

ZMĚNA Č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU

DOLNÍ LHOTA



TEXTOVÁ ČÁST
ODŮVODNĚNÍ

Objednatel: **Obec Dolní Lhota**
763 23 Dolní Lhota 129
IČ: 00283878
Statut. zástupce: Jaroslav Masař, starosta obce
www.dolni-lhota.cz

Zpracovatel: **ALFINVEST Zlín, spol. s r.o.**
J. Staši 165,
763 02 Zlín - Malenovice
IČ: 07058543
Statut. zástupce: Ing. arch. Vladimír Pokluda, jednatel společnosti

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

OBSAH:**II. A Textová část:****1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ****2. ODŮVODNĚNÍ****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

- B.1 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů
- B.2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

C) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou 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 s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- C.2.2 Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními dokumenty
- C.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

D) Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování**E) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti****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 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí****H) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 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 Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny
- H.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- H.10 Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech
- H.11 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené mapové části
- H.12 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 Úplné změnové znění (Srovnávací znění textové části návrhu ÚP Dolní Lhota)

3. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

II. B Grafická část:

II.B1	Koordinační výkres (zpracován v podobě platného ÚP s vyznačením změnových lokalit)	1 : 5 000
II.B2	Výkres širších vztahů	1 : 100 000
II.B3	Výkres předpokládaných záborů PF	1 : 5000
Předpokládaná podoba Územního plánu Dolní Lhota po změně č. 1		
I.B1	Výkres základního členění území (předpokládaná podoba po změně č. 1)	1 : 5 000
I.B2	Hlavní výkres (předpokládaná podoba po změně č. 1)	1 : 5 000
I.B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (předpokládaná podoba po změně č. 1)	1 : 5 000

II. A Odůvodnění změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota - textová část

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ

Územní plán Dolní Lhota byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“ nebo „sSZ“) a nabyl účinnosti dne 6. 10. 2018.

Změna č. 1 územního plánu Dolní Lhota vychází z projednané **Zprávy o uplatňování Územního plánu Dolní Lhota za uplynulé období 10. 2018 – 09. 2023** (dále jen „Zpráva“), která byla schválena Zastupitelstvem obce Dolní Lhota dne 27. 11. 2023. Zpráva obsahuje **pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1** dle § 55a sSZ.

Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota vypracovala spol. ALFINVEST Zlín, spol. s r.o., se sídlem Jar. Staši 165, 763 02 Zlín – Malenovice – autorizovaná osoba Ing. arch. Vladimír Pokluda (dále jen „projektant“).

Projednání návrhu Změny č. 1 bylo po kladném vyhodnocení dle ust. § 93 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) zahájeno dne 11. 02. 2025

oznámením místa a doby konání společného jednání dotčeným orgánům, obci, pro kterou je změna územního plánu pořizována, krajskému úřadu a sousedním obcím a oznámením místa a doby konání veřejného projednání veřejnými vyhláškami vyvěšenými ve lhůtě od 11. 02. 2025 do 25. 03. 2025 na úřední desce pořizovatele, tedy MěÚ Luhačovice a úřední desce obce Dolní Lhota.

1) Společné jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

Společné jednání ve věci návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota se konalo dne 10. 03. 2025 v 15:00 hod v zasedací místnosti Obecního úřadu Dolní Lhota.

Do 15 dnů ode dne konání společného jednání, tj. do 25. 03. 2025, mohly dotčené orgány uplatnit k návrhu změny ÚP svá stanoviska a obec Dolní Lhota, krajský úřad a sousední obce připomínky.

V rámci společného jednání se vyjádřily tyto dotčené orgány (stanoviska):

1. *Krajská hygienická stanice Zlínského kraje*
(stanovisko ze dne 20. 2. 2025, č.j. KHSZL 03960/2025)
2. *Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru*
(stanovisko ze dne 6. 3. 2025, č.j. MO 221664/2025-1322)
3. *Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, regionální pracoviště správa chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty*
(stanovisko ze dne 23. 3. 2025 č.j. 0546/BK/25)
4. *Krajský úřad Zlínského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství*
(stanovisko ze dne 19.3.2025, č.j. KUZL 28266/2025)
5. *Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství*
(stanovisko ze dne 20.3.2025, č.j. KUZL 28728/2025)

V rámci společného jednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

2) Veřejné projednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

Veřejné projednání ve věci návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota se konalo dne 10. 3. 2025 v 16.00 hod v sále kulturního domu budovy OÚ Dolní Lhota. Z veřejného projednání byl sepsán záznam, který je doložen ve spisu.

Do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání, tj. do 25. 03. 2025, mohl každý uplatnit k návrhu změny ÚP své připomínky.

V rámci veřejného projednání byly v zákonné lhůtě uplatněny **2 připomínky**.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracoval v souladu s ust. § 98 odst. 2 návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota a zaslal jej dotčeným orgánům k uplatnění svých stanovisek.

K návrhu vyhodnocení připomínek se vyjádřily tyto dotčené orgány (stanoviska):

1. *Krajská hygienická stanice Zlínského kraje*
(stanovisko ze dne 25. 4. 2025, č.j. KHSZL 10347/2025)

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, oddělení územního plánování, jako nadřízený orgán územního plánování byl vyzván k uplatnění stanoviska k návrhu Změny č.1 ÚP z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací dne 16.05.2025. Nadřízený orgán vydal své nesouhlasné stanovisko dne 11. 06. 2025 pod č. j. KUZL 54159/2025. V dokumentaci byly zjištěny nedostatky.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vypracoval pokyny pro úpravu návrhu změny územně plánovací dokumentace na základě vyhodnocení výsledků projednání a stanoviska nadřízeného orgánu a předal je projektantovi. Souhrn těchto úprav je uveden v samostatné kapitole M.2.

Po provedených úpravách byla dokumentace návrhu změny dne 29. 07. 2025 opětovně předložena nadřízenému orgánu územního plánování k vydání potvrzení o odstranění nedostatků ve smyslu § 101 odst. 4 stavebního zákona. Potvrzení o odstranění nedostatků návrhu změny bylo nadřízeným orgánem doručeno dne 04. 08. 2025 pod č. j. KUZL 70395/2025.

V souladu s § 103 odst. 1 stavebního zákona byly některé úpravy dokumentace vyhodnoceny pořizovatelem jako podstatné a proto pořizovatel nařídil nové projednání v rozsahu podstatné úpravy návrhu Změny č.1 ÚP Dolní Lhota.

Pořizovatel si písemností ze dne 04. 08. 2025 pod č. j. MULU -35838/2025/24/PIL vyžádal k podstatné úpravě návrhu Změny č.1 ÚP Dolní Lhota stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a stanovisko příslušného úřadu, ve kterém bude stanoveno, zda podstatná úprava vyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody, doručil dne 19. 08. 2025 pod č. j. KUZL 74245/2025 stanovisko, že podstatná úprava návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a také stanovisko v souladu s ust. § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na ŽP, že uvedenou podstatnou úpravu není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Druhý příslušný orgán ochrany přírody – AOPK ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Bílé Karpaty nepotvrdil svým stanoviskem ze dne 11. 08. 2025, č. j. 0546/BK/25 vyloučení ani nevyloučení vlivů předložené podstatné úpravy návrhu změny na soustavu Natura 2000. Jednalo se pouze o souhlasné stanovisko k podstatným úpravám návrhu změny.

Projednání podstatné úpravy bylo zahájeno dne 25. 08. 2025 oznámením místa a doby konání opakovaného sloučeného společného jednání a veřejného projednání (dále jen „opakované sloučené jednání“) o návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota veřejnými vyhláškami vyvěšenými ve lhůtě od 25. 08. 2025 do 15. 10. 2025 na úřední desce pořizovatele, tedy MěÚ Luhačovice a ve lhůtě od 26. 08. 2025 do 15. 10. 2025 na úřední desce obce Dolní Lhota. Dne 08. 09. 2025 oznámil pořizovatel místo a dobu konání opakovaného sloučeného jednání a adresu uložení návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota jednotlivě také dotčeným orgánům, obci, pro kterou je změna územního plánu pořizována, krajskému úřadu a sousedním obcím.

3) Opakované sloučené jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

Opakované sloučené jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota v rozsahu podstatných úprav se konalo dne 29. 09. 2025 v 16:00 hod v zasedací místnosti Obecního úřadu Dolní Lhota. Z opakovaného sloučeného jednání byl sepsán záznam, který je doložen ve spisu.

Do 15 dnů ode dne konání opakovaného sloučeného jednání, tj. do 14. 10. 2025, mohl každý uplatnit k uvedené podstatné úpravě návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota své připomínky a dotčené orgány svá stanoviska. K uvedené podstatné úpravě návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota mohla uplatnit své připomínky také obec Dolní Lhota, krajský úřad a sousední obce.

V rámci opakovaného sloučeného jednání se vyjádřily tyto dotčené orgány (stanoviska):

1. Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru (stanovisko ze dne 12. 9. 2025, č.j. MO 816385/2025-1322)
2. Krajská hygienická stanice Zlínského kraje (stanovisko ze dne 15. 9. 2025, č.j. KHSZL 24537/2025)
3. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství (stanovisko ze dne 01. 10. 2025, č.j. KUZL 88615/2025)
4. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (stanovisko ze dne 02. 10. 2025, č.j. KUZL 88619/2025)
5. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Správa CHKO Bílé Karpaty (stanovisko ze dne 06. 10. 2025 č.j. S/03443/BK/25)

V rámci opakovaného sloučeného jednání nebyly uplatněny žádné připomínky.

Dne 23. 09. 2025 pod č. j. KUZL 86066/2025 uplatnil Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, oddělení územního plánování, jako nadřízený orgán územního plánování, ve smyslu ust. § 103 odst. 5 písm. b) stavebního zákona své souhlasné stanovisko k návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota k částem řešení, které byly od společného jednání a veřejného projednání změněny.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vypracoval pokyny pro úpravu návrhu změny územně plánovací dokumentace na základě vyhodnocení výsledků projednání a stanoviska nadřízeného orgánu a předal je projektantovi.

Úpravy dokumentace na základě vyhodnocení výsledků projednání a stanoviska nadřízeného orgánu:
Doplnit a zohlednit Změnu č. 8 PÚR ČR a Změnu č. 7 ZÚR ZK

Výše uvedenými úpravami nedošlo nově k negativnímu dotčení veřejných zájmů ani k negativnímu dotčení vlastnictví pozemků, tzn. že se nejednalo o podstatnou úpravu dokumentace s nutností nového projednání.

Po provedených úpravách ze strany zpracovatele byla dokumentace opětovně předložena nadřízenému orgánu územního plánování k vydání aktuálního stanoviska k návrhu Změny č. 1 ÚP podle ust. § 101 odst. 1 stavebního zákona z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 01. 10. 2025 a Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Změny č. 7 s účinností ke dni 09. 10. 2025. Nadřízený orgán vydal své souhlasné stanovisko dne 14. 11. 2025 pod č. j. KUZL 102533/2025.

Po kontrole souladu datové části dokumentace s jednotným standardem elektronickým kontrolním nástrojem, byl návrh Změny č.1 ÚP Dolní Lhota s jeho odůvodněním předložen zastupitelstvu obce k vydání.

2. ODŮVODNĚNÍ

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. 1 územního plánu Dolní Lhota je v souladu s cíli a úkoly územního plánování - § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Nové zastavitelné plochy řešené změnou vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území obce, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Návrhem je respektováno hledisko komplexního řešení, účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji tohoto území, čímž jsou vytvořeny v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Byly respektovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, vše dáno zejména krajinný rázem obce. Územní plán s ohledem na charakter a hodnoty území stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, vč. prostorové regulace staveb a opatření podle § 122 stavebního zákona v souladu s charakterem území. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na urbanistickou koncepci a při zohlednění limitů území, zejména problematiky veřejné infrastruktury a ochrany krajinného rázu. Plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území a reflektují relevantní konkrétní požadavky – viz požadavky na provedení změny územního plánu vyplývající ze Zprávy o uplatňování územního plánu Dolní Lhota v uplynulém období v kap. D. Při zohlednění požadavků se vycházelo zejména z výše zmíněných limitů v území a také z požadavků na kvalitu bydlení a dostupnost technické a dopravní infrastruktury. Byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání a vliv na veřejné zdraví. Na základě výše uvedeného některým požadavkům nebylo vyhověno.

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

Změna č. 1 ÚP Dolní Lhota 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.

Struktura ÚP, jeho změny i odůvodnění vychází z přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Použití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vychází z § 15 – 33 vyhlášky č. 157/2024 Sb. a z jednotné metodiky zpracování územních plánů na území Zlínského kraje. Řešení změny č. 1 ÚP Dolní Lhota navazuje na řešení ÚP Dolní Lhota.

Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v kapitole F. Návrhu (úplné znění). Je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy. Zohledněn je rovněž § 122 stavebního zákona.

Členění ploch vychází z převládajícího způsobu využití ploch a požadavků na rozvoj území při zohlednění všech limitů a hodnot. Základní koncepce územního plánu nebyla měněna.

Dokumentace je zpracována rovněž z hlediska vizualizace v souladu s přílohou č. 12 a 13 vyhl. č. 157/2024 Sb., nicméně nestandardizované části, zejm. výkresy odůvodnění (např. výkres předpokládaných záborů půdního fondu), zůstává v původní vizualizaci, poněvadž nová vizualizace části obsahu (např. plochy změn) není mnohdy ani slučitelná s obsahem výkresu. Data ÚP Dolní Lhota jsou zároveň zpracovány v souladu s jednotným standardem, což je podrobněji dokladováno v kap. M.1.

B) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů

B.1 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů

Požadavky k řešení vyplývající ze zvláštních právních předpisů a jejich aktualizací, kterými jsou např. vodní zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o ochraně ovzduší, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon o státní památkové péči, lesní zákon, zákon o požární ochraně, zákon o pozemních komunikacích, horní zákon, zákon o ochraně veřejného zdraví a další jsou změnou č. 1 respektovány. Požadavky zvláštních zákonů se také promítají do řešení Zásad územního rozvoje Zlínského kraje v platném znění a Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, a dalších koncepčních dokumentů, které jsou vyhodnoceny a změnou respektovány – viz vyhodnocení v kap. C. Odůvodnění.

Podkladem pro řešení změny č. 1 ÚP Dolní Lhota jsou také aktuální územně analytické podklady (aktualizace 2024) včetně RURU, které obsahují limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že **změna č. 1 ÚP Dolní Lhota je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.**

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“.

B.2 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů

VYHODNOCENÍ STANOVISEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ LHOTA

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování - ve smyslu ust. § 101 odst. 2 stavebního zákona

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 11. 06. 2025 j. KUZZL 54159/2025 k návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

Krajskému úřadu Zlínského kraje, odboru Krajský stavební úřad, jako nadřízenému orgánu územního plánování byl dne 16.05.2025 v souladu s ust. § 101 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), doručen Návrh vyhodnocení připomínek a návrh vyhodnocení stanovisek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota spolu se žádostí o vydání stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územní plánovací dokumentací dle ust. § 101 odst. 2 stavebního zákona.

Základní identifikační údaje

Zveřejnění:

<https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/3837e173-6050-433c-af95-951e3e415e41>
<https://www.mesto.luhacovice.eu/12423-dokumenty-projednavane>

Pořizovatel: Městský úřad Luhačovice, odbor stavební – oddělení územního plánování
Projektant: Ing. arch. Vladimír Pokluda, ALFINVEST Zlín spol. s r.o., J. Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice
Datum vyhotovení: prosinec 2024
Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Dolní Lhota

Předmět změny

- digitalizace platného ÚP na aktuální mapový podklad (KMD platná od 26. 04. 2022)
- standardizace účinného ÚP Horní Lhota dle § 59 SZ do SZdÚP 2024
- zohlednění využití ploch změn, resp. aktualizace zastavěného území k datu 1. 9. 2024 – viz změnové lokality L01 – L10
- vyhodnocení konkrétních návrhů na změny v území – výsledkem je návrh nových ploch pro výrobu HU č. 50 (L15) a bydlení BI č. 51 (L16)
- dochází také k doplnění zásad a principů pro rozhodování v krajině, či úpravě regulace záměrů v nezastavěném území.

Podklady

1. Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota (opatření obecné povahy č. 01/2025)

Příloha č. 1 Textová část návrhu změny ÚP

P1 Textová část návrhu změny

Příloha č. 2 Grafická část návrhu změny ÚP

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

Příloha č. 3 Textová část odůvodnění změny ÚP

P3.1	Textová část odůvodnění změny
P3.2	Srovnávací znění textové části návrhu

Příloha č. 4 Grafická část odůvodnění změny ÚP

II.B1	Koordinační výkres	1:5 000
II.B2	Výkres širších vztahů	1:100 000
II.B3	Výkres záborů ZPF a PUPFL	1:5 000
I.B1	Výkres základního členění území	
(předpokládané úplné znění po vydání změny č. 1)		1:5 000
I.B2	Hlavní výkres	
(předpokládané úplné znění po vydání změny č. 1)		1:5 000
I.B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	
(předpokládané úplné znění po vydání změny č. 1)		1:5 000

2. Návrh vyhodnocení připomínek a stanovisek dotčených orgánů k návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota**Posouzení**

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování, dle ust. § 101 odst. 2 stavebního zákona

nesouhlasí

s návrhem Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Odůvodnění

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota z těchto hledisek:

a) Zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy

Z hlediska koordinace využívání území je změna řešena s ohledem na požadavky z hlediska řešení širších územních vztahů. Pro výkres širších vztahů požadujeme použít aktuální výkres Ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření z Úplného znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání aktualizace č. 3.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 01.03.2025 (dále jen PÚR ČR) pro řešené území vyplývá:

- celostátní priority územního plánování – nejsou aktualizované
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem
- E1 - koridor pro vedení 400kV Otrokovice-Vízovice-Střelná – hranice ČR/Slovensko – Územní studie již byla zpracována a zapsána do evidence územně plánovací činnosti. Vybraná trasa C se nedotýká území obce Dolní Lhota.

Doplnit vyhodnocení Změny č. 9 PÚR ČR:

- SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření
- SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota byl zpracován před platností Změny č. 9 PÚR ČR a není posouzen s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 01.03.2025.

c) Soulad s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán (dále také ÚRP), schválený usnesením vlády ze dne 28. srpna 2024 č. 581, je účinný dnem 29.10.2024. V souladu s ust. § 319 odst. 5 stavebního zákona je ÚRP závazný až po vydání jeho 1. změny, tzn. že v současné době není ÚRP závazný pro obsah ÚP, avšak obsahuje záměry obsažené v ZÚR ZK, a proto nemůže být s těmito záměry v rozporu (viz posouzení souladu v bodě d).

d) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešení území vyplývají ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 3, s nabytím účinnosti dne 11.03.2025 (dále jen ZÚR ZK), požadavky na respektování kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývající z následujícího vymezení:

- priority územního plánování
- N-OS2 Olšavsko-Vlárská – rozvojová osa nadmístního významu – zapracováno v ÚP
- koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- cílové kvality krajiny:

13.1.krajinný celek Luhačovické zálesí, krajinný prostor Luhačovicko (krajina zemědělská s lukařením) - zapracováno v ÚP.

Veřejně prospěšné stavby:

E09 – Elektrické vedení nadmístního významu Slavičín-Střelná – zapracováno v ÚP

- Územní studie pro koridor vedení 400kV Otrokovice-Vizovice-Střelná – hranice ČR/Slovensko – Územní studie již byla zpracována a zapsána do evidence územně plánovací činnosti. Vybraná trasa C se nedotýká území obce Dolní Lhota.

Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota byl zpracován před účinností Aktualizace č. 3 ZÚR ZK, požadujeme posoudit se ZÚR ZK, ve znění Aktualizace č. 3.

Podle ust. § 101 odst. 4 stavebního zákona upozorní-li nadřízený orgán ve svém stanovisku pořizovatele na nedostatky z hledisek uvedených v odstavci 2, lze návrh předložit schvalujícímu orgánu ke schválení až na základě potvrzení nadřízeného orgánu o odstranění nedostatků.

Vzhledem k nedostatkům uvedeným v odůvodnění tohoto stanoviska požadujeme předložení návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota krajskému úřadu k posouzení, zda uvedené nedostatky byly odstraněny.

Krajský úřad v rámci úřední činnosti zjistil v předloženém návrhu změny územního plánu nepřesnosti (např. viz níže), a proto doporučuje pořizovateli, aby byl návrh změny ÚP znovu přezkontrolován a upraven. Jedná se zejména o:

Veřejné projednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

- Z vyhodnocení podaných připomínek: „Veřejné projednání ve věci návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota se konalo dne 10. 3. 2025 v 16.00 hod v sále kulturního domu budovy OÚ Dolní Lhota. Z veřejného projednání byl sepsán záznam, který je doložen ve spisu. Do 15 dnů ode dne konání společného jednání, tj. do 25.03.2025, mohl každý uplatnit k návrhu změny ÚP své připomínky“. Šlo o veřejné jednání, ne společné, přestože bylo v jeden den.
- Koordinační výkres a Výkres předpokládaných záborů ZPF zakreslit stejně jak výkresy předpokládaného úplného znění výroku, včetně nového využití ploch. Koordinační výkres je bez tabulky změnových lokalit, takže nové využití změnových ploch ve výkrese ani není možné zjistit.
- V grafické části v identifikátorech plochy složených z povinného znaku pro kategorii ploch změn (Z pro zastavitelné plochy, K pro plochy změn v krajině) a čísla ploch s rozdílným způsobem využití se vyznačí tečky mezi nimi.
- Upozorňujeme, že plochy SU smíšené obytné všeobecné a SV smíšené obytné venkovské nemají hlavní využití, protože žádné není převažující.
- Doplnit v kap. C.2.2 Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními a rozvojovými dokumenty posouzení s Územní studií krajiny Zlínského kraje, jejíž možnost využití je schválena dne 29.04.2024

Vyhodnocení:

- Jako podklad pro Výkres širších vztahů bude použit aktuální výkres Ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření z Úplného znění ZÚR ZK po vydání Aktualizace č. 3.
- Vyhodnocení souladu s PÚR ČR, ve znění závazném od 01.03.2025, s ohledem na vydání Změny č. 9 v průběhu zákonného projednání návrhu Změny č.1 ÚP Dolní Lhota, bude upraveno a doplněno.
- Návrhu Změny č.1 ÚP Dolní Lhota bude posouzen z hlediska souladu se ZÚR ZK, ve znění Aktualizace č. 3.
- Textová nesrovnalost v postupu pořízení Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota byla opravena.
- Grafická část, resp. předpokládaná podoba výkresů výroku (návrhu) ÚP Dolní Lhota po změně, jsou zpracovány v souladu se standardem – vizualizace dle př. č. 12 a 13 vyhl. č. 157/2024 Sb. Koordinační výkres slouží k odůvodnění změny a je zpracován v podobě účinného ÚP – zcela logicky i včetně vizualizace (obdobně jako změnové výkresy I.B1, I.B2 a I.B3). Rovněž výkres předpokládaných záborů půdního fondu není standardizován, proto je jeho vizualizace v dosavadní metodice ZK (zároveň je třeba také uvést, že vizualizace ploch změn dle standardu není slučitelná s informacemi o kultuře pozemků).

- Úplné znění ÚP po změně (povinnost vyhotovovat koordinační výkres v úplném znění již není) bude zpracováno v podobě po přijetí změn, tj. včetně vizualizace dle Standardu. Do koordinačního výkresu změny bude nicméně pro lepší orientaci přidána i tabulka s popisem změnových lokalit.
- Identifikátory ploch s rozdílným způsobem využití jsou užívány pouze pro potřebu grafické části územního plánu s ohledem na požadavky Standardu (řešení kategorie plochy změny ve smyslu § 12 písm. i), k) a l) stavebního zákona, tj. plocha zastavitelná, transformační nebo plocha změny v krajině). K identifikaci samotných ploch změn slouží napříč dokumentací územního plánu vždy jednoznačné číslo plochy s rozdílným způsobem využití (viz celá textová část včetně grafické části odůvodnění, která není předmětem standardizace). Požadavek na další komplikování popisu ploch změn či jiných jevů grafické části návrhu ÚP „tečkováním“ jednak zbytečně zatěžuje obsah a čitelnost (...), ale nemá ani oporu v rámci datové části územního plánu (Požadavky na strukturu standardizovaných jevů územního plánu v prostředí GIS), která je následně kontrolována v KaK a ETL nástroji. Dle př. č. 10 vyhl. č. 157/2024 Sb. obsahuje příslušná vrstva návrhových ploch s rozdílným způsobem využití (PlochyZmen_p) atribut druh (Z, T, K), Ident (nepovinná hodnota ve tvaru xxxb, kde „b“ je libovolná kombinace písmen, číslic a znaků „-“ a „_“ a Id_lokal (nepovinná hodnota identifikátoru objektu – kladné celé číslo). Požadavky na oddělování částí souhrnného identifikátoru tečkami zde tak nejsou uvedeny a jsou v rozporu s Požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů územního plánu (př. č. 12 vyhl. č. 157/2024 Sb.).
- V rámci koncepce ÚP Dolní Lhota byly plochy smíšené obytné venkovské (SV) a plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) vymezeny s ohledem na kombinaci bydlení s drobnou zemědělskou výrobou, resp. výroby a skladování s občanským vybavením. Jedná se tak o hlavní (převažující) využití ploch, které odpovídá i způsobu využití vymezených PRZV. Dle vyhl. č. 157/2024 Sb. se plochy smíšené obytné samostatně vymezují v případech, kdy je žádoucí zajistit smíšené využití území zahrnující zejména bydlení a občanské vybavení a zároveň je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše. Plochy smíšené výrobní se samostatně vymezují v případech, kdy je účelné zajistit smíšené využití území zahrnující zejména výrobu, skladování a občanské vybavení. Tato koncepce je nastavena účinným ÚP a pro dané plochy je stanoveno hlavní, přípustné i nepřípustné využití, včetně podmínek prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu. Změnou nejsou koncepce vymezení ploch ani podmínky jejich využití měněny a není k tomu žádný objektivní důvod. Nebylo-li by hlavní využití stanoveno, lze využít celou plochu ve prospěch činností a staveb uvedených v přípustném využití (i v případně stanoveném podmíněně přípustném využití), což není vůbec účelné ani vhodné (umožnilo by to využití např. celé zastavitelné plochy pro související dopravní infrastrukturu – garáže apod.). Pro zastavitelné plochy je třeba nejprve třeba naplnit hlavní využití, přípustné využití lze realizovat až v souvislosti s využitím hlavním.
- Posouzení s Územní studií krajiny Zlínského kraje bude doplněno do příslušné kap. C.2. v části Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními a rozvojovými dokumenty.

Potvrzení nadřízeného orgánu územního plánování o odstranění nedostatků návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování, obdržel dne 29.07.2025 Vaši žádost o opětovné posouzení návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota (dále také „Změna č. 1 ÚP“) k vydání potvrzení o odstranění nedostatků podle ustanovení § 101 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“).

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu §101 odst. 4 stavebního zákona

Potvrzuje

odstranění nedostatků z hlediska zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy, z hlediska souladu zejména s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje.

Odůvodnění

Ve stanovisku č.j. KUZL 54159/2025 vydaném dne 11.06.2025 krajský úřad upozornil pořizovatele na tyto nedostatky:

Podle ust. § 101 odst. 4 stavebního zákona upozornil-li nadřízený orgán ve svém stanovisku pořizovatele na nedostatky z hledisek uvedených v odstavci 2, lze návrh předložit schvalujícímu orgánu ke schválení až na základě potvrzení nadřízeného orgánu o odstranění nedostatků.

a) Zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy

Z hlediska koordinace využívání území je změna řešena s ohledem na požadavky z hlediska řešení širších územních vztahů. Pro výkres širších vztahů požadujeme použít aktuální výkres Ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření z Úplného znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání aktualizace č. 3.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 01.03.2025 (dále jen PÚR ČR) pro řešené území vyplývá:

- celostátní priority územního plánování – nejsou aktualizované
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem

- E1 - koridor pro vedení 400kV Otrokovice-Vizovice-Střelná – hranice ČR/Slovensko – Územní studie již byla zpracována a zapsána do evidence územně plánovací činnosti. Vybraná trasa C se nedotýká území obce Dolní Lhota.

Doplnit vyhodnocení Změny č. 9 PÚR ČR:

- SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření

- SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota byl zpracován před platností Změny č. 9 PÚR ČR a není posouzen s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 01.03.2025.

d) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešení území vyplývají ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 3, s nabytím účinnosti dne 11.03.2025 (dále jen ZÚR ZK), požadavky na respektování kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývající z následujícího vymezení:

- priority územního plánování

- N-OS2 Olšovsko-Vlárská – rozvojová osa nadmístního významu – zpracováno v ÚP

- koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

- cílové kvality krajiny:

13.1.krajinný celek Luhačovické zálesí, krajinný prostor Luhačovicko (krajina zemědělská s lukařením) - zpracováno v ÚP.

