Z.2 se mění na zastavitelnou plochu Z.365. |
| <b>L96</b>  | Část zastavitelné plochy Z.2 se ruší.                               |
| <b>L97</b>  | Nově vymezené zastavěné území.                                      |
| <b>L98</b>  | Zastavitelná plocha Z.70 se mění na zastavitelnou plochu Z.366.     |
| <b>L99</b>  | Transformační plocha T.1 se mění na transformační plochu T.367.     |
| <b>L100</b> | Zastavitelná plocha Z.72 se mění na zastavitelnou plochu Z.368.     |
| <b>L101</b> | Transformační plocha T.2 se mění na transformační plochu T.369.     |
| <b>L102</b> | Transformační plocha T.3 se mění na transformační plochu T.370.     |
| <b>L103</b> | Transformační plocha T.4 se mění na transformační plochu T.371.     |
| <b>L104</b> | Zastavitelná plocha Z.62 se ruší; nově vymezené zastavěné území.    |
| <b>L105</b> | Zastavěné území se ruší.  |
| <b>L106</b> | Zastavěné území se ruší.  |
| <b>L107</b> | Zastavěné území se ruší.  |
| <b>L108</b> | Zastavěné území se ruší.  |
| <b>L109</b> | Územní studie US.1 se ruší.   |

**I.B2 Hlavní výkres – změna č. 3**

| <i>Lokalita</i> | <i>Popis změny</i>  |
|-----------------|---|
| <b>L01</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.300.  |
| <b>L02</b>      | Část návrhové BI s ozn. Z.5 se mění na stabilizované BI; nově vymezené zastavěné území.                                 |
| <b>L03</b>      | Část návrhové BI s ozn. Z.5 se mění na návrhové BI s ozn. Z.301.  |
| <b>L04</b>      | Část návrhové BI s ozn. Z.5 se mění na návrhové BI s ozn. Z.302.  |
| <b>L05</b>      | Část stabilizované AU se mění na stabilizované ZZ.  |
| <b>L06</b>      | Část stabilizované DD se mění na návrhové VD s ozn. T.303.  |
| <b>L07</b>      | Část stabilizované ZK se mění na návrhové RZ s ozn. Z.304.  |
| <b>L08</b>      | Část stabilizované AU se mění na stabilizované ZZ.  |
| <b>L09</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.305.  |
| <b>L10</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.306.  |
| <b>L11</b>      | Části stabilizovaných OS a AU se mění na návrhové OS s ozn. Z.372; zastavěné území se ruší.                             |
| <b>L12</b>      | Část stabilizované ZK se mění na návrhové OS s ozn. Z.373.  |
| <b>L13</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.307.  |
| <b>L14</b>      | Část návrhové BI s ozn. Z.7 se mění na návrhové BI s ozn. Z.308.  |
| <b>L15</b>      | Části stabilizovaných AU a BI a část návrhové BI s ozn. Z.7 se mění na stabilizované PU; nově vymezené zastavěné území. |
| <b>L16</b>      | Část návrhové SV s ozn. Z.15 se mění na stabilizované SV.   |
| <b>L17</b>      | Část návrhové SV s ozn. Z.15 se mění na návrhové SV s ozn. Z.309.   |
| <b>L18</b>      | Část návrhové SV s ozn. Z.15 se mění na návrhové SV s ozn. Z.310.   |
| <b>L19</b>      | Část stabilizované AU se mění na stabilizované SV; nově vymezené zastavěné území.                                       |
| <b>L20</b>      | Část stabilizované AU se mění na stabilizované ZZ; nově vymezené zastavěné území.                                       |
| <b>L21</b>      | Návrhové BI s ozn. Z.4 se mění na stabilizované BI; nově vymezené zastavěné území.                                      |
| <b>L22</b>      | Část návrhové BI s ozn. Z.3 se mění na stabilizované BI; nově vymezené zastavěné území.                                 |
| <b>L23</b>      | Část návrhové BI s ozn. Z.3 se mění na stabilizované BI; nově vymezené zastavěné území.                                 |
| <b>L24</b>      | Část návrhové BI s ozn. Z.3 se mění na návrhové BI s ozn. Z.311.  |

