

# ÚZEMNÍ PLÁN LUHAČOVICE ZMĚNA č. 7



TEXTOVÁ ČÁST  
ODŮVODNĚNÍ

Příloha č. 3



**Objednatel:** **Město Luhačovice**  
nám. 28. října 543  
PSČ 763 26  
IČ: 00284165  
Ing. Marian Ležák, starosta města

**Zhotovitel:** **ALFING Zlín, spol. s r. o.**  
J.Staši 165, 763 02 Zlín – Malenovice  
IČ: 26230259  
Statut. zástupce: Ing. arch. Vladimír Pokluda, jednatel  
  
Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

## **OBSAH:**

### **II.A TEXTOVÁ ČÁST:**

- 1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU LUHAČOVICE**
- 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU LUHAČOVICE**
  - A) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona**
    - A.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území
    - A.2 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
  - B) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**
  - C) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**
    - C.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem
      - C.1.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje
      - C.1.2 Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem
    - C.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s dalšími koncepčními dokumenty
      - C.2.1 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje
      - C.2.2 Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními a rozvojovými dokumenty
    - C.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
  - D) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY**
  - E) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH 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**
  - F) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**
  - G) 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 ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**
  - H) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3**
    - H.1 Vymezení zastavěného území
    - H.2 Základní koncepce rozvoje území obce
    - H.3 Urbanistická koncepce
    - H.4 Koncepce veřejné infrastruktury
    - H.5 Koncepce uspořádání krajiny
    - H.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití
    - H.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci
    - H.8 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny
    - H.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
    - H.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
    - H.11 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
    - H.12 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech
    - H.13 Zdůvodnění úprav a způsobu jejich promítnutí do výkresové části
  - I) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**
  - J) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

- K) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**
- L) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**
- L.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond  
L.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa
- M) OSTATNÍ**
- M.1 Posouzení souladu s jednotným standardem  
M.2 Úpravy dokumentace v průběhu projednávání  
M.3 Text s vyznačením změn (Srovnávací znění textové části ÚP Luhačovice)
- 3. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ**

## **II.B GRAFICKÁ ČÁST:**

|       |                       |             |
|-------|-----------------------|-------------|
| II.B1 | Koordinační výkres    | 1:5 000     |
| II.B2 | Výkres širších vztahů | 1 : 100 000 |

## 1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU LUHAČOVICE

Územní plán Luhačovice byl vydán Zastupitelstvem města Luhačovice dne 11. 9. 2008 usnesením č. 52/Z6/2008 s účinností od 2. 10. 2008. Změna č. 1 byla vydána dne 3. 3. 2014 usnesením č. 443/Z26/2010-2014 s účinností od 1. 4. 2014. Změna č. 2 byla vydána dne 19. 9. 2019 usnesením č. 108/Z6/2018-2022 s účinností od 9. 10. 2019. Změna č. 3 byla vydána dne 4. 3. 2021 usnesením č. 285/Z16/2018-2022 s účinností od 30. 3. 2021. Změna č. 4 byla vydána dne 15. 6. 2023 usnesením č. 125/Z7/2022-2026 s účinností od 25. 7. 2023. Změna č. 5 byla vydána dne 25. 4. 2024 usnesením č. 204/Z15/2022-2026 s účinností od 22. 5. 2024. Změna č. 6 byla vydána dne 19. 2. 2026 usnesením č. 356/Z27/2022-2026 s účinností od 25. 3. 2026.

Zastupitelstvo města Luhačovice rozhodlo usnesením č. 377/Z28/2022-2026 ze dne 23. 4. 2026 o pořízení Změny č. 7 Územního plánu Luhačovice a schválilo zadání změny postupem podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, na základě vlastního podnětu města Luhačovice předaného dne 27. 1. 2026.

Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování Změny č. 7 byl stanoven Ing. Marian Ležák, starosta města Luhačovice. Návrh zadání Změny č. 7 byl zpracován pořizovatelem. K návrhu zadání byla zajištěna stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě schváleného zadání byl zpracován návrh Změny č. 7 Územního plánu Luhačovice pro projednání podle § 93 stavebního zákona.

**Bude doplňováno**

## 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU LUHAČOVICE

### A) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

#### A.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Návrh Změny č. 7 Územního plánu Luhačovice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Změna nenarušuje základní koncepci rozvoje města založenou účinným Územním plánem Luhačovice v úplném znění po vydání Změny č. 6.

Řešení má dílčí charakter: *upravuje rozsah využitých částí vymezených zastavitelných ploch, aktualizuje zastavěné území, vytváří územní podmínky pro dětské hřiště a oplocení v ploše OS č. 287 a doplňuje ochranu volné krajiny před nevhodným umístěním výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů a provádí související terminologické a strukturální úpravy textové části.*

Změna č. 7 vychází ze stávající urbanistické koncepce města a nevymezuje nový směr plošného rozvoje do volné krajiny. Nově označené plochy BI č. 288 a č. 289 vznikají z částí již vymezených zastavitelných ploch č. 48 a č. 3 (jejich rozdělením a vznikem nové samostatné části původně celistvé plochy). Aktualizací zastavěného území se naopak části dosavadních zastavitelných ploch stabilizují. Celkový rozsah návrhových ploch bydlení individuálního (BI) se snižuje. Řešení tak podporuje hospodárné využívání území a ochranu nezastavěné krajiny.

#### Cíle územního plánování dle § 38 stavebního zákona

1. Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Změna č. 7 tento cíl naplňuje především vytvořením podmínek pro občanské vybavení místního významu – dětské hřiště – v již urbanizovaném území a současně ochranou nezastavěného území před plošně a krajinářsky nevhodnými zásahy souvisejícími s výrobou energie z obnovitelných zdrojů.
2. Změna zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj při respektování podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel. Plocha OS č. 287 posiluje občanské vybavení a každodenní rekreační zázemí obyvatel, zatímco regulace OZE ve volné krajině sleduje ochranu krajinného rázu a přírodních hodnot.
3. Řešení vytváří podmínky pro zvyšování kvality vystavěného prostředí. Plocha OS č. 287 navazuje na stávající městskou strukturu a využívá území dosud zařazené do ploch PU – Veřejná prostranství všeobecná a DD – Doprava drážní. Změna nezakládá izolovanou rozvojovou lokalitu a nevyžaduje nový systém veřejné infrastruktury.
4. Ve veřejném zájmu jsou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Základní urbanistická koncepce Luhačovic se nemění. Ochrana krajinných hodnot je posílena doplněním nepřipustného využití u ploch WT, ZK, NU, AU a LU pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů.
5. Změna koordinuje veřejné a soukromé zájmy v území v rozsahu svého předmětu. Vychází z vlastního podnětu města, ze schváleného zadání, z aktuálního stavu území a z požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace, územně analytických podkladů a zvláštních právních předpisů. Aktualizace zastavěného území a úpravy zastavitelných ploch promítají skutečný stav v území do dokumentace.

#### Úkoly územního plánování dle § 39 stavebního zákona

- a) Změna vychází ze zjištěného stavu a vlastností území. Aktualizuje zastavěné území k 31. 8. 2026 a promítá tuto aktualizaci do vymezení a bilancí zastavitelných ploch.
- b) Změna zachovává základní koncepci využití a rozvoje území města. Nezakládá nový model rozvoje sídla, ale dílčím způsobem zpřesňuje a aktualizuje účinný územní plán.
- c) Potřeba změn byla prověřena ve vztahu k veřejnému zájmu a charakteru území. Plocha OS č. 287 reaguje na konkrétní potřebu města vytvořit podmínky pro dětské hřiště a oplocení; regulace OZE reaguje na veřejný zájem na ochraně krajinného rázu.

- d) Urbanistické, architektonické a funkční požadavky jsou stanoveny prostřednictvím stávajícího systému ploch s rozdílným způsobem využití. Pro č. 287 se využívá již zavedená plocha OS – Občanské vybavení – sport; nové podmínky prostorové regulace se nezavádějí.
- e) Návrh naplňuje požadavek hospodárného využívání zastavěného území a ochrany nezastavěného území. Změna nevymezuje nové zastavitelné plochy jako plošnou expanzi do volné krajiny. Plochy č. 288 a č. 289 vznikají členěním již vymezených zastavitelných ploch a části dosavadních zastavitelných ploch jsou po aktualizaci zastavěného území stabilizovány.
- f) Řešení respektuje stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Změna nevyvolává koncepční změnu systému dopravní ani technické infrastruktury města.
- g) Funkční využití území je upraveno pouze v nezbytném rozsahu. Nejvýznamnější věcnou změnou je vymezení OS č. 287; ostatní úpravy ploch BI souvisejí zejména s vyhodnocením využití ploch, aktualizací zastavěného území a novým členěním již vymezených zastavitelných ploch.
- h) Možné střety byly posouzeny ve vazbě na limity využití území, charakter sídla a ochranu krajiny. Regulace OZE je formulována jako nepřipustné využití ve vybraných plochách nezastavěného území.
- i) Změna nestanovuje nové pořadí provádění změn v území. U dosud nepořízených územních studií pouze prodlužuje lhůtu pro vložení dat o územní studii do Národního geoportálu územního plánování z 30. 6. 2026 na 30. 6. 2029.
- j) Veřejné a soukromé zájmy jsou koordinovány prostřednictvím zachování koncepce účinného ÚP, respektování limitů a vyhodnocení požadavků zadání.
- k) Změna nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanace.
- l) Základní koncepce ochrany území před negativními vlivy se nemění. Změna naopak posiluje ochranu volné krajiny před zásahy, které by mohly mít negativní dopad na krajinný ráz.
- m) Změna vytváří předpoklady pro kvalitní uspořádání sídla a krajiny zejména stabilizací skutečného stavu zastavěného území, podporou místního občanského vybavení a ochranou krajinného rázu.
- n) Hospodárné vynakládání veřejných prostředků je podporováno využitím již urbanizovaného území a existující infrastruktury; změna nevyžaduje založení nových rozsáhlých infrastrukturních systémů.
- o) Podmínky pro obranu a bezpečnost státu a civilní ochranu nejsou řešením Změny č. 7 koncepčně dotčeny; příslušné limity zůstávají respektovány.
- p) Změna nevymezuje samostatné plochy pro odstraňování důsledků hospodářských změn.
- q) Změna nevymezuje nové asanační, rekonstrukční ani rekultivační plochy.
- r) Změna nevymezuje samostatné plochy pro využívání přírodních a nerostných zdrojů.
- s) Změna vytváří podmínky pro ochranu území před negativními vlivy především regulací umístování OZE ve volné krajině. Kompenzační opatření nejsou Změnou č. 7 stanoveny.