Veřejně prospěšné stavby:

E09 – Elektrické vedení nadmístního významu Slavičín-Střelná – zpracováno v ÚP

- Územní studie pro koridor vedení 400kV Otrokovice-Vizovice-Střelná – hranice ČR/Slovensko – Územní studie již byla zpracována a zapsána do evidence územně plánovací činnosti. Vybraná trasa C se nedotýká území obce Dolní Lhota.

Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota byl zpracován před účinností Aktualizace č. 3 ZÚR ZK, požadujeme posoudit se ZÚR ZK, ve znění Aktualizace č. 3.

Podle ust. § 101 odst. 4 stavebního zákona upozorní-li nadřízený orgán ve svém stanovisku pořizovatele na nedostatky z hledisek uvedených v odstavci 2, lze návrh předložit schvalujícímu orgánu ke schválení až na základě potvrzení nadřízeného orgánu o odstranění nedostatků.

Vzhledem k nedostatkům uvedeným v odůvodnění tohoto stanoviska požadujeme předložení návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota krajskému úřadu k posouzení, zda uvedené nedostatky byly odstraněny.

Výše uvedené nedostatky v návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota byly odstraněny. Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota není v rozporu z hlediska zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy, politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

Stanoviska ostatních dotčených orgánů

1. Krajská hygienická stanice Zlínského kraje, stanovisko ze dne 20. 2. 2025, č. j. KHSZL 03960/2025

STANOVISKO ORGÁNU OCHRANY VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Stanovisko

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně (dále jen „KHS ZK“) jako dotčený orgán místně a věcně příslušný podle § 82 odst. 1 a odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb. a § 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) ve spojení s § 54 stavebního zákona, vydává v souladu s § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě oznámení Městského úřadu Luhačovice, odbor stavební – územní plánování, nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice, č.j.: MULU -5578/2025/24/PIL ze dne 11. 2. 2025 o **konání společného jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota** doručeného dne 11. 2. 2025, toto

stanovisko:

Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví **KHS ZK s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota**

s o u h l a s í .

Odůvodnění:

Změna č. 1 územního plánu Dolní Lhota vychází z projednané Zprávy o uplatňování Územního plánu Dolní Lhota za uplynulé období 10/2018 – 09/2023, která byla schválena Zastupitelstvem obce Dolní Lhota dne 27. 11. 2023 usnesením č. 47/11/2023.

Obsahem změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota (dále jen „ÚP“) je zejména následující:

- digitalizace platného ÚP na aktuální mapový podklad (KMD platná od 26. 4. 2022),
- standardizace účinného ÚP Horní Lhota dle § 59 SZ do SZdÚP 2024,
- zohlednění využití ploch změn, resp. aktualizace zastavěného území k datu 1. 9. 2024,
- vyhodnocení konkrétních návrhů na změny v území – výsledkem je návrh nových ploch pro výrobu HU č. 50 (L15) a bydlení BI č. 51 (L16):
 - plocha smíšená výrobní všeobecná HU č. 50 – plocha v návaznosti na zastavěné území se stejnou funkcí. Plocha je dopravně přístupná ze stávajícího areálu firmy Podravka – Lagris a. s. napojeného na komunikaci II. třídy. Budoucí zástavba bude tvořit funkční celek s již existující zástavbou – výrobním areálem. Navržená plocha vytváří podmínky pro rozvoj firmy při respektování koncepce územního plánu (plocha navrhována mimo obytné plochy),
 - plocha bydlení individuálního BI č. 51 – plocha v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území (zastavitelná plocha BI č. 9) se stejnou funkcí,
- dochází také k doplnění zásad a principů pro rozhodování v krajině, či úpravě regulace záměrů v nezastavěném území.

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota není v rozporu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

2. Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, stanovisko ze dne 6. 3. 2025, č. j. KHSZL MO 221664/2025-1322

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota - společné jednání

K čj. MULU – 5578/2025/24/PIL

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 27/2024 – Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, **vydává**, ve smyslu § 94 odst. 3 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona

souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací dokumentaci.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

3. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, regionální pracoviště správa chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty, stanovisko ze dne 24. 3. 2025, č.j. 0546/BK/25

Věc: Vyjádření ke změně č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (dále jen „Agentura“) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) vydává na základě dokumentace ke společnému jednání

STANOVISKO

K navržené změně ÚP podle dokumentace ke společnému jednání nemáme další připomínky. Požadavky dané ke změně č. 1 byly zapracovány do ÚPD.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

4. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, stanovisko ze dne 19.3.2025, č.j. KUZL 28266/2025

Stanovisko k návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

Dne 11.02.2025 obdržel Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství (KÚZK OD a SH) oznámení o konání společného jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu (UP) Dolní Lhota.

Žadatel: Městský úřad Luhačovice, Odbor stavební, Oddělení územního plánování

Charakteristika návrhu:

Obsahem změny je zejména následující:

- **digitalizace platného ÚP na aktuální mapový podklad** (KMD platná od 26. 4. 2022)
- **standardizace** účinného ÚP Dolní Lhota dle § 59 SZ – v prostředí Zlínského kraje provedena úprava do **SZdÚP 2024**
- **zohlednění využití ploch změn**, resp. **aktualizace zastavěného území** k datu **1. 9. 2024** – viz změnové lokality **L01 – L10**
- vyhodnocení **konkrétních návrhů na změny v území** (14) – viz kap. D – výsledkem je návrh nových ploch pro výrobu **HU č. 50 (L15)** a bydlení **BI č. 51 (L16)**
- dochází také k **doplnění zásad a principů pro rozhodování v krajině**, či úpravě regulace záměrů v nezastavěném území a definice staveb pro zemědělství...

Níže uvedené komplexní zdůvodnění vychází z rozsahu prováděných změn ÚP Dolní Lhota řešených touto změnou. Rozsah provedených úprav je zřejmý:

- z **textové části** úplného změnového znění (srovnávacího znění ÚP Dolní Lhota) – viz kap. H.1 až H.11
- z **grafické části** výroku změny (změnových výkresů), kde jsou změny v území definovány prostřednictvím územně definovaných změnových lokalit **L01 – L17** v podobě platného ÚP doplněných textovým popisem prováděné změny – viz kap. H.12 a příslušné výkresy. Součástí grafické části změny jsou pro lepší přehlednost i výkresy návrhu ÚP Dolní Lhota s předpokládanou podobou po vydání změny.

KÚZK OD a SH, jako příslušný správní orgán na úseku dopravy podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

vydává **souhlasné stanovisko k návrhu** Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota (SJ)

Odůvodnění:

KÚZK OD a SH, v souladu s ust. § 40 odst. 3) písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanovisko k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

Z hlediska silnic II. a III. třídy, které jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a v majetkové správě příspěvkové organizace Ředitelství silnic Zlínského kraje, se sídlem K Majáku 5001, 761 01 Zlín, procházejí řešeným územím silnice č. II/492 a č. III/4921. Silnice jsou v území i v ÚP stabilizovány. Předložený návrh změny č. 1 ÚP Dolní Lhota silnice respektuje, není s nimi ve střetu. S návrhem souhlasíme.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

5. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení zemědělství, lesního hospodářství, myslivosti a rybářství, stanovisko ze dne 20.3.2025, č.j. KUZL 28728/2025

Stanoviska dotčených orgánů podle ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Krajský úřad Zlínského kraje jako příslušný dotčený orgán veřejné správy v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě oznámení o společném jednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota, uplatňuje dle ust. § 94 odst. 3 stavebního zákona, tato stanoviska k ochraně veřejných zájmů podle jednotlivých právních předpisů:

Žadatel: Městský úřad Luhačovice, odbor stavební – oddělení územního plánování

Charakteristika návrhu:

Obsahem změny je zejména následující:

- digitalizace platného ÚP na aktuální mapový podklad (KMD platná od 26. 04. 2022)
- standardizace účinného ÚP Horní Lhota dle § 59 SZ do SZdÚP 2024
- zohlednění využití ploch změn, resp. aktualizace zastavěného území k datu 1. 9. 2024 – viz změnové lokality L01 – L10
- vyhodnocení konkrétních návrhů na změny v území – výsledkem je návrh nových ploch pro výrobu HU č. 50 (L15) a bydlení BI č. 51 (L16)
- dochází také k doplnění zásad a principů pro rozhodování v krajině, či úpravě regulace záměrů v nezastavěném území

Rozsah provedených úprav je zřejmý:

⇒ z textové části úplného změnového znění (srovnávacího znění ÚP Dolní Lhota) – viz kap. H.1 až H.11

⇒ z grafické části výroku změny (změnových výkresů), kde jsou změny v území definovány prostřednictvím územně definovaných změnových lokalit L01 – L17 v podobě platného ÚP doplněných textovým popisem prováděné změny – viz kap. H.12 a příslušné výkresy.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ZPF podle ustanovení § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,

k předloženému návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota, podle ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, uplatňuje **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Změnou č. 1 je nově navrhována plocha smíšená výrobní všeobecná HU č. 50 (změnová lokalita L15) a plocha bydlení individuálního BI č. 51 (změnová lokalita L16). Součástí změny je digitalizace ÚP na nový mapový podklad (KMD platná od 26. 4. 2022), úprava účinné podoby ÚP do Standardu jednotného digitálního zpracování územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje (SZdÚP 2024), aktualizace využití ploch, resp. aktualizace zastavěného území k datu 1. 9. 2024 (změnové lokality L01 – L10) a drobné úpravy stabilizovaných ploch (změnové lokality L11 – L14).

Nově jsou změnou č. 1 navrhovány dvě zastavitelné plochy, které se dotýkají zemědělského půdního fondu – plocha smíšená výrobní všeobecná HU v rozsahu 0,26 ha a plocha bydlení individuálního BI v rozsahu 0,87 ha (celkem obě plochy 1,13 ha). Tyto plochy jsou vymezeny na půdách, které jsou zařazeny do IV. třídy ochrany zemědělských půd. Nej kvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany, nejsou dotčeny. Dle předloženého odůvodnění, nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu, které by zapříčinilo ztížení obhospodařování okolních zemědělských ploch. Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavitelné a zastavěné území obce. Rozsah nově požadovaných záborů pro plochy bydlení odpovídá požadavkům stanoveným v rozboru udržitelného rozvoje území pro rozvoj obce v tomto katastrálním území. Dle vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF a odůvodnění řešení, došlo oproti platnému ÚP ke snížení rozsahu disponibilních ploch pro bydlení, a to především vlivem zastavění ploch č. 3, 5, a částí ploch 4, 6, 8, 9, 10, 11. Na základě výše uvedeného souhlasí orgán ochrany ZPF s předloženým návrhem změny č. 1 ÚP Dolní Lhota.

Oprávněná úřední osoba: Bc. Ivana Půčková

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako správní orgán na úseku ochrany přírody podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

k předloženému návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota, kde je příslušným zdejší orgán ochrany přírody, uplatňuje **souhlasné stanovisko**.

Současně orgán ochrany přírody upozorňuje, že se předmětná koncepce z větší části nachází v Chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty. Z tohoto důvodu se k této koncepci dle výše uvedeného zákona musí vyjádřit Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Bílé Karpaty v Luhačovicích (Nádražní 318, 763 26 Luhačovice), která je věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody.

Odůvodnění:

Hodnocená koncepce se svou lokalizací nachází zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000, kde je příslušný zdejší orgán ochrany přírody, a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany. U hodnocené koncepce lze proto vyloučit významný negativní vliv na prvky soustavy Natura 2000 ve smyslu § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Dále orgán ochrany přírody konstatuje, že mu nejsou známy žádné další zájmy ochrany přírody a krajiny, které by mohly být dotčeny touto koncepcí a k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Kateřina Novotná

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“),

k předloženému návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota, podle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší vydává **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Krajský úřad nemá k návrhu připomínek, neboť nově vznikající návrhová plocha smíšená výrobní všeobecná HU č. 50 (změna L15) a plocha bydlení individuální BI č. 51 (změna L16) jsou umísťovány tak, že se nepředpokládá budoucí kolize s plochami s jiným způsobem využití.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Dagmar Mačková

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

Stanoviska dotčených orgánů uplatněných k návrhu vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

1. Krajská hygienická stanice Zlínského kraje, stanovisko ze dne 25. 4. 2025, č. j. KHSZL 10347/2025

STANOVISKO ORGÁNU OCHRANY VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Stanovisko

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně (dále jen „KHS ZK“) jako dotčený orgán místně a věcně příslušný podle § 82 odst. 1 a odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb. a § 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) ve spojení s § 54 stavebního zákona, vydává v souladu s § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti Městského úřadu Luhačovice, odbor stavební – územní plánování, nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice, č.j.: MULU -15830/2025/24/PIL ze dne 14. 4. 2025, o stanovisko k Návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota, doručené dne 14. 4. 2025, toto

stanovisko:

Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví KHS ZK s Návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

s o u h l a s í .

Odůvodnění:

Dne 14. 4. 2025 byla Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručena výzva Městského úřadu Luhačovice, odbor stavební – územní plánování, nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice, č.j.: MULU -15830/2025/24/PIL ze dne 14. 4. 2025, o stanovisko k Návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně nemá k Návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota připomínky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

Ostatní dotčené orgány se k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota nevyjádřily.

VYHODNOCENÍ PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ LHOTA PO OPAKOVANÉM JEDNÁNÍ

Stanoviska orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí (SEA) – ve smyslu ust. § 103 odst. 2 stavebního zákona

1. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, stanovisko ze dne 19. 8. 2025, č. j. KUZL 74245/2025

Stanoviska dotčených orgánů podle ust. § 103 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen krajský úřad) jako příslušný orgán dle §22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen zákon o posuzování vlivů na ŽP) obdržel dne 4. srpna 2025 žádost o stanovisko k podstatným úpravám změny č. 1 ÚP Dolní Lhota, ke kterým došlo na základě výsledků společného a veřejného projednání.

Na základě výsledků společného jednání a veřejného projednání byly provedeny tyto úpravy:

- nově je navržena zastavitelná plocha bydlení individuálního BI č. 52 (změnová lokalita L18) – mírně rozšířena je v souvislosti s touto úpravou k zajištění přístupu i plocha PU č. 18
- došlo k rozšíření stabilizované plochy bydlení individuálního (BI) v rámci úpravy zastavěného stavebního pozemku (viz změnová lokalita L19)
- do odůvodnění bylo doplněno vyhodnocení Změny č. 9 PUR ČR a Aktualizace č. 3 ZUR ZK
- do kap. C.2.2 Odůvodnění doplněno posouzení ve vztahu k Územní studii krajiny Zlínského kraje

Krajský úřad vydává v souladu s § 103 odst. 2 stavebního zákona k podstatným úpravám změny č. 1 ÚP obce Dolní Lhota tato stanoviska:

Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny:

K možnosti existence vlivu výše uvedené koncepce na lokality soustavy Natura 2000 vydává Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody, příslušný na základě ustanovení § 77a odstavce 4 písmeno o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, **že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.**

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocená koncepce se svou lokalizací nachází zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000, kde je příslušný zdejší orgán ochrany přírody, svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany. Zároveň upozorňujeme, že se **katastrální území Dolní Lhota z velké části nachází v Chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty.** Z tohoto důvodu se k této koncepci dle výše uvedeného zákona musí vyjádřit také Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Bílé Karpaty (Nádražní 318, 763 26 Luhačovice), která je věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody.

Současně orgán ochrany přírody konstatuje, že mu nejsou známy žádné další zájmy ochrany přírody a krajiny, které by mohly být dotčeny touto koncepcí a k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Markéta Ptáčková

Krajský úřad vydává v souladu s ust. § 10i odst. 2) zákona o posuzování vlivů na ŽP stanovisko, že výše uvedené úpravy změny č. 1 ÚP Dolní Lhota

není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Odůvodnění:

Předložené úpravy návrhu změny č. 1 ÚP Dolní Lhota (dále jen koncepce) jsou posuzovány na základě těchto kritérií (příloha č. 8 k zákonu o posuzování vlivů na ŽP):

1. Obsah koncepce, zejména s ohledem na:

- a) účelnost stanovených variant řešení k dosažení sledovaných cílů koncepce – koncepce je předložena v jedné variantě.
- b) míra, v jaké koncepce stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, a to buď vzhledem k jejich umístění, povaze, velikosti a provozním podmínkám nebo z hlediska požadavků na přírodní zdroje – tato míra nebyla nalezena.

- c) míra, v jaké ovlivňuje jiné koncepce – nebyla nalezena.
- d) význam koncepce pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje – ÚP je významným nástrojem pro začlenění požadavků na ochranu ŽP a veřejného zdraví. V rámci kompletního hodnocení předložené změny dle kritérií přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na ŽP nebyly shledány takové vlivy předložené koncepce, aby bylo nutné ji posoudit z hlediska vlivů na ŽP a veřejné zdraví již ve fázi změny dotčeného územního plánu.
- e) vliv koncepce na udržitelný rozvoj dotčeného území (včetně sociálně ekonomických aspektů). Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Lze předpokládat zachování trvale udržitelného rozvoje dotčené obce Dolní Lhota.
- f) problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které jsou závažné pro koncepci – předložená koncepce vzhledem ke svému charakteru – koncepce nevykazuje závažné problémy týkající se životního prostředí a veřejného zdraví, aby bylo nutné tuto koncepci posoudit ve fázi změny ÚP.
- g) význam koncepce pro implementaci požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví – z tohoto pohledu nemá předložená koncepce takový charakter, který by měl významný dopad do oblasti uplatňování práva životního prostředí EU.

2. Charakteristika vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví a charakteristika dotčeného území, zejména s ohledem na:

- a) pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivu koncepce – jedná se o trvalé úpravy dotčeného ÚP.
- b) kumulativní a synergickou povahu vlivu – zásadní významné kumulativní či synergické vlivy, které by bylo nutné posoudit již ve fázi změny ÚP, nebyly shledány.
- c) přeshraniční povahu vlivu – lze vyloučit.
- d) rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení koncepce (např. při přírodních katastrofách nebo haváriích) – tato rizika nebyla shledána.
- e) závažnost a rozsah vlivu (počet obyvatel, který by mohl být pravděpodobně zasažen) – závažné vlivy na obyvatele obce Dolní Lhota nebyly shledány.
- f) důležitost a zranitelnost oblasti, která by mohla být zasažena, s ohledem na:
 - i. zvláštní přírodní charakteristiku nebo kulturní dědictví – významné vlivy v těchto oblastech nebyly nalezeny.
 - ii. hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace – navrhovaná změna ÚP nemá potenciál ovlivnit hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace.
 - iii. překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot – není předpoklad překročení těchto hodnot v dotčeném území.
 - iv. kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání – v rámci rozšíření ploch pro bydlení dojde k záboru půd náležejících do ZPF, nicméně se nejedná o rozsáhlejší zábory, významné negativní vlivy v této oblasti tedy nebyly shledány.
 - v. dopady změny klimatu – nebyly shledány vlivy na změnu klimatu
- g) dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni

Krajský úřad upozorňuje, že v rámci zákonné lhůty neměl k dispozici stanovisko druhého příslušného orgánu ochrany přírody – AOPK ČR, Regionální pracoviště, Správa CHKO Bílé Karpaty, který je příslušný ve věci vyloučení (nevykloučení) vlivů předložené koncepce na soustavu Natura 2000. Toto stanovisko je podkladem pro rozhodování krajského úřadu, zda bude daná koncepce posuzována z hlediska vlivů na životní prostředí.

V případě, že příslušný orgán ochrany přírody nevyloučí vliv předložené koncepce na soustavu Natura 2000, bude předložená koncepce, podléhat posuzování vlivů na ŽP, jak vyplývá z ust. § 10a odst. 1 písm. a) zákona o posuzování vlivů na ŽP: koncepce, u kterých podle stanoviska orgánu ochrany přírody nelze vyloučit významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptací oblasti podle zákona o ochraně přírody a krajiny podléhají posuzování vždy.

Předpokládaný přínos posouzení předložené změny dotčeného ÚP ve vztahu k posouzení jiných koncepcí (na odlišných úrovních v téže oblasti) lze vyhodnotit jako minimální.

Vztah k jiným koncepcím či jejich změnám, včetně těch, jejichž provedení je zamýšleno, a které jsou příslušnému úřadu známy – nebyl nalezen.

Na základě výše uvedeného neshledal krajský úřad nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) předložené koncepce – tedy podstatných úprav návrhu změny č. 1 ÚP Dolní Lhota. Zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví lze prosadit standardními postupy, podle zvláštních předpisů

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

2. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Správa CHKO Bílé Karpaty, stanovisko ze dne 11. 8. 2025, č. j. 0546/BK/2025**Věc: Vyjádření ke změně č. 1 Územního plánu Dolní Lhota – podstatné úpravy**

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (dále jen „Agentura“) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) vydává na základě upravené dokumentace ke společnému a veřejnému projednání

STANOVISKO

K navrženým změnám ÚP po podstatných úpravách podle dokumentace ke společnému a veřejnému projednání nemáme další připomínky. Požadavky dané ke změně č. 1 byly zapracovány do ÚPD.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování – ve smyslu ust. § 103 odst. 5 písm. b) stavebního zákona**1. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, oddělení územního plánování, stanovisko ze dne 23. 9. 2025, č. j. KUZL 86066/2025****Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota k částem řešení, které byly od sloučeného společného jednání a veřejného projednání změněny**

Krajskému úřadu Zlínského kraje, odboru Krajský stavební úřad, jako nadřízenému orgánu územního plánování bylo dne 08.09.2025, v souladu s ust. § 103 odst. 3 ve spojení s ust. § 93 odst. 5 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), oznámeno místo a doba konání opakovaného sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota (dále jen ÚP), k vydání stanoviska podle ustanovení § 103 odst. 5 písm. b) stavebního zákona k částem řešení, které byly od sloučeného společného jednání a veřejného projednání změněny.

Základní identifikační údaje

Zveřejnění: <https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/3837e173-6050-433c-af95-951e3e415e41>

<https://www.mesto.luhacovice.eu/12423-dokumenty-projednavane>

Pořizovatel: Městský úřad Luhačovice, odbor stavební - oddělení územního plánování

Projektant: Ing. arch. Vladimír Pokluda, ALFINVEST ZLÍN, spol. s r. o., J. Staši 165, Zlín

Datum vyhotovení: červenec 2025

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Dolní Lhota

Předmět změny:

- digitalizace platného ÚP na aktuální mapový podklad (KMD platná od 26. 04. 2022)
- standardizace účinného ÚP Dolní Lhota dle § 59 SZ do SZdÚP 2024
- zohlednění využití ploch změn, resp. aktualizace zastavěného území k datu 1. 9. 2024 – viz změnové lokality L01 – L10
- vyhodnocení konkrétních návrhů na změny v území – výsledkem je návrh nových ploch pro výrobu HU č. 50 (L15) a bydlení BI č. 51 (L16)
- dochází také k doplnění zásad a principů pro rozhodování v krajině, či úpravě regulace záměrů v nezastavěném území.

Podklady:

1. Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota (opatření obecné povahy)

Textová část návrhu

Grafická část návrhu:

Výkres základního členění území

1:5 000

Hlavní výkres

1:5 000

Textová část odůvodnění:

Odůvodnění změny

Srovnávací znění (výroková část s vyznačením změn)

Grafická část odůvodnění změny:

Koordinační výkres

1:5 000

Výkres širších vztahů

1:100 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

1:5 000

Výkres základního členění území – předpokládaná podoba po vydání změny č. 1	1:5 000
Hlavní výkres – předpokládaná podoba po vydání změny č. 1	1:5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – předpokládaná podoba po vydání změny č. 1	1:5 000

Posouzení

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování, dle ust. § 103 odst. 5 písm. b) stavebního zákona

souhlasí

s návrhem Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota, v částech řešení, které byly od sloučeného společného jednání a veřejného projednání změněny, z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Odůvodnění

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota v částech, které byly od sloučeného společného jednání a veřejného projednání změněny, z následujících hledisek:

Zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy

Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota je v částech řešení, které byly od sloučeného společného jednání a veřejného projednání změněny, řešen se zajištěním koordinace využívání území zejména s ohledem na širší vztahy.

Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota není v částech řešení, které byly od sloučeného společného jednání a veřejného projednání změněny, v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 01.03.2025 (dále jen PÚR ČR). Na záměry či požadavky vyplývající z PÚR ČR nemají změny provedené po veřejném projednání vliv.

Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán (dále také ÚRP), schválený usnesením vlády ze dne 28. srpna 2024 č. 581, je účinný dnem 29.10.2024. V souladu s usn. § 319 odst. 5 stavebního zákona je ÚRP závazný až po vydání jeho 1. změny, tzn. že v současné době není ÚRP závazný pro obsah ÚP, avšak obsahuje záměry obsažené v ZÚR ZK, a proto nemůže být s těmito záměry v rozporu (viz posouzení souladu v následujícím bodu).

Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota není v částech řešení, které byly od sloučeného společného jednání a veřejného projednání změněny, v rozporu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 3 (dále jen ZÚR ZK). Na záměry či požadavky vyplývající ze ZÚR ZK nemají změny provedené po veřejném projednání vliv.

Krajský úřad v rámci úřední činnosti zjistil v předloženém návrhu změny územního plánu nepřesnosti (např. viz níže), a proto doporučuje pořizovateli, aby byl návrh změny ÚP znovu přezkontrolován a upraven. Jedná se zejména o:

Upozorňujeme, že dne 27.08.2025 vláda schválila Změnu č. 8 PÚR ČR, a její závaznost se předpokládá na přelomu září a října 2025.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí. Návrh Změny č.1 ÚP Dolní Lhota bude doplněn o posouzení z hlediska souladu se Změnou č. 8 PÚR ČR a Změnou č. 7 ZÚR ZK.

Stanoviska ostatních dotčených orgánů uplatněná v rámci opakovaného jednání

1. **Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, stanovisko ze dne 12. 9. 2025, č. j. MO 816385/2025-1322**

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci**Návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota - opakované sloučené společné jednání a veřejné projednání**

K čj. MULU -43956/2025/24/PIL

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 – Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, **vydává** ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona

souhlasné stanovisko**k předložené územně plánovací dokumentaci.**Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

2. **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, stanovisko ze dne 15. 9. 2025, č. j. KHSZL 24537/2025**

STANOVISKO ORGÁNU OCHRANY VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**Stanovisko**

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně (dále jen „KHS ZK“) jako dotčený orgán místně a věcně příslušný podle § 82 odst. 1 a odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb. a § 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) ve spojení s § 54 stavebního zákona, vydává v souladu s § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě oznámení Městského úřadu Luhačovice, odbor stavební – územní plánování, nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice, č.j.: MULU -43956/2025/24/PIL ze dne 8. 9. 2025 o **konání opakovaného sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota**, doručeného dne 8. 9. 2025, toto

stanovisko:

Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví **KHS ZK s upravenými částmi návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota pro opakované sloučené společné jednání a veřejné projednání**

s o u h l a s í .**Odůvodnění:**

Po společném a veřejném projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota byly provedeny následující úpravy dokumentace:

- na základě kladně vyhodnocené připomínky je nově navržena zastavitelná plocha bydlení individuálního BI č. 52 (změnová lokalita L18) – mírně rozšířena je v souvislosti s touto úpravou k zajištění přístupu i plocha PU č. 18
- na základě kladně vyhodnocené připomínky došlo k rozšíření stabilizované plochy bydlení individuálního (BI) v rámci úpravy zastavěného stavebního pozemku (viz změnová lokalita L19)

Upravené části Návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota pro opakované sloučené společné jednání a veřejné projednání nejsou v rozporu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

3. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, stanovisko ze dne 1. 10. 2025, č. j. KUZL 88615/2025

Stanovisko k návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

Dne 8. září 2025 obdržel Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství (KÚZK OD a SH) oznámení o konání společného jednání a veřejného projednání (SJ a VP) o návrhu Změny č. 1 Územního plánu (ÚP) Dolní Lhota.

Žadatel: Městský úřad Luhačovice, odbor stavební

Charakteristika návrhu: Změna č. 1 územního plánu Dolní Lhota vychází z projednané Zprávy o uplatňování Územního plánu Dolní Lhota v uplynulém období 10/2018–09/2023, která byla schválena Zastupitelstvem obce Dolní Lhota dne 27.11.2023. Zpráva je zásadním a závazným dokumentem pro zpracování vlastní změny č. 1 územního plánu Dolní Lhota.