|            |  |
|------------|--|
| <b>L25</b> | Návrhové BI s ozn. Z.14 se mění na stabilizované BI; nově vymezené zastavěné území.                          |
| <b>L26</b> | Část stabilizované AU se mění na stabilizované SV; nově vymezené zastavěné území.                            |
| <b>L27</b> | Část návrhové ZZ s ozn. Z.95 se mění na stabilizované ZZ; nově vymezené zastavěné území.                     |
| <b>L28</b> | Část návrhové ZZ s ozn. Z.95 se mění na návrhové ZZ s ozn. Z.312.  |
| <b>L29</b> | Část stabilizované AU a části návrhových BI s ozn. Z.3 a ZZ s ozn. Z.95 se mění na návrhové PU s ozn. Z.313. |
| <b>L30</b> | Část návrhové BI s ozn. Z.9 se mění na stabilizované BI; nově vymezené zastavěné území.                      |
| <b>L31</b> | Část návrhové BI s ozn. Z.9 se mění na návrhové PU s ozn. Z.314.   |
| <b>L32</b> | Část stabilizované PU se mění na stabilizované SV.   |
| <b>L33</b> | Část stabilizované ZK se mění na návrhové BI s ozn. Z.315.   |
| <b>L34</b> | Části stabilizovaných ZK a LU se mění na návrhové PU s ozn. Z.316.   |
| <b>L35</b> | Část návrhové SV s ozn. Z.18 se mění na stabilizované SV; nově vymezené zastavěné území.                     |
| <b>L36</b> | Část návrhové SV s ozn. Z.18 se mění na návrhové SV s ozn. Z.317.  |
| <b>L37</b> | Část návrhové SV s ozn. Z.18 se mění na návrhové SV s ozn. Z.318.  |
| <b>L38</b> | Část stabilizované AU se mění na stabilizované SV; nově vymezené zastavěné území.                            |
| <b>L39</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.319.   |
| <b>L40</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové PU s ozn. Z.320.   |
| <b>L41</b> | Část stabilizované AU se mění na stabilizované SV; nově vymezené zastavěné území.                            |
| <b>L42</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.321.   |
| <b>L43</b> | Část stabilizované AU se mění na stabilizované SV; nově vymezené zastavěné území.                            |
| <b>L44</b> | Část stabilizované AU se mění na stabilizované SV; nově vymezené zastavěné území.                            |
| <b>L45</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové VZ s ozn. Z.322.   |
| <b>L46</b> | Návrhové SV s ozn. Z.30 se mění na stabilizované SV; nově vymezené zastavěné území.                          |
| <b>L47</b> | Část stabilizované AU se mění na stabilizované SV; nově vymezené zastavěné území.                            |
| <b>L48</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.323.   |
| <b>L49</b> | Návrhové SV s ozn. Z.55 se mění na stabilizované SV; nově vymezené zastavěné území.                          |
| <b>L50</b> | Část stabilizované ZK se mění na návrhové SV s ozn. Z.324.   |
| <b>L51</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové DS s ozn. Z.325.   |
| <b>L52</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové ZS s ozn. Z.326.   |
| <b>L53</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.327.   |
| <b>L54</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.328.   |
| <b>L55</b> | Části stabilizovaných SV a AU se mění na návrhové PU s ozn. Z.329.   |
| <b>L56</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.330.   |
| <b>L57</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.331.   |
| <b>L58</b> | Návrhové SV s ozn. Z.103 se mění na stabilizované SV; nově vymezené zastavěné území.                         |
| <b>L59</b> | Část stabilizované AU se mění na stabilizované SV; nově vymezené zastavěné území.                            |
| <b>L60</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.332.   |
| <b>L61</b> | Část návrhové BI s ozn. Z.43 se mění na stabilizované BI; nově vymezené zastavěné území.                     |
| <b>L62</b> | Část návrhové BI s ozn. Z.43 se mění na návrhové BI s ozn. Z.333.  |
| <b>L63</b> | Část návrhové BI s ozn. Z.43 se mění na návrhové BI s ozn. Z.334.  |
| <b>L64</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.335.   |
| <b>L65</b> | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.336.   |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>L66</b>  | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.337.  |
| <b>L67</b>  | Části stabilizovaných NU a AU se mění na návrhové DS s ozn. Z.338; překryvná vrstva stavu ÚSES se ruší. |
| <b>L68</b>  | Část stabilizované AU a část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové PU s ozn. Z.339.                |
| <b>L69</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové ZZ s ozn. Z.340.  |
| <b>L70</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.341.  |
| <b>L71</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.342.  |
| <b>L72</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové ZZ s ozn. Z.343.  |
| <b>L73</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.344.  |
| <b>L74</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.345.  |
| <b>L75</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové ZZ s ozn. Z.346.  |
| <b>L76</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.347.  |
| <b>L77</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.348.  |
| <b>L78</b>  | Část stabilizované AU a část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.349.                |
| <b>L79</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové ZZ s ozn. Z.350.  |
| <b>L80</b>  | Část stabilizované AU a část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové ZZ s ozn. Z.351.                |
| <b>L81</b>  | Část stabilizované AU a část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové ZP s ozn. Z.352.                |
| <b>L82</b>  | Část stabilizované AU a část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové ZZ s ozn. Z.353.                |
| <b>L83</b>  | Část stabilizované AU a část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.354.                |
| <b>L84</b>  | Část stabilizované AU a část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.355.                |
| <b>L85</b>  | Část stabilizované AU a část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové ZZ s ozn. Z.356.                |
| <b>L86</b>  | Část stabilizované AU a část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.357.                |
| <b>L87</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové ZZ s ozn. Z.358.  |
| <b>L88</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.359.  |
| <b>L89</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na stabilizované BI; nově vymezené zastavěné území.                 |
| <b>L90</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.360.  |
| <b>L91</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové ZZ s ozn. Z.361.  |
| <b>L92</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.362.  |
| <b>L93</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.363.  |
| <b>L94</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové ZZ s ozn. Z.364.  |
| <b>L95</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na návrhové BI s ozn. Z.365.  |
| <b>L96</b>  | Část návrhové BI s ozn. Z.2 se mění na stabilizované AU.  |
| <b>L97</b>  | Části stabilizovaných AU a SU se mění na stabilizované RZ; nově vymezené zastavěné území.               |
| <b>L98</b>  | Návrhové DS s ozn. Z.70 se mění na návrhové DS s ozn. Z.366.  |
| <b>L99</b>  | Návrhové DS s ozn. T.1 se mění na návrhové DS s ozn. T.367.   |
| <b>L100</b> | Návrhové DS s ozn. Z.72 se mění na návrhové DS s ozn. Z.368.  |
| <b>L101</b> | Návrhové DS s ozn. T.2 se mění na návrhové DS s ozn. T.369.   |
| <b>L102</b> | Návrhové DS s ozn. T.3 se mění na návrhové DS s ozn. T.370.   |
| <b>L103</b> | Návrhové DS s ozn. T.4 se mění na návrhové DS s ozn. T.371.   |
| <b>L104</b> | Návrhové PU s ozn. Z.62 se mění na stabilizované PU; nově vymezené zastavěné území.                     |
| <b>L105</b> | Zastavěné území se ruší.  |
| <b>L106</b> | Zastavěné území se ruší.  |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>L107</b> | Zastavěné území se ruší.                           |
| <b>L108</b> | Zastavěné území se ruší.                           |
| <b>L114</b> | Část stabilizované VU se mění na stabilizované TO. |
| <b>L116</b> | Část stabilizované LU se mění na stabilizované WT. |
| <b>L117</b> | Stabilizované OS se mění na stabilizované XX.      |

### I.B3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – změna č. 3

| <i>Lokalit</i> | <i>Popis změny</i>  |
|----------------|---|
| <b>L29</b>     | Nově vymezená VPS veřejného prostranství s ozn. VP.5_313.   |
| <b>L31</b>     | Nově vymezená VPS veřejného prostranství s ozn. VP.6_314.   |
| <b>L34</b>     | Nově vymezená VPS veřejného prostranství s ozn. VP.7_316.   |
| <b>L40</b>     | Nově vymezená VPS veřejného prostranství s ozn. VP.8_320.   |
| <b>L55</b>     | Nově vymezená VPS veřejného prostranství s ozn. VP.9_329.   |
| <b>L68</b>     | Nově vymezená VPS veřejného prostranství s ozn. VP.10_339.  |
| <b>L98</b>     | Část VPS dopravní infrastruktury s označením VD.PK06(ZÚR)_70 se mění na VPS dopravní infrastruktury s označením VD.PK06(ZÚR)_366. |
| <b>L99</b>     | Část VPS dopravní infrastruktury s označením VD.PK06(ZÚR)_70 se mění na VPS dopravní infrastruktury s označením VD.PK06(ZÚR)_367. |
| <b>L100</b>    | Část VPS dopravní infrastruktury s označením VD.PK06(ZÚR)_72 se mění na VPS dopravní infrastruktury s označením VD.PK06(ZÚR)_368. |
| <b>L101</b>    | Část VPS dopravní infrastruktury s označením VD.PK06(ZÚR)_72 se mění na VPS dopravní infrastruktury s označením VD.PK06(ZÚR)_369. |
| <b>L102</b>    | Část VPS dopravní infrastruktury s označením VD.PK06(ZÚR)_72 se mění na VPS dopravní infrastruktury s označením VD.PK06(ZÚR)_370. |
| <b>L103</b>    | Část VPS dopravní infrastruktury s označením VD.PK06(ZÚR)_72 se mění na VPS dopravní infrastruktury s označením VD.PK06(ZÚR)_371. |
| <b>L104</b>    | Předkupní právo se ruší.  |
| <b>L110</b>    | Nově vymezená VPS veřejného prostranství s označením VP.1_60; předkupní právo se ruší.  |
| <b>L111</b>    | Nově vymezená VPS veřejného prostranství s označením VP.2_64; předkupní právo se ruší.  |
| <b>L112</b>    | Nově vymezená VPS veřejného prostranství s označením VP.3_66; předkupní právo se ruší.  |
| <b>L113</b>    | Nově vymezená VPS veřejného prostranství s označením VP.4_67; předkupní právo se ruší.  |
| <b>L115</b>    | Předkupní právo se ruší.  |
| <b>L118</b>    | Nově vymezená VPS veřejného prostranství s ozn. VP.11_106.  |
| <b>L119</b>    | Nově vymezená VPS veřejného prostranství s ozn. VP.12_110.  |

### J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou ÚP nejsou navrhovány žádné záměry nadmístního významu a ani takový požadavek nevyplynul ze schválené Zprávy.

## K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

### K.1 – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

#### (1) Obecná východiska

Z hlediska širších vztahů se obec Zubří nachází ve spádové oblasti města Rožnov p. Radhoštěm. Obec má dopravní vazbu na sběrnou silnici I/35 a regionální železniční trať. Úkolem územního plánování je vytvářet podmínky v území pro udržitelný rozvoj odpovídající současným potřebám. V řešeném území se jedná především o rozvoj bydlení, lokálního podnikání a související infrastruktury (občanské vybavení, dopravní a technická infrastruktura).

#### (2) Demografická analýza – pro obec Zubří

Statistické údaje: Veřejné databáze ČSÚ [2]

V letech 2017 – 2023 realizováno (dokončeno) 100 bytových jednotek.