## A.2 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 7 ÚP Luhačovice je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon a prováděcí vyhlášky na úseku územního plánování č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

Struktura textové části Územního plánu Luhačovice je upravena v souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Textová část Návrhu územního plánu respektuje z hlediska obsahu i požadavky § 80 odst. 2, resp. § 81 stavebního zákona.

V souvislosti s tím jsou upraveny názvy a řazení příslušných kapitol textové části; tyto úpravy mají legislativně-technický charakter a nemění věcnou koncepci územního plánu. Zadání bylo zpracováno podle § 111 stavebního zákona a § 9 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Základní koncepce Územního plánu Luhačovice není Změnou č. 7 měněna. Změna ji aktualizuje a zpřesňuje v rozsahu schváleného zadání a změn vyvolaných aktualizací zastavěného území. Z hlediska obsahu a struktury je návrh zpracován jako změna účinné územně plánovací dokumentace, nikoli jako nový územní plán.

Změna č. 7 Územního plánu Luhačovice se zpracovává v souladu s § 108 odst. 1 stavebního zákona v rozsahu měněných částí a navazuje na účinný Územní plán Luhačovice v úplném znění po vydání Změny č. 6. Textová i grafická část používají stávající systém ploch s rozdílným způsobem využití a změna nezavádí nový typ ploch. Pro dětské hřiště je použita plocha OS – Občanské vybavení – sport, číslo plochy 287. Změna č. 7 aktualizuje zastavěné území k 31. 8. 2026, upravuje vymezení a bilanci dotčených zastavitelných ploch, promítá nové označení ploch č. 288, 289, upravuje terminologii textové části a prodlužuje lhůty u dosud nepořízených územních studií. Dokumentace současně respektuje požadavek zadání na zpracování v jednotném standardu a na kontrolu digitálních dat.

## **B) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

Požadavky vyplývající z jiných právních předpisů a z limitů využití území jsou Změnou č. 7 respektovány. Vzhledem k rozsahu a charakteru změny jsou významné zejména požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu, lesa, přírody a krajiny, veřejné dopravní a technické infrastruktury, veřejného zdraví, kulturních hodnot a zájmů obrany státu. Podrobné podmínky vyplývající ze zvláštních právních předpisů zůstávají uplatnitelné v navazujících postupech a řízeních.

**Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů**  
Řešení Změny č. 7 respektuje ochranu zemědělského půdního fondu. Změna nevymezuje nové zastavitelné plochy jako rozšíření zástavby do volné krajiny. BI č. 288, 289 vznikají z části již vymezených zastavitelných ploch BI č. 48 a 3. Aktualizací zastavěného území jsou naopak části některých dosavadních zastavitelných ploch stabilizovány. Plocha OS č. 287 o výměře 0,1400 ha vzniká změnou funkčního využití ploch PU a DD v urbanizovaném území. Řešení proto nepředstavuje nový plošný rozvoj do zemědělské krajiny.

**Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů**

Změna č. 7 nevymezuje nové zastavitelné plochy zasahující do pozemků určených k plnění funkcí lesa. Doplnění nepřípustného využití u ploch LU – Lesní všeobecné je regulačním opatřením na ochranu krajiny a samo o sobě nevyvolává zábor PUPFL.

**Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách; zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích; zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích; zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon; zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích**

Změna respektuje limity veřejné dopravní a technické infrastruktury. Plocha OS č. 287 zahrnuje část území dosud vedenou jako DD – Doprava drážní; její konkrétní využití musí respektovat limity a podmínky vyplývající z právních předpisů a stanovisek příslušných orgánů a vlastníků či správců infrastruktury. Změna neprovádí koncepční změnu dopravní ani technické infrastruktury města.

**Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů**

Ochrana přírody a krajiny je jedním z hlavních důvodů druhého věcného požadavku Změny č. 7. Do nepřípustného využití ploch WT, ZK, NU, AU a LU se doplňují výrobní elektrické energie z obnovitelných zdrojů. Regulace směřuje k ochraně charakteru volné krajiny a jejích přírodních a estetických hodnot.

K návrhu zadání bylo vydáno stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, Správy CHKO Bílé Karpaty, ze dne 27. 3. 2026 č. j. 01242/BK/26, kterým byl vyloučen významný vliv na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí. Rovněž příslušný orgán ochrany přírody Krajského úřadu Zlínského kraje vyloučil významný vliv na soustavu Natura 2000.

**Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů**

Změna č. 7 nemění základní koncepci ochrany kulturních a historických hodnot města. Navržené změny respektují charakter sídla a stávající urbanistickou strukturu. Požadavky státní památkové péče a ochrany archeologického dědictví zůstávají nedotčeny.

**Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů**

Řešení Změny č. 7 nezakládá nové plošně významné zdroje negativních hygienických vlivů. Dětské hřiště je občanským vybavením místního významu; jeho konkrétní realizace bude řešena v navazujících postupech. Regulace OZE ve volné krajině nepředstavuje zhoršení hygienických podmínek území.

**Obrana a bezpečnost státu**

Změna č. 7 respektuje zájmy obrany a bezpečnosti státu a nemění základní koncepci jejich ochrany v účinném územním plánu. Příslušná omezení a zájmová území Ministerstva obrany zůstávají respektována v rozsahu vyplývajícím z právních předpisů a aktuálních územně analytických podkladů.

Na celém správním území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN

- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice, ...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Vzhledem k tomu, že tento zájem se dotýká celého správního území, je do koordinačního výkresu uvedena poznámka, že „celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že Změna č. 7 Územního plánu Luhačovice je v rozsahu svého řešení v souladu s požadavky jiných právních předpisů. Veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů budou v procesu pořizování dále hájeny dotčenými orgány prostřednictvím jejich stanovisek.

## **VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH V RÁMCI PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU LUHAČOVICE**

*Bude doplněno po projednání*

### **C) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

#### **C.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem**

##### **C.1.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)**

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929. Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení Změny č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky bylo ve Sbírce zákonů zveřejněno dne 30. září 2025 Sdělením Ministerstva pro místní rozvoj č. 366/2025 Sb. Dnem 1. 10. 2025 je Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů a regulačních plánů, v souladu s § 70 odst. 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen „PÚR ČR – úplné znění závazné od 1. 10. 2025“ nebo „PÚR ČR“).

Územní plán Luhačovice nabyl účinnosti dne 11. 9. 2008, poslední změna č. 6 nabyla účinnosti dne 25. 3. 2026. ÚP Luhačovice ve znění Změny č. 6 tak byl vyhodnocován již ve vztahu k Politice územního rozvoje ve znění závazném od 1. 5. 2025.

Pro správní území města Luhačovice vyplývají z Politiky územního rozvoje ČR – úplného znění závazného od 1. 10. 2025 – zejména požadavky na respektování těchto vymezení:

1. **celostátní priority územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje území**
2. **specifická oblast SOB9** – oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem
3. **specifická oblast SOB10** – oblast nezbytná pro příspěvek ČR k cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie z hlediska výroby energie ze slunečního záření
4. **specifická oblast SOB11** – oblast nezbytná pro příspěvek ČR k cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie

#### **ad 1.) Celostátní priority územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje území**

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Je respektováno. Změna č. 7 zachovává základní urbanistickou koncepci lázeňského města a nezasahuje negativně do jeho kulturních, přírodních ani civilizačních hodnot. Vymezení plochy OS č.287 pro dětské hřiště a oplocení v urbanizovaném území posiluje občanské vybavení. Současně se do nepřípustného využití ploch WT, ZK, NU, AU a LU doplňují výrobní elektrické energie z obnovitelných zdrojů. Tím je posílena ochrana charakteristického krajinného obrazu Luhačovicka.

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

Je respektováno. Změna č. 7 nevymezuje nový plošný rozvoj do volné krajiny. Plochy BI č.288 a č.289 vznikají oddělením částí již dříve vymezených zastavitelných ploch č.48 a č.3; aktualizací zastavěného území jsou naopak zastavěné části původních návrhových ploch stabilizovány. Regulace OZE v plochách volné krajiny omezuje riziko nekonceptních záborů zemědělské a lesní půdy a chrání ekologické funkce krajiny.

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

Změna č. 7 nevymezuje plochy, které by vytvářely podmínky pro prostorově sociální segregaci.

*(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.*

Je respektováno. Změna č. 7 řeší požadavky města v souvislosti s celkovou koncepcí ÚP a s ochranou hodnot území. Plocha OS č. 287 využívá již urbanizované území; regulace výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů je uplatněna v plochách WT, ZK, NU, AU a LU.

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

Je respektováno. Změna č. 7 nemění základní koncepci rozvoje města.

*(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména ve strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.*

Je respektováno. Změna č. 7 nemění základní koncepci rozvoje města a dílčí řešení jsou v souladu s požadavkem na udržitelný rozvoj území.

*(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Je respektováno. Změna č. 7 nemění postavení Luhačovic v sídelní struktuře ani vazby na okolní obce. Posílení místního občanského vybavení a ochrana krajinných hodnot jsou s funkcí města jako významného lázeňského a turistického centra slučitelné.

*(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území, zejména zemědělské a lesní půdy, a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.*

Je respektováno. Plocha OS č. 287 je vymezena změnou využití pozemků parc. č. 2525/4 a 753 v k. ú. Luhačovice, dosud vedených v plochách DD a PU, tedy bez expanze do volné krajiny. Plochy č. 288 a 289 nepředstavují nové rozšíření zastavitelných ploch, ale nové označení částí již vymezených zastavitelných ploch po aktualizaci zastavěného území. Řešení je úsporné v nárocích na nové území a veřejnou infrastrukturu.

*(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Je respektováno a ve Změně č. 7 přímo rozvíjeno. Ochrana krajinného rázu je posílena regulací výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů ve vybraných plochách volné krajiny. K návrhu zadání byl vyloučen významný vliv na soustavu Natura 2000 a nebyl požadován proces SEA. Změna nemění vymezení ÚSES ani základní koncepci ochrany přírody.