Předmětem projednávané změny ÚP:

- Změnou č. 1 je nově navrhována plocha smíšená výrobní všeobecná HU č. 50 (změnová lokalita L15) a plochy bydlení individuálního BI č. 51 (změnová lokalita L16) podmíněna zpracováním územní studie (US1) a BI č. 52 (změnová lokalita L18).
- Součástí změny je digitalizace ÚP na nový mapový podklad (KMD platná od 26. 4. 2022), úprava účinné podoby ÚP do Standardu jednotného digitálního zpracování územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje (SZdÚP 2024), aktualizace využití ploch, resp. aktualizace zastavěného území k datu 1. 9. 2024 (změnové lokality L01 – L10) a drobné úpravy stabilizovaných ploch (změnové lokality L11 – L14, L19).

KÚZK OD a SH, jako příslušný správní orgán na úseku dopravy podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů vydává souhlasné stanovisko k návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota.

Odůvodnění:

KÚZK OD a SH, v souladu s ust. § 40 odst. 3) písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanovisko k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

Z hlediska silnic II. a III. třídy, které jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a v majetkové správě příspěvkové organizace Ředitelství silnic Zlínského kraje, se sídlem K Majáku 5001, 761 01 Zlín, prochází řešeným územím silnice č. II/492 a č. III/4921. Návrh ÚP silnice respektuje. Nejsou navrhovány nové plochy, které by byly s uvedenou silnicí ve střetu.

Z hlediska dopravy, silnic II. a III. třídy, nemáme k návrhu změny č. 1 ÚP Dolní Lhota žádné připomínky, s návrhem souhlasíme.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

4. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení zemědělství, lesního hospodářství, myslivosti a rybářství, stanovisko ze dne 2. 10. 2025, č. j. KUZL 88619/2025

Stanoviska dotčených orgánů podle ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Krajský úřad Zlínského kraje jako příslušný dotčený orgán veřejné správy v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě oznámení o konání opakovaného sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota, uplatňuje dle ust. § 94 odst. 3 stavebního zákona, tato stanoviska k ochraně veřejných zájmů podle jednotlivých právních předpisů:

Žadatel: Městský úřad Luhačovice, odbor stavební – oddělení územního plánování

Charakteristika návrhu:

V souladu s ust. § 102 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel s určeným zastupitelem výsledky dosavadního projednání, na základě kterých byl návrh změny upraven. V souladu s § 103 odst. 1 stavebního zákona byly některé úpravy vyhodnoceny jako podstatné, a proto nařídil pořizovatel bez zbytečného odkladu opakovaně sloučené jednání v rozsahu těchto úprav:

- na základě kladně vyhodnocené připomínky je nově navržena zastavitelná plocha bydlení individuálního BI č. 52 (změnová lokalita L18) – mírně rozšířena je v souvislosti s touto úpravou k zajištění přístupu i plocha PU č. 18
- na základě kladně vyhodnocené připomínky došlo k rozšíření stabilizované plochy bydlení individuálního (BI) v rámci úpravy zastavěného stavebního pozemku (viz. změnová lokalita L19)

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ZPF podle ustanovení § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,

k předloženému návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota, podle ust. § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, uplatňuje **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu posoudil úpravy, které jsou předmětem opakovaného sloučeného společného jednání a veřejného projednání a nemá k nim námitek. V rámci těchto úprav byla vymezena jedna nová zastavitelná plocha pro bydlení BI č. 52 (změnová lokalita L18) a dále došlo k rozšíření stabilizované plochy bydlení individuálního (BI) v rámci úpravy zastavěného stavebního pozemku. Dokumentace obsahuje vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a zároveň i odůvodnění. Je zřejmé, že nově navrhovaná plocha pro bydlení BI č. 52 je vymezena v přímé návaznosti na zastavěné území obce, v nejnútnejším rozsahu, na zemědělských půdách méně kvalitních, které náleží do IV. třídy ochrany zemědělských půd. Navrhované řešení lze z pohledu dodržení zásad ochrany zemědělského půdního fondu považovat za akceptovatelné.

Oprávněná úřední osoba: Bc. Ivana Půčková

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako správní orgán na úseku ochrany přírody podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,

k předloženému návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota, kde je příslušným zdejší orgán ochrany přírody, uplatňuje **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

zájmy ochrany přírody a krajiny, k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad, nejsou tímto návrhem dotčeny a nemá proto k návrhu připomínky. Současně orgán ochrany přírody upozorňuje, že se větší část předmětné koncepce nachází na území Chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty, kde je příslušným orgánem ochrany přírody Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Bílé Karpaty (Nádražní 318, 763 26 Luhačovice).

Oprávněná úřední osoba: Ing. Kateřina Novotná

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“),

k předloženému návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota, podle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší vydává **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění:

Krajský úřad nemá k návrhu připomínek, neboť uvedené změny nemohou žádným způsobem ohrozit zájmy chráněné zákonem o ochraně ovzduší: rozšíření plochy pro bydlení BI č. 52 v rámci změnové lokality L18 ani rozšíření plochy pro bydlení individuální v rámci změnové lokality L19 nepředstavuje do budoucna možnou kolizi s ostatními plochami s jiným způsobem využití.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Dagmar Mačková

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

5. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Správa CHKO Bílé Karpaty, stanovisko ze dne 6. 10. 2025, č. j. S/03443/BK/25

Věc: Změna č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (dále jen „Agentura“) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) vydává na základě dokumentace k opakovanému společnému a veřejnému projednání

STANOVISKO

K navržené změně ÚP dle dokumentace k opakovanému sloučenému společnému veřejnému projednání nemáme připomínky.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

Nové STANOVISKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ ve smyslu ust. § 101 odst. 2 stavebního zákona, zejména s ohledem na změny PUR ČR od posledního stanoviska

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, oddělení územního plánování, stanovisko ze dne 14. 11. 2025, č. j. KUZL 102533/2025

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování I návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování obdržel dne 27.10.2025 Vaši žádost o posouzení návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota (dále též ÚP) podle ust. § 101 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 01.10.2025 (dále také PÚR ČR) a Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Změny č. 7 s účinností ke dni 09.10.2025.

Základní identifikační údaje

Zveřejnění:

<https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/3837e173-6050-433c-af95-951e3e415e41>

<https://www.mesto.luhacovice.eu/12423-dokumenty-projednavane>

Pořizovatel: Městský úřad Luhačovice, odbor stavební – oddělení územního plánování

Projektant: Ing. arch. Vladimír Pokluda, ALFINVEST Zlín spol. s r.o., J. Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice

Datum vyhotovení: 10/2025

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Dolní Lhota

Předmět změny

- digitalizace platného ÚP na aktuální mapový podklad (KMD platná od 26. 04. 2022)
- standardizace účinného ÚP Horní Lhota dle § 59 SZ do SZdÚP 2024
- zohlednění využití ploch změn, resp. aktualizace zastavěného území k datu 1. 9. 2024 – viz změnové lokality L01 – L10
- vyhodnocení konkrétních návrhů na změny v území – výsledkem je návrh nových ploch pro výrobu HU č. 50 (L15) a bydlení BI č. 51 (L16)
- dochází také k doplnění zásad a principů pro rozhodování v krajině, či úpravě regulace záměrů v nezastavěném území.

Podklady pro vypracování stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování poskytnuté pořizovatelem:

1. Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota (opatření obecné povahy č. 01/2025)

Příloha č. 1 Textová část návrhu změny ÚP

P1 Textová část návrhu změny

Příloha č. 2 Grafická část návrhu změny ÚP

I.B1 Výkres základního členění území

1:5 000

I.B2 Hlavní výkres

1:5 000

I.B3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

1:5 000

Příloha č. 3 Textová část odůvodnění změny ÚP

P3.1 Textová část odůvodnění změny

P3.2 Srovnávací znění textové části návrhu

Příloha č. 4 Grafická část odůvodnění změny ÚP

II.B1 Koordinační výkres

1:5 000

II.B2 Výkres širších vztahů

1:100 000

II.B3 Výkres záborů ZPF a PUPFL

1:5 000

I.B1 Výkres základního členění území

(předpokládané úplné znění po vydání změny č. 1)

1:5 000

I.B2 Hlavní výkres (předpokládané úplné znění po vydání změny č. 1)

1:5 000

I.B3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

(předpokládané úplné znění po vydání změny č. 1)

1:5 000

Posouzení

Krajský úřad Zlínského kraje, Krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 101 odst. 2 stavebního zákona

souhlasí

s návrhem Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje.

Odůvodnění

Souhlasné stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota podle ust. § 101 odst. 2 stavebního zákona bylo vydáno dne 11.06.2025 (KUZL 54159/2025). Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností od 01.10.2025 byla schválena usnesením vlády dne 27.08.2025. Aktuální a závazná od 01.10.2025 je Politika územního rozvoje České republiky po Změně č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PUR ČR“).

Vzhledem k tomu, že stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota podle ust. § 101 odst. 2 stavebního zákona bylo vydáno před platností Změny č. 8 PUR ČR, je z hlediska souladu s PUR ČR neaktuální. Změna byla doplněna o posouzení a z Aktualizace č. 8 PUR ČR nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky.

Změna č. 7 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje s účinností 09.10.2025 byla vydána Zastupitelstvem Zlínského kraje dne 24.09.2025. Aktuální a závazné od 09.10.2025 jsou Zásady územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Změny č. 7 (dále jen „ZÚR ZK“). Vzhledem k tomu, že stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota podle ust. § 101 odst. 2 stavebního zákona bylo vydáno před platností Změny č. 7 ZÚR ZK, je z hlediska souladu se ZÚR ZK neaktuální. Změna byla doplněna o posouzení, a ze Změny č. 7 ZÚR ZK nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky.

Návrh Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota byl posouzen dle ust. § 101 odst. 1 stavebního zákona hlediska souladu se Změnou č. 8 PUR ČR a Změnou č. 7 ZÚR ZK a s nimi v rozporu.

Poučení

Toto stanovisko není rozhodnutím ve smyslu správního řádu a nelze se proti němu odvolat.

Vyhodnocení: Vzato na vědomí

C) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou 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**

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. 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 Dolní Lhota vydaný Opatřením obecné povahy usnesením zastupitelstva obce č. 30/9/2018 dne 18. 9. 2018 s nabytím účinnosti dne 6. 10. 2018 byl zpracován a vydán v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1. Vyhodnocení ve vztahu k Aktualizaci č. 2, 3, 5, 4, 6, 7 a ke Změně č. 9, 8 je součástí této Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota. Požadavky PÚR ČR dále rozvíjí a upřesňuje Zásady územního rozvoje Zlínského kraje (viz. bod C.2).

Pro území obce Dolní Lhota vyplývají z PÚR ČR – úplného znění závazného od 1. 10. 2025 tyto požadavky na respektování a upřesnění:

1. celostátní priority územního plánování
2. specifická oblast **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem
3. specifická oblast **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření
4. specifická oblast **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie

ad 1.) PÚR ČR určuje požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování ve formě celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou ÚP a změnou č. 1 ÚP Dolní Lhota zohledněny v následujícím rozsahu:

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

Územní plán respektuje kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, které byly zjištěny v ÚAP ORP Luhačovice včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana těchto hodnot je zabezpečena stanovením podmínek pro využití území a zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kultury krajiny, které jsou výrazem jeho historie a tradic. Charakterem, rozsahem, umístěním nových zastavitelných ploch a způsobem jejich regulace bylo dbáno na zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny. Jsou minimalizovány negativní vlivy rozvoje především na přírodní a krajinné hodnoty. V územním plánu jsou základní hodnoty území ve veřejném zájmu stabilizovány a změnou č. 1 nedochází k jejich negativnímu ovlivnění. Změnou č. 1 je nově navrhována plocha smíšená výrobní všeobecná **HU č. 50** (změnová lokalita **L15**) a plochy bydlení individuálního **BI č. 51** (změnová lokalita **L16**) podmíněna zpracováním územní studie (US1) a **BI č. 52** (změnová lokalita **L18**).

Součástí změny je **digitalizace ÚP na nový mapový podklad** (KMD platná od 26. 4. 2022), úprava účinné podoby ÚP do Standardu jednotného digitálního zpracování územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje (**SZdÚP 2024**), aktualizace využití ploch, resp. **aktualizace zastavěného území k datu 1. 9. 2024** (změnové lokality **L01 – L10**) a drobné úpravy stabilizovaných ploch (změnové lokality **L11 – L14, L19**).

- (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 účinným územním plánem stabilizací a podporou ploch pro rozvoj primárního sektoru a hospodaření (SV, HU). V územním plánu jsou navrženy podmínky, které přispívají nejen k rozvoji venkovského území, ale také chrání zemědělskou půdu a zvyšují ekologickou funkci krajiny, v maximální míře je také brán zřetel na její hodnoty. Nové zastavitelné plochy navržené změnou č. 1 se nachází na půdách IV. a V. tř. ochrany ZPF což představuje půdy s průměrnou a podprůměrnou produkční schopností a nepředstavují tak významný zásah do organizace ZPF.

Změnou č. 1 je tak požadavek na ochranu zemědělské půdy, lesních porostů, vodních ploch a ekologických funkcí krajiny respektován. Zábor ZPF je podrobněji zdůvodněn v kap. L.1 Odůvodnění. K záboru PUPFL nedochází.

- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*
Je respektováno. V rámci urbanizovaných částí obce se neprojevuje prostorová a sociální segregace obyvatelstva. Územní plán nenavrhuje prostorově oddělené plochy bydlení či plochy se smíšeným využitím, které by přispívaly k sociální segregaci obyvatelstva a měly negativní vliv na sociální soudržnost. Řešení územního plánu předcházelo prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel a změnou č. 1 není nijak měněno.
- (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 - při stanovování základního funkčního využití území byly v ÚP zohledněny jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a s ním související životní úroveň obyvatel. Komplexní přístup byl uplatňován při zpracování návrhu ÚP, zejména s ohledem na urbanistickou strukturu a limity ochrany přírody a krajiny. Nové zastavitelné plochy řešené změnou č. 1 jsou navrženy ve vazbě na stávající zástavbu. Změnou č. 1 nedochází k ovlivnění celkové koncepce řešení ÚP.
- (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. Vymezení nových zastavitelných ploch je ve vazbě na plochy s obdobným využitím, které nezpůsobuje konflikty ve využívání území. Princip integrovaného rozvoje území je v územním plánu zohledněn přiměřeně s ohledem na umístění obce v regionu. Bylo koordinováno a řešeno v rámci ÚP Dolní Lhota a změnou č. 1 nedochází k negativnímu ovlivnění.
- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.*
Obec Dolní Lhota není součástí hospodářsky problémového regionu. Uvedený princip je však zohledněn. Odstraňování důsledků hospodářských změn a vytváření pracovních příležitostí je v územním plánu naplňováno návrhem jednotlivých funkčních ploch a stabilizací ploch pro výrobu HU a ploch smíšených obytných venkovských SV. Podmínky v území jsou vyvážené a řešením změny č. 1 nejsou ovlivněny.
- (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.*
Základní předpoklady pro spolupráci mezi sousedními obcemi a rozvoj cestovního ruchu jsou nastaveny a respektovány. Řešením územního plánu (stanovením koncepce a podmínkami pro využití ploch) jsou vytvořeny předpoklady pro polycentrický rozvoj sídelní struktury, stanovená koncepce rozvoje území odpovídá velikosti obce a její poloze vůči spádové oblasti města Vizovice, Luhačovice, Zlín. Změnou č. 1 nedochází k negativnímu ovlivnění.
- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*
Je respektováno – stanovená urbanistická koncepce rozvoje území minimalizuje rozvoj nové zástavby do volné krajiny a tím chrání nezastavěné území (zejména zemědělské a lesní půdy) před negativními vlivy suburbanizace. Návrhem zastavitelných ploch nedochází k fragmentaci veřejné zeleně. Nová zástavba je přednostně řešena formou dostavby proluk a doplněním jednostranně využitých komunikací se stávajícími technickou infrastrukturou tak, aby navrhované uspořádání území bylo úsporné v nárocích na veřejný rozpočet obce, dopravu a energie. Podmínky pro využití původních výrobních areálů jsou stabilizovány. Změnou č. 1 není měněno.

- (20) *Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístování 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, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Je respektováno – celková koncepce řešení územního plánu zohledňuje zájmy ochrany přírody a krajiny. V územním plánu jsou stávající prvky lokálního ÚSES respektovány tak, aby byla zajištěna jejich funkčnost. Všechny zájmy ochrany přírody byly zohledněny (CHKO a MAB Bílé Karpaty, pohledové horizonty, krajinný ráz) a jsou navrhována taková opatření, aby došlo k eliminaci negativního dopadu nové zástavby na okolní krajinu a všechny zvláště chráněné plochy, včetně vytvoření podmínek pro ochranu krajinného rázu. Nová výstavba vhodně doplňuje stávající zastavěné území a je stanoveno její prostorové uspořádání v souladu s požadavky ochrany krajinného rázu s ohledem na zásady pro využívání cílových charakteristik krajinného celku Luhačovické zálesí - krajinného prostoru 13.1 Luhačovicko. Krajinný ráz a ochrana nezastavěného území jsou založeny na prostupnosti krajiny a ochraně pohledových horizontů. Ochrana krajiny a všech jejích prvků jsou v územním plánu chráněny a jsou významnou součástí udržitelného rozvoje území. Změnou č. 1 není měněno.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Je respektováno - v rámci územního plánu jsou řešeny plochy dopravní i technické infrastruktury, které svým řešením nebrání migrační prostupnosti krajiny. Pro zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny jak pro volně žijící živočichy tak i pro člověka jsou vytvořeny základní podmínky, k nežádoucímu srůstání sídel nedochází. Změnou č. 1 nejsou řešeny plochy, u kterých by bylo zapotřebí řešit problémy s migrací.

- (21) *Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Je respektováno - plochy zeleně jsou řešením územního plánu obecně koncipovány tak, aby vytvořily ucelený spojitý systém, který zajistí propojení zeleně v urbanizovaném a neurbanizovaném území, a zapojí ho do systému ekologické stability. Podmínky pro zlepšení a zvýšení prostupnosti krajiny jsou vytvořeny, opatření zvyšující její prostupnost však navrhovány nejsou. Změnou č. 1 nedochází k negativnímu ovlivnění.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.*

Je respektováno, i když obec samotná není nijak silným rekreačním střediskem, jsou územním plánem prostřednictvím stabilizovaných ploch rekreace RI, ploch smíšených obytných venkovských SV a přípustných činností v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití vytvořeny podmínky pro objekty a zařízení posilující rekreaci a cestovní ruch. Stávající turistické trasy i cyklotrasy jsou respektovány. Změnou č. 1 nedochází k negativnímu ovlivnění, řešené území nepředstavuje centrum osídlení.

- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území.
- Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
- Je respektováno – územním plánem jsou vytvořeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury. Stávající infrastruktura a dopravní propojení jsou zachovány, a stabilizovány. V rámci stávajících i navržených funkčních ploch s rozdílným způsobem využití je možno realizovat stavby a obnovy technické i dopravní infrastruktury. Změnou č. 1 není měněno. Nejsou navrhovány takové záměry, které by vedly k nežádoucí 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, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnost nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).
- V řešení územního plánu je základní komunikační síť stabilizována a jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení dopravní dostupnosti a prostupnosti území. Stávající dopravní propojení včetně cykloprovozu je zachováno. Nová zástavba je dle územních možností situována do vhodných poloh v blízkosti základní dopravní a technické infrastruktury. Změnou č. 1 nadále respektováno.
- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.
- Je respektováno – v řešeném území se nenachází zdroje negativních dopadů na lidské zdraví, územním plánem ani změnou č. 1 nejsou žádné nové plochy s významným negativním vlivem navrhovány. Nové plochy pro obytnou zástavbu BI č. 51 a 52 řešené změnou č. 1 je vymezena mimo dopad vlivů ze stávajících výrobních areálů.
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadu na změny klimatu.
- V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.
- Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.
- Je respektováno - ochrana území a obyvatelstva před potenciálními riziky přírodních katastrof, které v řešeném území představují zejména sesuvy půdy, eroze a bleskové záplavy, je zajištěna stabilizací ploch jak zastavěného, tak i nezastavěného území (AU, NU, ZK, LU, WT). Samostatná protierozní opatření nejsou navrhována, nicméně je v ÚP navržena plocha zeleně krajinné - ZK č. 32 s funkcí protierozní ochrany. Pro podporu retenčních a akumulačních schopností krajiny slouží také navržené plochy WT č. 21, která je určena pro záchytnou nádrž na vodním toku Luhačovického potoka nad VD Luhačovice a plocha TU č. 26 určena k umístění hráze pro zachycení příválových extravilánových vod. Opatření ke snižování nebezpečí a odstraňování důsledků přírodních katastrof, stejně jako stavby pro vodní hospodářství, jsou přípustná ve všech plochách nezastavěného území, protože nebyla vyloučena ve smyslu ustanovení § 122 stavebního zákona.

Podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území jsou dále dány také organizací krajiny a návrhem jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulací. Zastavitelné plochy nejsou navrhovány na plochách nestabilního či sesuvného území. (pouze nově navrhovaná zastavitelná plocha HU č. 50 se nachází v blízkosti sesuvného území – bez potenciálního ohrožení nestabilitou svahu).

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

Je respektováno - Vodní tok Luhačovický potok evidovaný v řešeném území má vymezené záplavové území včetně aktivní zóny. Nové zastavitelné plochy vymezené v účinném ÚP Dolní Lhota s výjimkou ploch převzatých z předchozí ÚPD nebyly navrhovány. V případě plochy BI č. 1 je stanovena podmínka, že obytná zástavba bude umístěna mimo záplavové území. V případě plochy SP č. 14 se předpokládá využití pro manipulační plochy, příp. lze zástavbu umístit mimo záplavové území. Plocha SP č. 20 je převzata z předchozí ÚPD (byla zařazena na základě požadavku obce – již činěny kroky k realizaci zástavby) a podmínky organizace plochy ležící v záplavovém území budou upřesněny v navazujících řízeních.

Zastavitelné plochy HU č. 50 a BI č. 51, 52 navrhované změnou č. 1 se nachází mimo toto záplavové území.

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Je respektováno – stávající síť veřejné infrastruktury je respektována, včetně požadavků na rozvoj dopravní i technické infrastruktury přesahující řešené území. Stávající dopravní infrastruktura je pro řešenou obec vyhovující a její propojení s regionálními centry, zejména městy Vizovice, Luhačovice, Zlín je dostačující. Změnou č. 1 nedochází ke změně koncepce veřejné 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. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.*

Pro zajištění kvality života obyvatel byly zohledněny nároky dalšího vývoje a rozvoje území, při respektování urbanistické koncepce. Jsou stabilizovány stávající plochy občanského vybavení – označení OU. Jednotlivé funkční plochy jsou navrženy s cílem zajistit vyvážené podmínky pro všechny aktivity, které v obci probíhají. Současně je navržena chybějící technická infrastruktura – plocha TU č. 27 pro vodovodní rozvody a vlastní vodojem na území obce, plochy pro zajištění protipovodňové ochrany území. S ohledem na postavení obce ve struktuře osídlení je posilována především funkce obytná – návrhem zastavitelných ploch BI č. 1, 2, 4 6 – 12, 51, 52. Navržené řešení je úsporné v nárocích na veřejnou infrastrukturu, protože nové zastavitelné plochy jsou situovány v návaznosti na zastavěné území do ploch s veřejnou infrastrukturou nebo s možností jejího rozvoje při splnění požadavků hospodárnosti. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení jsou zohledněny požadavky na veřejná prostranství. Je stabilizováno a změnou č. 1 není měněno.

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat propustnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Provázanost dopravy silniční, cyklistické i pěší je funkční. Stávající dopravní síť je plně stabilizována, a doplněna úseky nových místních komunikací pro dopravní obsluhu návrhových ploch bydlení. Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavní využitím je přípustná v jednotlivých plochách - změnou č. 1 není měněno, podrobnější organizace dopravy bude předmětem řešení územní studie pro plochy BI č. 51 a 9.

- (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. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.*
 Je respektováno - rozvoj vodovodní i kanalizační sítě je navržen v souladu s požadavky „Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského Kraje“, případně je rámec pro jejich umístění dán podmínkami využití jednotlivých ploch. Realizace technické infrastruktury je přípustná ve všech plochách s rozdílným využitím, což umožňuje její dobudování dle potřeb území. Je navržena technická infrastruktura – plochy TU č. 22 – 25 pro elektrické vedení VVN 110 kV Slušovice – Slavičín, což je záměr ZUR ZK upřesněný v podrobnosti územního plánu. Hráz poldru prezentuje plocha technické infrastruktury TU č. 26 s cílem zachycení přívalových extravilánových vod a plocha technické infrastruktury TU č. 27 je určena pro vodovodní rozvody a vlastní vodojem na území obce. Při vymezování nových zastavitelných ploch je zohledněna možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu. Změnou č. 1 nedochází ke změně koncepce 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.*
 Územní plán nevymezuje samostatné plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Stávající situace je považována za stabilizovanou. Možnost výroby energie z obnovitelných zdrojů je přípustná v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách. Zásobování území energiemi není změnou č. 1 měněno, v souladu s § 122 stavebního zákona jsou vylučovány výroby energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.
- (31a) *Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.*
 Tato priorita je v územním plánu Dolní Lhota zohledněna rámcově. Územní plán nevymezuje konkrétní plochy ani koridory pro ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur ani pro související přepravní síť, jelikož v řešeném území nebyly identifikovány vhodné geologické podmínky ani reálné záměry na realizaci takových zařízení. V případě budoucí potřeby je možné tyto záměry prověřit v dalších stupních územně plánovací dokumentace nebo na úrovni krajského plánování.

ad 2.) Řešené území se nachází ve **specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem

Úkoly pro územní plánování:

- a) *vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*
 Územním plánem je navržena plocha zeleně krajinné ZK č. 32 s funkcí protierozní ochrany. Pro podporu retenčních a akumulačních schopností krajiny slouží také navrhované plochy WT č. 21, která je určena pro záchytnou nádrž na vodním toku Luhačovického potoka a plocha TU č. 26 určena k umístění hráze pro zachycení přívalových extravilánových vod.
- b) *vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,*
 Revitalizace a renaturace vodních toků a opatření pro vodní hospodářství jsou přípustná ve všech plochách nezastavěného území.
- c) *vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody.*
 Územní plán i návrh změny č. 1 respektuje stávající vodní plochy, samostatné plochy zeleně sídelní však nejsou navrhovány. Pro nové návrhové plochy bydlení je stanoven koeficient zastavění stavebních pozemků, čímž lze podpořit dostatek ploch zeleně, urbanizované území pak přechází volně přes záhumenky náležící k zastavěným plochám bydlení do volné krajiny.
- d) *vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*
 V souladu s ustanovením § 122 stavebního zákona lze v rámci funkčních ploch nezastavěného území (ZK, NU, LU, AU, WT) umísťovat prvky a zařízení pro snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, neboť nejsou územním plánem vyloučeny.

- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
ÚP navrhuje plochu technické infrastruktury všeobecné TU č. 27 pro posílení zásobování území vodou - vodovodní rozvody a vlastní vodojem na území obce
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.
Řešené území není součástí žádné studie ochrany krajiny. Pro podporu retenčních a akumulačních schopností krajiny slouží navržená plocha WT č. 21, která je určena pro záchytnou nádrž na vodním toku Luhačovického potoka.
- g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,
Hospodaření se srážkovými vodami je možné v souladu s požadavky navazujících předpisů v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití (související technická infrastruktura), případně i v nezastavěném území jako veřejná technická infrastruktura.
- h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,
Protipožární ochrana je řešena primárně mimo úroveň územního plánování (technické zařízení na vodovodu, stanoviště pro čerpání vody apod., územní plán umožňuje rozvoj v oblasti protipožární ochrany.
- i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.
Rozvoj technické infrastruktury je řešen v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje.

Řešené území se nachází ve specifických oblastech **SOB10** a **SOB11**, které vymezují:

- ad 3.) - oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření
- ad 4.) - oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstvo pro místní rozvoj a kraje i obce (je-li to účelné) prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem (resp. nadmístním významem v případě krajů a lokálním významem v případě obcí) pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.

Vymezování ploch a koridorů je však podmíněno zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚKOZ) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚP Dolní Lhota i změna č. 1 jsou v souladu s PÚR ČR – úplným zněním závazným od 1. 10. 2025.

C.1.2 Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Vláda České republiky schválila dne 28. 8. 2024 usnesením č. 581 **Územní rozvojový plán**. V souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, byl vydán formou opatření obecné povahy.

Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje 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. ÚRP vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

Dle § 319 odst. 1 stavebního zákona obsahuje 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 márně uplynula lhůta pro přezkum podle správního řádu a soudního řádu správního. Tyto záměry nepodléhají projednání a posuzování vlivů na udržitelný rozvoj, přičemž pro první ÚRP se dle § 319 odst. 5 nepoužije § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle stavebního zákona (tj. první ÚRP zatím není závazný pro obsah navazující územně plánovací dokumentace, rozhodování v území a další změny v území).

Pro řešené území nevyplývají z ÚRP žádné požadavky.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚP Dolní Lhota i změna č. 1 jsou v souladu s Územním rozvojovým plánem.

C.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a dalšími koncepčními dokumenty**C.2.1 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Zásady územního rozvoje Zlínského kraje vydané Zastupitelstvem Zlínského kraje dne 10. 9. 2008 pod č. usn. 0761/Z23/08 nabyly účinnosti dne 23. 10. 2008. Dne 12. 9. 2012 byla vydána Zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č. 0749/Z21/12 Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, která 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. Dne 22. 9. 2025, usnesením č. 0148/Z06/25, vydalo zastupitelstvo Zlínského kraje Změnu č. 7 Zásad územního Zlínského kraje, jež nabyla účinnosti dne 9. 10. 2025 (dále jen „Úplné znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Změny č. 7“ nebo „ZÚR ZK“).

Účinný územní plán Dolní Lhota respektuje a vyhodnocuje soulad se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 1. Vyhodnocení ve vztahu k Aktualizaci č. 2, 4, 3 a Změně č. 7 je součástí této Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota.

Z dokumentu ZÚR ZK vyplývají pro řešené území požadavky na respektování a upřesnění kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývajících z těchto vymezení:

1. koncepce **rozvoje území kraje**
2. koncepce ochrany a rozvoje **přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**
3. koncepce **sídelní struktury**
4. rozvojová osa nadmístního významu **NOS2 Olšavsko-Vlárská**
5. **koridor pro veřejně prospěšnou stavbu nadmístního významu** elektrické vedení VVN + TR 110kV/22kV Slušovice – Slavičín, pod kódem **TE110**
6. **cílové kvality krajiny:** krajinný celek Luhačovické zálesí, krajinný prostor 13.1 Luhačovicko, krajina zemědělská s lukařením
7. **plochy a koridory pro prověření územní studii – US3** - Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice Vizovice-Střelná-hranice ČR/SR
8. komplexní řešení **zásobování pitnou vodou a odkanalizování** dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje (ZÚR ZK čl. 73, 74)

Řešené území není dotčeno plochami a koridory skladebných prvků nadregionálního nebo regionálního systému ekologické stability dle ZÚR ZK a územím neprochází pohledové horizonty nadregionálního významu, jejichž ochranu je dle ZÚR ZK nutno zajistit.

ad 1.) ZÚR ZK dále určuje požadavky na konkretizaci formulovaných cílů a úkolů územního plánování, které jsou v ÚP a změně č. 1 ÚP Dolní Lhota řešeny následovně:

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

Je respektováno – ÚP Dolní Lhota přispívá k vyváženosti všech pilířů udržitelného rozvoje území. Posilovány jsou všechny tři pilíře udržitelného rozvoje, a to nastavením celkové urbanistické koncepce, která předpokládá minimální zásah do přírodního prostředí. Z tohoto důvodu je také hlavní rozvoj obytné zástavby směřován v návaznosti na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu. Pilíř životního je posilován návrhem ploch krajinné zeleně a vodních ploch a toků, vlastním členěním ploch, zejména ploch nezastavěného území, a podmínek jejich využití. Sociální soudržnost je podpořena stabilizací ploch smíšených obytných venkovských a občanského vybavení včetně jejich regulace. Z hlediska rozvoje hospodářského pilíře je kladen důraz na vytvoření podmínek pro využití ploch smíšených výrobních a vytvoření nových pracovních příležitostí ve službách, a drobných podnikatelských aktivit v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Obec má stabilizovanou dopravní dostupnost na nadřazenou silniční síť a do velkých měst – zejména Vizovice, Luhačovice, Zlín, který představuje zdroj pracovních příležitostí i centrum vyšší občanské vybavenosti.

Změnou č. 1 je nově navrhována plocha smíšená výrobní všeobecná **HU č. 50** (změnová lokalita **L15**) a plochy bydlení individuálního **BI č. 51** (změnová lokalita **L16**) podmíněna zpracováním územní studie (US1) a **BI č. 52** (změnová lokalita **L18**)

Součástí změny je **digitalizace ÚP na nový mapový podklad** (KMD platná od 26. 4. 2022), úprava účinné podoby ÚP do Standardu jednotného digitálního zpracování územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje (**SZdÚP 2024**), aktualizace využití ploch, resp. **aktualizace zastavěného území k datu 1. 9. 2024** (změnové lokality **L01 – L10**) a drobné úpravy stabilizovaných ploch (změnové lokality **L11 – L14, L19**).

- (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).*
Řešení účinného územního plánu respektuje rozvojové záměry vyplývající ze ZÚR ZK zpřesněním navrženého koridoru veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu nadmístního významu – TE110 - elektrické vedení VVN + TR 110kV/22kV Slušovice – Slavičín jako plochy TU č. 22 – 25. Změnou č. 1 došlo pouze ke změně označení z plochy T* na TU - plochy technické infrastruktury všeobecné (standardizace) – bez věcných úprav.
- (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. Provéřít soulad lokalizace nových hospodářských aktivit v těchto územích s rozvojovými záměry kraje a možností jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.*
Obec Dolní Lhota se nenachází v území regionů se soustředěnou podporou státu podle Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+.
- (4) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje. Posilovat republikový význam krajského města Zlín a urbanizovaného území Zlínské aglomerace zvláště v návaznosti na rozvojové potenciály koridoru Pomoraví a koridoru Pováží na straně Slovenska. Posilovat zároveň integrovaný rozvoj ostatních významných center osídlení kraje, zvláště středisek plnicích funkcí obce s rozšířenou působností. Vytvářet funkční podmínky pro zesílení kooperativních vztahů mezi městy a venkovem kraje, s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru a omezovat negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*
Je respektováno. Podmínky pro posílení kooperativních vztahů mezi městy a venkovem byly nastaveny již územním plánem. Obec se rozvíjí v souladu se stanovenou koncepcí rozvoje, která vytváří předpoklady pro atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru, komplexním návrhem funkčních ploch bylo zamezeno nežádoucí suburbanizaci území. Změnou č. 1 není negativně ovlivněno.
- (5) *Podporovat vytváření vhodných územních podmínek pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro účinné zlepšení dopravní dostupnosti, dopravní vybavenosti a veřejné dopravní služby 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 služby 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*

Železniční doprava není v řešeném území zastoupena. Účinný územní plán stabilizuje síť místních komunikací jako plochy silniční dopravy, cyklistická doprava je prioritně řešena jako součást těchto funkčních ploch, popř. ploch veřejného prostranství (viz vyznačení cyklotras v koordinačním výkrese). Nová zástavba je situována do vhodných poloh v blízkosti základní dopravní a technické infrastruktury – mimo území s negativními vlivy účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (převážně v dostatečné vzdálenosti od komunikace II. třídy). Změnou č. 1 není měněno.

- (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 rozvoj 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*

Územním plánem Dolní Lhota jsou vytvořeny předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Ochrana přírody a krajiny byla zohledněna zejména při návrhu koncepce rozvoje obce. Územním plánem jsou rovněž respektovány charakteristické znaky území obce, které přispívají ke snadné identifikaci a zachování typických a výjimečných přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území pro zachování výrazu sídla. Koncepce řešení územního plánu respektuje přírodní dominanty, území se zvýšenou ochranou krajinného rázu a linie horizontu, návrhem ploch nedochází k narušení výrazu krajiny. Cílové charakteristiky krajiny včetně zásad pro využívání jsou respektovány, zástavba nových objektů, které mohou svým objemem a charakterem negativně ovlivňovat okolní krajinu, není navrhována. Nové zastavitelné plochy doplňují urbanisticky stávající zástavbu.

Změnou č. 1 je nově navrhována plocha smíšená výrobní všeobecná HU č. 50 a plochy bydlení individuálního BI č. 51 a 52. Ostatní změny souvisí převážně s využitím ploch změn (L01 – L10) a úpravou stabilizovaných funkčních ploch (L11 – L14, L19).

Památky místního významu jsou respektovány, základní občanská vybavenost je stabilizována v rámci jednotlivých vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán splňuje podmínky pro zachování typického rázu krajiny a zkvalitnění krajinných a urbanistických hodnot v území. Všechny hodnoty sídla i krajiny jsou respektovány, zachovány a chráněny.

Změnou č. 1 nedochází k negativnímu ovlivnění nastavené koncepce.

- (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, navržená koncepce rozvoje upřednostňuje komplexní a systémový přístup v souladu s uvedenou prioritou. Změnou č. 1 je vyhověno pouze návrhům na změnu v území, jež respektují zásady a principy územního plánování – je zohledněna urbanistická struktura, nenachází se v území s významnými limity (záplavová, sesuvná území apod.), jsou napojitelné na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a neleží v pohledově exponovaných polohách.

- *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 řešeno: Řešené území leží v rozvojové ose nadmístního významu N-OS2 Olšavsko – Vlárská. Základní úkoly vyplývající z polohy sídla jsou uplatňovány v řešení územního plánu – viz Základní koncepce rozvoje území obce a Urbanistická koncepce. Socioekonomické vztahy a zabezpečení kvality života obyvatel obce jsou podporovány prostřednictvím přípustných činností jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, stávající infrastruktura je stabilizována. Plochy veřejné zeleně jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, samostatné plochy zeleně navrhovány nejsou, prostupnost krajiny je zachována. Změnou č. 1 není negativně ovlivněno.

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

Stávající výrobní areály jsou v účinném územním plánu stabilizovány jako plochy smíšené výrobní (HU). Rozvoj výroby je zajištěn návrhem samostatných ploch jako rozšíření těchto areálů č. 13, 14, 19, 20. Podnikatelské aktivity nerušícího charakteru lze také situovat do stávajících ploch smíšených obytných venkovských. Změnou č. 1 je navržena nová plocha výroby HU č. 50 v návaznosti na stávající areál (plocha přístupná z tohoto areálu). Funkční a urbanistická celistvost sídla je dodržena, ke zhoršení podmínek pro využívání zastavěného území nedochází.

- *hospodárné využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace jeho fragmentace*
- *vytváření podmínek pro souvislé plochy zeleně v územích, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností, v bezprostředním okolí větších sídel zachování a zakládání zelených pásů zajišťujících prostupnost krajiny a podmínky pro nenáročné formy krátkodobé rekreace*

Je respektováno. Nejedná se o území, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností. V územním plánu 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 a dále je posílena prostupnost krajiny návrhem ploch, které plní i funkci ekostabilizační a krajinytvarovací. Návrhem zastavitelných ploch nedochází k fragmentaci veřejné zeleně. Podporou krajinného rázu je rozvíjena atraktivita obce pro krátkodobou rekreaci. Změnou není negativně ovlivněno.

- *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*

Je respektováno. Přitažlivost území pro turistiku a rekreaci je dána charakterem sídla i kulturní krajiny. Územním plánem jsou návrhem jednotlivých funkčních ploch (SV, OU, RI, DS) stabilizovány a podporovány podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika a související služby). V řešeném území jsou stabilizovány také pěší a cykloturistické trasy v krajině. Rekreční funkce v území obce není územním plánem dále rozvíjena, stávající plochy individuální rekreace jsou stabilizovány. Změnou č. 1 není měněno.

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

Územním plánem nebyly navrhovány žádné územní nároky, které by zabezpečovaly ekonomické přínosy ze zemědělství, vinařství a lesního hospodářství. Řešeny nebyly ani žádné požadavky na uplatňování mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů za účelem intenzivnějšího rekreačního a turistického využití krajiny. Rekreační funkce v řešeném území není územním plánem rozvíjena, stávající plochy individuální rekreace jsou stabilizovány. Změnou č. 1 se nemění.

- *rozvíjení krajských systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití vlastních surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje v souladu s požadavky zajištění kvality života jeho obyvatel současných i budoucích*

Do řešeného území nezasahují nově navrhované krajské systémy dopravní obsluhy, které by se do územního plánu promítaly návrhem nových ploch pro silniční dopravu. Doplnění chybějící veřejné technické infrastruktury je zajištěno návrhem plochy TU č. 27, která je určena pro vodovodní rozvody a vlastní vodojem na území obce a plochy TU č. 26 a WT č. 21 pro protipovodňovou ochranu.

Realizace technické infrastruktury (zejména zajištění dodávky vody a likvidace odpadních vod) je přípustná ve všech plochách s rozdílným využitím, což umožňuje její dobudování dle potřeby v území. Změnou č. 1 není měněno.

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

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

Protipovodňová ochrana je zajištěna také stabilizací ploch nezastavěného území (AU, NU, LU, ZK, WT). K minimalizaci negativních vlivů povodní slouží plocha WT č. 21 určená pro záchytnou nádrž nad vodním dílem Luhačovice a plocha technické infrastruktury č. 26 pro hráz poldru a související plocha rozlivu. Do záplavového území nejsou změnou č. 1 navrhovány žádné nové zastavitelné plochy.

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

V ÚP je respektováno: v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem záměry pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území jsou dány organizací krajiny a návrhem jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulací.

- *důsledky náhlých hospodářských změn, které mohou vyvolat změnu v nárocích na formu a rozsah dosavadního způsobu využívání dotčených ploch či koridorů, s cílem zajistit v území podmínky pro jejich opětovné využití*

Respektováno, změnou č. 1 není negativně ovlivňováno. V řešeném území se nenacházejí plochy nevyužitých „brownfields“.

- *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, územním plánem jsou vytvořeny podmínky k minimalizaci negativních vlivů výrobních činností na bydlení, změnou č. 1 není ovlivněno (plocha HU č. 50 je navrhována v návaznosti na stávající plochu HU a plochy BI č. 51 a 52 v návaznosti na stávající plochy BI).

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

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

Obec neleží ve specifické oblasti dle ZUR ZK a nemá postavení hlavního centra oblasti, přesto jsou výše uvedené principy v řešení územního plánu přiměřeně uplatněny zejména vymezením jednotlivých funkčních ploch a stanovením způsobu jejich využití. Potenciální rizika vznikající v důsledku přírodních katastrof (eroze, sesuvy, bleskové povodně) jsou návrhem minimalizována. Podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území jsou dány organizací krajiny a návrhem jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulací. Vzhledem k situování obce v krajině a většímu podílu lesních pozemků (cca 49% celkové výměry obce) nejsou navrhována samostatná protierozní opatření. K minimalizaci negativních vlivů povodní slouží plocha WT č. 21 určená pro záchytnou nádrž nad vodním dílem Luhačovice a plocha technické infrastruktury TU č. 26 pro hráz poldru a související plocha rozlivu. Protipovodňová ochrana je zajištěna také stabilizací ploch nezastavěného území (AU, NU, LU, ZK, WT). Pro vodní toky v obci je stanoveno záplavové území včetně aktivní zóny. Možné riziko mohou představovat plochy potenciálních svahových deformací. Změnou č. 1 nejsou v sesuvném ani v záplavovém území navrhovány žádné nové zastavitelné plochy.

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

V řešeném území nejsou evidovány dobývací prostory a nenacházejí se výhradní ložiska nerostných surovin, na která by se vztahovala územní ochrana. Územní plán nenavrhuje samostatné plochy pro rozvoj obnovitelných druhů energie. Změnou č. 1 také nejsou navrhovány nové plochy pro umístění staveb na využívání obnovitelných zdrojů energie. Umožněno je individuální zásobování v rámci jednotlivých staveb jako související a slučitelná technická infrastruktura, vylučovány jsou výroby z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území v souvislosti s § 122 stavebního zákona.

- (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 zábory, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přivalových srážek, a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany.*
Koncepte rozvoje minimalizuje extenzivní rozvoj nové zástavby do volné krajiny a současně tak minimalizuje zábory ZPF. Ochrana před vodní a větrnou erozí a před negativními vlivy přivalových srážek je zajištěna podmínkami využití ploch nezastavěného území a dále návrhem plochy technické infrastruktury TU č. 26 pro hráz poldru a související plochu rozlivu. Zábory ZPF generované změnou č. 1 jsou vyhodnoceny v kap. L.1 Odůvodnění.
- (11) *Respektovat v území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.*
V územním plánu je respektováno: zájmy obrany státu jsou v řešeném území respektovány, civilní ochrana obyvatelstva a majetku je řešena v havarijních a krizových plánech; bez nároků do ÚP. Změnou č. 1 není měněno.
- (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.*
Požadavky vyplývající z rozvojových dokumentů kraje jsou v územním plánu respektovány- viz kap. C.
- (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.*
Je nastaveno koncepcí účinného územního plánu. Změnou č. 1 není do této koncepce zasahováno, jsou prováděny pouze dílčí úpravy územního plánu.
- (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.*
Celková koncepce územního plánu byla s požadavky kraje koordinována, potřeba utvářet národní a nadnárodní projekty nevyplývala. Změnou č. 1 není měněno.

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

V řešení územního plánu byly zohledněny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, které jsou dané zejména situováním obce v CHKO Bílé Karpaty a v Přírodním parku Vizovické vrchy, území se zvýšenou ochranou krajinného rázu, migračně významné území a další. Principy ochrany těchto hodnot byly uplatněny při vymezení jednotlivých ploch rozdílným způsobem využití (situování, velikost) a stanovením podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Řešením územního plánu a změny č. 1 jsou hodnoty dále rozvíjeny a posilovány.

V řešeném území jsou zohledněny památky místního významu a celé země obce lze považovat za území s archeologickými nálezy. Civilizační hodnota daná především typickým krajinným rázem a turistickou atraktivitou byla jedním z ukazatelů při zpracování návrhu územního plánu. Stabilizovány jsou plochy pro pěší a cyklistickou dopravu. Zohledněny byly i pohledové horizonty při vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Změna č. 1 navazuje na koncepci ochrany a rozvoje hodnot uplatněné při tvorbě územního plánu – zpracovány byly pouze ty požadavky, které nejsou v rozporu s výše uvedeným a zachovávají i další stanovené principy pro rozhodování v území.

Pro plánování a usměrňování územních podmínek ochrany a rozvoje **přírodních hodnot** kraje se stanovuje dodržování těchto zásad pro rozhodování o změnách v území a tyto úkoly pro územní plánování:

Zásady pro rozhodování o změnách v území

- a) podporovat zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území kraje, prosazovat šetrné formy jejich využívání a v možných případech jejich obnovu a doplnění;
- b) dbát na zachování krajinných hodnot a charakteru krajinného rázu v dílčích částech kraje, podporovat obnovu a doplnění charakteristických krajinných znaků, chránit originální krajinné prvky a segmenty;
- c) podporovat posilování retenční schopnosti území, dbát na nenarušení povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť minerálních a léčivých vod a podporovat jejich hospodárné využívání;
- d) dbát na zachování území přírodních léčivých zdrojů Luhačovice, Rožnov pod Radhoštěm, Ostrožská Nová ves a Kostelec u Zlína
- e) podporovat uvážlivé nakládání s nerostným bohatstvím kraje, řešit případné střety mezi zájmy těžby nerostných surovin a zájmy ochrany přírody a krajiny v území, preferovat zpětné využití území po těžbě štěrkopísků k vodní rekreaci a k zabezpečení protipovodňové ochrany území.

Přírodní hodnoty v území (krajinný ráz, linie horizontů, přírodní dominanty...) jsou ÚP Dolní Lhota respektovány. Přírodními hodnotami se rozumí, mimo situování řešeného území v CHKO Bílé Karpaty (biosférická rezervace UNESCO) a v přírodním parku Vizovické vrchy, také obecně chráněná území přírody a krajiny (např. skladebné části ÚSES, významné krajinné prvky), typické znaky krajinného rázu a krajinné scény (charakteristická modelace a pokryv krajiny, typické výhledy, horizonty a dominanty) a ostatní přírodní hodnoty dané vlastnostmi krajiny a přírody užitečné pro lidskou činnost (např. rekreační potenciál, apod.). V případě ÚSES se jedná především o plochy lokálního systému, vymezené na stávajících funkčních společenstvech. Principy ochrany hodnot byly uplatněny také při vymezování jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (situování, velikost) a stanovením podmínek jejich regulace (výšková regulace a charakter zástavby).

Úkoly pro územní plánování

- a) prosazovat přírodě šetrné formy využívání území, návrhy na zvyšování biodiverzity území a na obnovu zastoupení přírody v území s narušenou přírodní složkou;
- b) upřesnit územní vymezení lokálních prvků ÚSES, dbát na zachování přírodě blízkých biotopů v území a na územní respektování lokalit ohrožených rostlin a živočichů;
- c) podporovat územní úpravy a opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody a vodních ekosystémů;
- d) dbát na citlivá a kvalitní řešení dostavby a rozvoje lázeňských míst a jejich zázemí, respektovat požadavky na zajištění přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí v území;
- e) respektovat výhradní ložiska bez chráněného ložiskového území a dobývacího prostoru a vymezená území s prognózními zásobami nerostných surovin, prověřovat územní podmínky pro těžbu surovin, dbát na zajištění rekultivace území po těžbě surovin a na řešení způsobu jeho dalšího využívání.

Územní plán Dolní Lhota vytváří podmínky pro zvýšení biodiverzity území, upřesňuje územní systém ekologické stability a navrhuje doplnění chybějících (nefunkčních) částí ÚSES. Kvalita obytného prostředí je chráněna zejména podmínkami pro využití zastavěných i zastavitelných ploch a také respektováním rozdílných územních podmínek pro jednotlivé funkce (např. výroba vs. bydlení). Z hlediska ochrany přírodních hodnot a krajinného rázu jsou nastaveny podmínky využití navržených ploch.

Pro plánování a usměrňování územních podmínek ochrany a rozvoje **kulturních hodnot** kraje se stanovuje dodržování těchto zásad pro rozhodování v území a tyto úkoly pro územní plánování:

Zásady pro rozhodování o změnách v území

- a) podporovat obnovu a udržování památkového fondu kraje a jeho využívání a propagaci ve prospěch rozvoje cestovního ruchu a poznávací turistiky na území kraje;
- b) respektovat ochranu území archeologických nálezů, umožňovat provádění dílčích archeologických průzkumů;

Úkoly pro územní plánování

- a) vytvářet územní podmínky pro zachování hodnot památkové fondu kraje, dbát na kvalitu a soulad řešení navazující zástavby, nepřipouštět výrazově nebo funkčně konkurenční územní zásahy;

- b) vytvářet územní podmínky pro zachování celistvosti lokalit archeologických nálezů, podporovat územní požadavky na vybudování doprovodné informační vybavenosti.

Územní plán respektuje hodnoty památkového fondu – podmínky pro novou zástavbu jsou nastaveny tak, aby byly respektovány znaky a charakter stávající zástavby. Jsou zde pouze památky místního významu - ty jsou prezentovány drobnými sakrálními památkami a pomníkem padlých a jsou součástí jednotlivých ploch, kde je pro ně vytvořen odpovídající rámec; již mimo podrobnost územního plánu (v rámci jednotlivých funkčních ploch). Jsou vyznačeny v koordinačním výkrese a jedná se o:

- kamenná boží muka ze 17. století – na rozcestí východně od obecního úřadu
- kamenný kříž z roku 1876 a pomník obětem 1. světové války – naproti hospody u Raků
- kamenný kříž na místě zbourané kapličky – parc. st. 156 na hranici k.ú., východně od staré silnice do Horní Lhoty
- filiální kostel Panny Marie Karmelské ve střední části obce.

Celé území obce lze považovat za území s archeologickými nálezy.

Pro plánování a usměrňování územních podmínek ochrany a rozvoje **civilizačních hodnot** kraje se stanovuje dodržování těchto zásad pro rozhodování v území a tyto úkoly pro územní plánování:

Zásady pro rozhodování o změnách v území

- a) podporovat ochranu a propagaci originálních staveb a souborů staveb na území kraje, působení věhlasných architektů a stavitelů, pečovat o doklady technického pokroku a jejich veřejné využívání;
- b) podporovat propagaci a využívání léčebných zdrojů na území kraje, vyhledávat nové příležitosti k posílení lázeňských, léčebných a rehabilitačních funkcí;

Úkoly pro územní plánování

- a) podporovat územní řešení, respektující originalitu krajsky výjimečných staveb a souborů staveb a jejich urbanistického uspořádání;
- b) podporovat využívání vhodných území pro lázeňské, léčebné a rehabilitační účely, včetně doprovodné vybavenosti pro cestovní ruch a rekreaci, dbát na kultivaci lázeňských území a na zachování přírodních a krajinných kvalit v jejich okolí.

Civilizační hodnota je dána především typickým krajinným rázem a turistickou atraktivitou území obce. Územní plán stabilizuje plochy pěší a cyklistické dopravy. Obec Dolní Lhota sousedí s lázeňským územím, Ochrana území je zajištěna existencí ochranného pásma přírodních léčivých zdrojů II. stupně lázeňského místa Luhačovice. Změnou č. 1 je respektováno.

V řešení územního plánu byly zohledněny **přírodní, kulturní a civilizační hodnoty**. Změnou č. 1 nedochází k jejich negativnímu ovlivnění. Z hlediska ochrany přírodních hodnot a krajinného rázu jsou podrobnější podmínky využití navržených ploch nastaveny.

ad 3.) koncepce sídelní struktury

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 nezpřesňují 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.

ad 4.) Řešení změny č. 1 ÚP Dolní Lhota nemá dopad z hlediska širších územních vztahů, které vyplývají z polohy obce v rozvojové ose nadmístního významu **NOS2 Olšavsko-Vlárská**. Zásady a úkoly pro územní plánování byly územním plánem vyhodnoceny a zohledněny změnou č. 1 nedochází k jejich ovlivnění.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v území rozvojové osy **NOS2** se stanovuje dodržování těchto zásad pro rozhodování o změnách v území a tyto úkoly pro územní plánování:

Zásady pro rozhodování o změnách v území

- a) zvažovat možnosti těsnějšího územně funkčního provázání NOS2 a OS11 v prostoru Uherský Brod – Uherské Hradiště a s OB9 v prostoru Vizovic.

Úkoly pro územní plánování

- a) řešit přednostně územní souvislosti zpřesnění ploch a koridorů vymezených ZÚR v území NOS2;
- b) prověřit územní možnosti pro těsnější funkční provázání NOS2 a OS11 v prostoru Uherského Brodu a s OB9 v prostoru Vizovic;
- c) prověřit rozsah zastavitelných ploch v území obcí dotčeného vymezením NOS2, přednostně Uherského Brodu a Luhačovic a stanovit pravidla pro jejich využití;
- d) Dbát na minimalizaci negativních vlivů rozvoje na přírodní a krajinné hodnoty v území NOS2 a na dostatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech.

Územní plán Dolní Lhota respektuje zásady pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, tj. zejména záměry ze ZÚR ZK - jsou zapracovány v účinném ÚP Dolní Lhota. Jsou zapracovány souvislosti zpřesnění ploch a koridorů vymezených v ZÚR ZK, prověřen rozsah zastavitelných ploch a stanoveny pravidla pro jejich využití a dbáno na minimalizaci negativních vlivů rozvoje na přírodní a krajinné hodnoty na území N-OS2. Systém veřejné zeleně není vzhledem k velikosti sídla navržen, zeleň je přípustná ve všech urbanizovaných plochách, rozvojové plochy pro tuto funkci nejsou navrhovány. Řešením byly zajištěny územní návaznosti pro záměry ZÚR ZK, což je v řešeném území vymezení koridoru veřejné infrastruktury nadřazené rozvodné soustavy VVN 110kV, veřejně prospěšné stavby TE110 – VVN + TR 110kV/22kV Slušovice – Slavičín – plochy technické infrastruktury TU č. 22 – 25. Změna č. 1 se nedotýká zásad a úkolů plynoucích z pohledu v rozvojové oblasti NOS2.

ad 3.) VPS TE110 - koridor pro veřejně prospěšnou stavbu nadmístního významu elektrické vedení VVN + TR 110kV/22kV Slušovice – Slavičín

Koridor je v územním plánu stabilizován vymezením návrhových ploch technické infrastruktury TU č. 22-25. Záměr je také koordinován z hlediska návaznosti na území sousedních obcí - Petruvka a Pozlovice. Změnou č. 1 došlo pouze ke změně označení z plochy T* na TU - plochy technické infrastruktury všeobecné.

ad 5.) Jsou respektovány **cílové kvality krajiny**, řešené území se nachází v krajinném celku Luhačovické zálesí, krajinném prostoru 13.1 Luhačovicko, krajina zemědělská s lukařením, která je charakterizována následovně:

Krajinný celek Luhačovické zálesí, krajinný prostor 13.1 Luhačovicko, typ Krajina zemědělská s lukařením (KRJ3.)