- Z toho vyplývá: 16 dokončených bj / 1 rok

Počet obyvatel v r. 2017: 5557

Počet obyvatel v r. 2023: 5549

Index stáří: 0,8 (děti do 14 let : byv. nad 65 let = 911 : 1117 = 0,82)

- Z toho vyplývá úbytek 1 obyvatel / 1 rok

Počet bytových jednotek pro trvalé bydlení v r. 2023: 1767 bj

Počet obyvatel v r. 2023: 5549

- Z toho vyplývá v roce 2023 obsazenost: 3 obyvatele / 1bj

#### Závěr:

V obci Zubří za uplynulých 7 roky došlo k úbytku počtu obyvatel, a nárůstu počtu bytových jednotek. Index stáří je negativní a značí pokles podílu dětí věku do 15 let.

#### (3) Zastavitelné plochy

Zastavěné území je vymezeno v souladu s §116 stavebního zákona. V původním ÚP jsou vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení, smíšené, občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravu, výrobu a technickou infrastrukturu, které jsou / budou postupně využívány ke svému účelu:

| <i>funkční plocha</i>             | <i>kód funkční plochy</i> | <i>k využití</i> | <i>využito</i> |           |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------|----------------|-----------|
|                                   |                           | <i>(ha)</i>      | <i>(ha)</i>    | <i>%</i>  |
| bydlení                           | B                         | 2,0              | 0              | 0         |
| bydlení individuální              | BI                        | 30,94            | 4,44           | 14        |
| plochy smíšené obytné             | SO                        | 1,32             | 0              | 0         |
| plochy smíšené obytné vesnické    | SO.3                      | 5,88             | 1              | 17        |
| veřejná pohřebiště                | OH                        | 0,48             | 0              | 0         |
| veřejná prostranství              | P*                        | 1,37             | 0,74           | 54        |
| silniční doprava                  | DS                        | 28,52            | 1,22           | 4         |
| tech. infrastruktura              | T*                        | 2,1              | 0              | 0         |
| výroba                            | V                         | 0,61             | 0,61           | 100       |
| <b>zastavitelné plochy celkem</b> |                           | <b>72,21</b>     | <b>8,01</b>    | <b>11</b> |

#### Plochy pro bydlení

V původním ÚP Zubří byly vymezeny plochy pro bydlení:

| Kód plochy                 | plocha č. | výměra (ha) | stav k 1. 12. 2024 |                | návrh UP   |
|----------------------------|-----------|-------------|--------------------|----------------|--|
|                            |           |             | využito (ha)       | nevyužito (ha) |  |
| <b>ZASTAVITELNÁ PLOCHA</b> |           |             |                    |                |  |
| <b>B</b>                   | <b>1</b>  | <b>2</b>    | <b>0</b>           | <b>2</b>       | Nevyužito – plocha převzata.   |
| <b>BI</b>                  | <b>2</b>  | 9,48        | 0,07               | 9,41           | Z části využito – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona; nezastavěná část vymezena v souladu s řešením zpracované územní studie. |
|                            | <b>3</b>  | 4,69        | 0,49               | 4,2            | Z části využito – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona.   |
|                            | <b>4</b>  | 1,44        | 1,27               | 0,17           | Z větší části využito – zastavěná část vymezena jako součást   |

|      |               |              |             |              |  |
|------|---------------|--------------|-------------|--------------|--|
|      |               |              |             |              | zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona.  |
|      | 5             | 2,01         | 0,12        | 1,89         | Z části využito – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona. Nevyužitá část – plocha převzata. |
|      | 6             | 0,46         | 0,09        | 0,37         | Z části využito – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona. Nevyužitá část – plocha převzata. |
|      | 7             | 0,33         | 0,14        | 0,19         | Z části využito – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona. Nevyužitá část – plocha převzata. |
|      | 8             | 1,65         | 0           | 1,65         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 9             | 0,57         | 0,57        | 0            | Využito – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona.   |
|      | 10            | 1,17         | 0,52        | 0,65         | Využito z části – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona. Nevyužitá část – plocha převzata. |
|      | 11            | 1,66         | 0,09        | 1,57         | Využito z části – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona. Nevyužitá část – plocha převzata. |
|      | 12            | 0,16         | 0           | 0,16         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 40            | 4,68         | 0           | 4,68         | Nevyužito - nezastavěná část vymezena v souladu s řešením zpracované územní studie.  |
|      | 42            | 1,04         | 0           | 1,04         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 43            | 0,73         | 0,33        | 0,4          | Využito z části – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona. Nevyužitá část – plocha převzata. |
|      | 44            | 0,54         | 0,42        | 0,12         | Využito z části – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona. Nevyužitá část – plocha převzata. |
|      | 45            | 0,33         | 0,33        | 0            | Využito – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona.   |
|      | 47            | 0,15         | 0           | 0,15         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
| SO.3 | 15            | 1,11         | 0,11        | 1            | Využito z části – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona. Nevyužitá část – plocha převzata. |
|      | 17            | 0,37         | 0           | 0,37         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 18            | 0,36         | 0,08        | 0,28         | Využito z části – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona. Nevyužitá část – plocha převzata. |
|      | 19            | 0,24         | 0,15        | 0,09         | Využito z části – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona. Nevyužitá část – plocha převzata. |
|      | 20            | 0,12         | 0           | 0,12         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 21            | 0,25         | 0,25        | 0            | Využito – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona.   |
|      | 23            | 0,15         | 0           | 0,15         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 25            | 0,19         | 0           | 0,19         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 26            | 0,34         | 0,11        | 0,23         | Využito z části – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona. Nevyužitá část – plocha převzata. |
|      | 27            | 0,11         | 0           | 0,11         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 28            | 0,12         | 0           | 0,12         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 29            | 0,14         | 0,14        | 0            | Využito – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona.   |
|      | 30            | 0,11         | 0,11        | 0            | Využito – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona.   |
|      | 31            | 0,25         | 0           | 0,25         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 32            | 0,60         | 0           | 0,6          | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 51            | 0,26         | 0           | 0,26         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 52            | 0,20         | 0           | 0,2          | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 53            | 0,21         | 0           | 0,21         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 54            | 0,47         | 0           | 0,47         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
|      | 55            | 0,05         | 0,05        | 0            | Využito – zastavěná část vymezena jako součást zastavěného území v souladu s §116 stavebního zákona.   |
|      | 56            | 0,23         | 0           | 0,23         | <b>Nevyužito</b> – plocha převzata.  |
| SO   | 35            | 1,32         | 0           | 1,32         |  |
|      | <b>celkem</b> | <b>38,72</b> | <b>5,44</b> | <b>33,28</b> |  |

|  |                        |
|--|------------------------|
| Celkem v původním ÚP Zubří vymezeno zastavitelných ploch pro bydlení | <b>38,72 ha</b>        |
| Doposud nevyužitých vč. proluk                                       | <b>33,28 ha (86 %)</b> |
| Z toho převzato do návrhu ÚP – zastavěné území                       |                        |
| - zastavitelné plochy  | <b>5,44 ha</b>         |
| - výhled   | <b>33,28 ha</b>        |
|  | <b>0 ha</b>            |

V původním ÚP stanovená koncepce rozvoje bydlení je převzata. Za minulé období došlo k částečnému naplnění zastavitelných ploch č. 2 až 7, 9 až 11, 15, 18, 19, 21, 26, 29, 30, 43 až 45, 55 – jejich zastavěná část je zahrnuta do zastavěného území; nevyužitá část je převzata do návrhu změny.