*(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při 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.*

Je respektováno. Změna č. 7 nevymezuje nové plochy, které by vedly ke srůstání sídel nebo k významné fragmentaci krajiny. Plocha OS č. 287 leží v urbanizovaném území a regulace OZE ve volné krajině nepůsobí proti migrační prostupnosti.

*(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností.*

Změna č. 7 nenarušuje systém zeleně ani ÚSES a neomezuje prostupnost krajiny. Nové zásahy do souvislých ploch veřejně přístupné zeleně nejsou navrhovány.

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.*

Je respektováno. Změna č. 7 nemění koncepci cestovního ruchu, pěších ani cyklistických tras. Ochrana krajinného rázu před nevhodnými technickými dominantami podporuje zachování hodnot krajiny, které jsou významnou součástí turistické atraktivity Luhačovic.

*(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny.*

Je respektováno. Změna č. 7 nemění základní koncepci dopravní ani technické infrastruktury a nevymezuje nové koridory, které by zvyšovaly fragmentaci krajiny.

*(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.*

Koncepce dopravní infrastruktury není Změnou č. 7 měněna. Vymezení OS č. 287 nevyvolává potřebu nové nadřazené dopravní infrastruktury.

*(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení.*

Změna č. 7 nevymezuje nové plochy koncentrované výroby nebo skladování a nevytváří předpoklady pro významné zhoršení imisní situace.

*(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území, zejména záplavami, sesuvy půdy, erozí, suchem a přehříváním, s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření.*

Je respektováno. Změna č. 7 nemění koncepci protipovodňové ochrany ani vodního režimu. Regulace OZE ve volné krajině neomezuje přírodě blízká retenční, protierozní ani vodohospodářská opatření. Aktualizace zastavěného území nemění podmínky ochrany před přírodními riziky.

*(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.*

Je respektováno. Změna č. 7 nevytváří podmínky pro zvyšování povodňových rizik. Plocha OS č. 287 je vymezena změnou způsobu využití již urbanizovaného území a její vymezení nemá vliv na základní koncepci protipovodňové ochrany.

*(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury.*

Je respektováno. Změna č. 7 zachovává koncepci veřejné infrastruktury. Plocha OS č. 287 využívá polohu v urbanizovaném území a nevyžaduje nový systém nadřazené infrastruktury.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků.*

Je respektováno. Vymezení OS č. 287 vytváří podmínky pro dětské hřiště a rozšiřuje nabídku občanského vybavení pro každodenní rekreaci. Změna současně zachovává systém veřejných prostranství a zeleně a nemění koncepci zelené infrastruktury.

*(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy.*

Koncepce dopravy není Změnou č. 7 měněna. Stávající možnosti pěšího a cyklistického propojení zůstávají zachovány.

*(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. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod.*

Je respektováno. Změna č. 7 nemění koncepci zásobování vodou ani odvádění a čištění odpadních vod. Plocha OS č. 287 nevyvolává koncepční změnu technické infrastruktury.

*(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.*

Je respektováno. Změna č. 7 upravuje podmínky pro umísťování výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů v rozsahu schváleného zadání. Výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů stanovuje jako nepřijatelné využití v plochách WT, ZK, NU, AU a LU. Možnosti umísťování výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů v ostatních plochách se Změnou č. 7 nemění.

*(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezení ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezení ploch a koridorů pro přepravní síť.*

Priorita není předmětem Změny č. 7. Změna nevymezuje plochy ani koridory pro ukládání nebo přepravu oxidu uhličitého a nebrání případnému řešení této problematiky v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

## **ad 2.) Specifická oblast SOB9 – oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**

Správní území města Luhačovice je součástí specifické oblasti SOB9. Pro Změnu č. 7 jsou relevantní zejména požadavky na podporu přirozeného vodního režimu, retenční schopnosti krajiny, ochranu vodních útvarů, půdy a zelené infrastruktury. Změna č. 7 tyto požadavky respektuje; nemění koncepci vodního hospodářství ani ÚSES a navrženou úpravou podmínek využití ploch WT, ZK, NU, AU a LU nezhoršuje vodní režim ani retenční schopnost krajiny.

*1. podporu přirozeného vodního režimu v krajině*

Změna č. 7 neumísťuje do volné krajiny záměry, které by samy o sobě zhoršovaly přirozený vodní režim. Koncepce vodních ploch, toků a krajinné zeleně se nemění.

*2. posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů*

Změna č. 7 nemění koncepci zásobování vodou ani ochranu vodních zdrojů a jejich ochranných pásem.

*3. zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností*

Změna č. 7 nezvyšuje nároky na vodní zdroje v rozsahu, který by vyžadoval změnu koncepce zásobování vodou.

*4. účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod*

Změna č. 7 nevymezuje nové významné plošné ani bodové zdroje znečištění vod.

*5. rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách*

Koncepce vodohospodářské infrastruktury není změnou dotčena; její rozvoj zůstává možný v mezích podmínek využití jednotlivých ploch.

*6. bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy*

Změna č. 7 nemění vymezení vodních ploch ani opatření ÚSES. Regulace OZE ve volné krajině omezuje další tlak na plošné technické využití krajiny.

*7. prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav*

Změna č. 7 zachovává koordinaci založenou účinným ÚP a nemění koncepci ÚSES, vodního hospodářství ani uspořádání krajiny.

*8. rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péčí o ni*

Změna č. 7 neomezuje systém zelené infrastruktury. Vymezení OS č. 287 je lokální změnou v urbanizovaném území a nevyvolává zásah do koncepce sídelní ani krajinné zeleně.

**ad 3.) Specifická oblast SOB10 – rozvoj výroby energie ze slunečního záření**

PÚR ČR vymezuje SOB10 jako území s potenciálem pro rozvoj výroby energie ze slunečního záření, v němž má být budoucí vymezování oblastí pro zrychlené zavádění OZE koordinováno s ochranou přírody a krajiny, kulturních a civilizačních hodnot, PUPFL, dopravní a technické infrastruktury, obrany státu a vodních poměrů.

Úkoly pro územní plánování zahrnují mimo jiné prověření možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území, přednostní využívání střech a fasád, prověření ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury a ploch výroby a skladování a omezení využívání kvalitních orných půd pro fotovoltaiku s výjimkou agrovoltiky.

Změna č. 7 je s těmito požadavky slučitelná. Nezavádí plošný zákaz fotovoltaiky na celém správním území, ale v plochách WT, ZK, NU, AU a LU stanovuje výrobní elektrické energie z obnovitelných zdrojů jako nepřipustné využití. Tím chrání specifické přírodní, kulturní a krajinné hodnoty Luhačovicka a současně ponechává možnost využití ostatních ploch v souladu s jejich stanovenými podmínkami využití a právními předpisy.

Vztah řešení Změny č. 7 k akceleračním oblastem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie vymezeným Změnou č. 2 Územního rozvojového plánu je vyhodnocen v kap. C.1.2.

**ad 4.) Specifická oblast SOB11 – rozvoj výroby energie z větrné energie**

PÚR ČR u SOB11 požaduje při vymezování záměrů minimalizovat konflikty s ochranou přírody a krajiny, kulturními a civilizačními hodnotami, lesy, dopravní a technickou infrastrukturou, obranou státu a vodními poměry; současně má být přednostně využívána krajina s vysokou technogenní zátěží a mají být prověřovány dostatečné vzdálenosti od sídel.

Změna č. 7 reaguje na tyto požadavky stanovením výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů jako nepřipustného využití v plochách WT, ZK, NU, AU a LU. Nejde o popření cíle rozvoje větrné energetiky, ale o místně odůvodněnou regulaci ve vybraných plochách nezastavěného území s významnými lázeňskými, kulturními a krajinnými hodnotami.

Vztah řešení Změny č. 7 k akceleračním oblastem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie vymezeným Změnou č. 2 Územního rozvojového plánu je vyhodnocen v kap. C.1.2.

**Z výše uvedeného vyplývá, že Změna č. 7 ÚP Luhačovice je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění závazném od 1. 10. 2025.**

### C.1.2 Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán (dále také „ÚRP“) je jedním z nástrojů územního plánování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (§ 74 až § 76). Zpřesňuje záměry vymezené v Politice územního rozvoje České republiky v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Dle § 319 odst. 1 stavebního zákona obsahoval tento ÚRP pouze nadregionální územní systém ekologické stability a záměry dopravní a technické infrastruktury vymezené v zásadách územního rozvoje, které dosud nebyly dokončeny, a u kterých marně uplynula lhůta pro přezkum podle správního řádu a soudního řádu správního. Tyto záměry nepodléhaly projednání a posuzování vlivů na udržitelný rozvoj, přičemž pro první ÚRP se dle § 319 odst. 5 nepoužil § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle stavebního zákona (tj. první ÚRP nebyl závazný pro obsah navazující územně plánovací dokumentace, rozhodování v území a další změny v území).

Dne 13. 4. 2026 usnesením Vlády České republiky č. 230 byla schválena Změna č. 1a ÚRP, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2026. Dne 27. 7. 2026 byla usnesením Vlády České republiky č. 493 schválena Změna č. 2 ÚRP a související územní opatření, která nabyla účinnosti dne 25. 8. 2026. Územní rozvojový plán ve znění Změny č. 2 je závazným podkladem pro navazující územně plánovací dokumentaci, rozhodování v území a další změny v území v rozsahu stanoveném stavebním zákonem.

Změna č. 7 ÚP Luhačovice je lokální změnou. Vymezení plochy OS č. 287, zohlednění využití ploch změn a aktualizace zastavěného území, ani doplnění regulace OZE ve volné krajině nemění záměry mezinárodního, celostátního nebo nadkrajského významu vymezené Územním rozvojovým plánem. Pro změnu č. 7 Územního plánu Luhačovice nevyplývají z Územního rozvojového plánu ve znění změny č. 2 žádné konkrétní požadavky. Změna respektuje záměry a koridory nadřazené dokumentaci (ZUR ZK) a nevytváří překážku pro jejich využití.