Výskyt: převládá v oblasti Luhačovicka a Valašských Klobouk, částečně kolem Rožnova pod Radhoštěm

Krajinný ráz: členitá pahorkatina až plochá vrchovina, solitérní stromy, meze a remízy, vysoký podíl trvalých travních porostů (zejména lučních) a lesa (do 50%), specifické formy chovu dobytka (zimní ustájení), včetně chovu koní, krajina atraktivní pro agroturistiku a extenzivní formy rekreace;

Přírodní prvky – cenné luční ekosystémy (např. výskyt orchidejí), přírodě blízké typy biotopy (habřiny, bučiny, teplomilné doubravy);

Kulturní prvky – louky, extenzivní ovocné sady, vernakulární architektura, zachované urbanistické znaky sídel, sakrální architektura, doprovody vodotečí a silnic, kamenice;

Vjemové znaky – malebnost, různorodost, výhledy do krajiny, harmonie vztahu člověka a přírody, výrazné působení krajinných dominant

Možná ohrožení:

- zástavba mimo zastavěné území,
- vnášení nových krajinných dominant,
- sukcesní zarůstání trvalých travních porostů nebo jejich převod na jiný způsob využití,
- přejímání cizorodých architektonických a urbanistických prvků

Zásady pro využívání:

- zabezpečit ochranu a využívání lučních porostů;
- nepovolovat rekreační zařízení s vyšší kapacitou lůžek;
- nepovolovat zástavbu rodinných domů mimo hranice zastavěného území;
- posuzovat vliv staveb a záměrů na krajinný ráz;
- respektovat architektonické a urbanistické znaky sídel

Územní plán zachovává daný krajinný ráz, minimalizuje možná ohrožení zástavby omezením rozvoje nové výstavby do volné krajiny, vnášení nových krajinných dominant, a přejímání cizorodých architektonických a urbanistických prvků. Vzhledem k charakteru krajiny byla za účelem zachování typického rázu sídla stanovena prostorová regulace. Navrhované zábory zemědělského půdního fondu jsou řádně vyhodnoceny a minimalizovány tak, aby nedocházelo k znehodnocování a narušování krajinného rázu a byly respektovány architektonické a urbanistické znaky sídla.

Navržená koncepce odpovídá zásadám pro využívání daného typu krajiny, nejsou navrhovány nové plochy hromadné rekreace ani samostatné plochy pro rekreaci a cestovní ruch, rozvoj bydlení navazuje na zastavěné území. Změnou č. 1 nedochází ke změně koncepce a cílové kvality krajiny jsou respektovány.

ad 6.) plochy a koridory pro prověření územní studii – US3 - Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice Vizovice-Střelná-hranice ČR/SR

Územní studie byla schválena s možností využití ke dnu 4. 2. 2022 a data o této studii byla vložena do evidence územně plánovací činnosti. Výsledná trasa C se nedotýká řešeného území.

ad 7.) Komplexního řešení **zásobování pitnou vodou a odkanalizování** dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje (ZUR ZK č. 73, 74)

Koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování obce je nastavena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje. (podrobněji viz kap C.2.2). Změnou č. 1 není do této koncepce zasahováno.

Řešení územního plánu Dolní Lhota i změna č. 1:

- vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území
- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Stanovuje podmínky pro zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem jeho identity historie a tradic
- při stanovování základního funkčního využití území byly zohledněny jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a s ním související životní úroveň obyvatel
- podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití vycházejí ze zásady hospodárného využívání zastavěného území a nutnosti zajištění ochrany nezastavěného území

C.2.2 Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními a rozvojovými dokumenty

Územní plán Dolní Lhota plně respektuje všechny 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 rozborech **koncepčních a rozvojových dokumentů** ve vztahu k řešení změny č. 1 územního plánu Dolní Lhota lze konstatovat, že navrhované řešení změny č. 1 ÚP Dolní Lhota respektuje následující koncepční a rozvojové dokumenty:

- Strategie rozvoje Zlínského kraje
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací ZK (PRVKZK)
- Plán odpadového hospodářství ZK
- Plán snižování emisí ovzduší ZK, jehož součástí je Územní energetická koncepce ZK
- Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny ZK
- Nadregionální a regionální ÚSES Zlínského kraje
- Krajinový ráz Zlínského kraje
- Generel dopravy ZK
- Koncepce rozvoje cyklopropravy na území ZK
- Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji
- Program rozvoje cestovního ruchu
- Národní plán povodí Dunaje
- Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje
- Územní energetická koncepce Zlínského kraje

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje schválený dne 20. 10. 2004 usn. č. 770/Z26/04 na 26. zasedání Zastupitelstva Zlínského kraje - aktualizace Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje pro obce okresu Vsetín byla schválena Zastupitelstvem Zlínského kraje dne 6. 11. 2017, číslo usnesení 0227/Z09/17- dokument byl zohledněn jak v oblasti koncepce odkanalizování, tak v oblasti zásobování pitnou vodou. Odkanalizování obce je řešeno vybudovanou splaškovou kanalizací zaústěnou na ČOV Dolní Lhota situovanou na jihozápadním okraji obce. Zásobování pitnou vodou je řešeno z veřejného obecního vodovodu o jednom tlakovém pásmu napojeném na SV Luhačovice. Pro zajištění vyhovujících tlakových poměrů je na území obce navržen nový vodojem včetně přírodních řadů – plocha technické infrastruktury č. 27. Změnou č. 1 ÚP Dolní Lhota nedochází ke změně koncepce.

Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny a Nadregionální a regionální ÚSES Zlínského kraje - jako zásadní podklad zejména při navrhování územního systému ekologické stability je respektována. Řešením změny č. 1 ÚP Dolní Lhota je respektováno a není měněno. Návrhem nových ploch nejsou dotčeny cenné přírodní prvky krajiny.

Územní studie krajiny Zlínského kraje - hodnotí stávající uspořádání krajiny, vymezuje vlastní krajiny (dále jen „VK“) a stanovuje jejich cílové kvality včetně zásad pro rozhodování v území k zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny v měřítku nadmístního významu tak, aby odpovídal současným požadavkům kladeným na její obsah Evropskou úmluvou o krajině.

Řešené území je součástí **VK 10. Luhačovické Zálesí** - 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.

Zásady pro rozhodování vedoucí k zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, které se týkají řešeného území, jsou územním plánem Dolní Lhota naplňovány následovně:

- je zachována mozaika různě velkých ploch zemědělské půdy, luk a lesů s důrazem na ochranu drobných členicích krajinných struktur mezi, doprovodných porostů cest a vodních toků, skupin dřevin apod.; zajištěna je návaznost ÚSES na sousední obce.

- zachována je původní urbanistická struktura venkovského sídla (viz např. „rozvoj obytné zástavby je směřován v návaznosti na stávající zástavbu s cílem doplnit stávající urbanistickou strukturu“)

- je zachováván stávající ráz krajiny a specifické hodnoty oblasti, které současně obsahují významné vyhlídkové body či rozhledny před jejich znehodnocením či pohledovým narušením, což je naplňováno např. „ochranou pohledových horizontů a dominant (kostel Panny Marie Karmelské)“.

- je respektován prostor CHKO Bílé Karpaty a park Vizovické vrchy (viz. např. „zachovat krajinný ráz a posílit biodiverzitu krajiny; respektovat polohu obce v CHKO Bílé Karpaty a přírodním parku Vizovické vrchy“)

- chráněno je území CHKO Bílé Karpaty před fragmentací, ochrana I. a II. zóny před zástavbou

Studie současně zpřesňuje **specifickou oblast SOB9** na území Zlínského kraje. Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9.

Generel dopravy Zlínského kraje – schválen Radou Zlínského kraje dne 23. 8. 2021 (číslo usnesení 0608/R21/21) a deklaruje Zlínský kraj směr rozvoje dopravy v následujících 10 letech - navrženým řešením změny č. 1 ÚP Dolní Lhota respektován. Obcí prochází silnice II/492 a III/4921, které jsou územně stabilizovány, záměry navrhované změnou č.1 neovlivňují negativně koncepci dopravy na území obce ani v širších vazbách.

Koncepce rozvoje cyklo dopravy na území Zlínského kraje – z koncepce vyplývají obecné zásady přispívající ke zvýšení bezpečnosti cyklistů (dopravní značení jak pro cyklisty, tak pro motoristy), na doplnění mobiliáře, apod., což lze v území realizovat bez potřeby vymezovat nové samostatné urbanistické plochy. Územním plánem jsou stabilizovány a podporovány podmínky pro rozvoj a využití území pro cyklistickou dopravu, která z větší části využívá stávající síť pozemních komunikací, návaznost cyklotras na územích sousedních obcí je zajištěna – viz koordinační výkres. Změnou č. 1 není měněno.

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.

Vodní tok Luhačovický potok má na území obce stanovené záplavové území včetně aktivní zóny ZÚ v úseku ř. km. 0,000 – 25,081, které nabylo účinnosti 2. 7. 2014 (KÚZL 14911/2014). V účinném územním plánu zohledněno. Změnou č.1 nadále respektováno.

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.

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 má na území obce kvalitu 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 umisťování a povolování staveb a činností a při tvorbě územně plánovací dokumentace pro jednotlivé kategorie povodňového ohrožení.

Řešené území se nenachází dle výše uvedených dokumentů v oblasti s významnými povodňovými riziky.

Protipovodňová ochrana v rámci Zlínského kraje je řešena „**Studii ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje**“ (Hydroprojekt CZ a.s. Praha, srpen 2007), která byla aktualizována (Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s. Praha, září 2013). Studie obsahuje sumarizaci stávajících a navrhovaných jevů, které souvisejí s řešením protipovodňové ochrany. Z uvedené studie vyplývají pro řešené území dvě opatření:

- ZL3182 – vodní nádrž Luhačovice a s ní funkčně související záchytná vodní nádrž na vodním toku Luhačovického potoka nad vodním dílem Luhačovice. Jedná se o nádrž se sypanou zemní hrází a bezpečnostním přelivem o objemu 1,579 mil. m³ a ploše zátopy 40 ha. V územním plánu je plocha pro záchytnou nádrž řešena návrhem plochy WT č. 21 a územně koordinována s řešením na území sousední obce Pozlovice.
- ZL 3074, kterým je suchá nádrž Dolní Lhota na Luhačovickém potoku na východní části obce nad stávající zástavbou. Jedná se o jednu ze 4 retenčních nádrží v okolí Sehradice. Retenční objem poldru představuje 0,15 mil.m³. Opatření je zajištěno návrhem plochy technické infrastruktury TU č. 26 pro hráz poldru a vymezením plochy zátopy. Plocha poldru leží v celém rozsahu v řešeném území.

Územní energetická koncepce Zlínského kraje – Územním plánem jsou stabilizovány podmínky pro zásobování území zemním plynem a elektrickou energií. ÚP je respektován záměr ze ZÚR ZK pro vymezení koridoru veřejné infrastruktury nadřazené rozvodné soustavy VVN 110 kV, veřejně pro spěšné stavby TE110 – VVN + TR 110kV/22kV Slušovice – Slavičín.

Z ostatních koncepcí a programů neplnou žádné konkrétní územní požadavky, případně se nedotýkají území řešeného změnou č. 1 ÚP Dolní Lhota.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že **Územní plán Dolní Lhota i změna č. 1 jsou v souladu s Úplným zněním Zásad územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Změny č. 7 a s dalšími koncepčními dokumenty.**

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

Obec Dolní Lhota leží v jihovýchodní části Zlínského kraje. Je situována cca 20 km jihovýchodně od krajského města Zlína, severně cca 6 km od Luhačovic a jižně cca 12 km od Vizovic. Obec se nachází v Chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty a v přírodním parku Vizovické vrchy. Řešené území sousedí celkem s pěti obcemi – Horní Lhota, Sehradice, Petruvka, Slavičín, a Pozlovice, z nichž všechny náleží do správního obvodu ORP Luhačovice.

Územní plán Dolní Lhota zohledňuje širší územní vztahy a vytváří podmínky pro návaznosti všech záměrů a ploch na sousední území. V rámci změny ÚP bude zpracován v koordinačním výkrese buffer ploch s rozdílným způsobem využití prokazující vazbu a návaznosti na území sousedních obcí.

Vyhodnocení návazností na k. ú. sousedních obcí:

Horní Lhota (k. ú. Horní Lhota u Luhačovic)

Pro dané území je v platnosti Územní plán Horní Lhota, úplné znění po vydání změny č. 2, která nabyla účinnosti 10. 7. 2023

- návaznost stávajících prvků ÚSES (biokoridory) je zajištěna
- návaznost stávajících vedení sítí nebo koridorů technické a dopravní infrastruktury je zajištěna

Sehradice (k. ú. Sehradice)

Pro dané území je v platnosti Územní plán Sehradice, úplné znění po vydání změny č. 1, která nabyla účinnosti 3. 11. 2021.

- návaznost stávajících prvků ÚSES (biokoridory a biocentra) je zajištěna
- návaznost stávajících vedení sítí nebo koridorů technické a dopravní infrastruktury je zajištěna
- návaznost migrační osy velkých savců je zohledněna

Slavičín (k. ú. Nevšová)

Pro dané území je v platnosti Územní plán Slavičín, úplné znění po vydání změny č. 3, která na byla účinnosti 14. 5. 2024

- návaznost stávajících prvků ÚSES je zajištěna
- návaznost linie pohledového horizontu je zohledněna

Petrůvka (k. ú. Petrůvka u Slavičina)

Pro dané území je v platnosti Územní plán Petrůvka, úplné znění po vydání změny č. 3, která nabyla účinnosti 24. 5. 2018

- návaznost plochy TU č. 25 záměru ze ZÚR ZK představující koridor pro elektrické vedení VVN + TR 110kV/22kV Slušovice – Slavičín je zajištěna
- návaznost stávajících prvků ÚSES (biokoridor) je zajištěna
- návaznost stávajících vedení sítí nebo koridorů technické a dopravní infrastruktury je zajištěna
- návaznost migrační osy velkých savců je zohledněna

Pozlovice (k. ú. Pozlovice)

Pro dané území je v platnosti Územní plán Pozlovice, který nabyt účinnosti 28. 3. 2012

- návaznost plochy TU č. 22 záměru ze ZÚR ZK představující koridor pro elektrické vedení VVN + TR 110kV/22kV Slušovice – Slavičín je zajištěna
- návaznost plochy WT č. 21 pro zachytnou vodní nádrž nad VD Luhačovice je zajištěna
- návaznost stávajících prvků ÚSES (biokoridor) je zajištěna
- návaznost stávajících vedení sítí nebo koridorů technické a dopravní infrastruktury je zajištěna

Změnou č. 1 ÚP Dolní Lhota nejsou řešeny záměry, které by ovlivnily vazby na tyto sousední obce a nedochází ani ke změnám funkčního využití, které by ovlivnily řešení jejich územních plánů. Územním plánem je tak zohledněna poloha obce, zajištěna návaznost dopravní i technické infrastruktury, prvků ÚSES včetně vazeb na sousední obce.

Širší vztahy jsou prezentovány v koordinačním výkrese (II.B1), jež obsahuje obalovou zónu funkčních ploch všech sousedících obcí aktuální k datu zpracování dokumentace.

Změnou č. 1 nejsou řešeny záměry, které by ovlivnily toto řešení - je navrhována pouze dílčí úprava funkčních ploch bez dopadu na sousední území.

D) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování

Územní plán Dolní Lhota byl zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v tu dobu platném znění a byl vydán formou Opatření obecné povahy usnesením č. 30/9/2018 Zastupitelstva obce Dolní Lhota dne 18. 9. 2018. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 6. 10. 2018.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Dolní Lhota za uplynulé období 10.2018 – 09.2023 včetně pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota schválena Zastupitelstvem obce Dolní Lhota usnesením č. 47/11/2023 dne 27. 11. 2023 je zásadním a závazným dokumentem pro zpracování vlastní změny č. 1 územního plánu Dolní Lhota. Požadavky na řešení a způsob zpracování vyplývající z pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, které jsou uvedeny v kap. G. schválené Zprávy, byly respektovány následovně:

G. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE – LI VYHODNOCENÍ PODLE PÍSMENE f) K LADNÉ

* V závorce za příslušnými texty jsou uvedeny zkratky dokumentů, ze kterých požadavky vyplývají. (PÚR ČR – Politika územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2023, ZÚR ZK – Zásady územního rozvoje Zlínského kraje po vydání aktualizace č. 4, ÚAP ORP – Územně analytické podklady ORP Luhačovice)

Všeobecné pokyny:

- Zpracovat požadavky vyplývající z PÚR ČR (úplné znění závazné od 1.9.2023)
V době zpracování změny č. 1 je už v platnosti PÚR ČR ve znění závazném od 1. 10. 2025 (Změna č. 8 PUR ČR), vyhodnocení je uvedeno v kap. C.1.1. tohoto Odůvodnění.
- Zpracovat požadavky vyplývající z Úplného znění ZÚR ZK po vydání Aktualizace č. 4
V době zpracování změny č. 1 je už v platnosti ZÚR ZK ve znění závazném od 9. 10. 2025 (Změna č. 7 ZUR ZK), vyhodnocení je uvedeno v kap. C.2.1 tohoto Odůvodnění.
- Zpracovat požadavky vyplývající z aktuálních rozvojových dokumentů Zlínského kraje
Soulad změny č. 1 s koncepcemi a rozvojovými dokumenty Zlínského kraje je uveden v kapitole C.2.2 tohoto Odůvodnění.

- *Změnou aktualizovat zastavěné území*
Zastavěné území bylo prověřeno a aktualizováno k datu 1. 9. 2024, územně bylo upraveno v lokalitách změnou celé či části návrhové (zastavitelné) plochy na stabilizovanou (viz změnové lokality L01-L10) či úpravou hranic zastavěného území. V textové části návrhu se úprava zastavěného území promítá vypuštěním celé plochy BI č. 3 (L01), BI č. 5 (L03) a P* č. 15 (L10). Jedná se tak o využití plochy změn a také o úpravy ve vymezení zastavěného území dle stavu v území (L13, L14, L19).
- *Změna ÚP bude vložena na nejaktuálnější mapový podklad*
Zohledněno – změna územního plánu je zpracována nad účelovou katastrální mapou aktuální k datu zahájení prací k 30. 6. 2024, jež vychází z katastrální mapy digitalizované (KMD) zpracované k 26. 4. 2022 (při zpracování změny tak byl územní plán nově digitalizován na aktuální mapový podklad).
- *Aktualizovat v koordinačním výkrese buffer se všemi návaznostmi řešeného území na platné územní plány okolních obcí (PÚR ČR čl. 16a)*
Aktualizováno, návaznost ploch dopravní a technické infrastruktury na hranicích se sousedními obcemi je územním plánem zajištěna – viz kap. C.3.
- *Zpracovat požadavky vyplývající z vyhodnocení uplatňování územního plánu ze všech kapitol*
Požadavky vyplývající z vyhodnocení uplatňování územního plánu ze všech kapitol jsou zpracovány či vyhodnocovány v dalších bodech.
- *Přehodnotit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s novelou prováděcích vyhlášek stavebního zákona*
Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou zachovávány – odpovídají koncepci stanovené účinným ÚP. Doplněny byly pouze regulace záměrů v nezastavěném území ve smyslu § 122 odst. 1 – viz kap. H.6.
- *Aktualizovat limity využití území dle aktualizace ÚAP*
Změnou č. 1 jsou zohledněny limity vyplývající z aktuálních dat ÚAP předaných při zahájení prací. Řešené území je limitováno ochrannými pásmy a ochrannými režimy, které vyplývají z právních předpisů, nebo byly stanoveny na základě zvláštních právních předpisů, popřípadě vyplývají z charakteristiky území, což je v aktuální podobě promítnuto do Koordinačního výkresu (č. II.B.1). S ohledem na charakter území se jedná zejména o limity ochrany přírody a krajiny (CHKO Bílé Karpaty, přírodní park Vizovické vrchy, pohledové horizonty, ÚSES apod.) a dále o limity technické infrastruktury či limity charakteru reliéfu (sesuvné území).
- *Aktualizovat přehled navržených ploch*
Přehled navržených ploch je aktualizován v souladu s prováděnými úpravami –, viz textová část Návrhu kap. C.3 či tab. na výkrese I.B2 (Hlavní výkres – předpokládaná podoba po změně).

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

- *Rozvoj obce bude řádně zdůvodněn a vyhodnocen vůči demografickému vývoji počtu obyvatel a dle platných ÚAP ORP Luhačovice a vzhledem k postavení v sídelní struktuře. Návrhem rozvojové obytné funkce a příslušných obslužných funkcí nekonkurovat spádovým centřům osídlení (Luhačovice), ale vytvářet funkční podmínky pro zesílení kooperativních vztahů, např. posílením rekreace a zamezit tak nežádoucí suburbanizaci (ZÚR ZK čl. 4)*
Dle platných ÚAP ORP Luhačovice a vzhledem k postavení v sídelní struktuře je rozvoj obce zdůvodněn, a vyhodnocen i vůči demografickému vývoji počtu obyvatel – viz kap. J. Podmínky ÚP nevytvářejí předpoklady pro konkurenci spádovým centřům, ale vytváří podmínky pro zesílení kooperativních vztahů. Koncepce rozvoje obce vyplývá z účinného Územního plánu Dolní Lhota, změnou č. 1 není měněno, návrhem ploch k nežádoucí suburbanizaci nedochází.
- *Respektovat polohu obce v CHKO Bílé Karpaty a přírodním parku Vizovické vrchy. V rámci jejich předmětu ochrany prověřit plošnou a prostorovou regulaci zastavitelných ploch současně s podmínkami ochrany krajinného rázu.*
Poloha obce v rámci CHKO Bílé Karpaty (většina území s výjimkou sv. části) a přírodního parku Vizovické vrchy (zbývající část území mimo CHKO) je respektována. Zastavitelné plochy jsou plošně regulovány v ÚP i s účelem ochrany krajinného rázu. Rozsáhlejší plochy, které by mohli mít negativní dopad na krajinný ráz (BI č. 51), jsou dále regulovány - viz kap. H.3 a H.9. Jsou nastaveny podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu.

G.1.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- *Zpracovat následující plochy jako součást zastavěného území:*
 - vymezenou plochu BI č. 3 – ano, viz změnová lokalita L01
 - vymezenou plochu BI č. 5 – ano, viz změnová lokalita L03
 - část vymezené plochy BI č. 6 – ano, viz změnová lokalita L04
 - část vymezené plochy BI č. 8 – ano, viz změnová lokalita L05
 - část vymezené plochy BI č. 10 – ano, viz změnová lokalita L07
 - část vymezené plochy BI č. 11 – ano, viz změnová lokalita L08
 - vymezenou plochu BI č. 12 – ne, rozestavěný RD, nezapsán do KN
 - vymezenou plochu SP č. 19 – ano, viz změnová lokalita L09
- *Novou obytnou výstavbu situovat ve vazbě na strukturu stávající zástavby (proluky); zástavbu ne rozšiřovat do vyšších poloh údolních svahů a dál do volné krajiny v severovýchodní části sídla*
 Nové zastavitelné plochy obytné zástavby – bydlení individuálního BI č. 51 a 52 navrhované změnou č. 1 - navazují na stávající plochy obytné zástavby. Jedná se o plochy, které mají potenciál pro rozvoj bydlení při respektování limitů území, ochrany krajinného rázu a zejména urbanistických principů a koncepce. Plocha BI č. 51 je podmíněna zpracováním územní studie. Návrh ploch vychází z dílčích požadavků i celkových možností rozvoje území.
- *Při realizaci nové výstavby dbát základních architektonických pravidel či forem venkovské zástavby – měřítko, sedlová střecha, půdorys, orientace, barevnost*
 Pro realizaci nové výstavby jsou v jednotlivých plochách územním plánem stanoveny podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu. Pro novou rozvojovou plochu bydlení BI č. 51, i pro související část navazující plochy BI č. 9, je stanovena podmínka prověření územní studií (viz H.9), v rámci které budou stanoveny i podrobnější požadavky na formu zástavby.
- *Nenavrhovat nové zastavitelné plochy pro bydlení v I. a II. zónách CHKO*
 Nové zastavitelné plochy obytné zástavby BI č. 51 a 52 se nenachází v I. ani v II. zóně CHKO (I. zóna CHKO se v řešeném území ani nenachází).
- *Prověřit a vyhodnotit návrhy na změny v území předložené žadateli:*
 - 1. změnu využití pozemků parc. č. 1389/2, 1393/2, 1350/46, 1350/79, 1393/3, 1392, 1384/2, 1394/2 a 1350/34 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic na plochu bydlení
Nezohledněno – plocha leží v blízkosti silnice II. třídy v severovýchodní části řešeného území. Jde o plochu volné krajiny bez vazby na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu (zejména bez odpovídajícího přístupu). Uvedený rozvoj je navíc v rozporu s pokyny schválené Zprávy – viz „Novou obytnou výstavbu situovat ve vazbě na strukturu stávající zástavby (proluky); zástavbu nerozšiřovat do vyšších poloh údolních svahů a dál do volné krajiny v severovýchodní části sídla“. Plocha leží ve III. zóně CHKO Bílé Karpaty a v území s provedenými investicemi do půdy (meliorace). V rozporu je daná plocha i s prioritami územního plánování – mimo jiné i čl. 20a – potenciální nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny pro člověka i živočichy (rozvoj zástavby až k hranicím řešeného území).
 - 2. změnu využití pozemků parc. č. 108/1, 108/2, 108/3, 108/4 a 109 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic na plochu bydlení
Nezohledněno – jde o plochu ležící v záplavovém území Q100 Luhačovického potoka (z malé části i v aktivní zóně) – rozpor s čl. 26 PUR ČR. Umísťování staveb v záplavovém území je tak v rozporu s celostátními prioritami územního plánování i s navrženou koncepcí rozvoje území obce (viz „nevymezovat zastavitelné plochy v záplavovém území s výjimkou ploch převzatých z předchozí ÚPD“). Např. v případě existující plochy BI č. 1 je stanovena podmínka, že obytná zástavba bude umístěna mimo záplavové území (v daném případě nesplnitelné).
 - 3. změnu využití pozemků parc. č. 1517 a 1518 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic na plochu bydlení
Nezohledněno – pozemky charakterem a prostorovými vlastnostmi nevhodné k zástavbě - bez návaznosti na strukturu zástavby. Jde o ucelenou plochu ZPF (narušení organizace), jež je také v rozporu s pokyny schválené Zprávy – viz „Novou obytnou výstavbu situovat ve vazbě na strukturu stávající zástavby (proluky); zástavbu nerozšiřovat do vyšších poloh údolních svahů a dál do volné krajiny v severovýchodní části sídla“. Zároveň leží pozemky v území určeném pro rozliv povodně (poldr), kde je umísťování zástavby vyloučeno.

