

ÚZEMNÍ PLÁN FRYŠTÁK

NÁVRH ZADÁNÍ



Návrh Zadání Územního plánu Fryšták je zpracovaný v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a s § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

červenec 2021

Pořizovatel:	Magistrát města Zlína, Oddělení prostorového plánování, Středisko územního plánování
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Fryšták
Určený zastupitel:	Ing. Pavel Gálík, místostarosta města Fryšták

Obsah

1. Základní informace	3
2. Seznam použitých zkratk	3
3. Podklady ke zpracování návrhu zadání územního plánu	3
4. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.....	4
Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	5
Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.....	8
Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.....	9
5. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	10
6. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	11
7. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	11
8. Případný požadavek na zpracování variant řešení	11
9. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	11
Návrh územního plánu	11
Textová část Územního plánu Fryšták.....	11
Grafická část Územního plánu Fryšták	12
Odůvodnění územního plánu	12
Textová část odůvodnění Územního plánu Fryšták.....	12
Grafická část odůvodnění Územního plánu Fryšták	12
10. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ..	13

1. Základní informace

Územní plán města Fryštáku (dále jen „územní plán“) nabyl účinnosti dne 4. 1. 2013. K územnímu plánu nebyla doposud pořízena žádná změna.

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

Následně obec požádala Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování (dále jen „pořizovatel“) o pořízení nového Územního plánu Fryštáku dle ust. § 6 odst. 1 písmene c) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, v platném znění. Určeným členem zastupitelstva (dále jen určený zastupitel) města Fryštáku pro spolupráci s pořizovatelem v procesu zpracování a projednání územního plánu byl pověřen místostarosta města Ing. Pavel Gálík.

2. Seznam použitých zkratk

k. ú.	Katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
parc. č.	parcelní číslo
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RURÚ	rozbor udržitelného rozvoje území
SO	správní obvod
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR ZK	Zásady územního rozvoje Zlínského kraje

3. Podklady ke zpracování návrhu zadání územního plánu

- Politika územního rozvoje České republiky v úplném znění závazná od 11. 09. 2020.
- Zásady územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 2, s nabytím účinnosti dne 27. 11. 2018.
- V. úplná aktualizace Rozboru udržitelného rozvoje území SO ORP Zlín pořízená ke dni 31. 12. 2020.
- Územní plán města Fryšták, který nabyl účinnost dne 4. 1. 2013.

- Strategie rozvoje Zlínského kraje 2030 - obsahuje 3 tematické pilíře, z nichž se řešeného území týká pilíř 3: Infrastruktura a kvalita prostředí. Dokument dále obsahuje typová opatření týkající se koordinace cílů strategického rozvoje regionu s územním plánováním v rámci pilíře 2: Lidé a kvalita života, prioritní oblast 2.5.1 Koordinace strategického a územního plánování.
- Aktualizace generelu dopravy Zlínského kraje - z dokumentu pro řešené území vyplývá vymezení koridoru dálnice D 49 a zkapacitnění přivaděče na D 49 dle článku č. 101.
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje, ze kterého vyplývá požadavek v oblasti koncepce odkanalizování města. Územní plán prověří výhledové plochy pro rozšíření vodovodní sítě do lokalit pro novou zástavbu a do okrajových lokalit města. Doplnění stávající kanalizační sítě bude oddílnou kanalizací.
- Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje - obsahuje především významné limity a hodnoty ochrany přírody vstupující i do územně analytických podkladů (ÚAP). Úkolem územního plánu je prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny. Především se jedná o vytváření ÚSES (biocentra, biokoridory), ochranu lesů, vodních toků a ploch a cenných částí přírody (mokřady, stepní trávníky, remízky, TTP, zahrady).
- Krajinný ráz Zlínského kraje - krajinný ráz města bude respektován. Řešené území je tvořeno krajinným celkem Holešovsko, krajinným prostorem Fryštácko s krajinou zemědělskou s lukařením a krajinným celkem Zlínsko, krajinným prostorem Zlín s krajinou zemědělskou harmonickou. Bude zachována prostupnost krajiny a návrhem budou vytvořeny podmínky pro zvýšení ekologické stability. Územní plán bude respektovat pohledové horizonty sídla a krajiny. Nemovitě kulturní památky a památky místního významu budou územním plánem respektovány.
- Nadregionální a regionální ÚSES Zlínského kraje – řešeného území se týká nadregionální biokoridor ÚSES 152 – Kostelecké polesí – Hluboček, regionální biocentra ÚSES 111 Velá a ÚSES 122 U Osílka a regionální biokoridory ÚSES 1588 Vršek – U Osílka a ÚSES 1591 Velá – RK 1588.
- Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu - v rámci plánu jsou definovány cíle a opatření ke snížení nepříznivých účinků povodní a sucha a opatření k dosažení ochrany vod.
- Koncepce rozvoje cyklistiky na území Zlínského kraje – z dokumentu pro řešené území vyplývá námět na páteřní propojení Zlín – Holešov a návrh optimalizace regionálně významné cyklotrasy R4.
- Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje 2016-2025 – obsahuje strategické cíle odpadového hospodářství.
- ÚAP ORP Zlín - jevy 17 a 18: Oblast a Místo krajinného rázu (LÖW & spol. 2015).