**Z výše uvedeného vyplývá, že Změna č. 7 ÚP Luhačovice je v souladu s Územním rozvojovým plánem v aktuálním znění.**

### C.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s dalšími koncepčními dokumenty

#### C.2.1 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje

Správní území města Luhačovice je řešeno **Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje** vydanými Zastupitelstvem Zlínského kraje dne 10. 9. 2008 pod č. usn. 0761/Z23/08, které nabyla účinnosti 23. 10. 2008. Aktualizace Zásad územního rozvoje Zlínského kraje byla vydána Zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č. 0749/Z21/12 dne 12. 9. 2012 a nabyla účinnosti dne 5. 10. 2012. Dne 5. 11. 2018 byla vydána Zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č. 0454/Z15/18 Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, která nabyla účinnosti dne 27. 11. 2018. Dne 28. 2. 2022, usnesením č. 0277/Z09/22, vydalo Zastupitelstvo Zlínského kraje Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, jež nabyla účinnosti dne 22. 3. 2022. Dne 17. 2. 2025, usnesením č. 0061/Z03/25, vydalo Zastupitelstvo Zlínského kraje Aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, jež nabyla účinnosti dne 11. 3. 2025. Změnu č. 7 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje vydalo Zastupitelstvo Zlínského kraje usnesením č. 0148/Z06/25 ze dne 22. 9. 2025 a nabyla účinnosti dne 9. 10. 2025 (dále jen „**Úplné znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Změny č. 7**“ nebo „**ZÚR ZK**“).

Územní plán Luhačovice nabyl účinnosti dne 11. 9. 2008, poslední změna č. 6 nabyla účinnosti dne 25. 3. 2023. Účinný Územní plán Luhačovice zahrnující i Změnu č. 6 tak byl vyhodnocován již ve vztahu k Zásadám územního rozvoje Zlínského kraje ve znění závazném k 9. 10. 2025 (zahrnující všechny Aktualizace č. 1, 2, 4 a 3 a Změnu č. 7).

Z Úplného znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Změny č. 7 vyplývají pro území obce požadavky na respektování kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývajících z těchto vymezení:

1. **konceptce rozvoje území kraje**
2. **konceptce rozvoje a ochrany jeho hodnot**
3. **konceptce sídelní struktury kraje**
4. krajinného celku **13 Luhačovické Zálesí**, krajinného prostoru 13.1. **Luhačovicko** - vlastní krajina zemědělská s lukařením, krajinného prostoru 13.3 **Rudimovsko** - vlastní krajina zemědělská s lukařením a krajinném prostoru 13.4 **Biskupicko** - vlastní krajina zemědělská harmonická
5. komplexního řešení **zásobování pitnou vodou a odkanalizování** dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje (ZÚR ZK čl. 73, 74)
6. rozvojové osy nadmístního významu **NOS2 Olšavsko – Vlárská**
7. Ze ZÚR ZK dále vyplývá požadavek na respektování koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření:
  - **DS106** – Luhačovice, JV obchvat (II/492)
  - **TE110** - Slušovice – Slavičín - trasa vedení VVN + TR 110 kV/22 kV
  - **RBK278** – 1600 Obětová – Hrabová – RBK
8. V ZÚR ZK je stanovena potřeba zpracování **územní studie US3** pro prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná - hranice ČR/Slovensko.

#### **ad 1.) Konceptce rozvoje území kraje**

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

Je respektováno. Změna č. 7 nemění základní koncepci rozvoje města. Plocha OS č. 287 doplňuje občanské vybavení pro každodenní potřeby obyvatel. Vznik ploch BI č. 288 a 289 vycházejí z dosavadního vymezení zastavitelných ploch a z aktualizace zastavěného území. Regulace OZE ve volné krajině posiluje ochranu krajinného rázu. Změnou č. 7 nedochází k negativnímu ovlivnění udržitelného rozvoje území.

*(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).*

ÚP Luhačovice respektuje krajské záměry DS106, TE110 a RBK278. Změna č. 7 jejich vymezení neupravuje a neomezuje podmínky pro jejich realizaci.

*(3) Soustředit pozornost na územně plánovací podporu přeměny původních a rozvoje nových hospodářských činností v území regionů se soustředěnou podporou státu podle Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+, za něž jsou na území kraje vyhlášené obvody obcí s rozšířenou působností (ORP) Bystřice pod Hostýnem, Holešov, Kroměříž, Otrokovice, Uherský Brod, Vsetín. Prověřit soulad lokalizace nových hospodářských aktivit v těchto územích s rozvojovými záměry kraje a možností jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.*

Netýká se řešeného území; ORP Luhačovice není mezi územími vyjmenovanými v této prioritě.

*(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.*

Je respektováno. Změna č. 7 posiluje místní občanské vybavení vymezením plochy OS č. 287 pro dětské hřiště a zachovává kompaktní charakter rozvoje města.

(5) Podporovat vytváření vhodných územních podmínek pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro účinné zlepšení dopravní dostupnosti, dopravní vybavenosti a veřejné dopravní obsluhy kraje podle SRZK, PÚR ČR, ZÚR ZK. Považovat tento úkol za rozhodující prioritu rozvoje kraje. Pamatovat přitom současně na:

- rozvoj a zkvalitnění železniční dopravy a infrastruktury pro každodenní i rekreační využití, jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě, včetně možnosti širšího uplatnění systému lehké kolejové dopravy jako součásti integrovaného dopravního systému pro ekologicky šetrnou formu dopravní obsluhy území kraje
- rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití jako součásti integrovaných dopravních systémů kraje, včetně potřeby segregace cyklistické dopravy a její převádění do samostatných stezek, s využitím vybraných účelových a místních komunikací s omezeným podílem motorové dopravy
- eliminaci působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel, a to především s ohledem na vymezování nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od vymezených koridorů dopravní infrastruktury

Je respektováno. Změna využití části pozemku parc. č. 2525/4 z plochy dopravy drážní na plochu OS nemění právní režim dráhy ani ochranných pásem a nezasahuje do provozované koleje. Změna č. 7 současně nemění koridor DS106 ani koncepci železniční a silniční dopravy.

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

- zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území
- 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 a venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou, vyloučit nekoncepční formy využívání zastavitelného území a zamezit urbánní fragmentaci přilehlé krajiny
- zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst i venkova a jeho oblastní charakteristiky

Je respektováno. Změna č. 7 zachovává lázeňský a krajinný charakter Luhačovic. V plochách WT, ZK, NU, AU a LU stanovuje výrobní elektrické energie z obnovitelných zdrojů jako nepřipustné využití, čímž posiluje ochranu krajinných hodnot. Plocha OS č. 287 je lokální změnou v urbanizovaném území.

(7) Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na:

- upřednostňování komplexních řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území

Je respektováno – Luhačovice jsou součástí rozvojové osy nadmístního významu NOS2 Olšavsko – Vlárská. ÚP i změna č. 7 ctí komplexní a systémový přístup v souladu s uvedenou prioritou.

- významné sociální vlivy plynoucí z úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou infrastrukturou, vybaveností a obsluhou, prosadit příznivá urbanistická a architektonická řešení a zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny

Je respektováno – řešené území leží v rozvojové ose nadmístního významu NOS2 Olšavsko – Vlárská. Základní úkoly vyplývající z polohy sídla v této ose jsou uplatňovány v řešení územního plánu – viz urbanistická koncepce. Vzhledem k navržené koncepci je tak zachována prostupnost krajiny a chráněny přírodní hodnoty území.

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

Je respektováno – vymezení ploch a objektů pro podnikání v zastavěném území je stabilizované (stávající plochy výroby) a nedochází ke zhoršení podmínek pro využívání zastavěného území a je dodržena funkční a urbanistická celistvost sídla. Změnou č. 7 není měněno.

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

V územním plánu je respektováno - nová výstavba je navržena v návaznosti na stávající zastavěné území tak, aby byla do budoucna zajištěna účelnost a hospodárnost zástavby. Veřejná zeleň je stabilizována. Změnou č. 7 je doplněna pouze jediná nová zastavitelná plocha OS č. 287 v zastavěném území.

- *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 nenáročné formy krátkodobé rekreace*

Je respektováno ÚP a změnou není negativně ovlivněno - je zajištěna ochrana nezastavěného území (zejména zemědělské půdy), zeleně a je zohledněn i požadavek na hospodárné využívání zastavěného území. Navrženým řešením je zajištěna prostupnost krajiny, a to především vymezením zastavitelných ploch jen v návaznosti na zastavěné území a vymezením nezastavěného území včetně organizace krajiny.

- *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*

Jsou stabilizovány a podporovány podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika, agroturistika, sportovní využití a související služby). Výrazně se na rozvoji cestovního ruchu podílí skutečnost, že Luhačovice jsou lázeňským městem, jehož minerální prameny jsou považovány za jedny z nejúčinnějších v Evropě.

V územním plánu je navrhován rozvoj sportovních areálů, touto změnou je doplňována plocha pro dětské hřiště. Rozvoj komerční vybavenosti je zajištěn návrhovými plochami smíšené zástavby.

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

V územním plánu je respektováno a změnou č. 7 není měněno. V řešeném území jsou stabilizovány pěší a cykloturistické trasy.

- *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*

V územním plánu je respektováno: stávající hospodářské činnosti v řešeném území jsou stabilizovány a změnou č. 7 nedochází k jejich ovlivnění.

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

Je řešeno územním plánem, změnou není měněno.

- *vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích a umísťování do nich veřejné infrastruktury jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech*

Změnou nejsou umísťovány zastavitelné plochy do záplavových území.

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

Je respektováno ÚP a změnou není ovlivněno.

- *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*

Netýká se řešeného území.

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

Je respektováno – změnou č. 7 nejsou navrhovány nové plochy bydlení, pouze plocha pro sport OS č. 287.

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

- zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné a sociální vybavenosti v hlavních centrech oblastí
- zachování přírodních a krajinných hodnot a zajištění kvalit životního a obytného prostředí v území, především s ohledem na minimalizaci negativních vlivů nových záměrů na lidské zdraví
- preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území a vytvořit územní rezervy pro případnou náhradní výstavbu

Město neleží ve specifické oblasti dle ZÚR ZK a nemá postavení hlavního centra oblast, přesto jsou výše uvedené principy v řešení územního plánu aplikovány, a to zejména vymezením jednotlivých ploch a stanovením způsobu jejich využití. Rozvoj podnikání a služeb je přípustný především v plochách OU, SU, BH a BI. Návrhem jsou minimalizována potenciální rizika vznikající v důsledku přírodních katastrof. Ve vztahu ke Změně č. 7 se tato priorita neuplatňuje jako určující požadavek. Obecné principy ochrany přírodních a krajinných hodnot a kvality obytného prostředí jsou však řešením respektovány.