- 4. změnu využití pozemků parc. č. 1514/1, 1513 a 1512 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic na plochu bydlení a veřejnou komunikaci
Nezohledněno – bez návaznosti na strukturu zástavby i veřejnou infrastrukturu. Jde o ucelenou plochu ZPF (narušení organizace), jež je také v rozporu s pokyny schválené Zprávy – viz „Novou obytnou výstavbu situovat ve vazbě na strukturu stávající zástavby (proluky); zástavbu nerozšiřovat do vyšších poloh údolních svahů a dál do volné krajiny v severovýchodní části sídla“. Zároveň leží pozemky již v pohledově exponovanější poloze a z části i v území určeném pro rozliv povodně (polder), kde je umísťování zástavby vyloučeno.
- 5. změnu využití části pozemku parc. č. 314 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic na plochu bydlení
Zohledněno částečně - viz BI č. 51 (změnová lokalita L16) – část pozemku (blíže stávající stavbě RD bez vazby na kompaktní zástavbu) je zahrnuta jako součást rozsáhlejší plochy BI č. 51. Jde o návrh systémového a komplexního rozvoje bydlení v dané lokalitě, poněvadž jiné možnosti rozvoje jsou s ohledem na limity a hodnoty území velmi omezené (...). Plocha leží ve IV. zóně CHKO v návaznosti na stávající a navrhované plochy bydlení, s dostupnou veřejnou infrastrukturou. Jde o pohledově neexponovanou lokalitu respektující krajinný ráz i urbanistickou strukturu. Využití plochy je podmíněno podrobnějším prověřením územní studií s řešením zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy, vymezením pozemků veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2 ha bez pozemních komunikací, řešením dopravní obsluhy s důrazem na zajištění prostupnosti – zaokružování, řešením dopravy v klidu, řešením technické infrastruktury a podmínkami podrobnější prostorové regulace zástavby.
- 6. změnu využití pozemků parc. č. 582/1, 582/2, 582/10, 793 a 796 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic na plochu bydlení
Nezohledněno – plocha zcela mimo vazbu na plochy bydlení ve volné krajině, v poloze u silnice II. třídy s predikcí negativních vlivů z provozu dopravy, bez vazby na technickou infrastrukturu obce – rozpor s principy a zásadami územního plánování, prioritami územního plánování (např. čl. 14, 16, 23...) i koncepcí rozvoje obce (např. „nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, v okolí výrobních ploch a v blízkosti silnic vyšších tříd (neprodlužovat průjezdní úseky“).
- 7. změnu využití pozemků parc. č. 1539/3 a 1541/4 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic na plochu bydlení
Nezohledněno – avšak parc. č. 1539/3 a i část parc. č. 1541/14 jsou již součástí stabilizované plochy smíšené obytné venkovské (SV) – jde o zastavěný stavební pozemek ve smyslu § 12 písm. c) stavebního zákona. Ve zbývajících částech jde o nezastavěné území (plocha zemědělská) ležící v záplavovém území Q100 Luhačovického potoka – rozpor s čl. 26 PUR ČR. Umísťování staveb v záplavovém území je tak v rozporu s celostátními prioritami územního plánování i s navrženou koncepcí rozvoje území obce (viz „nevymezovat zastavitelné plochy v záplavovém území s výjimkou ploch převzatých z předchozí ÚPD“). Např. v případě existující plochy BI č. 1 je stanovena podmínka, že obytná zástavba bude umístěna mimo záplavové území (v daném případě nesplnitelné).
- 8. změnu využití pozemků parc. č. 1389/1, 1393/1, 1388, 1350/32, 1390, 1391 a 1394/1 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic na plochu bydlení
Nezohledněno – plocha leží v blízkosti silnice II. třídy v severovýchodní části řešeného území. Jde o plochu volné krajiny bez vazby na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu (zejména bez odpovídajícího přístupu). Uvedený rozvoj je navíc v rozporu s pokyny schválené Zprávy – viz „Novou obytnou výstavbu situovat ve vazbě na strukturu stávající zástavby (proluky); zástavbu nerozšiřovat do vyšších poloh údolních svahů a dál do volné krajiny v severovýchodní části sídla“. Plocha leží ve III. zóně CHKO Bílé Karpaty a v území s provedenými investicemi do půdy (meliorace). V rozporu je daná plocha i s prioritami územního plánování – mimo jiné i čl. 20a – potenciální nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny pro člověka i živočichy (rozvoj zástavby až k hranicím řešeného území).
- 9. změnu využití pozemku parc. č. 379 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic na plochu bydlení
Nezohledněno – jde o pozemek bez přístupu a návaznosti na strukturu obytné zástavby v blízkosti lesa (přechodová zóna), jež může plnit funkci zahrady.
Na základě výsledků projednání bylo požadavku nakonec částečně vyhověno.
Zohledněno - (změnová lokalita L19) - rozšíření stabilizované plochy bydlení individuálního (BI) dle stavu v území – území bylo možné posoudit jako zastavěný stavební pozemek (část parc. č. 379/1 a okolní) – tvoří funkční celek se stavbou budovy parc. č. st. 428/1. V rámci úpravy byl tedy upraven zastavěný stavební pozemek ve smyslu § 12 písm. c) stavebního zákona. Plocha je rozšířena tak, aby respektovala vzdálenost min. 30 m od hranice lesa.

- 10. změnu využití pozemku parc. č. 1148/4 a 1148/5 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic na plochu smíšenou výrobní
Zohledněno – viz HU č. 50 (změnová lokalita L15) - pozemek navazuje na zástavbu dané funkce (plocha smíšená výrobní) s možností napojení na technickou infrastrukturu. Plocha je přístupná ze stávajícího areálu firmy Podravka - Lagris a.s. a je určena pro její rozvoj. Limitována je částečně vedením VN a jeho ochranným pásmem. Rozvoj výroby je v souladu s koncepcí danou ÚP Dolní Lhota (jsou respektovány podmínky pro minimalizaci střetů funkcí výrobních a obytných).
- 11. změna podmínek prostorového uspořádání u plochy BI č. 1 v části pozemku parc. č. 1541/1, kdy žadatel požaduje využitelnost celé plochy pozemku k zástavbě - i v části záplavové zóny
Nezohledněno – pozemek je součástí zastavitelné plochy BI č. 1, jež leží v části i v záplavovém území Q100 Luhačovického potoka s tím, že je stanovena podmínka, aby obytná zástavba byla umístěna mimo záplavové území (...). Uvedená regulace umožňuje realizaci stavby RD v návaznosti na strukturu stávající zástavby (podél silnice III. tř.). Umístění dalšího RD (pozemek má rozlohu cca 2 600m²) blíže k Luhačovickému potoku je v rozporu s celostátními prioritami územního plánování.
- 12. změnu využití pozemků parc. č. 594/17, 596/1, 596/2, 596/4, 596/5, 596/6, 596/7, 596/8, 596/9, 596/11, 596/12, 596/13, 601/2, 601/10, 601/13 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic na plochu individuálního bydlení
Nezohledněno – rozsáhlá plocha (přes 5 ha) mimo vazbu na plochy bydlení v jižní části řešeného území. Jedná se o volnou krajinu v návaznosti na stavby individuální rekreace (RI). Do lokality vede pouze nevyhovující přístupová komunikace a vodovod (bez kanalizace či plynu). Plocha leží ve sklonité a pohledově exponované části svahu, částečně zasahuje i do biocentra územního systému ekologické stability (ÚSES). Požadovaný rozvoj je v rozporu s principy a zásadami územního plánování i koncepcí územního plánu (např. „respektovat celkovou urbanistickou strukturu sídla“, „nenavrhovat zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině“, „respektovat přirozené hranice rozvoje sídla (horizonty, dopravní a technická infrastruktura atd.)“, „urbanistickou koncepcí ÚP navázat na koncepci danou stávající územně plánovací dokumentací (UPO Dolní Lhota vč. změn), kterou dále rozvinout a vhodně doplnit v parametrech dle dosavadního vývoje“). Plocha leží také v pásmu 50 m od okraje lesa a v území s provedenými investicemi do půdy (meliorace).
- 13. změnu využití pozemků parc. č. 1480/46 a 1480/48 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic na plochu bydlení
Nezohledněno – jedná se o plochu zcela bez přístupu, za stávající obytnou zástavbou u silnice III. tř. Pozemky jsou součástí ucelené plochy ZPF (narušení organizace) v pohledově exponované poloze na svahu (nad úroveň okolní zástavby) bez napojení na veřejnou infrastrukturu. Uvedený rozvoj je tak v rozporu s prioritami územního plánování, např. čl. 14, 16, 28, s koncepcí rozvoje ÚP, i s pokyny schválené Zprávy – viz „Novou obytnou výstavbu situovat ve vazbě na strukturu stávající zástavby (proluky); zástavbu nerozšiřovat do vyšších poloh údolních svahů a dál do volné krajiny v severovýchodní části sídla“.

Doplňeno individuálně – není uvedeno ve Zprávě

- 14. změnu využití pozemků parc. č. 606/33 a 606/34 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic. Žádost o změnu územního plánu z důvodu oplocení pozemků.
Nezohledněno - Předmětné pozemky jsou součástí plochy přírodní všeobecné (NU), která je zároveň součástí lokálního biocentra „Na Lánečkách“. Tato lokalita má zásadní význam pro zachování ekologických funkcí a biodiverzity v daném území. Dále je třeba zdůraznit, že oplocení, které je součástí navrhovaného záměru, je v tomto konkrétním území považováno za nepřipustné využití. Oplocení by mohlo narušit migraci volně žijících živočichů, přičemž území biocentra má za úkol zajišťovat ekologické vazby a koridory pro jejich pohyb. Jakékoliv zásahy, které by vedly k fragmentaci tohoto území, jsou v rozporu se zásadami urbanistické koncepce (např. „zachovat stávající krajinný ráz a dále posílit ekostabilizační funkci krajiny“)

• Prověřit odclonění plochy SP č. 14 od obytné zástavby na severní straně

V případě plochy HU č. 14 (úprava kódu dle standardizace) je plocha převzata z původní ÚPD a předpokládá se využití pro manipulační plochy. Odclonění plochy zelení není možné zejména z důvodu vedení VN a jeho ochranného pásma při severní hranici plochy.

G.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, na její uspořádání a možnosti jejích změn

Dopravní infrastruktura a veřejná prostranství:

- Nově navržené zastavitelné plochy budou přístupny z ploch veřejných prostranství, popř. ploch dopravní infrastruktury. (PÚR ČR čl. 15, 23, 28, ZÚR ZK čl. 1, 7/2)

Respektováno (včetně zohlednění u vyhodnocení požadavků na změny v území) – výjimkou je plocha HU č. 50, jež bude obsluhována ze stávajícího areálu (HU) – je určena výhradně pro rozvoj tohoto areálu fy Podravka – Lagris a. s.

- *Respektovat silnici II. třídy procházející obcí. Nenavyšovat počet nových připojení, dopravní obsluhu nově vymezovaných ploch řešit přednostně prostřednictvím stávajících připojení. Pro eliminaci negativních účinků dopravního provozu, vymezovat obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od této komunikace (ZÚR ZK čl. 5/3)*
Respektováno (včetně zohlednění u vyhodnocení požadavků na změny v území) – změnou č. 1 nejsou plochy v blízkosti silnice II. třídy navrhovány.
- *Prověřit vymezenou plochu veřejného prostranství P* 16. Plocha zasahuje do zastavěného stavebního pozemku rodinného domu parc. č. 459/1, 459/2 a 408 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic, na který byl vydán územní souhlas a stavební povolení před účinností současného ÚP a je tedy v rozporu se stávajícím využitím plochy.*
Zohledněno v rámci využití ploch změn, resp. aktualizace zastavěného území - viz změnová lokalita L08. Plocha veřejného prostranství tedy z části zahrnuta do plochy bydlení individuálního (BI).
- *Prověřit a vyhodnotit návrhy na změny v území předložené žadateli:*
 - *prověřit návrh na zrušení plochy veřejného prostranství P* č. 18 v části pozemků na parc. č. 1371, 1609/4, 1350/3 k. ú. Dolní Lhota u Luhačovic. V dotčené ploše byl vydán územní souhlas na oplocení pozemku parc. č. 1371, který byl vydán před účinností současného ÚP a toto oplocení je v realizaci*
Návrh směřuje proti navržené ploše veřejného prostranství PU č. 18, kdy je navrhováno její umístění tak, že nebude na části pozemků parc. č. 1371, 1609/4, 1350/3. Uplatněný návrh byl prověřen, a protože je nutno zajistit podmínky pro přístup a prostupnost krajiny, jako jedna z priorit územního plánování, nebylo vyhověno. Plocha je ponechána v navrženém rozsahu, poněvadž zbývající rozsah (místy pouze 2 m) je zcela nevyhovující pro realizaci samotné komunikace, natož veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích. Rozsah plochy vycházel ze stavu v území a z požadavků na zajištění odpovídajících parametrů přístupových komunikací tak, aby byla v celém rozsahu obsloužena navrhovaná plocha BI č. 7, stávající obytné plochy ležící jižně a zajištěn přístup do volné krajiny. Uvedené nemá vliv na realizované oplocení, jde také o regulaci umístování zástavby v dostatečné vzdálenosti od budoucí komunikace s tím, že v případě nemožnosti zajistit podmínky bude v budoucnu prověřena možnost vypuštění i samotné plochy BI č. 7.

Technická infrastruktura:

- *Nové plochy zajišťující obsluhu řešeného území budou respektovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje a Územní energetickou koncepci Zlínského kraje (PÚR ČR čl. 30, ZÚR ZK čl. 12 a 7/8)*
Je splněno – všechny nové plochy jsou napojitelné na vodovod či kanalizaci v souladu s PRVKUK.

G.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Všeobecně:

- *V rámci koncepce budou navrženy zásady a principy pro rozhodování v krajině s ohledem na řešení umístování a charakter staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona*
Změnou byly nově stanoveny zásady pro rozhodování v krajině a regulace záměrů v nezastavěném území - viz textová část Návrhu v kap. E.1. Stanovení zásad pro rozhodování v krajině a řešení regulace záměrů dle § 122 odst. 1 stavebního zákona je podrobně odůvodněno v kap. H.5 a H.6 Odůvodnění.
- *Zpracovat regulativy pro volnou krajinu omezující zemědělské stavby na drobné objekty pro potřeby obhospodařování vlastních pozemků (do 25m²) s vyloučením pobytové rekreace a větších stavebních záměrů*
Zohledněno – nově je upravena definice staveb pro zemědělství s nastavením prostorové regulace – podrobněji viz kap. H.6 Odůvodnění.
- *Vyloučit možnost umístovat obnovitelné zdroje el. energie ve volné krajině s dopadem na krajinný ráz (zejména FVE, větrné elektrárny, BP stanice)*
Zohledněno, výroby energie z obnovitelných zdrojů energie jsou zahrnuty do nepřipustného využití jednotlivých ploch nezastavěného území ve smyslu § 122 stavebního zákona – podrobněji viz kap. H.6 Odůvodnění.
- *Prověřit případně doplnit přípustné, případně podmíněně přípustné využití u ploch nezastavěného území v krajině, tak aby v daných plochách bylo umožněno umístování pěších a cyklistických stezek pro podporu rekreace v území*
Prověřeno, cyklostezky jsou výslovně přípustné jak v plochách zemědělských všeobecných (AU), tak plochách lesních všeobecných (LU). Zároveň není vylučována veřejná dopravní infrastruktura v nezastavěném území dle § 122 odst. 1, pod kterou lze umístování pěších a cyklistických stezek pro podporu rekreace také podřadit.

- *Provéřít navržený systém krajinné zeleně z hlediska podpory krajinné a protierozní funkce v území.*
Proveřeno – systém krajinné zeleně z hlediska podpory krajinné a protierozní funkce v území je vyhovující, i s ohledem na charakter krajiny, která se vyznačuje vysokým podílem lesa a četnou zelení v extenzivně využívané zemědělské části krajiny. Plochy zeleně jsou stabilizovány také za účelem realizace ÚSES, a dále k ochraně krajinného rázu apod. Navrhována je plocha krajinné zeleně ZK č. 32 s převážně krajinnou funkcí a plochy přírodní č. 30, 31, které doplňují na požadované parametry biocentrum ÚSES. Změnou č. 1 není měněno. Podpora krajinné funkce je zohledněna i ve stanovení zásad a principů pro rozhodování v krajině - viz textová část Návrhu, kap. E.1.
- *Zachovat krajinnou přechodovou zeleň na okrajích sídla (zahrady, sady)*
Respektováno zpracováním do stanovení zásad a principů pro rozhodování v krajině – viz „zachovat a dále rozvíjet krajinnou přechodovou zeleň na okrajích sídla (zahrady a sady)“ a rovněž v rámci urbanistické koncepce včetně rozhodování o uplatněných změnách v území (ochrana urbanistické struktury). Zahrady a sady však nejsou řešeny jako samostatné plochy a jsou součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (zejména BI, SV a AU).
- *Vyloučit zásahy do břehového doprovodu podél toku Luhačovického potoka*
Zohledněno zpracováním stanovení zásad a principů pro rozhodování v krajině - viz „chránit břehové porosty toků, zejména Luhačovického potoka“ v textové části Návrhu, kap. E.1. Jedná se také z části o II. zónu CHKO Bílé Karpaty, kde je rozvoj omezen.

Prvky územních systémů ekologické stability:

- *Návaznost prvků ÚSES je zajištěna. Bez požadavků na zajištění dalších návazností.*
Proveřeno – návaznosti prvků ÚSES jsou vyhovující – viz také kap. C.3.

G.4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- *Bez požadavků.*
V rámci projednání zprávy o uplatňování nebyl požadavek uplatněn a potřeba nevyplývala ani z vlastního řešení změny č. 1.

G.5. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

- *Provéřít nově vymezené plochy pro dopravu, technickou infrastrukturu a opatření pro ochranu území ve volné krajině, které bude třeba vymezit ve veřejném zájmu s právem vyvlastnění.*
Bylo proveřeno, rozsah VPS a VPO s ohledem na aktuální potřeby oprávněných osob zůstává zachován. Jde o VPS pro zachytnou nádrž, hráz poldru, vodovod a vodojem včetně VPO pro biocentrum ÚSES. Zároveň je veřejná prospěšnost stanovena dle ZUR ZK i pro záměr VPS elektrického vedení VVN 110kV Slavičín – Slušovice.

G.6. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- *U návrhových ploch většího rozsahu požadovat zpracování územní studie nebo zpracování podmínek ochrany krajinného rázu v podrobnosti regulačního plánu (výška zástavby, uliční čára, typy střech).*
Zohledněno, požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu či uzavřením dohody o parcelaci, ze zprávy ani z řešení změny č. 1 nevyplývají. Nicméně nově je stanovena podmínka zpracování územní studie pro plochu BI č. 51 a část plochy BI č. 9 (změnové lokality L17 a L19), včetně vymezení obecných pokynů pro zpracování této územní studie s ozn. US1 – více viz kap. H.9 Odůvodnění.

G.7. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

G.7.1. Dokumentace změny územního plánu pro veřejné projednání:

Rozpracovanost:

- *projektant bude návrh územního plánu v rozpracovanosti konzultovat současně s obcí (určeným zastupitelem) a pořizovatelem (dle předem dohodnutého počtu výrobních výborů)*
- *v případě projednávání změny ÚP zkráceným postupem dle ust. § 55 a) stavebního zákona, uspořádat alespoň jeden výrobní výbor nad návrhem změny ÚP za účasti Agentury ochrany přírody a krajiny ČR*
- *pro společné a veřejné projednání změny ÚP bude dokumentace vyhotovena v jednom paré*

Obecné pokyny pro zpracování:

- dokumentace návrhu změny a úplného znění bude zpracována v digitální podobě dle metodiky SZdÚP 2023 Standard jednotného digitálního zpracování územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje a v souladu se stavebním zákonem a prováděcími předpisy, které se na danou problematiku vztahují
- Územní plán je zapotřebí vložit na nejaktuálnější mapový podklad
- před předáním návrhu k projednání nechá zpracovatel provést kontrolu dat digitálního zpracování Krajským úřadem ZK, odborem územního plánování a stavebního řádu (kontrolu provést nejlépe před každou etapou pořizování)
- vyrovnat funkční plochy na aktuální hranici správního území
- v koordinačním výkrese zakreslit pás území kolem hranice obce z ÚP sousedních obcí, které mají pořízenou územně plánovací dokumentaci dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ze kterého budou zřejmé návaznosti závaznosti záměrů na území sousedních obcí
- v textové a grafické části Odůvodnění návrhu změny ÚP zpracovat limity a zájmy Ministerstva obrany a to následovně: V textové části Odůvodnění návrhu změny ÚP v kapitole „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“, bude zpracován seznam staveb vyplývajících z ust. § 175 stavebního zákona, jehož umístění a povolení vyžaduje závazné stanovisko Ministerstva obrany (seznam staveb obsažen ve vyjádření Ministerstva obrany k projednávané Zprávě). V koordinačním výkrese pod legendou bude zpracována následující textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“
- celkový obsah dokumentace bude mimo jiné předán ve formátu *.pdf
- obsah grafické a textové části bude vypracován dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.,

Návrh změny je zpracován v souladu se stavebním zákonem a prováděcími předpisy aktuálními k datu zpracování změny (tj. dle zák. 283/2021 Sb.). Změna č. 1 Územního plánu Dolní Lhota byla zpracována v digitální podobě dle Standardu jednotného zpracování datové části územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje. Kontrola dat digitálního zpracování územního plánu dle metodiky byla zajištěna Krajským úřadem Zlínského kraje. Projektant v průběhu rozpracovanosti návrh změny konzultoval s obcí Dolní Lhota, s pořizovatelem a surčeným zastupitelem. Rozpracovaná dokumentace byla předávána ke kontrole včetně vektorových dat a již v průběhu zpracování byla průběžně prováděna i kontrola digitálního zpracování dat ÚP dle metodiky a ETL nástroje.

Změna č. 1 ÚP Dolní Lhota je zpracována na aktuálním mapovém podkladu (zohledňuje KMD k 26. 4. 2022), za použití aktuálních dat ÚAP a dle požadované struktury dokumentace v souladu s př. č. 8 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a dle prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb. Koordinační výkres obsahuje vrstvu změnových lokalit (je zpracován v podobě účinného ÚP). Součástí odůvodnění jsou i výkresy předpokládané podoby návrhu ÚP, jež zohledňují již i standardizaci (z hlediska vizualizace výkresů, kódů funkčních ploch atd.).

Úplné znění ÚP Dolní Lhota bude zpracováno dle požadavků (dle aktuální legislativy již bez koordinačního výkresu) a obsahuje textovou část ÚP Dolní Lhota, Výkres základního členění území, Hlavní výkres, Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, vše zahrnující změnu č. 1. Zájmy Ministerstva obrany jsou zpracovány v textové části Odůvodnění (kap. B) a v koordinačním výkrese. Dokumentace je odevzdávána dle požadovaných podmínek.

Obsah dokumentace:

- Výroková část změny ÚP:

P1- Textová část návrhu změny ÚP (změnová)

P2- Grafická část návrhu změny ÚP (změnová)

P2-1- Výkres základního členění- návrh změny, M 1:5000

P2-2- Hlavní výkres- návrh změny, M 1:5000

P2-3- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření a asanací- návrh změny M 1:5000

- Odůvodnění ÚP:

P3-1 Textová část odůvodnění návrhu změny ÚP

P3-2 Text s vyznačením změn

P4- Grafická část odůvodnění změny ÚP

P4-1-1- Výkres širších vztahů, M 1:100 000

P4-1-2- Koordinační výkres, M 1:5000

P4-1-3- Koordinační výkres-zastavěné a zastavitelné území M 1:2000

P4-1-4- Výkres předpokládaných záboru půdních fondů, M 1:5000

P4-2-1- Předpokládané úplné znění Výkresu základního členění po vydání změny, M 1:5000

P4-2-2- Předpokládané úplné znění Hlavního výkresu po vydání změny, M 1:5000

P4-2-3- Předpokládané úplné znění Výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření, po vydání změny, M 1:5000

G.7.2. Dokumentace úplného znění po změně č. 1 ÚP

- O formě předání dokumentace rozhodne na základě výsledků projednání, časové rezervy a požadavků určeného zastupitele před řádným zasedáním zastupitelstva pořizovatel
- po vydání změny ÚP bude dokumentace vyhotovena ve 2 paré, včetně CD nosiče

- dokumentace úplného znění bude obsahovat 2xCD nosič, na kterém bude uložena dokumentace změny a úplného znění a to: tabulky ve formátech *.xls, texty *.doc, výkresy *.pdf, ostré data *.dxf, nebo *.shp, včetně poskytnutí všech nezbytných souborů pro vykreslení všech vrstev koordinačních výkresu a spisového materiálu.
- před odevzdáním dokumentace úplného znění nechá zpracovatel provést kontrolu dat digitálního zpracování Krajským úřadem ZK, odborem územního plánování a stavebního řádu
- převedení všech souborů a zkompletování dokumentace do formátu digitálního archivu KÚZK od boru ÚP bude vyhotoveno pořizovatelem

Obsah dokumentace:

- Výroková část ÚP:

P1- Textová část úplného znění po změně č. 1 ÚP

P2- Grafická část úplného znění po změně č. 1 ÚP

P2-1- Výkres základního členění – úplné znění po změně č.1 ÚP, M 1:5000

P2-2- Hlavní výkres - úplné znění po změně č. 1 ÚP, M 1:5000

P2-3- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření- úplné znění po změně č. 1 ÚP, M 1:5000

- Odůvodnění ÚP:

P2-4- Koordinační výkres, úplné znění po změně č.1 M 1:5000

P2-5- Koordinační výkres zastavěného území, úplné znění po změně č.1 M 1:2000

Změna č. 1 ÚP Dolní Lhota je zpracována v požadovaném rozsahu – obsahuje textovou část výroku v rozsahu měněných částí, úplné (srovnávací) znění textové části a odůvodnění změny. Grafická část obsahuje výkresy výroku změny (nad čistým mapovým podkladem znázorněné jednotlivé změnové lokality v podobě účinného ÚP) včetně předpokládané podoby výkresů výroku po provedené změně. Odůvodnění obsahuje koordinační výkres, výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Úplné znění ÚP Dolní Lhota bude zpracováno dle stavebního zákona a vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu - obsahuje textovou část ÚP Dolní Lhota, Výkres základního členění území, Hlavní výkres, Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a Koordinační výkres, vše zahrnující změnu č. 1.

Před odevzdáním dokumentace úplného znění nechá zpracovatel provést kontrolu dat digitálního zpracování Krajským úřadem ZK, odborem územního plánování a stavebního řádu dle metodiky a ETL nástroje. Převedení všech souborů a zkompletování dokumentace do formátu digitálního archivu KÚZK odboru ÚP bude vyhotoveno pořizovatelem.

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

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky i Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako orgány ochrany přírody příslušné podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vyhodnotily možnosti vlivu návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Dolní Lhota za uplynulé období 10.2018 – 09.2023 a po posouzení koncepce vydaly v souladu s § 45i odst. 1 zákona stanovisko, že hodnocená **koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.**

Krajský úřad Zlínského kraje jako příslušný dotčený orgán veřejné správy v rámci výkonu přenesené působnosti podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 20 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), v platném znění, vydal k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Dolní Lhota za uplynulé období 10.2018 – 09.2023, v souladu s § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, na základě ust. § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí stanovisko, že **změnu Územního plánu Dolní Lhota není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.**

Vzhledem k výše uvedenému nebylo zpracováno vyhodnocení vlivu změny č. 1 Územního plánu Dolní Lhota na udržitelný rozvoj území – informace o výsledcích vyhodnocení se tak neuvádějí.

F) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj není s ohledem na informace uvedené v kap. E zpracováno, sdělení se tedy 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 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vzhledem k výše uvedenému, kdy se stanovisko nevydává, není vyhodnocováno.

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

Územní plán Dolní Lhota byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a nabyl účinnosti dne 6. 10. 2018.

Změna č. 1 územního plánu Dolní Lhota vychází z projednané **Zprávy o uplatňování Územního plánu Dolní Lhota za uplynulé období 10.2018 – 09.2023** (dále jen „Zpráva“). Zpráva obsahuje **pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1**. Zprávu schválilo Zastupitelstvo obce Dolní Lhota dne **27. 11. 2023 usnesením č. 47/11/2023**.

Obsahem změny je zejména následující:

- **digitalizace platného ÚP na aktuální mapový podklad** (KMD platná od 26. 4. 2022)
- **standardizace** účinného ÚP Dolní Lhota dle § 59 SZ – v prostředí Zlínského kraje provedena úprava do **SZdÚP 2024**
- **zohlednění využití ploch změn, resp. aktualizace zastavěného území** k datu **1. 9. 2024** – viz změnové lokality **L01 – L10**
- vyhodnocení **konkrétních návrhů na změny v území** (14) – viz kap. D – výsledkem je návrh nových ploch pro výrobu **HU č. 50 (L15)** a bydlení **BI č. 51 (L16), BI č. 52 (L18)**
- dochází také k **doplnění zásad a principů pro rozhodování v krajině**, či úpravě regulace záměrů v nezastavěném území a definice staveb pro zemědělství...

Níže uvedené komplexní zdůvodnění vychází z rozsahu prováděných změn ÚP Dolní Lhota řešených touto změnou. Rozsah provedených úprav je zřejmý:

- z **textové části** úplného změnového znění (srovnávacího znění ÚP Dolní Lhota) – viz kap. H.1 až H.11
- z **grafické části** výroku změny (změnových výkresů), kde jsou změny v území definovány prostřednictvím územně definovaných změnových lokalit **L01 – L19** v podobě platného ÚP doplněných textovým popisem prováděné změny – viz kap. H.12 a příslušné výkresy. Součástí grafické části změny jsou pro lepší přehlednost i výkresy návrhu ÚP Dolní Lhota s předpokládanou podobou po vydání změny.

Změna č. 1 ÚP Dolní Lhota je zpracovávána nad mapovým podkladem zohledňující **digitalizaci katastru** – katastrální mapa digitalizovaná platná od 26. 04. 2022. Územní plán (zejména PRZV) tak byl nově digitalizován, přičemž byly zohledněny i aktuální hranice řešeného území.

K 1. 1. 2023 nabyl účinnosti prováděcí předpis ke stavebnímu zákonu, které zavádějí **požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací**. Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu byla dána v § 20 a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (starý stavební zákon). S účinností nového stavebního zákona od 1. 1. 2024 je povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění v jednotném standardu, dána dle § 59 zákona č. 283/2021 Sb. Podrobnosti jednotného standardu územního plánu určuje vyhláška č. 157/2024 Sb. zejména v § 12 a přílohách č. 10 až 14 - viz kap. M.1.