## K.2 – Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

### 1) Plochy pro bydlení (zastavitelné plochy BU, BH, BI, SU, SV)

Potřeba nových bytových jednotek souvisí s demografickým vývojem (přirozená migrace), migrací obyvatelstva (vynucená migrace z důvodu ekonomických, sociálních, náboženských, válečných), opotřebovaností bytového fondu, nabídkou pracovních příležitostí, úrovní občanského vybavení, kvalitou životního prostředí. Demografická prognóza ČR je negativní, její vývoj není ovšem lineární – do výpočtu vstupuje velké množství nejistot. V okrese Zlín bylo evidováno ke dni 31.12.2021 celkem 9.990 cizinců, v obci Zubří bylo evidováno 58 obyvatel s cizí státní příslušností.

#### Vyhodnocení potřeby rozvoje pro bydlení

|                         |                                     |  |
|-------------------------|-------------------------------------|--|
| počet obyv.             | 5549                                |  |
| počet bytových jednotek | 1767                                |  |
| průměrná obsazenost:    | $5549/1767 = 3$ osoby / 1 bj        |  |
| počet RD:               | 1049                                |  |
| počet BD:               | 64                                  |  |
| podíl RD/BD:            | $1049/(1049+64) \times 100 = 94 \%$ | <b>převažuje individuální bydlení v RD</b> |

#### ● potřeba nových bytů

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| počet lidí ve věku od 0 – 24 let: | 1400                       |
| počet lidí ve věku 65 a více let: | 1076                       |
| základní potřeba:                 | $(1400 - 1076)/3 = 108$ bj |

#### ● konverze rekreačních objektů na bydlení

|                                   |                            |                                 |
|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| neobydlenost bytového fondu 2011: | 127 z toho pro rekreaci 48 |                                 |
| neobydlenost bytového fondu 2023: | 131 z toho pro rekreaci 48 | <b>konverze na bydlení 0 bj</b> |

#### ● nevyhovující zástavba z urbanistických důvodů

**2 bj** z důvodu nevhodnosti umístění zástavby pro bydlení (střet s přeložkou I/35)

#### ● poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu

Dle evidence ČSÚ jsou RD v obci Zubří dle konstrukce převážně zděné.

- průměrná životnost dle vyhl. č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhl. k zák. č. 151/1997Sb., o oceňování majetku pro zděné RD je 100 let

| Počet obydlených domů | Období výstavby |           |           |           |           |           |           | Průměrné stáří |
|-----------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
|                       | 1919            | 1920-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2000 | 2001-2011 | 2012-2023 |                |
| <b>1342</b>           | 61              | 495       | 180       | 154       | 93        | 159       | 117       | <b>41,9</b>    |

Obnova bytového fondu ..... 1767 bj/58 let

stáří bytového fondu 41,9 roku  
 obnova bytového fondu 1767 bj/52 let => **34 bj z důvodu obnovy / rekonstrukce bytového fondu**

● poptávka po nových bytech vyplývající z důvodu migrace

2017: 5557 obyv.

2023: 5549 obyv.

přírůstek/úbytek stěhováním 2017 – 2023: - 8 obyv. => - 1 / 1 rok => **potřeba bydlení 0 bj**

**Celková potřeba bytů:** 108 + 2 + 34 = **144 bj**

Z důvodu charakteru území je uvažováno bydlení v rodinných domech; bydlení v bytových domech není uvažováno.

**Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení**

zastavěná plocha budov [1]: 43,47 ha

zastavěná plocha dle ÚP: 320,61 ha

počet budov celkem [1]: 1995

průměrná velikost plochy na budovu:  $43,47/1995 \cdot 10000 = 218 \text{ m}^2 / 1 \text{ bj}$

průměrná velikost pozemku pro bydlení :  $320,61 / 1995 = 0,16 \text{ ha} / 1 \text{ bj}$

● Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení:  $144 \times 0,16 = 23,04 \text{ ha}$

Rezerva 15 % .....  $0,15 \cdot 23,04 = 3,16 \text{ ha}$

(rezerva stanovena s ohledem na měřítko obce, charakter území a vzdálenost ke správnímu centru – spekulace s pozemky)

Potřeba ploch pro bydlení celkem .....  $23,04 + 2,3 = \underline{\underline{26,2 \text{ ha}}}$

Počet objektů bydlení (návrh):

**Závěr:**

| původní ÚP  |  | potřeba zastavitelných ploch | návrh ÚP Zubří  |  |
|---|--|------------------------------|---|--|
| rozsah nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení | rozsah ploch územních rezerv pro bydlení | odborný odhad                | rozsah navržených zastavitelných ploch pro bydlení (BI, SV) | rozsah ploch územních rezerv pro bydlení |
| <b>33,28 ha</b>                                     | <b>0,0 ha</b>                            | <b>26,2 ha</b>               | <b>33,23 ha</b>   | <b>0,0 ha</b>                            |

Předpokládaná potřeba zastavitelných ploch je stanovena na 26,2 ha. Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení je pomocí nástroje urbanistické kalkulačky stanovena na **34,76 ha**. Byly vyhodnoceny zastavitelné plochy z původního ÚP obce s tím, že 5,44 ha bylo vymezeno jako součást zastavěného území a zbývajících 33,28 ha převzato. Změnou ÚP došlo k aktualizaci zastavěného území a úpravě plochy na základě přijatých územních studií a celkově je změnou ÚP vymezeno **33,23 ha** zastavitelných ploch. Je zřejmé, že ačkoliv se vymezují nové zastavitelné plochy, došlo vzhledem k aktualizaci zastavěného území, přijetí územních studií, k redukci rozsahu zastavitelných ploch. Z hlediska rozvoje bydlení je v platném ÚP vymezena dostatečná kapacita.

**2) Plochy pro výrobu, skladování, související služby**

**Vyhodnocení potřeby nových pracovišť**

● pracovištní obvod = rozvojová oblast – obec je součástí ORP Rožnov p. Radhoštěm.

počet obyv. ORP Rožnov p. Radhoštěm [3]  
nezaměstnaní

34.082 obyv.  
832 obyv.

| Rozvojová oblast | Typ území               | Počet obsazených pracovních míst | Počet ekonomicky aktivních osob | Index pracovní nasycenosti | Bilance pracovních míst |
|------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| ---              | ORP Rožnov p. Radhoštěm | 1823                             | 5303                            | 0,34                       | - 3.480                 |

počet obyv. obce

314 obyv.

podíl potřeby pracovních míst dle obce

(počet obyv. obce / počet obyv.) ROB x potřeba pracovních míst z hlediska nezaměstnaných

$3480 / 34082 \times 832 = 85 \text{ obyv.}$

ekonomicky aktivních obyvatel v obci je 51 % (2710 obyv.) > z toho vyjíždějících za prací 22 % (586) 586 obyv.  
 počet vyjíždějících osob s nadlimitní dobou dojíždění (os. auto 30 min. veřejná doprava 45 min) [2] 120 obyv.  
 => v ÚP je žádoucí vytvořit podmínky pro umístění 85+20 = 105 pracovních míst

### Vyhodnocení potřeby ploch pro výrobu

| činnost                     | Výpočtová kapacita   | Počet pracovních míst | Počet pracovních míst na 1 ha průmyslové plochy | Plocha výměry (m2)     |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|---|------------------------|
| plochy výroby a skladování  | 50 % pracovních míst | 105 x 0,5 = 53        | 100 - 160                                       | (10 000/160)*53 = 3313 |
| plochy skladování a dopravy | 30 % pracovních míst | 105 x 0,3 = 32        | 50 - 110  | (10 000/100)*32 = 3200 |
| ostatní                     | 20 % pracovních míst | 105 x 0,2 = 21        | 300 - 500                                       | (10 000/500)*21 = 420  |
|                             |                      |                       |   | <b>65933m2</b>         |

### Závěr:

| původní ÚP   |   | potřeba zastavitelných ploch | návrh ÚP Zubří   |   |
|--|---|------------------------------|--|---|
| rozsah nevyužitých zastavitelných ploch pro výrobu | rozsah ploch územních rezerv pro výrobu | odborný odhad                | rozsah navržených zastavitelných ploch pro výrobu (VD, VZ) | rozsah ploch územních rezerv pro výrobu |
| <b>0 ha</b>  | <b>0,0 ha</b>                           | <b>0,69 ha</b>               | <b>0,24 ha</b>   | <b>0,0 ha</b>                           |

Výrobu lze v obecné rovině považovat za generátor statků. Z hlediska urbanistických ukazatelů a polohy obce v regionu Rožnovsko s dobrou vazbou na silniční (I/35), železniční síť (regionální trať č. 281, ŽS Zubří) je žádoucí podpora lokální výroby. Koncepce řešení výroby je převzata z původního ÚP s tím, že vzhledem k charakteru využití se výroba člení na průmyslovou (VU), drobnou (VD) a zemědělskou / lesnickou (VZ). Změnou ÚP se vymezují 0,24 ha ploch pro živnostenské podnikání.