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

Z Politiky územního rozvoje České republiky v úplném znění závazné od 11. 09. 2020 (dále jen „PÚR ČR“), vyplývají následující požadavky pro území města Fryšták:

- do územního plánu budou zapracovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v PÚR ČR (zejména čl. 14, 14a, 15, 16, 16a, 18, 19, 20, 20a, 21, 22, 23, 24, 24a, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32),
- řešené území náleží do rozvojové oblasti celorepublikového významu – rozvojová oblast Zlín OB9 (PÚR ČR, odst. 48):
 - územní plán bude respektovat konkrétní kritéria, podmínky a úkoly vycházející pro dané území z PÚR ČR (rozvojová oblast Zlín OB9).

Ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 2, vydané zastupitelstvem Zlínského kraje dne 05. 11. 2018 usnesením č. 0454/Z15/18 (dále jen „ZÚR ZK“) s účinností od 27. 11. 2018 vyplývá následující:

- do územního plánu budou zapracovány priority územního plánování obsažené v ZÚR ZK (zejména čl. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 a 13),
- ZÚR ZK zpřesňují vymezení rozvojové oblasti republikového významu OB9 Zlín, vymezené v PÚR ČR, územní plán bude respektovat konkrétní zásady pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování pro rozvojovou oblast OB9 Zlín uvedeném v čl. 16 ZÚR ZK.
- do územního plánu bude zapracován koridor vymezený v ZÚR ZK PK01 pro D49 Hulín-Fryšták-Vizovice-Horní Lideč- hranice ČR a dále přivaděč na D49 vymezený pod označením PK19
územní plán bude respektovat následující plochy pro územní systém ekologické stability, vymezený jako veřejně prospěšná opatření. Jedná se o následující:
PU 23 -152 Kostelecké polesí – Hluboček – nadregionální biokoridor
PU 62 – 111 Velá – regionální biocentrum
PU 73 – 122 U Osílka - regionální biocentrum
PU 166 – 1588 -Vršek – U Osílka - regionální biokoridor
PU 169 -1591 – Velá – RK 1588 - regionální biokoridor
- bude respektováno území speciálních zájmů – Plochy pohledových horizontů nadregionálního významu – Hostýnské vrchy

Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Územní plán Fryštáku bude vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj území z hlediska všech tří pilířů udržitelného rozvoje území (ekonomický, environmentální a sociální pilíř). *Viz čl. 1 ZÚR ZK - 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... a čl. 4 ZÚR ZK - ...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 a čl 18 PÚR ČR - ...Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

Zpracovat koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území ze ZÚR ZK. Maximální důraz bude kladen na ochranu krajiny a jejich složek a přírodních hodnot území tvořených přírodním parkem Hostýnské vrchy. Územní plán bude respektovat zásady pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování pro výše uvedené koncepce obsažené v ZÚR ZK viz kapitola 5 ZÚR ZK – *Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.*