Obsahem změny č. 1 ÚP Dolní Lhota je tak i standardizace územního plánu. V rámci řešení změny je tedy upravena podoba ÚP do aktuální verze Standardu. Změny jsou prováděny s vyznačením v textu (tj. změnovou formou v účinném návrhu ÚP), v grafické části dochází k úpravě kódů a vizualizace, což je prezentováno v předpokládané podobě výkresů výroku po změně. Změnové výkresy jsou prezentovány s ohledem na metodiku v účinné podobě prvků měněných lokalit, tj. včetně původní vizualizace a popisů. V grafické části změnových výkresů se však prezentují pouze věcné změny.

V rámci úpravy do Standardu vybraných částí územního plánu se tak změnila pouze forma (názvy funkčních ploch a s tím související kódy ploch, datová struktura, členění a kategorie ploch apod.), nikoli obsah (tj. např. podmínky pro využití, rozsah vymezení ploch atd.). Dokumentace (předpokládaná podoba výkresů po změně a následně úplné znění ÚP) je zpracována z hlediska vizualizace v souladu s přílohami 12. a 13. vyhlášky č. 157/2024 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Nicméně nestandardizované části územního plánu (např. koordinační výkres) zůstávají v původní vizualizaci.

Dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb., se upravují názvy a kódy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití dle jednotného standardu územně plánovací dokumentace. **Úpravy funkcí byly prováděny maximálně s ohledem na obsah a smysl vymezení těchto ploch** dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (více viz kap. H.6).

Uvedením dokumentace do souladu s požadavky standardizace došlo ke **změně názvů ploch s rozdílným způsobem využití a jejich kódů** takto:

ÚP Dolní Lhota		Změna č. 1 ÚP Dolní Lhota	
Kód funkce	Název plochy RZV	Kód funkce	Název plochy RZV
SO.3	plochy smíšené obytné vesnické	SV	smíšené obytné venkovské
BI	plochy individuálního bydlení	BI	bydlení individuální
O	plochy občanského vybavení	OU	občanské vybavení všeobecné
RI	plochy rodinné rekreace	RI	rekreace individuální
DS	plochy silniční dopravy	DS	doprava silniční
T*	plochy technické infrastruktury	TU	technická infrastruktura všeobecná
P*	plochy veřejných prostranství	PU	veřejná prostranství všeobecná
SP	plochy smíšené výrobní	HU	smíšené výrobní všeobecné
WT	plochy vodních toků a nádrží	WT	vodní a vodních toků
K	plochy krajinné zeleně	ZK	zeleň krajinná
P	plochy přírodní	NU	přírodní všeobecné
Z	plochy zemědělské	AU	zemědělské všeobecné
L	plochy lesní	LU	lesní všeobecné

Uvedením dokumentace do souladu s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a prováděcích předpisů došlo v grafické části návrhu ÚP Dolní Lhota (předpokládaná podoba výkresů Návrhu ÚP po změně a následně úplné znění ÚP Dolní Lhota) ke změně označení **navržených ploch změn s rozdílným způsobem využití**. Označení ploch se provádí pomocí identifikátoru v tomto znění:

Zxx – pro zastavitelné plochy

Kxx – pro plochy změn v krajině

Identifikátor plochy je složený z povinného znaku pro kategorii ploch změn (Z, K) a čísla plochy s rozdílným způsobem využití (xx).

Uvedením dokumentace do souladu s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb., došlo v grafické části návrhu ÚP Dolní Lhota také k doplnění **označení navržených veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO)** o kategorizaci účelu vyvlastnění. Sledovány jsou kategorie technické infrastruktury, vytváření prvků územního systému ekologické stability (VT, VU....) apod.

ÚP Dolní Lhota		Změna č. 1 ÚP Dolní Lhota
Označení VPS, VPO	Číslo navržené plochy RZV	Nově vyznačená kategorizace účelu vyvlastnění
T1(ZUR)	22	VT
U2	23	VU
....		...

H.1 Vymezení zastavěného území

- změna označená v textové části Návrhu 1. – kapitola A)

Změnou se aktualizuje datum vymezení zastavěného území z původního 1. 5. 2017 na **1. 9. 2024** na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu v souladu s § 116 stavebního zákona. Jedná se o úpravy, které se do výkresové části promítají změnou celé či části návrhové (zastavitelné) plochy na stabilizovanou (viz změnové lokality **L01 – L10**) zejména v reakci na stav využití území. V textové části návrhu se úprava zastavěného území promítá kromě výše uvedené úpravy data vymezení i vypuštěním celých ploch BI č. 3 (L01), BI č. 5 (L03) a plochy P* (nově PU) č. 15 (L10), úpravou výměr u ploch BI č. 4, 6, 8, 9, 10 a 11 (L02, L04 – L08), plochy SP (nově HU) č. 19 (L09) a plochy P* (nově PU) č. 16 (L08). Upraveno bylo zastavěné území dle stavu v území i v případech změnových lokalit **L13, L14 a L19**. Zastavěné území bylo aktualizováno nad mapovým podkladem účelové katastrální mapy zohledňující aktuální katastrální operát k datu 30. 6. 2024.

H.2 Základní koncepce rozvoje území obce

- změna označená v textové části Návrhu 2. - kapitola B)

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon byl změnou upraven název kapitoly (obsah kapitoly pak vychází z § 80 odst. 2 písm. b).

Do základní koncepce rozvoje území obce není zasahováno, upraven je pouze text související s vylučováním záměrů (původně stavby, zařízení a opatření) v nezastavěném území - § 122 odst. 1 stavebního zákona (původně § 18 odst. 5 starého stavebního zákona).

H.3 Urbanistická koncepce

- změna označená v textové části Návrhu 3. - kapitola C)

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon byl změnou upraven název kapitoly (obsah kapitoly pak vychází z § 80 odst. 2 písm. c).

Jsou prováděny úpravy v návrhu urbanistické koncepce – zejména s ohledem na standardizaci a úpravy spojené s vypuštěním či návrhem jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Úpravy názvů a kódů ploch s rozdílným způsobem využití (funkčních ploch) dle aktuálního znění vyhl. č. 157/2024 Sb., jsou uvedeny v tabulce uvedené výše v úvodu kap. H. Z věcných úprav se promítá využitím celých ploch BI č. 3, BI č. 5 a P* (nově PU) č. 15 (byly vypuštěny - viz změnové lokality L01, L03 a L10). Dále jsou doplněny změnou nově navrhované plochy HU č. 50; BI č. 51 a 52. V podkapitole vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (PRZV) jsou uvedeny kategorie ploch změn, tj. plochy zastavitelné a plochy změn v krajině dle Standardu (transformační plochy se v území nenacházejí).

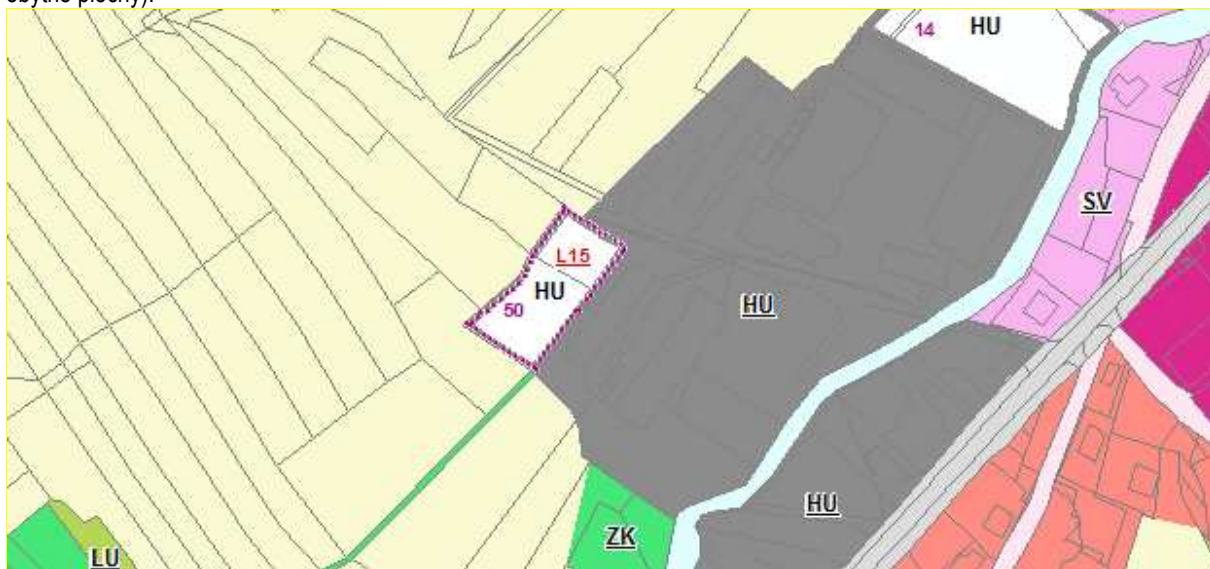
Do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití použitých v ÚP Dolní Lhota v kap. C.2 se dále doplňují (nebyly uvedeny) plochy vodní a vodních toků - WT, plochy zeleně krajinné - ZK, plochy přírodní všeobecné - NU, plochy zemědělské všeobecné - AU a plochy lesní všeobecné - LU.

V souladu s výše uvedeným jsou provedeny i úpravy ve výčtu zastavitelných ploch v kap. C.3. U dalších ploch dotčených úpravami (využití jejich částí) jsou aktualizovány výměry včetně celkových součtů pro jednotlivé funkce.

Název kapitoly C.4 „Vymezení ploch přestavby“ se mění na „Vymezení transformačních ploch“ v souladu s § 80 odst. c) stavebního zákona. Transformační plochy mají širší význam než plochy přestaveb, které navíc byly sledovány jen jako překryvná informace ploch zastavitelných (...).

HU č. 50 - plocha smíšená výrobní všeobecná – 0,26 ha – změnová lokalita L15

Plocha je navrhovaná na základě dílčího požadavku na změnu v území (požadavek označený č. 10). Navržena je v návaznosti na zastavěné území se stejnou funkcí. Plocha je dopravně přístupná ze stávajícího areálu firmy Podravka – Lagris a. s. napojeného na komunikaci II. třídy. Využití plochy je limitováno pouze okrajově ve své jihozápadní části vedením el. energie VN a jeho ochranným pásmem. Plocha je navržena tak, aby bylo možné při budoucí zástavbě respektovat ochranné pásmo vedení VN a zároveň budoucí zástavba tvořila funkční celek s již existující zástavbou – výrobním areálem. Navržená plocha vytváří podmínky pro rozvoj firmy při respektování koncepce územního plánu (plocha navrhována mimo obytné plochy).

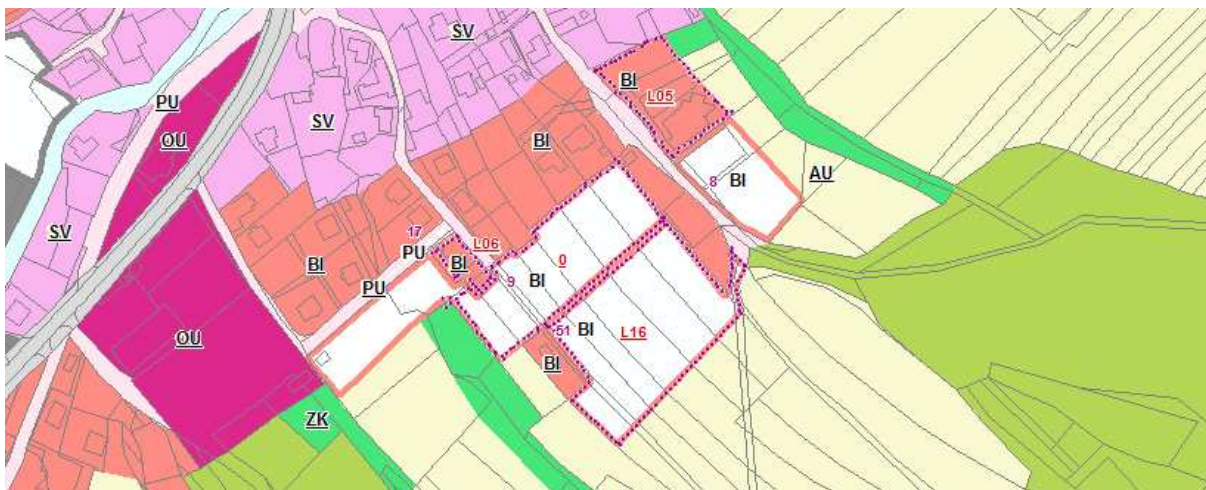


Nově navrhovaná plocha HU č. 50 - změnová lokalita L15

BI č. 51 - plocha bydlení individuálního – 0,87 ha – změnová lokalita L16

Plocha je navrhovaná na základě dílčího požadavku na změnu v území (požadavek označený č. 5) v rámci komplexního a systematického přístupu rozvoje obce - navržena je v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území se stejnou funkcí při respektování principů a zásad územního plánování. Jde o plochu ve IV. zóně CHKO (viz požadavek „vymezovat nové zastavitelné plochy zejména ve IV. zóně CHKO“), pohledově neexponovanou lokalitu respektující krajinný ráz i urbanistickou strukturu s dostupnou veřejnou infrastrukturou. Plocha nepředstavuje zábor cenné půdy ZPF ani PUPFL – viz kap. L. I s ohledem na dotčení pásma 50 m od okraje lesa (s možností umístění obytné stavby nejméně 25 m od lesního pozemku) se tedy jedná o urbanisticky vhodnou plochu.

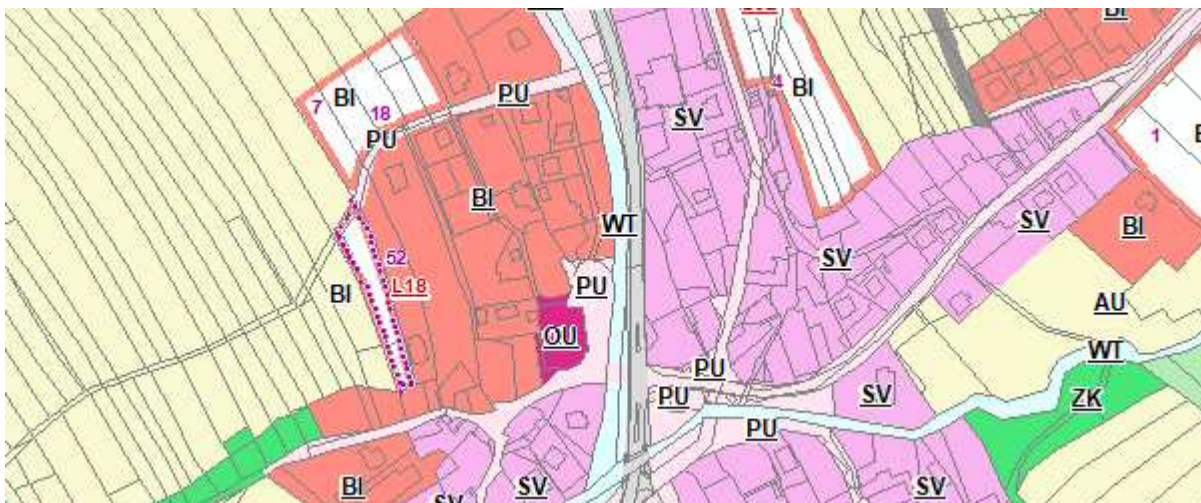
Vzhledem k rozsahu plochy a její návaznosti na zastavitelnou plochu č. BI č. 9 vymezenou již účinným územním plánem byla stanovena podmínka zpracování územní studie s ozn. US1. Využití plochy je tedy podmíněno podrobnějším prověřením územní studií s řešením zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy, vymezením pozemků veřejných prostranství v min. rozloze 1000 m² na 2 ha bez pozemních komunikací, řešením dopravní obsluhy s důrazem na zajištění prostupnosti – zaokružování, řešením dopravy v klidu, řešením technické infrastruktury a podmínkami podrobnější prostorové regulace zástavby. V návaznosti na regulaci danou ÚP je pro plochu požadováno stanovení stavebních pozemků v rozmezí od 1000 do 1800 m² s intenzitou využití max. 30 %.



Nově navrhovaná plocha BI č. 51 - změnová lokalita L16

BI č. 52 - plocha bydlení individuálního - 0,2 ha - změnová lokalita L18

Plocha je navrhovaná na základě kladně vyhodnocené připomínky nad rámec požadavků Zprávy (připomínka č. 1) v rámci komplexního a systematického přístupu rozvoje obce - navržena je v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území se stejnou funkcí při respektování principů a zásad územního plánování. Jde o plochu, která je v souladu s urbanistickou koncepcí (např. „vytvořit rámec pro povolování budoucích záměrů při respektování urbanistické struktury sídla; obytnou funkci navrhovat s cílem doplnění stávající urbanistické struktury“), pohledově neexponovanou lokalitu respektující krajinný ráz i urbanistickou strukturu s dostupnou veřejnou infrastrukturou. Plocha nepředstavuje zábor cenné půdy ZPF ani PUPFL – viz kap. L.



Nově navrhovaná plocha BI č. 52 - změnová lokalita L18

H.4 Koncepce veřejné infrastruktury

- změna označená v textové části Návrhu 4. - kapitola D)

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, byl změnou upraven název kapitoly (obsah kapitoly pak vychází z § 80 odst. 2 písm. d).

Koncepce veřejné infrastruktury zůstává zachována. S ohledem na standardizaci jsou upraveny názvy a kódy použitých funkčních ploch v souladu s převodní tabulkou uvedenou na začátku této kap. H. V souvislosti s využitím ploch č. 3 a 15 se tyto z textu vypouští.

H.5 Koncepce uspořádání krajiny

- změna označená v textové části Návrhu 5. - kapitola E)

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon byl změnou upraven název kapitoly vypuštěním textu (obsah kapitoly pak vychází z § 80 odst. 2 písm. e).

Z věcných úprav jsou s ohledem na standardizaci upraveny názvy a kódy použitých funkčních ploch v souladu s převodní tabulkou uvedenou na začátku této kap. H.

Dále je dle pokynů Zprávy doplněno stanovení zásad a principů pro rozhodování v krajině takto:

- *udržet vysokou diverzitu harmonické krajiny a typický krajinný ráz chráněné krajinné oblasti a biosférické rezervace Bílé Karpaty, vymezovat nové zastavitelné plochy zejména ve IV. zóně CHKO*
- *zachovat volnou krajinu a ráz sídla, dochovanou urbanistickou strukturu a charakter zástavby – soustředit se na zachování kompaktnosti zástavby, zpravidla bez možnosti jejího výraznějšího rozšiřování pro obytnou či rekreační funkci*
- *umožnit zástavbu staveb dle § 122 odst. 1 pouze mimo pohledové horizonty a výhradně v podobě hospodářských objektů funkčně i prostorově související se zemědělským hospodařením*
- *zachovat a dále rozvíjet krajinotvornou přechodovou zeleň na okrajích sídla (zahrady a sady)*
- *chránit břehové porosty toků, zejména Luhačovického potoka*
- *umožnit realizaci drobných kompozičních prvků v krajině např. drobná architektura, odpočívky apod.*

Zásady vychází z charakteru nezastavěného území a jeho potřeb z hlediska rozvoje při zachování potřebného (daného) rázu území v CHKO Bílé Karpaty a v přírodním parku Vizovické vrchy. Cenný krajinný ráz obce je podporován přechodovou plochou zahrad a sadů do volně otevřené harmonické krajiny. Zohledněn je vliv člověka na toto území s umožněním drobného hospodaření v krajině (stavby pro zemědělství), které je z hlediska historického vývoje žádoucí. Charakter krajiny je dále podporován zejména regulací záměrů ve smyslu § 122 odst. 1 SZ – podrobně viz kap. H.6. Respektován a chráněn je krajinný ráz i rekreační potenciál území. Břehové porosty vodních toků představují cenný přírodní prvek (část i II. zóna CHKO). Krajinný ráz může být dále zlepšován realizací drobných kompozičních prvků v krajině, respektováním pravidel pro strukturu a charakter zástavby a zachováním venkovského prostředí sídla.

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

- změna označená v textové části Návrhu 6. - kapitola F)

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon byl změnou upraven název kapitoly (obsah kapitoly pak vychází z § 80 odst. 2 písm. f).

S ohledem na standardizaci jsou upraveny názvy a kódy použitých funkčních ploch v souladu s touto převodní tabulkou:

ÚP Dolní Lhota		Změna č. 1 ÚP Dolní Lhota	
Kód funkce	Název plochy RZV	Kód funkce	Název plochy RZV
SO.3	<i>plochy smíšené obytné vesnické</i>	SV	smíšené obytné venkovské
BI	<i>plochy individuálního bydlení</i>	BI	bydlení individuální
O	<i>plochy občanského vybavení</i>	OU	občanské vybavení všeobecné
RI	<i>plochy rodinné rekreace</i>	RI	rekreace individuální
DS	<i>plochy silniční dopravy</i>	DS	doprava silniční
T*	<i>plochy technické infrastruktury</i>	TU	technická infrastruktura všeobecná
P*	<i>plochy veřejných prostranství</i>	PU	veřejná prostranství všeobecná
SP	<i>plochy smíšené výrobní</i>	HU	smíšené výrobní všeobecné
WT	<i>plochy vodních toků a nádrží</i>	WT	vodní a vodních toků
K	<i>plochy krajinné zeleně</i>	ZK	zeleň krajinná
P	<i>plochy přírodní</i>	NU	přírodní všeobecné
Z	<i>plochy zemědělské</i>	AU	zemědělské všeobecné
L	<i>plochy lesní</i>	LU	lesní všeobecné

V souvislosti s novým stavebním zákonem a možností nové regulace záměrů v nezastavěném území jsou upraveny odkazy v celé kapitole – místo „staveb, zařízení a opatření“ dle § 18 odst. 5 starého SZ jsou nově vylučovány „záměry“ dle § 122 odst. 1 nového stavebního zákona“, resp. z této množiny záměrů vylučovány jen stavby a zařízení – podrobněji viz dále.

S ohledem na vypuštění či návrh jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití se nad tabulkou a v tabulce ploch BI – Bydlení individuální vypouští plochy č. 3 a 5 (z důvodu jejich využití) a zároveň se doplňují nově navrhované plochy č. 51 a 52. Pro nově navrhované plochy je stanoven požadavek – v návaznosti na podmínky účinného ÚP - koeficient zastavění a rozmezí výměry stavebních pozemků. Původně požadovaná minimální výměra 1 500 m² byla snížena na 1 000 m². Úprava vychází z aktuálních požadavků na menší stavební pozemky (dáno zejména cenou pozemků i postupnou změnou života na vesnici atd.), snahou je však zachovat i vesnický charakter zástavby (s vyloučením městského typu zástavby s malými stavebními pozemky). Pod tabulkou ploch BI je pro lepší orientaci doplněna poznámka, že využití plochy č. 51 a části plochy č. 9 je podmíněno zpracováním územní studie – viz kap. I).

V textu nad tabulkou ploch PU – veřejná prostranství všeobecná se z výčtu zastavitelných ploch vypouští plocha č. 15 z důvodu jejího využití. Do tabulky ploch HU – smíšené výrobní všeobecné se pak doplňuje plocha číslo 50, která je nově navrhována na základě individuálního požadavku (viz kap. D).

Pro plochy nezastavěného území (AU, LU, NU, ZK) bylo upravováno vylučování některých **záměrů dle § 122 odst. 1** stavebního zákona. Záměrem se dle nového stavebního zákona rozumí stavba, soubor staveb, zařízení, údržba dokončené stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma (§ 4 stavebního zákona). Z této definice jsou tedy vylučovány pouze stavby a zařízení, ostatní „záměry“ jako např. dělení pozemků atd. vylučovány nejsou. Oproti účinnému územnímu plánu jsou „stavby, zařízení a opatření“ upraveny jen na „stavby a zařízení“, které představují podmnožinu záměrů dle výše uvedeného ustanovení SZ. Vypouštěn je tedy termín (technická) opatření, který není ani blíže definován.

Po věcné stránce se koncepcí vylučování záměrů v nezastavěném území podstatněji nemění, u všech ploch je nově doplněno vyloučení výroben energie z obnovitelných zdrojů. Po novele stavebního zákona účinné od 24. 1. 2023 jsou stavby výroben energie z obnovitelných zdrojů součástí definice tzv. veřejné technické infrastruktury (tj. vazba na § 122 odst. 1). Jedná se však o potenciální zásadní zásahy do nezastavěného území s dopady na krajinný ráz a složky životního prostředí, 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.

V závěru podkapitoly pod tabulkami se vypouští celý text týkající se „Definice použitých pojmů“, které jsou nově v souladu s platnou legislativou uvedeny v samostatné kapitole J). V rámci definice pojmů je upraven pojem „stavby pro zemědělství“, což má také dopad do regulace záměrů v nezastavěném území. Doplněna je zejména prostorová regulace těchto staveb – viz kap. H.10 Odůvodnění.

Veřejný zájem na vyloučení či regulaci výše uvedených staveb a zařízení dle § 122 odst. 1 stavebního zákona (nikoli ale všech záměrů ve smyslu pojmu „záměr“ dle § 4 odst. 1 SZ, viz např. změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma) je ve všech případech shodný a 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, které jsou vyhodnoceny v kap. C.1.1 Odůvodnění. Z krajských priorit je vylučování staveb a zařízení v nezastavěném území předmětem priorit č. 1, 6, 8 a 10, jejichž vyhodnocení je součástí kap. C.2.1 Odůvodnění.

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

- změna označená v textové části Návrhu 7. - kapitola G)

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon byl změnou upraven název kapitoly (obsah kapitoly pak vychází z § 80 odst. 2 písm. f). Jiné úpravy v kapitole nejsou prováděny.

U veřejně prospěšného opatření U2 je upraven název jen na obecné „ÚSES“, poněvadž jde sice o existující luční biocentrum („průsečík“ se záměrem vedení VNN), nicméně technicky bylo dle požadavku kontrolního programu řešeno v datech jako biokoridor (...). Pro odstranění případné vnímaného rozporu je tedy uváděno pouze to, že jde o opatření ve prospěch ÚSES.

H.8 Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

- změna označená v textové části Návrhu 8. - kapitola H)

Původní kapitola H) týkající se předkupního práva se vypouští (předkupní právo již není možné dle stavebního zákona uplatnit) a původní kapitola I) se nově stává kapitolou H). Zároveň je souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, upraven název kapitoly.

Řešením územního plánu ani změnou č. 1 nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

H.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- změna označená v textové části Návrhu 9. - kapitola I)

Vkládá se nová kapitola I). V souvislosti s vymezením nové zastavitelné plochy pro bydlení individuální BI č. 51, která přímo navazuje na zastavitelnou plochu vymezenou již účinným územním plánem BI č. 9, bylo návrhem změny č. 1 vzhledem k rozsahu těchto ploch stanoveno, že se jedná o plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie s označením US1. Pro tuto studii jsou navrženy obecné pokyny pro řešení a stanovena lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti do 31. 12. 2028 – což je lhůta přiměřená i dle dosavadní judikatury.

Obecné pokyny pro řešení územní studie US1 pro plochy BI č. 51 a část BI č. 9:

- řešení zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy
- vymezení pozemků veřejných prostranství v min. rozloze 1000m² na 2 ha bez pozemních komunikací
- řešení dopravní obsluhy s důrazem na zajištění prostupnosti – zaokružování, řešení dopravy v klidu
- řešení technické infrastruktury
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby
 - výměra stavebních pozemků
 - míra zastavění
 - prostorové uspořádání zástavby
 - tvar (sklon) střech
- dle potřeby etapizace zástavby

Uvedené požadavky na řešení územní studie by měly zajistit odpovídající podklad pro další rozhodování v území.

H.10 Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

- změna označená v textové části Návrhu 10. - kapitola J)

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, je nově doplněna kapitola s názvem „J) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech“. Do této kapitoly jsou přesunuty definice použitých pojmů uvedené v kap. F). Upraven je pouze pojem „Stavby pro zemědělství v nezastavěném území“ tak, že jde o stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby s vyloučením funkce bydlení, rekreace a pobytové funkce, o ploše menší než 30 m² zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5 m. Cílem uvedené regulace (dle pokynů Zprávy) je neumožnit v nezastavěném území stavby pro zemědělství překračující uvedenou prostorovou regulaci s tím, že tyto stavby musejí být s ohledem na potenciální dopad např. na krajinný ráz atd. posouzeny na úrovni úpravy koncepce ÚP (změny).