## L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Ze schválené Zprávy nevyplývá požadavek na řešení ÚP s prvky regulačního plánu a tento požadavek nebyl v průběhu zpracování ÚP stanoven.

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

### M.1 – Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

(1) Změnou č. 3 bylo aktualizované zastavěné území a nad rámec ploch uvedených v platném ÚP Zubří jsou vymezeny zastavitelné plochy plochy bydlení individuální (BI) **Z.305, Z.306, Z.307, Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337**, smíšená obytná vesnická (SV) **Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330**, rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) **Z.304**, výroba zemědělská a lesnická (VZ) **Z.322**, veřejné prostranství všeobecné (PU) **Z.313, Z.316, Z.320, Z.329**, doprava silniční (DS) **Z.325, Z.338**, zeleň sídelní (ZS) **Z.326** a transformační plocha výroby drobné a služeb (VD) **T.303**.

(2) V grafické části dokumentace, výkrese č. II.B3 jsou zobrazeny změnové lokality mající dopad na zábor ZPF řešených změnou č. 3. Vyhodnocení záborů ZPF se týká pouze těch ploch, kterou jsou řešeny změnou č. 3 nad rámec

ploch původního ÚP Zubří ve znění změny č. 3 (změnové prvky / lokality **L01, L06, L07, L09, L10, L13, L29, L33, L34, L36, L39, L40, L42, L45, L48, L50, L51, L52, L53, L54, L55, L56, L57, L60, L64, L65, L66, L67**). Ostatní změnové lokality nevytvářejí požadavek na zábory ZPF.

| <i>Lokalita</i> | <i>Popis změny</i>   |
|-----------------|--|
| <b>L01</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.300.   |
| <b>L06</b>      | Část stabilizované DD se mění na návrhové VD s ozn. T.303.   |
| <b>L07</b>      | Část stabilizované ZK se mění na návrhové RZ s ozn. Z.304.   |
| <b>L09</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.305.   |
| <b>L10</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.306.   |
| <b>L11</b>      | Části stabilizovaných OS a AU se mění na návrhové OS s ozn. Z.372; zastavěné území se ruší.              |
| <b>L12</b>      | Část stabilizované ZK se mění na návrhové OS s ozn. Z.373.   |
| <b>L13</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.307.   |
| <b>L29</b>      | Část stabilizované AU a části návrhových BI s ozn. Z.3 a ZZ č. Z.95 se mění na návrhové PU s ozn. Z.313. |
| <b>L33</b>      | Část stabilizované ZK se mění na návrhové BI s ozn. Z.315.   |
| <b>L34</b>      | Části stabilizovaných ZK a LU se mění na návrhové PU s ozn. Z.316.                                       |
| <b>L36</b>      | Část návrhové SV č. Z.18 se mění na návrhové SV s ozn. Z.317.  |
| <b>L39</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.319.   |
| <b>L40</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové PU s ozn. Z.320.   |
| <b>L42</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.321.   |
| <b>L45</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové VZ s ozn. Z.322.   |
| <b>L48</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.323.   |
| <b>L50</b>      | Část stabilizované ZK se mění na návrhové SV s ozn. Z.324.   |
| <b>L51</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové DS s ozn. Z.325.   |
| <b>L52</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové ZS s ozn. Z.326.   |
| <b>L53</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.327.   |
| <b>L54</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.328.   |
| <b>L55</b>      | Části stabilizovaných SV a AU se mění na návrhové PU s ozn. Z.329.                                       |
| <b>L56</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové SV s ozn. Z.330.   |
| <b>L57</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.331.   |
| <b>L60</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.332.   |
| <b>L64</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.335.   |
| <b>L65</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.336.   |
| <b>L66</b>      | Část stabilizované AU se mění na návrhové BI s ozn. Z.337.   |
| <b>L67</b>      | Části stabilizovaných NU a AU se mění na návrhové DS s ozn. Z.338; překryvná vrstva stavu ÚSES se ruší.  |

(3) Vyhodnocení záboru zemědělské půdy je provedeno v rozsahu řešení změny č. 3 ÚP Zubří Vyhodnocení respektuje zákon ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vyhlášku č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, především s ohledem na přílohu k této vyhlášce. Vyhodnocení je rovněž v souladu se Společným metodickým výkladem odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992., o ochraně zemědělského půdního fondu. Nedílnou součástí odůvodnění požadavků na zábor ZPF je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výkres č. II.B3) obsahující údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF a do tříd ochrany ZPF.

(4) Zastavitelné plochy řešené Změnou č. 3 ÚP Zubří s dopadem do ZPF se nachází na zemědělských půdách zařazených do tříd ochrany:

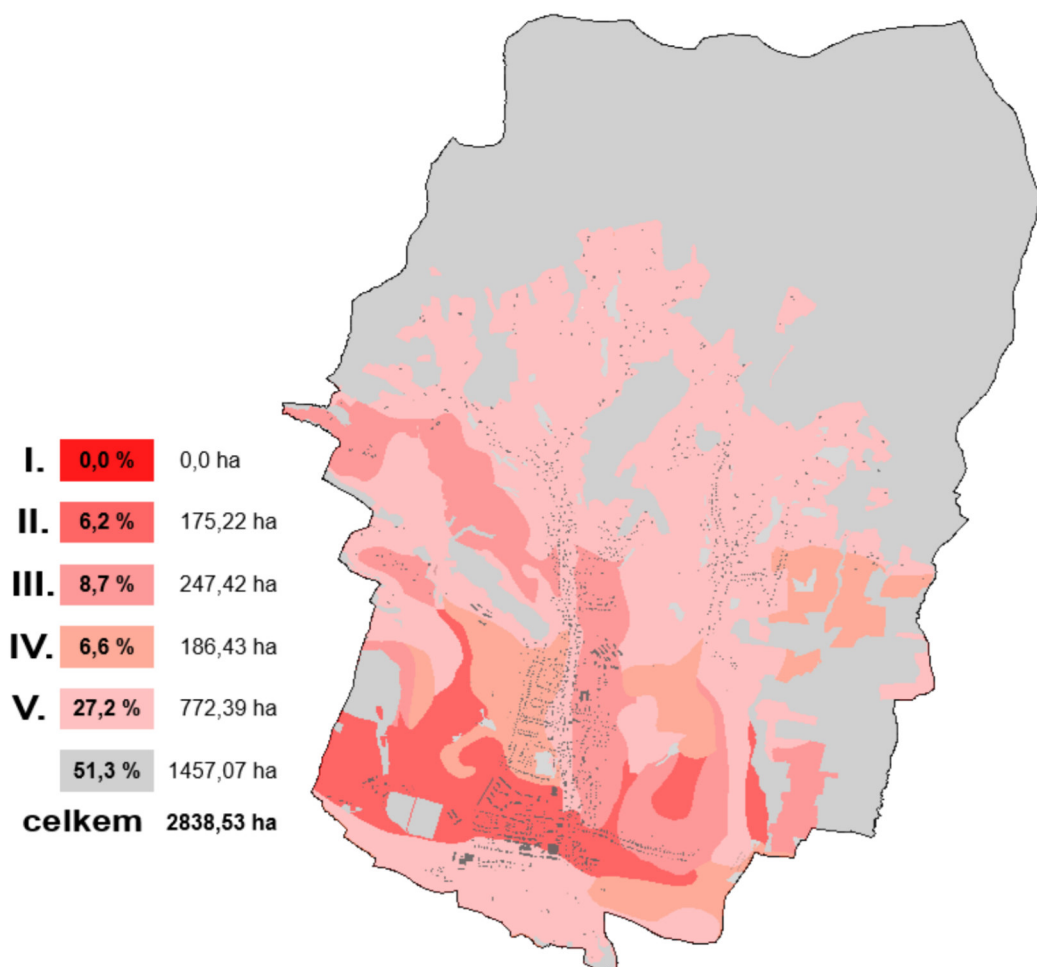
| TŘÍDA OCHRANY (BPEJ)   | Návrhové plochy   |
|--|---|
| II. (7.44.00, 7.44.10, 7.58.00)  | lok. <b>Z.304, Z.372, Z.373</b>   |
| III. (7.46.10)   | lok. <b>Z.313</b>   |
| IV. (7.47.12, 7.27.14, 7.24.41, 7.49.11)   | lok. <b>Z.305, Z.306, Z.307</b> , část lok. <b>Z.337, Z.338</b>   |
| V. (7.21.13, 7.20.51, 7.21.13, 7.24.44, 7.27.44, 7.37.46, 7.40.68, 7.48.14, 7.48.41, 7.48.44, 7.49.41) | lok. <b>Z.300, Z.315, Z.316, Z.319, Z.320, Z.321, Z.322, Z.323, Z.324, Z.325, Z.326, Z.327, Z.328, Z.329, Z.330, Z.332, Z.335, Z.336, T.303</b> , část lok. <b>Z.337, Z.338</b> |

Součet navrhovaných ploch řešených Změnou č. 3 ÚP Zubří a jejich dopad na zábor ZPF činí 7,03 ha, přičemž reálný zábor bude max. 5,15 ha. Podrobné zdůvodnění všech lokalit, je uvedeno dále.

#### (5) Komplexní zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF

**Zemědělský půdní fond tvoří 38 % z celkové plochy** správního území obce Zubří (2838,53 ha) řešeného územním plánem. Většinu ZPF tvoří travní porosty (46 % celkové plochy ZPF) [1]. Podrobně (dle údajů ČÚZK, k 01. 04. 2025) jsou údaje o uspořádání ZPF uvedeny v následující tabulce.

| ZPF celkem            | 1081,02 ha     | 38 % k.ú. Zubří |
|-----------------------|----------------|-----------------|
| <b>z toho :</b>       | <b>z toho:</b> | <b>z toho :</b> |
| orná půda             | 433,44 ha      | 40,1 % ZPF      |
| trvalé travní porosty | 500,23 ha      | 46,3 % ZPF      |
| zahrady               | 139,87 ha      | 12,9 % ZPF      |
| sady                  | 7,47 ha        | 0,7 % ZPF       |
| vinice                | 0,0 ha         | 0,0 % ZPF       |



obr. č. 11 – zastoupení půd I.-V. třídy ochrany ZPF

Z celkové rozlohy území se v I. tř. ochrany ZPF nachází 0 %, ve II. tř. 6,2 %, ve III. tř. 18,7 %, ve IV. 6,6 % a v V. tř. 27,2 % . Vysokobonitní půdní fond tvoří cca 15 % rozlohy území – viz obr. č . 11.

Z přílohy metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 01.10.1996 čj. OOLP/1067/96 vyplývá následující:

- Pozemky v I. tř. ochrany (bonitně nejcennější půdy) lze odejmout zcela výjimečně, převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny příp. pro liniové stavby zásadního významu.
- Pozemky v II. tř. ochrany s nadprůměrnou produkční schopností jsou podmíněně odnímatelné a podmíněně zastavitelné.
- Pozemky v III. tř. ochrany s průměrnou produkční schopností je možné využít pro případnou výstavbu.
- Pozemky v IV. tř. ochrany s podprůměrnou produkční schopností jsou využitelné pro výstavbu.
- Pozemky v V. tř. ochrany s velmi nízkou produkční schopností jsou využitelné pro jiné než zemědělské využití vč. výstavby.

#### **a) Předpokládané zábory půdního fondu – bydlení individuální (BI), smíšené obytné venkovské (SV)**

Vymezují se plochy bydlení individuálního **Z.305, Z.306, Z.307 Z.315, Z.331, Z.332, Z.335, Z.336, Z.337** v rozsahu 2,66 ha, smíšené obytné vesnické **Z.300, Z.319, Z.321, Z.323, Z.324, Z.327, Z.328, Z.330** v rozsahu 2,8 ha – odůvodnění kap. G.1, tab. G-1 až G-35. Zábor ZPF výše uvedených ploch BI je v rozsahu 2,46 ha s tím, že z hlediska kultur se jedná o travní porost a zahrady. Zábor ZPF výše uvedených ploch SV je v rozsahu 2,8 ha s tím, že z hlediska kultur se jedná o travní porost.

Dle bonitovaných půdně ekologických jednotek se jedná z hlediska kvality půd o půdy průměrné kvality (IV. a V. tř. ochrany ZPF).

S ohledem na stanovenou urbanistickou koncepci je rozvoj zástavby vázán především na souvisle zastavěné území obce do nekonfliktních lokalit. V původním ÚP bylo celkově pro bydlení vymezeno 38,72 ha, z čehož využito je 5,44 ha (14 %) a nevyužito 33,28 ha (86 %) - viz kap. K.1 odůvodnění. Za minulé období došlo k částečnému naplnění zastavitelných ploch č. 2-7, 9-11, 15, 18, 19, 21, 26, 29, 30, 43-45, 55, jejichž zastavěná část je změnou ÚP zahrnuta do zastavěného území a nevyužitá zastavitelná plocha z původního ÚP jsou do návrhu převzaty. Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení je pomocí nástroje urbanistické kalkulačky stanovena na **34,76 ha**; samostatným odhadem je předpokládaná potřeba ploch pro bydlení stanovena na 26,2 ha – viz kap. K.2 odůvodnění. V ÚP je celkově vymezeno **33,23 ha** zastavitelných ploch. Změnou ÚP je nad rámec původního ÚP vymezeno 5,66 ha zastavitelných ploch pro bydlení (BI, SV).

Požadavek na řešení rozvoje zastavěného území, tj. vytváření nových ploch pro korigovaný rozvoj, je jednou z krajských priorit stanovených v ZÚR ZK – viz kap. D.3. Je veřejným zájmem a zájmem obce vytvořit podmínky pro odstranění negativních jevů a posílit atraktivitu v území pro trvalé bydlení svých občanů, tj. stabilizace obyvatelstva (zejména produktivního věku). Plochy pro bydlení vytváří nabídku pro výstavbu rodinných domů. Všechny zastavitelné plochy jsou vymezeny tedy v návaznosti na zastavěné území tak, že ho doplňují. Nad rámec původního řešení v souladu se stanovenou potřebou zastavitelných ploch jsou vymezeny plochy, jejichž celkový zábor bude 5,26 ha.