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

Je respektováno s ohledem na specifické hodnoty Luhačovic. Změna č. 7 neomezuje využívání léčivých a minerálních vod. U výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů stanovuje jejich nepřipustnost v plochách WT, ZK, NU, AU a LU. Regulace tak zohledňuje zájem na rozvoji OZE i ochranu krajinných a lázeňských hodnot území.

(10) Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejvýznamnějších přírodních bohatství území kraje a za nezastupitelný zdroj ekonomických přínosů kraje. Preferovat při rozhodování o změnách ve využívání území a při zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů taková řešení, která mají citlivý vztah k zachování ZPF, minimalizují nároky na jeho trvalé zabor, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erózí a před negativními jevy z působení přívalových srážek, a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany.

Je respektováno. Změna č. 7 nevymezuje nové zastavitelné plochy do volné krajiny. Změny ploch BI souvisejí s aktualizací zastavěného území a novým označením částí již vymezených zastavitelných ploch; řešením nevzniká nový koncepční požadavek na rozvoj mimo dosavadní urbanizované území.

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

Je respektováno. Změna č. 7 nevymezuje záměr, který by byl v rozporu se zájmy obrany státu nebo civilní ochrany.

(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.

Je respektováno. Změna č. 7 zachovává základní koncepci ÚP a nevyvolává rozpor s krajskými rozvojovými dokumenty.

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

Změna č. 7 nemá nadmístní přeshraniční dopad a nemění vazby na sousední obce. Nadmístní koridory a vazby zůstávají respektovány.

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

Změna č. 7 nevyvolává nový požadavek v této oblasti; koncepce ÚP je s nadřazenou dokumentací koordinována.

#### **ad 2.) Koncepce rozvoje a ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**

ZÚR ZK chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, mezi něž v řešeném území patří zejména CHKO Bílé Karpaty, prvky ÚSES, lokality soustavy Natura 2000, typické znaky krajinného rázu a krajinné scény a civilizační hodnoty spojené s využíváním minerálních vod a lázeňstvím.

Změna č. 7 tyto hodnoty respektuje. Plocha OS č. 287 je vymezena jako lokální úprava v urbanizovaném území. Regulace OZE ve volné krajině je formulována právě s ohledem na ochranu krajinného rázu. Změna nemění ochranu minerálních zdrojů ani základní lázeňskou koncepci města.

#### **ad 3.) Koncepce sídelní struktury kraje**

PÚR ČR stanovuje koncepci sídelní struktury České republiky, která je založena na hierarchickém systému 7 kategorií center osídlení. Stanovují se následující kategorie center osídlení: vyšší významná (A), vyšší ostatní (B), střední významná (C), střední ostatní (D), nižší významná (E), nižší ostatní (F) a malá (G). ZÚR nezpřesňuje vymezení vyšších a středních center osídlení (A-D), podchycených v PÚR ČR, ani nevymezují nižší významná, nižší ostatní a malá centra osídlení (E-G) – řešené území tak nepředstavuje centrum osídlení a nejsou pro něj stanoveny žádné podmínky pro územně plánovací činnost či úkoly územního plánování

Změna č. 7 nemění postavení Luhačovic v sídelní struktuře kraje.

#### **ad 4.) Cílové kvality krajiny**

Řešené území náleží ke krajinnému celku 13 Luhačovické Zálesí, zejména ke krajinným prostorům 13.1 Luhačovicko, 13.3 Rudimovsko a 13.4 Biskupicko. Změna č. 7 respektuje cílové kvality krajiny. Nevymezuje novou zástavbu volně v krajině ani nové dominanty; stanovením výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů jako nepřipustného využití v plochách WT, ZK, NU, AU a LU posiluje ochranu charakteristické krajinné scény.

#### **ad 5.) Zásobování pitnou vodou a odkanalizování**

Změna č. 7 nezasahuje do koncepce technické infrastruktury. Je respektováno komplexní řešení zásobování pitnou vodou a odkanalizování podle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje a čl. 73 a 74 ZÚR ZK.

#### **ad 6.) Rozvojová osa nadmístního významu NOS2 Olšavsko–Vlárská**

ÚP Luhačovice tyto zásady respektuje. Změna č. 7 nemění nadmístní vazby ani krajské koridory. Aktualizace zastavěného území a nové označení ploch BI Z.288 a Z.289 nepředstavují nový plošný rozvoj do volné krajiny. Regulace OZE současně posiluje ochranu přírodních a krajinných hodnot v území NOS2.

#### **ad 7.) Koridory veřejně prospěšných staveb a opatření**

**DS106** – Luhačovice, jihovýchodní obchvat (II/492): Koridor dopravní infrastruktury DS106 vymezený v účinných Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje je v Územním plánu Luhačovice respektován. Změna č. 7 ÚP Luhačovice jeho vymezení nemění a nevytváří překážky pro jeho využití.

**TE110** – Slušovice–Slavičín, trasa vedení VVN + TR 110 kV/22 kV: záměr je v ÚP respektován; Změna č. 7 do něj nezasahuje.

**RBK278** – 1600 Obětová–Hrabová: regionální biokoridor je v ÚP respektován; Změna č. 7 nemění jeho trasu ani funkčnost.

Záměry vyplývající ze ZÚR ZK jsou v účinném ÚP zapracovány a Změnou č. 7 nedochází k jejich úpravě ani negativnímu ovlivnění.

#### **ad 8.) Územní studie US3**

Územní studie „Prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice–Vizovice–Střelná–hranice ČR/SR“ byla zpracována a možnost jejího využití byla schválena dne 4. 2. 2022. Změna č. 7 její řešení nemění ani nevytváří překážky pro jeho případné promítnutí do územně plánovací dokumentace.

### C.2.1 Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními a rozvojovými dokumenty

Územní plán Luhačovice plně respektuje známé koncepční a rozvojové dokumenty vztahující se k řešenému území. Údaje z těchto dokumentů vstoupily vesměs do územně analytických podkladů jako hodnoty, limity a záměry, případně rovnou do závazných územně plánovacích dokumentů (ZÚR).

Po rozbořech **koncepčních a rozvojových dokumentů** ve vztahu k řešení změny č. 7 Územního plánu Luhačovice bylo možno konstatovat, že navrhované řešení změny č. 7 ÚP Luhačovice nemá dopad na další koncepční a rozvojové dokumenty:

- **Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny ZK-** zásady ochrany krajiny se promítají do stanovené koncepce územního plánu, změnou č. 7 není měněno.
- **Krajinný ráz Zlínského kraje-** krajinný ráz je respektován, změnou č. 7 není měněno – naopak vyloučením výroby energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území je krajinný ráz chráněn.
- **Národní plán povodí Dunaje** (schválen usnesením Vlády České republiky č. 31 z 19. 1. 2022 a vydán Opatřením obecné povahy Ministerstva zemědělství z 28. 1. 2022 s č. j. MZE-70001-2021-15120) a Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu – zásadním úkolem vstupujícím do územního plánování je ochrana před povodněmi, vodní režim krajiny a následně konkrétně definovaná opatření. Jsou definovány obecné cíle a opatření v ochraně před povodněmi a dalšími škodlivými účinky vod:
  - zadržování vody v krajině formou optimalizace její struktury a jejího využívání a uplatňování efektivních přírodních blízkých a preventivních opatření
  - snížení ohrožení obyvatel před nebezpečnými účinky povodní a omezení ohrožení majetku, kulturních a historických hodnot, a to preventivními opatřeními
  - příprava a přizpůsobení se předpokládané změně klimatu vhodnými adaptačními opatřeními
  - omezení negativních důsledků nadměrné vodní eroze z plošného odtoku vody.
- **Generel dopravy ZK** - v ÚP je řešen JV obchvat Luhačovic, vymezeno jako veřejně prospěšná stavba – změnou č. 7 není měněno
- **Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje** pro rok 2021 – 2027 (schválen Ministerstvem životního prostředí OOP ze dne 27. 1. 2022 pod č. j. MZP/2022/610/171OOP na základě usnesení Vlády ČR č. 30 ze dne 19. ledna 2022). Jedná se o zásadní strategický materiál k ochraně životů, zdraví, majetků a kvality životního prostředí. Řeší jednak snížení míry povodňového nebezpečí a jednak připravenost obyvatel a odolnost staveb, objektů infrastruktury, hospodářských i dalších aktivit vůči negativním účinkům povodní. Závazným způsobem stanoví cíle a opatření pro zvládání povodňových rizik. Výstupem mapování povodňových rizik jsou mapy **povodňového nebezpečí, mapy povodňového ohrožení a mapy povodňových rizik**. Obsah map povodňového nebezpečí a povodňových rizik při současném zohlednění cílů pro období platnosti (viz kap. 5.4 Plánu) je základem pro stanovení zásad pro umístování a povolování staveb a činností a při tvorbě územně plánovací dokumentace pro jednotlivé kategorie povodňového ohrožení.

Dle aktualizovaného Plánu se část území města Luhačovice nachází v Oblasti s významným povodňovým rizikem - ID úseku: **MOV\_07\_01 - Luhačovický potok – od přítoku po Pozlovický potok**.

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

Změnou č. 7 navrhovaná plocha OS č. 287 se nenachází v záplavovém území ani v oblasti s významným povodňovým rizikem.

- **Plán rozvoje vodovodů a kanalizací ZK** – řešení ÚP respektuje – změnou č. 6 není měněno.
- **Územní studie krajiny Zlínského kraje** – Řešení ÚP respektuje cílové kvality krajiny **VK 10. Luhačovické Zálesí**, které jsou: “Pohledově uzavřená vrchovinná krajina s omezenými možnostmi vrcholových rozhledů, s pestrou mozaikou různě velkých ploch lesů, luk a pastvin se sídly venkovského typu. Lázeňsky i turisticky atraktivní město Luhačovice a menší sídla s udržitelnou rekreací s optimálně regulovaným územním rozvojem vzhledem ke kvalitám navazující krajiny. Udržitelná krajina lázeňství, lesů a luk a podhorského rozptýleného osídlení.”  
Rozvržením ploch s rozdílným způsobem využití jsou v ÚP vytvářeny podmínky k dodržování zásad pro rozhodování v území a dosažení cílových hodnot krajiny. Jedná se například o to chránit příměstskou krajinu kolem Luhačovic a její malebnost před fragmentací a rozvojem což ÚP Luhačovice podporuje vymezením zastavěného území a přijatelným počtem zastavitelných ploch. Také dochází k umožnění zachování mozaiky různě velkých ploch zemědělské půdy, luk a lesů a je zajištěna návaznost ÚSES na sousední obce. Návaznost prvků ÚSES je dle zásad pro rozhodování v území také zajištěna. Je také dodržována ochrana nezastavěných částí nivy Luhačovického potoka především v jihovýchodní části Luhačovic a v místní části Polichno s výjimkou ploch HU č. 274. Tím je v území umožněno vzniku opatření, které zlepší propojení nivy s korytem. Vzhledem k povaze změny č. 6 nedochází ke změnám v přístupu k cílovým kvalitám krajiny.