Územní plán bude zohledňovat zachovalé historického jádro, zachová venkovský charakter místních částí na území katastrů Vítová a části katastrů Horní Ves u Fryštáku a Dolní Ves v návaznosti na strukturu a výšku existující zástavby a zohlední přírodní hodnoty v území (krajinný ráz, linie horizontu, lokální krajinné dominanty), a to vše návrhem ploch s rozdílným způsobem využití a jejich přiměřenou regulací, stanoví jejich hlavní, přípustné, podmíněčně přípustné a nepřípustné využití. *Viz čl. 6 ZÚR ZK – Podporovat zachování 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 ke zkvalitnění krajinných hodnot území.*

Při stanovování způsobu využití území, včetně nových návrhových ploch, řešit území komplexně. *Viz čl. 16 PÚR ČR a čl. 7 ZÚR ZK – 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 ...*

Z rozboru udržitelného rozvoje území SO ORP Zlín, aktualizace 2020 (dále jen „RURÚ 2020“) vyplývá potřeba zastavitelných ploch pro bydlení dle urbanistické kalkulačky URBANKA na 21,75 ha. Stávající územní plán má v současné době k dispozici cca 36,6 ha ploch pro různé druhy bydlení. Z tohoto pohledu bude muset dojít k přehodnocení a vypuštění některých ploch bydlení.

Zdůvodnit případný odlišný návrh ploch s rozdílným způsobem využití oproti § 4 – 19 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Dle potřeby prověřit a stanovit podmínky pro plošné a prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. koeficienty zastavěnosti v návaznosti na velikost parcel, výškové regulativy, charakter a strukturu zástavby, uliční a stavební čáry apod.). **Ve vyjmenovaných lokalitách budou stanoveny prvky regulačního plánu**, které budou uplatňovány spolu s dalšími podmínkami prostorového uspořádání při posuzování stavebních a jiných záměrů v předmětném území. *Viz čl. 14 PÚR ČR - ...zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.... a čl. 6 ZÚR ZK - ...podporovat zachování a citlivé doplnění tradičního vnějšího i vnitřního výrazu sídel, s cílem nenarušovat historicky cenné venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou.*

Prověřit plošné a prostorové uspořádání zastavěného území. V rámci zpracování návrhu územního plánu bude prověřena a vymezena hranice zastavěného území podle reálného stavu v území. Hranice zastavěného území bude vymezena s uvedením data, ke kterému byla vymezena.

Vycházet ze stávající ÚPD města Fryšták a **prověřit aktuálnost návrhových ploch, kterých je v tuto chvíli nadbytek**. V případě jejich neaktuálnosti, či nedostupnosti, navrhnout jejich vypuštění nebo odůvodnit na základě posledních demografických údajů jejich potřebnost. V případě vypuštění budou zohledněny vydaná a platná územní rozhodnutí a stavební povolení včetně různých projektových záměrů.

Při řešení návrhu ÚP respektovat a zohlednit všechny hodnoty a limity využití území stanovené na základě zvláštních právních předpisů, vyplývající z územně analytických podkladů a vlastností území. *Viz čl. 11 ZÚR ZK - Respektovat v území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku a čl. 12 ZÚR ZK - Koordinovat utváření koncepcí územního rozvoje kraje a obcí s utvářením příslušných strategických rozvojových dokumentů kraje. Sladit územní a politické aspekty souvisejících řešení...*

Při řešení návrhu ÚP respektovat odstupovou vzdálenost od břehové hrany vodního toku (nové zastavitelné plochy budou vymezeny nejbližší 8 m u VVT a nejbližší 6 m u DVT z důvodu možnosti zachování přístupu správce k vodnímu toku v souladu s § 49, odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění. Do této vzdálenosti neumísťovat žádné nové stavby či oplocení.