Zásady ochrany ZPF dle §4 zák. č. 334/1992, Sb., o ochraně ZPF, jsou splněny. Lokality pro bydlení jsou navrženy tak, že:

- využitím plochy pro daný účel nedojde k znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování
- nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, tj. návrhem nevznikají zbytkové plochy pro zeměděl. využití
- nedochází k narušení hydrologických a odtokových poměrů – předpokládá se likvidace dešťových vod retencí a vsakem, příp. druhotné využití. Je stanoven koef. zeleně využití zastavitelných ploch – viz kap. F. výroku.
- nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací – návrhové plochy nejsou ve střetu se stávajícími účelovými komunikacemi
- k dotčení melioračních systémů nedochází – viz výkres č. II.B3
- požadavek na minimalizaci záborů ZPF je respektován. Pro zastavitelné plochy je stanoven koef. zastavění 0,4 až 0,6, tj. 40 - 60 % rozlohy v rozsahu 2,48 ha zůstane nadále v ZPF. Celkový max. zábor bude: 5,26 – 2,48 = 2,78 ha.

#### **b) Předpokládané zábory půdního fondu – rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)**

Vymezuje se plocha **Z.304** pro individuální rekreaci v chatkách. Odůvodnění – viz kap. G.1, tab. G-28. Dotčené území není součástí ZPF – k záborům nedochází.

**c) Předpokládané zábory půdního fondu – výroba drobná a služby (VD), výroba zemědělská a lesnická (VZ)**

Vymezuje se transformační plocha **T.303** pro přestavbu býv. budovy železniční stanice na objekt pro podnikání a zastavitelná plocha **Z.322** pro realizaci hospodářského objektu – viz odůvodnění kap. G.1, tab. G-10, G-13. Celkový rozsah ploch je 0,24 ha; rozsah záborů ZPF činí 0,08 ha. Z hlediska kultur se jedná o TTP. Z toho na půdách I. tř. bonity se nachází 0,01 ha a 0,07 ha na půdách V. tř. bonity.

Plocha T.303 situovaná podél železniční trati je umístěná v zastavěném území. Plocha vytváří předpoklady pro rozvoj lokálních podnikatelských aktivit. Rozsah záborů je regulován koef. zastavěnosti. Zábor ZPF bude v rozsahu max. 0,01 ha.

Plocha Z.322 je vymezena za účelem obhospodařování (parkování techniky pro údržbu lesa). Umístění plochy je v souladu s ust. §19, odst. 1, písm. j) stavebního zákona, kdy plochy výroby se vymezují s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí. Plocha je logicky umístěná v souladu s charakterem území v návaznosti na stávající RD.

Požadavek na řešení rozvoje zastavěného území, tj. vytváření nových ploch pro korigovaný rozvoj, je jednou z krajských priorit stanovených v ZÚR ZK – viz kap. D.3. Plochy pro výrobu vytváří nabídku pracovních míst. Jedním z úkolů územního plánování dle ust. §39 stavebního zákona je „s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu.“ Řešené území je součástí specifické oblasti SOB2 Beskydy vymezené PÚR ČR, tj. součástí území citlivého na změny v území. V obou případech navržené záměry:

- bezprostředně navazují na zastavěné území, resp. jsou součástí zastavěného území
- z hlediska zásahu do krajinného rázu je záměr v ploše Z.322 je záměr přípustný
- limity využití území byly zohledněny vlastním návrhem
- biologická propustnost územím (ÚSES, migrační osa) je respektována

Požadavek na vytváření podmínek k odstraňování důsledků hospodářských změn vymezením zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí je jednou priorit stanovených v PÚR ČR – viz kap. D.1. Zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání je jednou z krajských priorit stanovených v ZÚR ZK – viz kap. D.3. Je veřejným zájmem usilovat o lokální zaměstnanost, podporu zaměstnanosti a vytváření nových pracovních míst v docházkové vzdálenosti. Výroba produkující statky je jedním z generátorů kvalifikované pracovní síly, zvyšování životního standardu obyvatel a sociální stability. Zásady ochrany ZPF dle §4 zák. č. 334/1992, Sb., o ochraně ZPF, jsou splněny. Lokality výroby jsou navrženy tak, že:

- využitím plochy pro daný účel nedojde k znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování
- nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, tj. návrhem nevznikají zbytkové plochy pro zeměděl. využití
- nedochází k narušení hydrologických a odtokových poměrů – předpokládá se likvidace dešťových vod retencí a vsakem, příp. druhotné využití. Je stanoven koef. zastavěnosti pro využití zastavitelných ploch – viz kap. F výroku.
- nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací – návrhové plochy nejsou ve střetu se stávajícími účelovými komunikacemi
- k dotčení melioračních systémů nedochází
- požadavek na minimalizaci záborů ZPF je respektován – Celkový max. zábor bude:  $0,08 - 0,01 = 0,07$  ha.

**d) Předpokládané zábory půdního fondu – veřejné prostranství všeobecné (OS)**

Změnou ÚP se vymezují plochy **Z.372 a Z.373** pro motokrosovou dráhu v lokalitě – viz odůvodnění kap. G.1, tab. G.27. Celkový rozsah ploch je 1,89 ha; rozsah záborů ZPF činí 0,82 ha v případě plochy Z.372 nacházející se na půdách II. tř. bonity. Z hlediska druhu pozemků se jedná v převážné míře o ornou půdu. Je nutno konstatovat, že plocha Z.372 je v původním ÚP vymezena z části jako stabilizovaná plocha OS a na základě požadavku upravena / zvětšena o 0,82 ha – toto rozšíření představuje nově navrhovaný zábor ZPF.

Rozvíjení komunitních aktivit (sociálních vztahů), technické infrastruktury a vymezení ploch pro občanskou vybavenost je veřejným zájmem – jednou z republikových priorit stanovenou v PÚR ČR – viz kap. D.1. Rovněž posilování soudržnosti obyvatel a vytváření ploch veřejné infrastruktury je jednou z krajských priorit uvedených v ZÚR ZK – viz kap. D.3. Plochy pro motokrosovou dráhu jsou situované na pozemcích města Zubří. Na půdách II. tř. ochrany se nachází cca. 1/3 zastavěného území města (jižní část území). Navržené plochy občanského vybavení pro trávení volného času (motosport) jsou veřejnou infrastrukturou ve smyslu stavebního zákona. Realizace záměru v plochách Z.372, Z.373 přispívá k naplnění cílů PÚR ČR a ZÚR ZK. Zásady ochrany ZPF dle §4 zák. č. 334/1992, Sb., o ochraně ZPF, jsou splněny. Plochy jsou navrženy tak, že:

- využitím ploch pro daný účel nedojde k znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování

- nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, tj. návrhem nevznikají zbytkové plochy pro zeměděl. využití
- nedochází k narušení hydrologických a odtokových poměrů
- nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací
- požadavek na minimalizaci záborů ZPF je respektován – plochy jsou vymezeny v rozsahu původní dráhy

#### e) Předpokládané zábery půdního fondu – veřejné prostranství všeobecné (PU)

Změnou ÚP se vymezují plochy **Z.313, Z.314, Z.316, Z.320, Z.329** za účelem zkvalitnění dopravní obsluhy zastavěného území a zastavitelných ploch:

- **Z.313** (a Z.339) pro dopravní obsluhu zástavby na východní okraji města Zubří. Vymezení ploch pro rozšíření místních komunikací zohledňuje přijatou územní studii
- **Z.314** pro dopravní obsluhu v lokalitě Pod Traktorkou
- **Z.316** pro dopravní obsluhu plochy Z.15 a zkvalitnění dopravy v lokalitě (výhybna)
- **Z.320** pro dopravní obsluhu plochy Z.20, Z.319
- **Z.329** pro dopravní obsluhu plochy Z.328, Z.330

Odůvodnění – viz kap. E.1, tab. E-2, G.1, tab. G-10, G-13, G-18, G-21,

K trvalému záboru dochází u ploch Z.316, Z.320, Z.329 v rozsahu 0,12 ha. Z hlediska kultur se jedná o TTP. Dle bonitovaných půdně ekologických jednotek se jedná z hlediska kvality půd o půdy nejnižší kvality (V. tř. ochrany ZPF).