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

- Územní energetická koncepce,
- Koncepce hospodaření s odpady ve Zlínském kraji,
- Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje 2016 – 2025,
- Program zlepšování kvality ovzduší v zóně Střední Morava – CZ 07,
- Strategie rozvoje Zlínského kraje,
- Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji,
- Program rozvoje územního obvodu Zlínského kraje
- Program rozvoje cestovního ruchu
- 

Platný ÚP Luhačovice i změna č. 7 jsou v souladu se všemi rozvojovými programy a koncepcemi Zlínského kraje. Z uvedených dokumentů rovněž nevyplývají nové požadavky na změny Územního plánu Luhačovice.

### **C.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Změna č. 7 má místní charakter a nevymezuje plochy ani koridory s přeshraničním nebo novým nadmístním dopadem.

Širší vztahy a vazby na sousední obce **Provodov, Podhradí, Pozlovice, Petrůvka, Slavičín, Rudimov, Bojkovice, Rudice, Uherský Brod, Biskupice a Ludkovice** byly koordinovány a vyhodnoceny v rámci zpracování ÚP Luhačovice a jeho změn č. 1 - 6, změnou č. 7 tak není třeba zajišťovat žádné nové návaznosti. Požadavky nevznikly ani v rámci změn okolních územních plánů, vazby jsou dokumentovány v koordinačním výkrese (II.B1).

Aktualizace zastavěného území, členění stávajících zastavitelných ploch BI a vymezení plochy OS č. 287 neovlivňují využití území sousedních obcí ani jejich dopravní a technickou infrastrukturu. Koordinace širších vztahů je zachována respektováním koridorů DS106 a TE110, regionálního biokoridoru RBK278 a ostatních vazeb převzatých z účinných Zásad územního rozvoje Zlínského kraje.

## **D) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY Č.7**

Zastupitelstvo města Luhačovice schválilo zadání Změny č. 7 Územního plánu Luhačovice dne 23.04.2026 usnesením č. 377/Z28/2022-2026.

Obsah zadání Změny č. 7 je podstatným a závazným pro řešení vlastní změny a byl naplňován následovně:

### **B.1 Obecné požadavky na obsah návrhu Změny č. 7 Územního plánu Luhačovice**

a) Dokumentace bude zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Respektováno – viz kap. A.2 Odůvodnění.

b) Dokumentace bude zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (úplné znění závazné od 01.10.2025)

Respektováno – viz kap. C.1.1 Odůvodnění.

c) Dokumentace bude zpracována v souladu s Územním rozvojovým plánem

Respektováno – viz kap. C.1.2 Odůvodnění.

d) Dokumentace bude zpracována v souladu s aktuálními Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje.

Respektováno – viz kap. C.2.1 Odůvodnění.

e) Dokumentace bude zpracována v souladu s aktuálním rozbořem udržitelného rozvoje území nad aktuálními územně analytickými podklady

Respektováno – koordinační výkres obsahuje aktuální územně analytické podklady a respektuje rozboř udržitelného rozvoje území.

f) Aktualizace zastavěného území

Aktualizace zastavěného území byla provedena k datu 31. 8. 2026 – viz změnové lokality L01, L02, L04, L08 a L09,

g) Z hlediska širších vztahů a koordinace území zajistit návaznosti záměrů na území okolních obcí

Respektováno, žádné návaznosti nebylo třeba zajišťovat – viz kap. C.3 Odůvodnění

### **B.2 Požadavky na obsah návrhu Změny č. 7 Územního plánu Luhačovice předložené městem Luhačovice**

a) Požadavek na změnu využití pozemků parc. č. 2525/4 a 753 v k.ú. Luhačovice z ploch dopravy drážní (index plochy „DD“ pozemek parc. č. 2525/4) a ploch veřejných prostranství všeobecných (index plochy „PU“ pozemek parc. č. 753) na plochy občanské vybavenosti za účelem výstavby dětského hřiště a oplocení

Zohledněno, v požadovaném rozsahu navržena zastavitelná plocha sportu **OS č. 287** (změnová lokalita **L10**) pro dětské hřiště a oplocení.

b) Vyloučit možnost umístění obnovitelných zdrojů el. energie ve volné krajině s dopadem na krajinný ráz (zejména FVE, větrné elektrárny, BP stanice)

Zohledněno, pro plochy nezastavěného území AA, LU, WT, ZK, NU jsou vyloučeny ve smyslu § 122 odst. 3 výroby energie z obnovitelných zdrojů.

### **B.3 Požadavky na uspořádání obsahu a způsob zpracování a odevzdání návrhu Změny č. 7 Územního plánu Luhačovice**

Návrh změny bude zpracován v rozsahu měněných částí a bude obsahovat:

#### **Návrh**

1. Textová část

2. Grafická část

Výkres základního členění území 1 : 5 000

Hlavní výkres 1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

#### **Odůvodnění**

1. Textová část

Odůvodnění změny č. 7

Srovnávací znění textové části

2. Grafická část

Koordinační výkres 1 : 5 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Výkres širších vztahů 1 : 100 000

Současně s návrhem změny č. 7 bude vypracována i předpokládaná podoba úplného znění po vydání změny č. 7. Při projednávání změny č. 7 bude textová a grafická část předpokládané podoby úplného znění součástí odůvodnění.

Obsah dokumentace respektuje výše uvedené, nicméně vychází i z obsahu vlastní změny. Součástí změny není výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (nemění se) a vzhledem k tomu, že není navrhován ani nový zábor půdního fondu, není tento výkres zpracován. Součástí změny i je předpokládaná grafická podoba výroku (návrhu) ÚP Luhačovice po změně – nicméně textová část je dostatečně přehledná ze srovnávacího znění a úplné znění bude vyhotoveno až po vydání změny.

Dále bude vyhotoven ÚP Luhačovice v úplném znění po vydání změny č. 7, který bude obsahovat:

1. Textová část – úplné znění po vydání změny č. 7

2. Grafická část

Výkres základního členění území 1 : 5 000

Hlavní výkres 1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Koordinační výkres 1 : 5 000

Úplné znění bude vyhotoveno v souladu s § 57 stavebního zákona – podle účinného stavebního zákona již součástí úplného znění není koordinační výkres.

Dokumentace bude odevzdána:

- pro sloučené společné jednání a veřejné projednání v elektronické verzi
- po vydání v elektronické verzi - 1 digitálních vyhotoveních na CD (včetně souborů dgn a shp)
- po vydání změny č. 7 bude vyhotoveno úplné znění územního plánu v elektronické verzi a 1 tištěných vyhotovení a 1 digitálních vyhotoveních na CD (včetně souborů dgn a shp)

Odevzdání dokumentace bude prováděno dle výše uvedeného.

Požadavky na zpracování:

- změna územního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou

Změna je zpracována nad katastrální mapou platnou k 31.7.2026.

- projektant bude konzultovat s pořizovatelem a s určeným zastupitelem rozpracovanost návrhu změny alespoň na jednom výrobním výboru

Vzhledem k jednoduchému obsahu změny potřeba konzultace změny nenastala.

- změna č. 7 uvede územní plán do souladu s jednotným standardem. Při zpracování se přiměřeně použije metodický postup „Standard zlínského digitálního územního plánu SZdÚP 2024 v (6)“

ÚP Luhačovice byl upraven do datového modelu SZdÚP 2024 v (6).

- projektant před odevzdáním návrhu pro projednání a před předložením pro vydání změny zastupitelstvem zajistí provedení kontroly dat digitálního zpracování podle metodiky

Kontrola dat proběhla jak prostřednictvím nástroje KaK Zlínského kraje, tak ETL MMR dne 27.8.2026.

### **Závěr:**

Splnění požadavků zadání je tak prokázáno konkrétním řešením Změny č. 7 ÚP Luhačovice. Požadavek na aktualizaci zastavěného území je naplněn jeho aktualizací ke dni 31. 8. 2026 a navazující úpravou dotčených zastavitelných ploch. V souvislosti s obecným vyhodnocením využití ploch změn byly vymezeny změnové lokality L01 – L09.

Požadavek na vytvoření podmínek pro realizaci dětského hřiště a oplocení na pozemcích parc. č. 2525/4 a 753 v k. ú. Luhačovice je naplněn vymezením zastavitelné plochy OS č. 287 – občanské vybavení – sport, která je ve Změně č. 7 vedena jako změnová lokalita L10.

Požadavek na úpravu podmínek pro umístování výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů je naplněn úpravou podmínek využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území.

V rámci uvedení textové části územního plánu do aktuální terminologické a strukturální podoby je pojem „plochy přestavby“ nahrazen pojmem „transformační plochy“ a označení stávající plochy P.267 je změněno na T.267. Jde o terminologickou a identifikační úpravu bez změny jejího prostorového vymezení a stanoveného způsobu využití.

Změna č. 7 ÚP Luhačovice je tak zpracována v rozsahu schváleného zadání; související úpravy, které nebyly samostatnými požadavky zadání a vyplynuly z aktualizace zastavěného území nebo z uvedení dokumentace do aktuální terminologické a strukturální podoby, jsou v dokumentaci samostatně identifikovány a odůvodněny.

#### **E) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH 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**

V rámci projednání návrhu zadání byl příslušnými orgány vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty ze dne 27.03. 2026 č.j. 01242/BK/26) a nebyl stanoven ani požadavek na posouzení Změny č. 7 z hlediska vlivů na životní prostředí (stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 08.04. 2026 č.j. KUZL 35467/2026).

Z tohoto důvodu nebylo požadováno ani zpracováno vyhodnocení vlivů Změny č. 7 ÚP Luhačovice na udržitelný rozvoj území.

#### **F) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Vzhledem k tomu, že podle stanovisek vydaných k návrhu zadání nebyl stanoven požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 7 na udržitelný rozvoj území, vyhodnocení nebylo zpracováno a jeho zohlednění se proto neuvádí.