Chránit nemovitě kulturní památky a kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu. Stanovit požadavky pro umístování staveb, změny staveb nebo změny využití území v jejich blízkosti s cílem zachovat celkový ráz prostředí a jedinečnost místa. *Viz čl. 6 ZÚR ZK – ... nenarušovat historicky cenné venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou. Podporovat zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví venkova a jeho oblastní charakteristiky.*

Zohlednit existenci území s vysokou pravděpodobností výskytu archeologických nálezů, jakož i území, kde je nelze vyloučit. *Viz čl. 14 PÚR ČR – Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení. a čl. 78 ZÚR ZK – Respektovat ochranu území archeologických nálezů...*

Prověřit možnosti vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení s ohledem na demografický vývoj města a dostatečný kapacitní přístup ze stávající komunikační sítě. V případě potřeb bude navrženo nové napojení na základní komunikační kostru. Navržené plochy o rozloze menší než 2000 m² budou řádně zdůvodněny.

Případnými nově navrženými plochami by neměl být prodlužován průjezdní úsek městem na silnici č. II/490 z důvodu vysoké intenzity dopravy.

Zastavitelné plochy navrhovat přednostně v návaznosti na stávající zastavěné území tak, aby území vhodně zahušťovaly a nevytvářely izolované části zastavěného území města, které jsou pak nákladné na provoz a údržbu veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plochy navržené mimo návaznost na stávající zastavěné území budou řádně zdůvodněny. *Viz čl. 15 PÚR ČR - Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel...*

Zastavitelné plochy navrhnout přednostně mimo záplavové území a jejich aktivní zóny. *Viz čl. 26 PÚR ČR – Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvlášť*

odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby v území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Respektovat zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu. **Řádně zdůvodnit a vyhodnotit potřebu nových ploch pro zástavbu a to i ve srovnání s využitím již schválených ploch k tomuto účelu.** Navrhnout takové výměry ploch, které jsou pro zajištění požadované funkce pro rozvoj města v daném území nezbytné. Ve vyhodnocení dopadů na ZPF je třeba rozlišit lokality vymezené v původní ÚPD a jejich změnách od lokalit nově navrhovaných. *Viz čl. 10 ZÚR ZK – Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany.*

V případě potřeby stanovit rozmezí výměry a intenzitu využití stavebních pozemků v zastavěných a zastavitelných plochách a to v návaznosti na odtokové poměry a ochranu níže položených území. *Viz čl. 25 PÚR ČR - Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení... a čl. 7 ZÚR ZK - V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vod s cílem zmírňovat účinky povodní.*

Navrhované plochy posoudit ve vztahu k zákonu č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví v platném znění z hlediska hlukové zátěže. *Viz čl. 24a PÚR ČR a čl. 7 ZÚR ZK - ...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.*

Respektovat stávající plochy sídelní a ochranné zeleně, případně navrhnout jejich rozšíření na vhodné plochy a navrhnout podmínky využití těchto ploch. Zajistit ochranu významné solitérní zeleně. *Viz čl. 7 ZÚR ZK - ...zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace jeho fragmentace.*

Zajistit návaznost funkčních ploch (včetně nových záměrů) na ÚPD sousedních obcí. *Viz čl. 13 ZÚR ZK - Podporovat zlepšení funkční a prostorové integrace území kraje s územím sousedících krajů a obcí České republiky... Dbát na potřeby koordinací s dotčenými orgány sousedících území a spolupracovat s nimi při utváření rozvojových koncepcí překračujících hranici kraje.*

Požadavky města k prověření:

- část plochy P* v k.ú. Vítová na p.č. 283 zařadit do ploch OS – občanské vybavení sport,
- plochu OS 69 a SO.2 54 převést na plochy OV – občanské vybavenosti,
- p.č. 821/46 a 821/56 k.ú. Dolní Ves spolu s OS 69 prověřit na bydlení
- p.č. 99 k.ú. Dolní Ves – umožnit realizaci dětského hřiště
- p.č. 421 a 422 v k.ú. Fryšták převést z plochy PZ do ploch BI stav,
- p.č. 424 a 425 v k.ú. Fryšták převést z plochy PZ do ploch P* stav,
- plochy BI 23 a BI 24 v k.ú. Horní Ves u Fryštáku změnit na BH

Další požadavky k prověření:

k.ú. Fryšták:

- p.č. 275/1 a 276/8 - prověřit možnost výstavby administrativní budovy a parkoviště
- p.č. 939/75 - prověřit možnost přiřazení k ploše zemědělské výroby
- p.č. 933/112, 933/76, 933874, 933/91, 933/122 a 933/105 - prověřit pro bydlení hromadné