Požadavek na vytvoření podmínek v území pro rozvoj infrastruktury je jednou z priorit uvedených v PÚR ČR a ZÚR ZK - viz kap. D.1, D.3. Realizace záměru výše zmíněných ploch přispívá k naplnění cílů ZÚR ZK. Zásady ochrany ZPF dle §4 zák. č. 334/1992, Sb., o ochraně ZPF, jsou splněny:

- využitím plochy pro daný účel nedojde k znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování
- nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, tj. návrhem nevznikají zbytkové plochy pro zeměděl. využití
- nedochází k narušení hydrologických a odtokových poměrů
- nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací
- požadavek na minimalizaci záborů ZPF je respektován – rozsah pro vlastní stavby bude upřesněn v navazujících řízeních

#### f) Předpokládané zábery půdního fondu – doprava silniční (DS)

Vymezují se plochy dopravy Z.325, Z.338 za účelem zlepšení dopravní obsluhy území

- **Z.325** pro dopravní obsluhu plochy Z.327 (příčné rozšíření místní komunikace)
- **Z.338** pro dopravní obsluhu plochy Z.335-Z.337 (zokruhování místních komunikací)

Odůvodnění – viz kap. G.1, tab. G-3, G-20.

Rozsah záborů ZPF je o velikosti 0,6 ha. Z hlediska kultur se jedná převážně o TTP, v menší míře o ornou půdu či zahradu. Dle bonitovaných půdně ekologických jednotek se jedná z hlediska kvality půd o půdy podprůměrné kvality (IV. , V. tř. ochrany ZPF).

Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a podmínky pro zvýšení bezpečnosti a plynulosti dopravy je jednou z celostátních priorit stanovených v PÚR ČR a veřejným zájmem – viz kap. C.11. Zásady ochrany ZPF dle §4 zák. č. 334/1992, Sb., o ochraně ZPF, jsou naplněny. Plochy jsou navrženy tak, že:

- využitím ploch pro daný účel nedojde k znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování
- nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, tj. návrhem nevznikají zbytkové plochy pro zeměděl. využití
- nedochází k narušení hydrologických a odtokových poměrů
- nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací
- nedochází k dotčení melioračních systémů
- požadavek na minimalizaci záborů ZPF je respektován - rozsah záborů odpovídá potřebě k realizaci záměru a bude upřesněn v dalším stupni projektové přípravy.

**g) Předpokládané záborů půdního fondu – sídelní zeleň (ZS)**

Plocha **Z.326** je záměrem na realizaci plochy sídelní zeleně (ZS) vymezené podél místní komunikace ve Starém Zubří za účelem oddálení zástavby v ploše Z.327 od kaple. Záměrem je zatravnění a výsadba interakční zeleně. Odůvodnění – viz kap. G.1, tab. G-3.

Rozsah záborů činí 0,15 ha. Z hlediska kultury se jedná o travní porosty a zahradu V. tř. ochrany ZPF.

*Bilance záborů ZPF zpracovaná podle vyhl. č. 271/2019 Sb. – viz tabulková příloha.*

**Závěr:**

Návrh ploch vymezených Zm č. 3 ÚP Zubří navazuje na koncepci založenou v původním ÚP, kterou upravuje a doplňuje. Navržené řešení představuje z hlediska bilančních dopadů na zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) zásah v rozsahu 7,03 ha, z čehož 75 % připadá na rozvoj bydlení; 1 % připadá na rozvoj výroby, 10 % na související dopravní infrastrukturu, 12 % na rozvoj občanského vybavení a 2 % na rozvoj zeleně.

Z hlediska rozsahu celkových záborů se pak

- 0 % týká půd I. tř. ochrany
- 12 % půd II. tř. ochrany
- 0 % půd III. tř. ochrany
- 12 % půd IV. tř. ochrany
- 86 % V. tř. ochrany.

Zásady ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 a 5 zák. č. 334/1992Sb.) jsou zohledněny v podmínkách využití vybraných PRZV a respektovány. Je třeba zohlednit:

- 1) zastavěné území se nachází na půdách vyšší kvality (II., III. tř. bonity)
- 2) rozsah záborů pro bydlení bude s ohledem na stanovení koef. zastavěnosti max. 2,78 ha
- 3) rozsahu záborů pro plochy dopravy (komunikaci) bude upřesněn v navazujících řízeních, přičemž plochy dopravy kromě tělesa komunikace zahrnují rovněž silniční zeleň.

Vzhledem k výše uvedenému bude rozsah záborů:  $2,78+1,15+0,07+0,82+0,12+0,6+0,15 = \underline{5,15 \text{ ha}}$ .

**M.2 - Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

(1) Z celkové výměry území řešeného územním plánem (2838,53 ha) zaujímají plochy lesů **51 %** (1457,07 ha).

(2) Navrženým řešením nedochází k záboru PUPFL.

(3) V pásmu 30 m od okraje lesa se nachází plochy:

**SV: Z.300, Z.323, Z.330**

**RZ: Z.304**

**OS: Z.372, Z.373**

Plochy Z.300, Z.323, Z.330 jsou určeny pro výstavbu RD. Ve všech případech lze RD umístit mimo 30 m pásmo lesa. Plocha Z.304 je určena pro zahrádkářskou osadu – v případě stavebních záměrů lze stavby (chatky) umístit mimo 30 m pásmo lesa. Plochy Z.372 a Z.373 jsou vymezeny za účelem realizace motokrosově dráhy a vzhledem k charakteru záměru není nutno stanovovat žádné opatření.

**N. Vyhodnocení připomínek, vč. jeho odůvodnění**

Součástí OOP.

## O. Text výrokové části s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

## P. Posouzení územního plánu s jednotným standardem

Bude doplněno na základě výsledku kontroly ETL nástrojem.

### **Použité zdroje:**

[1] CÚZK, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

[2] ČSÚ, <https://vdb.czso.cz/vdbvo/uvod.jsp>

[3] ČGS, [www.geology.cz](http://www.geology.cz), [www.geologickasluzba.cz](http://www.geologickasluzba.cz)

[4] AOPK ČR, <http://mapy.nature.cz/>

[5] CHMÚ, <https://www.chmi.cz>

[6] Povodňový informační systém, [www.povis.cz](http://www.povis.cz)

[7] VÚMOP, [www.vumop.cz](http://www.vumop.cz)

[8] ŘSD ČR – silniční a dálniční síť ČR, Geoportal ([rsd.cz](http://rsd.cz))

[9] ŘSD ČR – celostátní sčítání dopravy 2020, [Prezentace výsledků sčítání dopravy 2020 \(rsd.cz\)](http://Prezentace%20v%C3%BDsledk%C3%BD%20s%C4%81t%C3%A1n%C3%BD%20dopravy%202020%20(rsd.cz))

[10] [HLUKOVÉ MAPY 2022 \(mzcr.cz\)](http://HLUKOV%C3%BD%20MAPY%202022%20(mzcr.cz))

[11] systém evidence kontaminovaných míst MŽP, [www.sekm.cz](http://www.sekm.cz)

[12] informační systém odpadového hospodářství, <https://visoh2.mzp.cz>

[13] databáze letišť, <https://www.dl.cz>

### **Územní plán obce**

Mořkov, Střítež nad Bečvou, Rožnov pod Radhoštěm, Veřovice, Vidče, Zašová, Zubří