#### **G) 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 ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Vyhodnocení vlivů Změny č. 7 ÚP Luhačovice na životní prostředí nebylo požadováno ani zpracováno. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí proto nebylo vydáno.

#### **H) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3**

Změna č. 7 ÚP Luhačovice zahrnuje věcné změny vyplývající ze schváleného zadání, úpravy související s vyhodnocení využití ploch změn spojeného i s aktualizací zastavěného území a další úpravy dokumentace vyplývající ze zpracování změny. Jejich odůvodnění je uvedeno v následujících podkapitolách.

Řešení bylo zpracováno invariantně, zadání vymezuje konkrétní lokální požadavky a jejich splnění nevyžaduje porovnání rovnocenných územních variant.

Změna č. 7 v plochách WT, ZK, NU, AU a LU výslovně vylučuje výrobní elektrické energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území ve smyslu § 122 odst. 3 stavebního zákona. Důvodem je veřejný zájem na ochraně krajinného rázu a přírodních, kulturních a estetických hodnot lázeňského města a jeho krajinného zázemí. Podrobné odůvodnění je uvedeno v kapitole H.5.

##### **H.1 Vymezení zastavěného území**

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, je kapitola vedena jako „Vymezení zastavěného území“; její obsah odpovídá § 80 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

Zastavěné území je Změnou č. 7 aktualizováno k 31. 8. 2026. Aktualizace vychází ze skutečného stavu v území a je promítnuta do textové, grafické a datové části dokumentace. V důsledku aktualizace jsou části již realizovaných zastavitelných ploch vypuštěny z návrhu a převedeny do stabilizovaného stavu. Týká se to zejména ploch BI č.3, 5, 20, 45, 48 a 281; konkrétní zásahy jsou souhrnně uvedeny v tabulce změnových lokalit v kap. H.13.

## H.2 Základní koncepce rozvoje území obce

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, byl upraven název kapitoly; její obsah nadále odpovídá § 80 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.

Základní koncepce rozvoje města Luhačovice se Změnou č. 7 nemění – bez zásahu do dané kapitoly.

Změna má dílčí charakter a reaguje na aktuální stav území a na schválené zadání. Dílčí změny jsou s touto koncepcí slučitelné a pouze ji zpřesňují v rozsahu řešeném změnou. Vedle aktualizace zastavěného území vytváří podmínky pro nové dětské hřiště v ploše OS č. 287, upravuje členění již vymezených zastavitelných ploch BI a doplňuje regulaci výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů v plochách WT, ZK, NU, AU a LU. Řešení nevytváří nový směr rozvoje města.

## H.3 Urbanistická koncepce

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, byl upraven název kapitoly; její obsah nadále odpovídá § 80 odst. 2 písm. c) stavebního zákona.

Věcně se do kapitoly promítá aktualizace zastavěného území, úprava rozsahu zastavitelných ploch BI č. 3, 5, 20, 45, 48 a 281 a vymezení plochy OS č. 287. Nově označené plochy č. 288 o výměře 0,5000 ha a č. 289 o výměře 0,7900 ha vznikají z částí již vymezených zastavitelných ploch č. 48 a č. 3; nejde tedy o nové rozšíření zastavitelných ploch. Po zapracování změn činí celková výměra návrhových ploch BI 51,2878 ha.

V podkapitole 3.4 je v návaznosti na aktuální terminologii stavebního zákona pojem „plochy přestavby“ nahrazen pojmem „transformační plochy“. Tomu odpovídá také změna označení stávající plochy P.267 na T.267. Jde o terminologickou a identifikační úpravu; vymezení plochy ani její stanovené využití pro objekty obchodního využití v ploše OK 267 se touto změnou věcně nemění.

Plocha **OS č. 287** o výměře 0,1400 ha je vymezena pro OS – **občanské vybavení – sport**, za účelem realizace dětského hřiště a oplocení. Vzniká změnou funkčního využití částí ploch PU – veřejná prostranství všeobecná a DD – doprava drážní. Její vymezení představuje lokální doplnění občanského vybavení v urbanizovaném území a nevyvolává změnu základní urbanistické koncepce. Po zapracování změny činí počet lokalit OS celkem 5 a celková výměra návrhových ploch OS 13,4678 ha.

## H.4 Koncepce veřejné infrastruktury

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, byl upraven název kapitoly; její obsah nadále odpovídá § 80 odst. 2 písm. d) stavebního zákona.

Změna č. 7 nemění základní koncepci dopravní ani technické infrastruktury. V oblasti nadmístní silniční dopravy respektuje koridor DS106 – jihovýchodní obchvat Luhačovic vyplývající z účinných ZÚR ZK; jeho vymezení Změna č. 7 nemění (...).

Do občanského vybavení je doplňována plocha OS č. 287 - je u ní respektována vazba na stávající drážní území a podmínky vyplývající ze zákona o drahách a z navazujících stanovisek příslušných orgánů a správců infrastruktury. Změna č. 7 současně neomezuje koridor TE110 ani další nadřazené systémy veřejné infrastruktury.

## H.5 Koncepce uspořádání krajiny

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, byl upraven název kapitoly; její obsah nadále odpovídá § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona. Základní koncepce uspořádání krajiny se Změnou č. 7 nemění.

V plochách WT – vodní a vodních toků, ZK – zeleň krajinná, NU – přírodní všeobecné, AU – zemědělské všeobecné a LU – lesní všeobecné se doplňují výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů jako nepřipustné využití. Úprava se týká ploch nezastavěného území s převažující přírodní, vodní, zemědělskou a lesní funkcí.

## **H.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, byl upraven název kapitoly; její obsah nadále odpovídá § 80 odst. 2 písm. f) stavebního zákona.

Nový druh plochy s rozdílným způsobem využití se Změnou č. 7 nezavádí. Pro nově vymezenou plochu č. 287 je využita stávající kategorie OS – občanské vybavení – sport. Plochy BI č. 288 a 289 vznikají pouze rozdělením (členěním) již vymezených zastavitelných ploch a zachovávají dosavadní funkční využití BI – bydlení individuální.

U ploch WT, ZK, NU, AU a LU se doplňuje nepřipustné využití – výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů. Úprava vychází z požadavku zadání Změny č. 7.

Úprava je navržena s ohledem na zachování charakteru nezastavěné krajiny a ochranu krajinného rázu. Umístění plošně rozsáhlých fotovoltaických elektráren a výškově dominantních větrných elektráren, včetně související infrastruktury, by mohlo ovlivnit krajinný obraz, pohledové vazby a horizonty. V řešeném území je ochrana těchto hodnot významná také s ohledem na lázeňský a rekreační charakter Luhačovic a jejich krajinného zázemí.

Výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů se v uvedených plochách výslovně vylučují ve smyslu § 122 odst. 3 stavebního zákona z důvodu veřejného zájmu na ochraně krajinného rázu a přírodních, kulturních a estetických hodnot nezastavěného území. Proto je nutné posoudit tyto záměry na úrovni územního plánu s ohledem na ochranu veřejných zájmů a zájmů veřejnosti. Tyto zájmy musí být koordinovány na obdobné úrovni jako jiné funkční využívání území, tj. v podrobnosti ploch s rozdílným způsobem využití. K tomuto závěru vede i odst. 3 § 23 vyhl. č. 157/2024 Sb., kde jsou pro výroby energie z obnovitelných zdrojů vyčleněny samostatné plochy.

Regulace je věcně a územně omezena pouze na plochy WT, ZK, NU, AU a LU; nejde o obecný zákaz obnovitelných zdrojů na celém správním území města. Umístění výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů v ostatních plochách se posuzuje podle podmínek jejich využití a příslušných právních předpisů.

Veřejný zájem na vyloučení je dán naplňováním celostátních i krajských priorit územního plánování a cílů a úkolů územního plánování, zejména § 38 odst. 4 stavebního zákona, jehož předmětem je ochrana krajiny jako podstatné složky životního prostředí, což je dále zakotveno např. v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje jako koncepce ochrany rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a požadavek na respektování cílových charakteristik krajiny. Z celostátních priorit se jedná zejména o priority č. 14, 14a, 19, 20 a 20a. Z krajských priorit je vyloučení v nezastavěném území předmětem priorit č. 1, 6, 8 a 10, jejichž vyhodnocení je součástí kap. C.2.1 Odůvodnění.

V podmínkách využití ploch OS – Občanské vybavení – sport se do výčtu zastavitelných ploch doplňuje plocha č. 287. Pro tuto plochu platí stávající podmínky využití ploch OS.

## **H.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, byl upraven název kapitoly; její obsah nadále odpovídá § 80 odst. 2 písm. g) stavebního zákona.

Změnou č. 7 nejsou vymezovány nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani plochy pro asanaci; věcný systém této části územního plánu zůstává zachován. V souladu s aktuální strukturou podle přílohy č. 8 stavebního zákona se vypouští samostatná kapitola týkající se předkupního práva (pro účely územního plánování se zákonem č. 283/2021 Sb. zaniklo) a následující kapitoly se přechísľují. Jde o legislativně-technickou úpravu bez dopadu na věcné řešení ÚP.

## **H.8 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny**

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, byl upraven název kapitoly. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny nejsou stanovena; významný vliv na soustavu Natura 2000 byl vyloučen.

## **H.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Původní kapitola 10 účinného ÚP se v důsledku vypuštění původní kapitoly 8 přečíslovává na kapitolu 9 a její název se zkracuje na „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv“ v souladu s přílohou č. 8 stavebního zákona (obsah odpovídá § 81 odst. 1 stavebního zákona).

Změna č. 7 žádnou plochu ani koridor územní rezervy nově nevymezuje, neruší ani nemění; možné budoucí využití a podmínky prověření stávajících rezerv zůstávají věcně beze změny.

## **H.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, byl upraven název kapitoly; její obsah nadále odpovídá § 81 odst. 4 stavebního zákona.

Změna č. 7 nevymezuje nové plochy ani koridory, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území nově podmíněno zpracováním územní studie. U ploch, pro které tuto podmínku stanovuje již účinný Územní plán Luhačovice a pro něž dosud nebyla územní studie pořízena a vložena do Národního geoportálu územního plánování, se prodlužuje lhůta pro vložení dat o územní studii z 30. 6. 2026 na 30. 6. 2029.

Prodloužením lhůty je zachována podmínka podrobnějšího prověření těchto území, neboť důvody pro požadavek zpracování územní studie nadále trvají.