Prověřit podmínky využití u plochy SO.2 28 tak, aby byly jednoznačné, doplnit koeficienty zastavitelnosti na 0,6 zastavěnost a 0,2 zeleň

k.ú. Vítová:

- p.č. 283 - prověřit možnost sportovního využití
- v ploše BI 15 umožnit ploché střechy
- p.č. 383/1 –prověřit pro rodinné bydlení
- p.č. 331/3- prověřit pro rodinné bydlení
- p.č. 445/28 - prověřit možnost rozšíření výstavby na celou parcelu
- p.č. 411/1 - prověřit pro rodinné bydlení
- p.č. 423/19, 423/27 - prověřit pro rodinné bydlení
- p.č. 445/22 - prověřit pro rodinné bydlení
- p.č. 404/13 - prověřit pro bydlení s podílem hospodářství
- p.č. 187 a 189 - prověřit pro rodinné bydlení
- p.č. 201 – prověřit na plochu sídelní zeleně
- p.č. 451/1, 452 – prověřit pro funkci rekreace s obnovou sadu

k.ú. Horní Ves u Fryštáku:

- p.č. 933/158 a 933/159 - prověřit prostorové regulace

- p.č. 898/1, 898/2 a 902/57 – prověřit pro bydlení
- p.č. - 948/1 navrhnout zalesnění
- p.č. 900/1 prověřit pro bydlení
- p.č. 52/2, 52/1, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 51/1, 51/2, 51/4, 51/5, 51/3, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, st. 49/1, 49/10, st. 45, 46/1 a 48 – prověřit na bydlení městského typu
- p.č. 49/2, 49/3, 49/10, 50, 53/3, 53/4, 53/5, 53/6 49/2, 49/3, 50, 53/3, 53/4, 53/5 , 53/6 – prověřit na bydlení městského typu
- p.č. 844/, 843/1, 844/7, 844/8, 845/1, 793/1, 849/3 a 848 prověřit pro bydlení městského typu
- p.č. 383/30 – prověřit na funkci plochy přírodní nebo krajinné zeleně
- p.č. 902/111 - prověřit pro bydlení
- prověřit navržený přístup k zastavitelné ploše BI 7 a BI 8.

k.ú. Dolní Ves:

- p.č. 185/5 - prověřit pro rodinné bydlení
- p.č. 818/53- 818/60 - prověřit pro účely rodinného bydlení
- p.č. 211/1, 208/1, 212, 214/2 - prověřit pro rodinné bydlení
- p.č. 1263, 1270, 1254 a další – prověřit pro funkci zahrad, které jsou zužívané s možností výstavby zahradních domků
- p.č. 264 - prověřit možnost výstavby RD

Žabárna:

- prověřit změnu stávající plochy OK u komunikace II/490 na plochu smíšenou obytnou SO.3

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Provéřit celkovou dopravní obslužnost města, vycházet ze stávající ÚPD zpracované pro město Fryšták a ze stávajícího stavu v území. *Viz čl. 24 PÚR ČR - Je třeba vytvářet podmínky pro zlepšení dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a čl. 29 PÚR ČR - Je třeba vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území.*

Územním plánem bude respektována existující komunikační síť a veřejná prostranství. Koncepce dopravní infrastruktury bude doplněna v návaznosti na nově navržené zastavitelné plochy. *Viz čl. 24 PÚR ČR - ... Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.*

Provéřit šířkové parametry významných místních komunikací a veřejných prostranství, kterými jsou vedeny a řešit případné nedostatky.

Navrženým řešením nezpůsobit ztížení přístupnosti k zemědělským pozemkům. *Viz čl. 23 PÚR ČR – Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny...*

Mimo zastavěné území připustit zřizování veřejně přístupných účelových komunikací, stezek a pěšin. *Viz čl. 22 PÚR ČR – Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území..., čl. 29 PÚR ČR - ...vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné a čl. 5 ZÚR ZK - Návrh koncepce dopravní infrastruktury bude rozvíjet možnosti 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.*

Řešené území zasahuje do koridorů pro dopravní infrastrukturu vyplývající z nadřazené dokumentace (tj. PÚR ČR, ZÚR ZK) a to PK 19 a PK 01. Území města se nachází mimo zájem železniční, letecké i vodní dopravy.

Provéřit stávající plochy občanského vybavení a v případě potřeby navrhnout jejich nové využití, rozšíření nebo navrhnout plochy nové.

Respektovat stávající a v případně potřeby **navrhnout nové plochy veřejných prostranství** pro zajištění obecného pohodlí bydlení v sídle.

Územní plán bude respektovat stávající technickou infrastrukturu a bude brán maximální zřetel na její rozvoj. V případě potřeby navrhne její dobudování či přebudování. *Viz čl. 7 ZÚR ZK – Podpořit zajištění sídel potřebnou infrastrukturou, vybaveností a obsluhou, ...*

Nově navržená veřejná infrastruktura bude umístována přednostně mimo záplavové území. Pokud by to nebylo možné, bude jejich umístění v záplavovém území řádně zdůvodněno. *Viz čl. 26 PÚR ČR – Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.*

V závislosti na rozsahu vymezení návrhových ploch odborným odhadem stanovit bilanci potřeb energií a medií a potřeby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu, na základě kterých bude navržena koncepce řešení veřejné infrastruktury, tedy vzhledem ke kapacitám stávajícím a potřebám rozvoje území. *Viz čl. 27 PÚR ČR – Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury a čl. 28 PÚR ČR – ...zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.*

V závislosti na rozsahu navržených zastavitelných ploch prověřit potřebu příkonu el. energie a dle toho případně navrhnout posílení přenosové schopnosti stávajícího zařízení.

Územní plán bude respektovat koncepci rozvoje vodního hospodářství (zásobování pitnou vodou, odkanalizování zastavěného území), která je obsažena v dokumentaci Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje. Provéřít soulad projektu na odkanalizování města s aktualizovaným PRVAK z roku 2016.

Pro zastavitelné plochy navrhnout, v případě potřeby, rozšíření kanalizace. **Zastavitelnost ploch podmínit napojením na kanalizační sběrač.** *Viz čl. 30 PÚR ČR – ... dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti a čl. 56a, 56b ZÚR ZK.*

S ohledem na návrh zastavitelných ploch vyhodnotit spotřebu vody a tlakové poměry a toto promítnout do návrhu napojení navržených zastavitelných ploch na veřejný vodovod.

Plochy pro vedení sítí technické infrastruktury, které budou vymezeny mimo zastavěné území, nezařazovat do ploch zastavitelných.

Návrh ÚP zpracovat v souladu se závazným dokumentem - Plánem dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu, u všech vodních toků v řešeném území respektovat ochranné pásmo.

U rozsáhlých bloků zemědělské půdy s chybějícími prvky krajinné zeleně navrhnout retenční a protierozní opatření v krajině. *Viz čl. 25 PÚR ČR – Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území..., čl. 10 ZÚR ZK - ...podporovat ochranu ZPF před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalových srážek, eliminovat rizika kontaminace půd... a čl. 56 ZÚR ZK – Ochrana před povodněmi.*

Vyznačit a respektovat plochy odvodněné melioračním zařízením.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Respektovat zájmy ochrany přírody – návrhem řešení vytvořit podmínky pro zachování a ochranu přírodních a krajinných hodnot, které se v řešeném území nacházejí, např. významné krajinné prvky ze zákona. *Viz čl. 20 PÚR ČR - ...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 podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny... a kapitola 5.1 ZÚR ZK – Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot.*

Stanovit a popsat koncepci uspořádání krajiny, zejména s ohledem na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a dále pak s ohledem na prověření možných změn. *Viz čl. 21 PÚR ČR – Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy)...*

Územní plán prověří a zohlední charakteristické prvky krajiny, budou respektovány významné krajinné horizonty a lokální přírodní dominanty.