## **H.11 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

Údaje o rozsahu textové části budou definitivně stanoveny po dokončení úplného znění dokumentace.

Původní kapitola 12 účinného ÚP se v důsledku vypuštění původní kapitoly 8 přečíslovává na kapitolu 11. V úplném znění ÚP Luhačovice po vydání Změny č. 7 se údaj aktualizuje tak, že textová část obsahuje celkem 27 stran a grafická část obsahuje celkem 3 výkresy.

Grafická část Změny č. 7 obsahuje dva výkresy: I.B1 Výkres základního členění území a I.B2 Hlavní výkres, oba v měřítku 1 : 5 000. Samostatný výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací není součástí Změny č. 7, protože změna nevymezuje žádnou novou veřejně prospěšnou stavbu, veřejně prospěšné opatření ani plochu asanace.

Grafická část odůvodnění obsahuje tři výkresy: II.B1 Koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000 a II.B2 Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 100 000.

## **H.12 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech**

Změnou č. 7 nejsou zaváděny nové věcné definice pojmů. Název kapitoly je však upraven do podoby odpovídající aktuálnímu stavebnímu zákonu a příloze č. 8.

## **H.13 Zdůvodnění úprav a způsobu jejich promítnutí do výkresové části**

Změnové lokality **L01 – L09** vyjadřují změny vyvolané vyhodnocením využití ploch změn a aktualizací zastavěného území, včetně související úpravy vymezení zastavitelných a stabilizovaných ploch. Změnová lokalita **L10** představuje změnu funkčního využití vedoucí k vymezení plochy OS č. 287. Plochy BI č. 288 a 289 vznikají oddělením dosud nezastavěných částí zastavitelných ploch č. 48 a 3 po aktualizaci zastavěného území. Provedené úpravy jsou podle svého charakteru promítnuty do příslušných výkresů grafické části Změny č. 7 a do souvisejících částí textové části.

| Lokalita změny | Dotčená plocha / stav | Popis změny a způsob zpracování                                                                                                                | Výměra / poznámka                                 | Důvod / vazba na změnu                                                                          |
|----------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L01            | BI Z.5                | Část návrhové zastavitelné plochy Z.5 se vypouští z návrhu a v návaznosti na aktualizaci zastavěného území se stabilizuje.                     | Z.5 po změně: 0,6100 ha                           | Aktualizace zastavěného území k 31. 8. 2026 a stabilizace skutečného stavu.                     |
| L02            | BI Z.3                | Část návrhové zastavitelné plochy Z.3 se vypouští z návrhu a nově se zahrnuje do zastavěného území jako stabilizovaný stav.                    | Součást úpravy původní Z.3                        | Aktualizace zastavěného území k 31. 8. 2026 a stabilizace skutečného stavu.                     |
| L03            | BI Z.3 → BI Z.289     | Z části původní zastavitelné plochy Z.3 se vymezuje samostatně označená zastavitelná plocha BI Z.289. Nejde o novou expanzi do volné krajiny.  | Z.289: 0,7900 ha;<br>Z.3 po změně: 1,7000 ha      | Dílčí rozdělení již vymezené zastavitelné plochy; bez nové expanze do volné krajiny.            |
| L04            | BI Z.281              | Část návrhové zastavitelné plochy Z.281 se vypouští z návrhu a stabilizuje v důsledku aktualizace zastavěného území.                           | Z.281 po změně: 0,7000 ha                         | Aktualizace zastavěného území k 31. 8. 2026 a stabilizace skutečného stavu.                     |
| L05            | BI Z.45               | Část návrhové zastavitelné plochy Z.45 se vypouští z návrhu a stabilizuje jako již využitě území.                                              | Spolu s L06 vede k výměře Z.45 po změně 0,5300 ha | Aktualizace zastavěného území k 31. 8. 2026 a stabilizace skutečného stavu.                     |
| L06            | BI Z.45               | Další část návrhové zastavitelné plochy Z.45 se vypouští z návrhu a stabilizuje jako již využitě území.                                        | Spolu s L05 vede k výměře Z.45 po změně 0,5300 ha | Aktualizace zastavěného území k 31. 8. 2026 a stabilizace skutečného stavu.                     |
| L07            | BI Z.48 → BI Z.288    | Z části původní zastavitelné plochy Z.48 se vymezuje samostatně označená zastavitelná plocha BI Z.288. Nejde o novou expanzi do volné krajiny. | Z.288: 0,5000 ha                                  | Dílčí rozdělení již vymezené zastavitelné plochy; bez nové expanze do volné krajiny.            |
| L08            | BI Z.48               | Část návrhové zastavitelné plochy Z.48 se vypouští z návrhu a stabilizuje v návaznosti na aktualizaci zastavěného území.                       | Z.48 po změně: 0,6000 ha                          | Aktualizace zastavěného území k 31. 8. 2026 a stabilizace skutečného stavu.                     |
| L09            | BI Z.20               | Část návrhové zastavitelné plochy Z.20 se vypouští z návrhu a nově se zahrnuje do zastavěného území.                                           | Z.20 po změně: 3,8500 ha                          | Aktualizace zastavěného území k 31. 8. 2026 a stabilizace skutečného stavu.                     |
| L10            | PU + DD → OS Z.287    | Změna funkčního využití částí ploch PU a DD na zastavitelnou plochu OS Z.287 – dětské hřiště a oplocení.                                       | Z.287: 0,1400 ha                                  | Věcný požadavek Změny č. 7 – vytvoření územních podmínek pro občanské vybavení / dětské hřiště. |

Změna označení P.267 na T.267 není samostatnou změnovou lokalitou; jde o terminologickou úpravu označení stávající transformační plochy bez změny jejího prostorového vymezení a využití.

Uvedené změnové lokality jsou promítnuty do Výkresu základního členění území a Hlavního výkresu podle charakteru změny; do Koordinačního výkresu se promítají včetně souvisejících limitů a vazeb. Změny spojené s aktualizací zastavěného území se promítají rovněž do datové části jednotného standardu. Textová regulace OZE se promítá především do textové části podmínek využití ploch; grafické vymezení ploch WT, ZK, NU, AU a LU se tímto nemění.

#### **I) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Změna č. 7 nevymezuje nové záležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Plocha OS č.287 má místní význam. Regulace OZE je podmínkou využití vybraných ploch v rámci správního území města.

#### **J) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Celková výměra návrhových ploch BI se snižuje z 53,0781 ha na 51,2878 ha, tj. o 1,7903 ha. BI č. 288 a 289 vznikají členěním již vymezených zastavitelných ploch č. 48 a 3 a nepředstavují nový plošný rozvoj.

Snížení výměry je důsledkem aktualizace zastavěného území a stabilizace již využitých částí zastavitelných ploch. Změna č. 7 proto nezvyšuje celkový rozsah ploch určených pro bydlení a nevyvolává potřebu dalšího plošného rozvoje do volné krajiny.

Jediná zastavitelná plocha OS č. 287 je navrhována v urbanizovaném území (na úkor jiné funkce).

#### **K) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Změna č. 7 nevymezuje prvky regulačního plánu ani odchylně stanovené požadavky na výstavbu. Označení „s prvky regulačního plánu“ se v dokumentaci Změny č. 7 nepoužívá.

#### **L) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

##### **L.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Změna č. 7 nevymezuje nové zastavitelné plochy do volné krajiny. Lokality L01 – L09 představují vyhodnocení využití ploch změn, aktualizaci zastavěného území nebo členění již vymezených zastavitelných ploch.

Lokalita L10 mění funkční využití ploch PU a DD na OS č. 287 o výměře 0,1400 ha. Plocha leží v zastavěném (urbanizovaném) území a nepředstavuje nový zábor půdního fondu – jde o nezemědělsky využívané pozemky.

##### **L.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Řešením Změny č. 7 nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy zasahující do pozemků určených k plnění funkcí lesa. Změna podmínkami využití ploch LU – lesní všeobecné pouze doplňuje nepřipustné využití ve vztahu k výrobě elektrické energie z obnovitelných zdrojů; tím nevzniká požadavek na odnětí pozemků z PUPFL.

## **M) OSTATNÍ**

### **M.1 Posouzení souladu s jednotným standardem**

Jednotný standard územně plánovací dokumentace vyplývá z § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Vymezování a aplikace jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je provedeno podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, zejména podle § 12 a přílohy č. 10, a dále podle jednotné metodiky zpracování územních plánů na území Zlínského kraje – Standardu jednotného zpracování datové části územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje SZdÚP 2024v(6).

Územní plán Luhačovice byl do jednotného standardu územně plánovací dokumentace uveden již v rámci předchozích změn; Změna č. 7 proto nepředstavuje celkovou standardizaci územního plánu. Navazuje na již standardizovanou podobu účinného ÚP po vydání Změny č. 6 a upravuje pouze dílčím způsobem (zejména terminologicky pojem přestavba na transformace).

**Změna č. 7 ÚP Luhačovice je v souladu s požadavky jednotného standardu ve znění výše uvedených předpisů, doklad z elektronického kontrolního nástroje je uveden níže:**

*Bude doplněno před vydáním*

### **M.2 Úpravy dokumentace v průběhu projednávání**

Tato kapitola bude doplněna podle výsledků projednání návrhu Změny č. 7, stanovisek dotčených orgánů, připomínek a pokynů pořizovatele.

### **M.3 Úplné změnové znění (Srovnávací znění textové části ÚP Luhačovice)**

Z úplného změnového znění (Srovnávací znění textové části návrhu ÚP Luhačovice) je zřejmý rozsah měněných částí návrhu ve vazbě na ostatní text. Úplné změnové znění je zpracováno jako samostatná část dokumentace.

Srovnávací znění vychází z úplného znění ÚP Luhačovice po vydání Změny č. 6 a vyznačuje všechny zásahy Změny č. 7. Promítá aktualizaci zastavěného území, změny bilancí a výčtů ploch BI a OS, plochy č. 287, 288 a 289, terminologickou změnu „ploch přestavby“ na „transformační plochy“ včetně změny označení P.267 na T.267, úpravu názvů kapitol a terminologie, vypuštění původní kapitoly 8 týkající se předkupního práva a přečíslování původních kapitol 9 až 13 na kapitoly 8 až 12, regulaci OZE a změnu lhůt u dosud nepořízených územních studií na 30. 6. 2029.

## **3. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ**

*bude doplněno na základě výsledků projednání*