Územní plán prověří vymezení prvků územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) v souladu s platnou metodikou pro vymezení ÚSES ZK tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry, **zajištěna jejich funkčnost a vzájemná návaznost jednotlivých částí ÚSES, i v návaznosti na okolní obce.** Tento systém bude doplněn o lokální systém ekologické stability.

Územní plán bude respektovat podmínky ochrany krajiny a přírody nejen vymezením prvků ÚSES, ale vyhodnotí i dopady na zemědělský půdní fond. *Viz čl. 20 PÚR ČR - Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování ÚSES a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině... a čl. 67 ZÚR ZK - Pro plánování a využívání území ploch a koridorů ÚSES...*

V návrhu územního plánu respektovat a zajistit ochranu lesních porostů a zemědělské půdy, minimalizovat zásahy do těchto ploch. *Viz čl. 14a PÚR ČR – Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny, čl. 19 PÚR ČR – ...zajistit ochranu nezastavěného území, zejména zemědělské a lesní půdy..., čl. 20 PÚR ČR – ...respektovat veřejné zájmy formou důsledné ochrany zemědělského a lesního půdního fondu a čl. 10 ZÚR ZK - Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany.*

ZÚR ZK na základě dokumentu „Krajinný ráz Zlínského kraje“ a pro potřeby stanovení cílových charakteristik krajiny na území kraje stanovuje základní typy krajiny v rozlišení podle pokryvu území a vymezují krajinné celky a krajinné prostory:

- město Fryšták náleží do krajinného celku Holešovsko a do krajinného prostoru Fryštácko a krajinného celku Zlínsko a do krajinného prostoru Zlín,
- řešené území spadá do krajiny zemědělské s lukařením a krajiny zemědělské harmonické,
- územní plán bude respektovat krajinný ráz, dále dodržovat zásady pro využívání a dále minimalizovat možná ohrožení, vyplývající ze ZÚR ZK pro krajinu zemědělskou s lukařením a krajinu zemědělskou harmonickou. *Viz kapitola 6 ZÚR ZK – Cílové kvality krajiny.*

Územní plán prověří řešení prostupnosti sídla a krajiny. Zvýšení prostupnosti krajiny pro přírodní složku bude dosaženo vymezením návrhových ploch přírodních, lesních a krajinné zeleně. Prostupnost krajiny pro sociální složku bude řešeno především návrhem vhodných ploch dopravní infrastruktury, a to včetně ploch pro cyklistiku, pěší turistiku, popř. zemědělskou účelovou dopravu. *Viz čl. 20a PÚR ČR - Je třeba vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování dopravní a technické infrastruktury a čl. 7 ZÚR ZK - ...zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny.*

Po dohodě s obcí navrhnout, zda v nezastavěném území vyloučit některé stavby, zařízení a jiná opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pak uvést, zda jsou nepřijatelné nebo podmíněně přípustné a za jakých podmínek.

Respektovat stávající plochy sídelní a ochranné zeleně, případně navrhnout jejich rozšíření na vhodné plochy a navrhnout podmínky využití těchto ploch. Prověřit vymezení pásu izolační zeleně kolem stávajícího zemědělského areálu. *Viz čl. 7 ZÚR ZK - ...zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace jeho fragmentace.*

Stanovit hlavní zásady pro rozvoj města (z hlediska uspořádání krajiny) a vymezit základní pojmy jako je např. stavby pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství atd., které budou uplatňovány při posuzování stavebních a jiných záměrů v předmětném území.

Zpracovat do návrhu územního plánu pozemkové úpravy.

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

Nepředpokládá se vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Pokud během zpracování územního plánu vznikne potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv, budou řešeny v návrhu územního plánu.

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

V rámci návrhu územního plánu bude prověřeno vymezení staveb jako veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění vyvlastnění nebo předkupní práva, popř. obojího, a to s ohledem na ochranu veřejných zájmů a vytvoření podmínek pro realizaci návrhové koncepce rozvoje území města a urbanistické koncepce, především pro stavby dopravní a technické infrastruktury.

Všechny chybějící plochy prvků ÚSES budou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění vyvlastnění.

Po dohodě může být vypracován seznam pozemků dotčených předkupním právem, nebo vyvlastněním, popř. obojího, a bude uvedeno, v čí prospěch bude toto předkupní právo či vyvlastnění zřizováno.

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

Vydání regulačního plánu, zpracování územní studie nebo uzavření dohody o parcelaci se nepředpokládá.

8. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant řešení není požadováno.

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

Návrh územního plánu Fryšták bude zpracován dle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění a ostatními právními předpisy, které se na řešenou problematiku vztahují.

Návrh územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část včetně odůvodnění.

Návrh územního plánu

Textová část Územního plánu Fryšták

Textová část územního plánu bude obsahovat:

- vymezení zastavěného území,
- základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

- urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,
- koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,
- stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
- vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,
- stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona,

Pokud to bude účelné, textová část územního plánu bude dále obsahovat náležitosti uvedené v odst. 2, I. části přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafická část Územního plánu Fryšták

Bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v digitální podobě dle „Metodiky jednotného digitálního zpracování územně analytických podkladů a územně plánovací dokumentace Zlínského kraje“ a bude obsahovat minimálně tyto výkresy:

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

Odůvodnění územního plánu

Textová část odůvodnění Územního plánu Fryšták

Textová část odůvodnění Územního plánu Fryšták bude obsahovat náležitosti vyplývající ze zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, v platném znění, a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Dále bude obsahovat:

- vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
- vyhodnocení splnění požadavků zadání,
- výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení, pokud takové budou
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Grafická část odůvodnění Územního plánu Fryšták

Grafická část odůvodnění Územního plánu Fryšták bude obsahovat minimálně tyto výkresy:

- | | |
|-------------------------|-------------|
| • Výkres širších vztahů | 1 : 100 000 |
|-------------------------|-------------|

- Koordinační výkres 1 : 5 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Projektant bude územní plán v rozpracovanosti konzultovat s městem a pořizovatelem a před odevzdáním návrhu nechá provést kontrolu dat digitálního zpracování dle „Metodiky jednotného digitálního zpracování územně analytických podkladů a územně plánovací dokumentace Zlínského kraje“.

Dokumentace bude odevzdána pro společné jednání a pro veřejné projednání vždy ve dvou tištěných vyhotoveních a zároveň i v digitální podobě, vždy na CD/DVD, a to ve formátu *.pdf či *.doc (popř. *.docx) a *.dgn či *.shp.

Čistopis územního plánu bude odevzdán ve třech tištěných vyhotoveních a zároveň 2x na v digitální podobě, vždy na CD/DVD, a to ve formátu *.pdf či *.doc (popř. *.docx) a *.dgn či *.shp.

Na předávaných CD/DVD nově vydaných územních plánů, resp. jejich změn, bude struktura pojmenování výkresové části (.pdf souborů) podle tohoto vzoru:

- 043 = třímístné číslo města Fryšták (viz metodika)
 - 043_A_HV.pdf hlavní výkres
 - 043_A_ZC.pdf výkres základního členění
 - 043_A_VP.pdf výkres VPS, VPO, VP a A
 - 043_A_DTI.pdf dopravní a technická infrastruktura
 - 043_B_KV.pdf koordinační výkres
 - 043_B_PF.pdf záborový výkres
 - 043_B_SV.pdf širší vztahy

Názvy předávaných souborů textů územního plánu a jeho změn budou pojmenovány dle tohoto vzoru:

- 043_text_navrh.pdf text výrokové části územního plánu 043
- 043_text_oduvodneni.pdf text odůvodnění územního plánu 043

Územní plán bude vydán opatřením obecné povahy, jenž bude označené dle následujícího vzoru:

- 043_OOP.pdf opatření obecné povahy

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

Návrhem územního plánu budou respektovány stávající přírodní podmínky města Fryšták a nebudou dotčeny významné krajinné prvky. Návrhem územního plánu budou doplněny chybějící prvky ÚSES.

Na území města se nachází Evropsky významná lokalita Velká Velá. Nenachází se zde žádná ptačí oblast spadající do soustavy Natura 2000.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá. Konečné rozhodnutí bude provedeno na základě stanovisek dotčených orgánů státní správy.

Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy, podle zvláštních právních předpisů.