H.11 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

- změna označená v textové části Návrhu 11. - kapitola K)

Původní kapitola J) se mění na kapitolu K). V této kapitole se aktualizuje údaj týkající se počtu stran a počtu listů textové části, což bude patrné až po zpracování úplného znění textové části návrhu ÚP Dolní Lhota po změně č. 1.

H.12 Zdůvodnění úprav a způsobu jejich promítnutí do výkresové části

Provedené úpravy grafické části územního plánu Dolní Lhota označené jako změnové lokality L01 – L19 se promítají vždy do příslušných výkresů návrhové části změny územního plánu (dle jejich obsahu daného prováděcí vyhláškou ke stavebnímu zákonu) a do textové části návrhu změny dle jejich charakteru vypuštěním příslušné plochy nebo úpravou, návrhem a doplněním plochy nové apod.

Z následujících tabulek je tak zřejmý celkový rozsah změny a způsob zobrazení v jednotlivých výkresech výkové části:

Změny a jejich popis tak, jak se zobrazují ve změnovém Hlavním výkrese

LOKALITY ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
L01	Zastavitelná plocha BI č. 3 se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území
L02	Část zastavitelné plochy BI č. 4 se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území
L03	Zastavitelná plocha BI č. 5 se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území
L04	Část zastavitelné plochy BI č. 6 se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území
L05	Část zastavitelné plochy BI č. 8 se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území

L06	Část zastavitelné plochy BI č. 9 se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území
L07	Část zastavitelné plochy BI č.10 se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území
L08	Část zastavitelných ploch BI č.11 a P* č. 16 se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území
L09	Část zastavitelné plochy SP č. 19 se mění na stabilizovanou plochu HU v zastavěném území
L10	Zastavitelná plocha P* č. 15 a část stabilizované plochy BI se mění na stabilizovanou plochu PU v zastavěném území
L11	Část stabilizované plochy L se mění na stabilizovanou plochu AU
L12	Část stabilizované plochy L se mění na stabilizovanou plochu AU a BI v zastavěném území
L13	Stabilizovaná plocha DS se mění na stabilizovanou plochu PU v zastavěném území
L14	Část stabilizované plochy K se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území
L15	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu HU č. 50
L16	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BI č. 51
L18	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BI č. 52 a zastavitelnou plochu PU č. 18 (rozšíření plochy PU č. 18)
L19	Část stabilizované plochy Z se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území

Navržené úpravy vyplynuly ze zprávy o uplatňování za uplynulé období, požadavků ze strany jednotlivých vlastníků pozemků, prověření a zohlednění využití zastavitelných ploch a skutečného stavu funkčního využití území.

- Lokalita **L01** zohledňuje využití zastavitelné plochy obytné zástavby – bydlení individuální BI č. 3. Plocha je již využita – realizace RD, proto nově vymezena jako stabilizovaná plocha.
- Lokalita **L02** zohledňuje využití části zastavitelné plochy obytné zástavby – bydlení individuální BI č. 4 - realizace 2 RD, zbývající část plochy ponechána jako zastavitelná.
- Lokalita **L03** zohledňuje využití zastavitelné plochy obytné zástavby – bydlení individuální BI č. 5. Plocha je již využita – realizace 2 RD, proto nově vymezena jako stabilizovaná plocha.
- Lokalita **L04** zohledňuje využití části zastavitelné plochy obytné zástavby – bydlení individuální BI č. 6 - realizace RD, zbývající část plochy ponechána jako zastavitelná.
- Lokalita **L05** zohledňuje využití části zastavitelné plochy obytné zástavby – bydlení individuální BI č. 8 - realizace RD, zbývající část plochy ponechána jako zastavitelná.
- Lokalita **L06** zohledňuje využití části zastavitelné plochy obytné zástavby – bydlení individuální BI č. 9 - realizace RD, zbývající část plochy ponechána jako zastavitelná.
- Lokalita **L07** zohledňuje využití části zastavitelné plochy obytné zástavby – bydlení individuální BI č. 10 - realizace RD, zbývající část plochy ponechána jako zastavitelná.
- Lokalita **L08** zohledňuje využití části zastavitelné plochy obytné zástavby – bydlení individuální BI č. 11 - realizace RD a část zastavitelné plochy veřejného prostranství PU č. 16, zbývající části jednotlivých ploch jsou nadále ponechány jako zastavitelné.
- Lokalita **L09** zohledňuje využití části zastavitelné plochy smíšené výrobní SP č. 19, která je již využita – stavba haly pro garážování, opravy a údržbu vozidel, zbývající část plochy je ponechána jako zastavitelná.
- Lokalita **L10** představuje zohlednění stavu v území - využití části zastavitelné plochy veřejných prostranství P* č. 15 a části stávající plochy obytné zástavby – bydlení individuální BI jako veřejné prostranství.
- Lokalita **L11** představuje zohlednění stavu v území (nejedná se o PUPFL)
- Lokalita **L12** představuje zohlednění stavu v území (nejedná se o PUPFL)
- Lokalita **L13** představuje zohlednění stavu v území (využitá plocha dopravy se mění na veřejné prostranství v zastavěném území)
- Lokalita **L14** představuje zohlednění stavu v území (součást zastavěného stavebního pozemku)
- Lokalita **L15** je zohledněním individuálního požadavku (č. 10) na plochu smíšenou výrobní – plocha smíšená výrobní všeobecná **HU č. 50**
- Lokalita **L16** je částečným zohledněním individuálního požadavku (č. 5) na změnu funkčního využití pro bydlení a zároveň nově vymezená rozsáhlejší plocha pro bydlení individuální **BI č. 51**
- Lokalita **L18** reflektuje kladně vyhodnocenou připomínku nad rámec projednávané změny na základě které je nově vymezená plocha pro bydlení **BI č. 52**
- Lokalita **L19** představuje zohlednění stavu v území (součást zastavěného stavebního pozemku) - na základě kladně vyhodnocené připomínky na základě projednání změny

Změny a jejich popis tak, jak se zobrazují ve změnovém Výkrese základního členění území

LOKALITY ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
L01	Zastavitelná plocha č. 3 se mění na zastavěné území
L02	Část zastavitelné plochy č. 4 se mění na zastavěné území
L03	Zastavitelná plocha č. 5 se mění na zastavěné území
L04	Část zastavitelné plochy č. 6 se mění na zastavěné území
L05	Část zastavitelné plochy č. 8 se mění na zastavěné území
L06	Část zastavitelné plochy č. 9 se mění na zastavěné území
L07	Část zastavitelné plochy č. 10 se mění na zastavěné území
L08	Část zastavitelných ploch č. 11 a 16 se mění na zastavěné území
L09	Část zastavitelné plochy č. 19 se mění na zastavěné území
L10	Zastavitelná plocha č. 15 se z části vypouští a z části mění na zastavěné území
L12	Částečně nově vymezené zastavěné území
L13	Nově vymezené zastavěné území
L14	Nově vymezené zastavěné území
L15	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 50
L16	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 51; využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US1
L17	Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US1
L18	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 52 a část zastavitelné plochy č. 18 (rozšíření plochy č. 18)
L19	Nově vymezené zastavěné území

Do výkresu základního členění se promítají úpravy v rozsahu a návaznosti na vymezení a úpravy ploch zobrazených v hlavním výkrese (změny zastavěného území a zastavitelných ploch). Nad rámec tohoto je pouze doplněna podmínka pro zpracování územní studie s označením US1 pro plochu č. 51 (L16) a část plochy č. 9 (L17).

I) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Na území obce Dolní Lhota nejsou v rámci změny č. 1 ÚP Dolní Lhota navrhovány nové plochy pro záměry nadmístního významu.

J) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je vyhodnocována jak ve vztahu k ukazatelům z Rozboru udržitelného rozvoje území (RURU), tak ve vztahu k ÚP Dolní Lhota a uplynulému vývoji, zejména zastavování návrhových ploch. Nově jsou změnou č. 1 navrhovány celkem tři plochy – plocha smíšená výrobní všeobecná HU č. 50 v rozsahu 0,26 ha a plochy bydlení individuálního BI č. 51 a 52 v rozsahu 1,09 ha (celkem 1,35 ha).

Plochy s nově navrhovanou funkcí bydlení individuálního BI č. 51 a 52 – jsou navrženy v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území se stejnou funkcí v rozsahu 1,07 ha.

Platný územní plán navrhoval plochy pro bydlení individuální v rodinných domech BI o celkové výměře 6,51 ha. Za předchozí období od platnosti ÚP Dolní Lhota (účinnosti dne 6. 10. 2018) bylo zrealizováno v zastavitelných plochách 11 RD, další stavby rozestavěné či povolené (nezapsány zatím do KN) se nachází ve stabilizovaných plochách zastavěného území. Ve sledovaném období tak došlo k využití vymezených ploch pro bydlení o celkové výměře 1,53 ha.

Přitom dle výpočtu **Urbanky bylo potřeba 5,52 ha zastavitelných ploch pro rámec předpokládaného demografického vývoje.** Uvedený údaj vychází rovněž z dalších vstupních údajů, jako průměrná velikost pozemku rodinného domu 1150 m², podíl bytů v RD, odpad bytů atd. Výsledný výstup a potřeba ploch je tedy dána vstupními údaji, kdy zejména demografický vývoj (v obci Dolní Lhota je trend počtu obyvatel klesající) ovlivní výslednou potřebu. V rámci změny územního plánu byla snaha rozvíjet možnosti pro bydlení na základě požadavků soukromých vlastníků společně s potřebami obce. Z principu se také bude jednat o pozemky dostupné pro bydlení (tedy reálně využitelné). Přesto však požadavky, které odporovaly principům a zásadám územního plánování, byly odmítnuty – viz kap. D.

Celkové množství ploch pro bydlení bylo vůči platnému územnímu plánu sníženo vlivem rozsáhlého zastavění navržených ploch (zejména celých ploch č. 3 a 5). **Po úpravách v rámci změny č. 1 ÚP Dolní Lhota bude disponibilní množství ploch pro bydlení – bydlení individuální (BI) ve výši 6,05 ha, což odpovídá stanovené potřebě dle RURU.**

Po provedených úpravách tak bude celkové množství ploch bydlení individuálního i přes navrhované plochy v rozsahu 1,07 ha zmenšeno, a to z původních 6,51 ha na 6,05 ha.

Na základě výše uvedeného lze tedy konstatovat, že navržené řešení je **v souladu s obecnou potřebou zastavitelných ploch a je prokázána i potřeba vymezení nových zastavitelných ploch ve smyslu § 108 odst. 4 stavebního zákona.**

K) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Změnou č. 1 nejsou navrhovány žádné prvky regulačního plánu.

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

Vyhodnocení záboru zemědělské půdy je provedeno v rozsahu řešení navrhovaného změnou č. 1 ÚP Dolní Lhota. Vyhodnocení respektuje zákon ČNR č. 334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4) a ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti (§ 5). Dále je respektována vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, především s ohledem na přílohu této vyhlášky (zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu).

Vyhodnocení je rovněž v souladu s požadavky metodického pokynu MŽP ČR č. j. MZP/2022/050/467. Předmětem změny nejsou plochy větší než 10 ha.

Nedílnou součástí odůvodnění požadavků na zábor ZPF je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu obsahující údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF a do tříd ochrany ZPF.

ZASTOUPENÍ BPEJ A TŘÍDY OCHRANY

Výchozím podkladem při ochraně zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Pětimístný kód půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) vyjadřuje:

1. místo - klimatický region,

2. a 3. místo - hlavní půdní jednotka (HPJ) - je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě,

4. místo - kód kombinace sklonitosti a expozice,

5. místo - kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Pomocí tohoto pětimístného kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ třída ochrany zemědělské půdy (I - V) dle vyhlášky č. 227/2018 Sb., Vyhláška o charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu pro jejich vedení a aktualizaci. Podle klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je rovněž stanovena základní sazba odvodů při záboru zemědělské půdy ve smyslu přílohy A zákona ČNR č. 334/1992 Sb.

Dopad na jednotlivé BPEJ a třídy ochrany je zřejmý ze záborového výkresu.

Plochy s požadavkem na zábor ZPF, řešené změnou č. 1 ÚP Dolní Lhota se nachází na zemědělských půdách kvality IV. a V. třídy ochrany:

- HU č. 50 v rozsahu 0,26 ha
- BI č. 51 v rozsahu 0,82 ha
- BI č. 52 v rozsahu 0,2 ha

Odnímána tak bude půda produkčně podprůměrná, pro zemědělství postradatelná s nižším stupněm ochrany v potenciálním celkovém rozsahu 1,28 ha.

Údaje o investicích do půdy

Navrhovaná plocha HU č. 50 se nedotýká zemědělských půd s investicemi do ZPF. U plochy BI č. 51 a 52 jsou dotčeny investice do půdy – meliorace. V navazujících řízeních bude zajištěna funkčnost nedotčených částí odvodnění.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Na území obce Dolní Lhota se nenachází areály zemědělské výroby. Zemědělská výroba typu drobného hospodaření je stabilizovaná v rámci ploch SV – smíšených obytných venkovských. Řešením změny č. 1 není měněno.

Údaje o uspořádání ZPF, opatřeních k zajištění ekologické stability území

Obec Dolní Lhota je tvořena jedním katastrálním územím – Dolní Lhota u Luhačovic v celkovém rozsahu 501 ha. Zemědělský půdní fond, včetně zahrad, trvalých travních porostů zaujímá 42,3 % výměry obce, orná půda představuje z celkové výměry ZPF 51,4 % a trvalé travní porosty 44,8 %. Lesní porosty zabírají 49,4 % celkové výměry obce.

Podrobně jsou údaje o uspořádání ZPF dle katastru nemovitostí uvedeny v následující tabulce:

ZPF celkem	212 ha	42,3 % k.ú. Dolní Lhota
z toho:	z toho:	z toho:
orná půda	109 ha	51,4 % ZPF
trvalý travní porost	95 ha	44,8 % ZPF
zahrady a sady	8 ha	3,8 % ZPF

Krajinu správního území obce Dolní Lhota lze obecně definovat jako **krajinu relativně přírodní**.

Z hlediska ekologické stability lze území obce označit za ekologicky stabilní krajinu (**KES 2,41**). Pro řešené území lze uvedenou hodnotu obecně klasifikovat jako území relativně přírodní a přírodě blízkou krajinu s výraznou převahou ekologicky stabilních struktur. Uspořádání jednotlivých funkčních ploch vytváří charakteristický ráz krajiny a z hlediska ochrany rázu a stabilizace přirozeného genofundu krajiny je území usměrňováno a dále utvářeno, zejména podmínkami jednotlivých funkčních ploch.

Z hlediska ochrany krajinného rázu a stabilizace přirozeného genofundu krajiny nedochází řešením změny č. 1 ÚP Dolní Lhota ke změnám – návrhem nových ploch není narušena organizace krajiny, zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území.

Navržená opatření k zajištění ekologické stability

Řešením územního plánu je zajištěna stabilizace územního systému ekologické stability na stávajících funkčních nebo částečně funkčních společenstvech. Změnou č. 1 nejsou řešeny záměry vyžadující návrh opatření k zajištění ekologické stability. Návrhem nových ploch nebude ekologická stabilita území snižována.

Údaje o administrativní organizaci území

Hranice katastrálního území je vyznačena ve výkresové části - ve Výkrese základního členění území (předpokládaná podoba po změně č. 1 – výkres č. I.B1). V grafické části – výkres předpokládaných záborů půdního fondu - jsou znázorněny také hranice zastavěného území vymezené ve smyslu § 12 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb. Změnou č. 1 je zastavěné území i navržené hranice všech zastavitelných ploch aktualizováno k 1. 9. 2024.

Komplexní zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Nově navrhované plochy HU č. 50 a BI č. 51 jsou navrženy na základě jednotlivých požadavků na změny v území (viz kap. D) a plocha BI č. 52 na základě kladně vyhodnocené připomínky nad rámec projednávané změny. Jedná se pouze o menší plochy pro jednotlivé záměry v celkovém rozsahu pouze 1,35 ha (z toho zábor ZPF 1,28 ha). Plochy jsou navrhovány tak, aby novým využitím plochy nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo ke vzniku zbytkových parcel, a tím k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Navrženým řešením nejsou ovlivněny hydrologické poměry v území, ani síť stávajících zemědělských účelových komunikací a návrhem nedojde ke zvýšení erozní ohroženosti okolního území. Tyto dílčí navrhované plochy doplňují urbanistickou strukturu. Změnou č. 1 je navrhováno na základě vyhovění některým návrhům na změny v území. Navrhované plochy představují z celkových 13 návrhů jediné podněty, jež bylo možné zohlednit s ohledem na urbanistické principy, cíle a úkoly územního plánování i limity v území. Tyto plochy vhodně doplňují stávající strukturu zástavby mimo pohledově exponované polohy s možností na pojení na veřejnou infrastrukturu. Podrobnější zdůvodnění jednotlivých změnových lokalit ploch včetně zdůvodnění potřeby vymezení ploch nových je uvedeno v kapitole H) a J) tohoto Odůvodnění.

Změnové lokality L15 (HU č. 50), L16 (BI č. 51) a L18 (BI č. 52) mající dopad na nový zábor ZPF jsou znázorněny ve výkrese předpokládaných záborů ZPF – viz „lokality změny vč. popisu“ ve výkrese ZPF. Další úpravy (změnové lokality) řešené změnou č. 1 ÚP Dolní Lhota negenerují zábory ZPF a nejsou tak ve výkrese prezentovány.

LOKALITY ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
L15	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu HU č. 50
L16	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BI č. 51
L18	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BI č. 52 a zastavitelnou plochu PU č. 18 (rozšíření plochy PU č. 18)

Změnou č. 1 jsou navrhovány tři nové plochy. Plocha výroby – HU č. 50 jako plocha smíšená výrobní všeobecná a plochy obytné zástavby – BI č. 51 a 52 jako plochy bydlení individuálního. Z hlediska kultury jde o trvalý travní porost a ornou půdu (reálné výhradně TTP). Dotčena je půda průměrná a podprůměrná kvality.

Číslo Kód	Celk. výměra (ha)	v ZÚ (ha)	ZPF (ha)	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady, zahrady	III. tř. ochr.	IV. tř. ochr.	V. tř. ochr.	Popis
50 HU	0,26	0	0,26	0	0,26	0	0	0,26	0	plocha smíšená výrobní všeobecná
51 BI	0,87	0	0,82	0,81	0,01	0	0	0,82	0	plocha bydlení individuálního
52 BI	0,2	0	0,2	0,2	0	0	0	0,16	0,04	plocha bydlení individuálního
CELKEM	1,33	0	1,28	1,01	0,27	0	0	1,24	0,04	

Plochy jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo ke vzniku zbytkových parcel, a tím k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Síť stávajících zemědělských účelových komunikací není návrhem dotčena a návrhem nedojde ani ke zvýšení erozní ohroženosti okolního území.

Po úpravách v rámci změny č. 1 ÚP Dolní Lhota bude disponibilní množství ploch pro bydlení - ploch bydlení individuálního (BI) ve výši 6,05 ha, což odpovídá stanovené potřebě dle RURU. Nicméně celkové množství ploch pro bydlení bylo vůči platnému územnímu plánu sníženo vlivem částečného zastavění navržených ploch (zejména celých ploch č. 3, 5 a částí ploch č. 4, 6, 8, 9, 10 a 11) a to z původních 6,51 ha na 6,05 ha.

Předloženým návrhem změny č. 1 ÚP Dolní Lhota jsou tedy respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu (především § 4 a 5 zák. č. 334/1992Sb.).

Tabulková část záborů ZPF (nových i stávajících zastavitelných ploch) je také součástí výkresové části – výkres II.B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Celkový potenciální zábor ZPF v důsledku změny č. 1 ÚP Dolní Lhota představuje pouze 1,28 ha (tj. rozsah dotčení pozemků ZPF nově navrhovanými plochami), přičemž v mezidobí byla využita část ploch pro zástavbu bydlení individuálního v rozsahu 1,53 ha.

Předloženým návrhem změny č. 1 ÚP Dolní Lhota je uspokojen požadavek na rozvoj obce, vše při maximálním respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (především § 4 a 5 zák. č. 334/1992Sb.). Navržené řešení je vhodné i z hlediska ochrany veřejných zájmů vyplývajících z ochrany zemědělského půdního fondu.

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha)	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
50	HU	0,26				0,26		?	x	x	x	x
51	BI	0,82				0,82		0,41 (zahrada)	x	ANO	x	x
52	BI	0,2				0,16	0,04	0,11 (zahrada)	x	ANO	x	x
Celkový souhrn		1,28	0	0	0	1,24	0,04	0,52 (zahrada)				

Celkový rozsah vyhodnocení záboru ZPF řešených změnou č. 1 ÚP Dolní Lhota v tabulce zpracované dle přílohy č. 2 vyhl. 271/2019 Sb.

L.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Na území obce zaujímají plochy lesů 247 ha, tj. 49,4 % z celkové rozlohy obce. Les má výhradně hospodářský charakter. Nově navržené zastavitelné plochy řešené změnou č. 1 ÚP Dolní Lhota nezasahují do ploch určených pro funkci lesa (nedochází k záboru PUPFL).

V pásmu ve vzdálenosti do 50 m od pozemků plnících funkci lesa leží zastavitelná plocha BI č. 51. Dle běžné praxe státní správy lesů lze obytnou stavbu umístit ve vzdálenosti nejméně 25m od lesního pozemku. Vymezená plocha svým rozsahem a umístěním umožňuje splnění výše uvedené podmínky.

M) Ostatní**M.1 Posouzení souladu s jednotným standardem**

Jednotný standard územně plánovací dokumentace vyplývá z § 59 nového stavebního zákona a pro potřeby jeho aplikace je zpracován metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj ČR - Standard vybraných částí územního plánu (verze 2. 1. 2023). Vymezování a aplikace jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití činěno dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů (§ 13 - Vymezování ploch a koridorů, § 14 - Vymezování ploch s rozdílným způsobem využití a Plochy s rozdílným způsobem využití dle § 15 - § 33) a z jednotné metodiky zpracování územních plánů na území Zlínského kraje (Standard jednotného zpracování datové části územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje – SZdÚP 2024). Z hlediska podoby územního plánu je respektována příloha č. 12 a 13 vyhlášky - Požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů územního plánu s výjimkou ploch s rozdílným způsobem využití a Požadavky na grafické vyjádření ploch s rozdílným způsobem využití. Naplňovány jsou v rámci převodních nástrojů metodiky SZdÚP 2024 i další požadavky vyhlášky na standardizaci (např. požadavky na strukturu standardizovaných jevů územního plánu, požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu atd.).

Doklad z kontrolního programu prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem je dle § 10 odst. 6 vyhl. č. 157/2024 Sb. součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.

Územní plán Dolní Lhota je v souladu s požadavky jednotného standardu ve znění výše uvedených předpisů, doklad z elektronického kontrolního nástroje je uveden níže:

Protokol pro předaný balíček: DUP_585173*Zadané parametry pro kontrolu*

Požadovaný typ kontroly: Úplná
Zadaný druh dokumentu: Územní plán (DUP)
Zadaný způsob projednání: Úplné znění
Zadaná etapa pořizování: Nezadaná

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: Územní plán (DUP)
Způsob projednání: Úplné znění
Etapa pořizování: Vydání
Kód obce: 585173
Formát vstupních údajů: GIS

*Sumarizace kontrol***Výsledek kontrol: Bez chyb, s varováními**

Výsledek importu: Bez importu do NGÚP
Začátek: 23.10.2025 12:25:22
Konec: 23.10.2025 12:30:09

*Detaily kontrol***•Kontrola struktury a názvů souborů***Kategorie, Kód, Zpráva*

Varování 1010 V adresáři 'DUP_585173/data' chybí nepovinné soubory s názvy ['KoridoryN_p', 'KoridoryP_p', 'Lokalita_p', 'PlochaVI_p', 'SystemSidelniZelene_p', 'SystemVerProstr_p', 'UzemiPrvkyRP_p', 'UzemniRezervy_p', 'VpsVpoAs_I', 'ZastavitelneUzemi_p', 'Zpochybneno_p'].

Varování 1010 V adresáři 'DUP_585173/vykresy' chybí nepovinné soubory s názvy ['585173_(číslo výkresu)_VPS'].

Informace 1041 Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.

Informace 1042 Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.

Informace 1044 Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.

Informace 1045 Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.

Informace 1046 Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

•Kontrola metadat

Kategorie, Kód, Zpráva

Informace 1077 Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.

Informace 1070 Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.

Informace 1071 Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.

Informace 1072 Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.

Informace 1073 Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.

Informace 1074 Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.

Informace 1075 Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.

Informace 1076 Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

•Kontrola vektorových údajů

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: Bez chyb, s varováními

B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: Bez chyb

C - Kontrola souřadnicového systému: Bez chyb

D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: Bez chyb, s varováními

E - Kontrola topologie a čistoty dat: Bez chyb, s varováními

F - Kontrola nestandardních vrstev: Bez chyb

Počet objektů ve vrstvách:

plochypodm_p: 1

plochyrv_p: 198

plochyvmen_p: 28

reseneuzemi_p: 1

uses_p: 18

vpsvpoas_p: 8

zastaveneuzemi_p: 9

Vrstva, Kategorie, Kontrola, Kód, Zpráva

koridoryn_p Varování A 1106 Vrstva koridoryn_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

koridoryp_p Varování A 1106 Vrstva koridoryp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

koridoryp_p Varování D 1416 Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.

koridoryp_p Varování E 1513 Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrv_p a koridoryp_p na sebe navazují. Chybí jedna ze vstupních vrstev.

lokalita_p Varování A 1106 Vrstva lokalita_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

plochavi_p Varování A 1106 Vrstva plochavi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.

plochypodm_p Varování D 1415 Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = PS) a (Druh = US) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = PS nebo Druh = US.

plochypodm_p Varování D 1415 Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = US) a (Druh = RP) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = US nebo Druh = RP.

plochypodm_p Varování D 1415 Není možné provést kontrolu, zda objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = US) a (Druh = AU) se překrývají. Ve vrstvě nejsou přítomné objekty s Druh = US nebo Druh = AU.

plochypodm_p Informace A 1150 Atribut druh vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.

plochypodm_p Informace A 1150 Atribut ident vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.

plochypodm_p Informace A 1150 Atribut datum vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.

plochypodm_p Informace A 1150 Atribut id_lokal vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.

plochypodm_p Informace B 1251 Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochypodm_p jsou validní.

plochypodm_p Informace B 1254 Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochypodm_p jsou validní.

plochypodm_p Informace B 1258 Povolené hodnoty atributu datum vrstvy plochypodm_p jsou validní.

plochypodm_p Informace B 1260 Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochypodm_p jsou validní.

plochypodm_p Informace C 1350 Souřadnicový systém vrstvy plochypodm_p je správný.

plochypodm_p Informace D 1452 Objekty ve vrstvě plochypodm_p (Druh = US) se nepřekrývají.

plochypodm_p Informace D 1454 Vrstva plochypodm_p se nachází v reseneuzemi_p.

plochypodm_p Informace E 1550 Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.

plochypodm_p Informace E 1551 Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy geometrie, které samy sebe kříží.

plochypodm_p Informace E 1552 Vrstva plochypodm_p neobsahuje multipart záznamy.

plochypodm_p Informace E 1553 Vrstva plochypodm_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.

plochypodm_p Informace E 1555 Vrstva plochypodm_p neobsahuje duplicitní záznamy.

plochyrv_p Varování D 1416 Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrv_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.

plochyrv_p Varování E 1513 Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrv_p a koridoryp_p na sebe navazují. Chybí jedna ze vstupních vrstev.

plochyrzv_p Informace A 1150 Atribut cash vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p Informace A 1150 Atribut typ vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p Informace A 1150 Atribut ident vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p Informace A 1150 Atribut id_lokal vrstvy plochyrzv_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrzv_p Informace B 1250 Povolené hodnoty atributu typ vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p Informace B 1252 Povolené hodnoty atributu cash vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p Informace B 1254 Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p Informace B 1260 Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyrzv_p jsou validní.
plochyrzv_p Informace C 1350 Souřadnicový systém vrstvy plochyrzv_p je správný.
plochyrzv_p Informace D 1451 Objekty ve vrstvě plochyrzv_p se nepřekrývají.
plochyrzv_p Informace D 1454 Vrstva plochyrzv_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyrzv_p Informace E 1550 Vrstva plochyrzv_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyrzv_p Informace E 1551 Vrstva plochyrzv_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyrzv_p Informace E 1552 Vrstva plochyrzv_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyrzv_p Informace E 1554 Vrstva plochyrzv_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m2.
plochyrzv_p Informace E 1555 Vrstva plochyrzv_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyzmen_p Varování D 1417 Není možné provést kontrolu, zda vrstva plochyzmen_p (Druh = T) se nachází v zastaveneuzemi_p.
Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyzmen_p Varování D 1420 Není možné provést kontrolu, zda vrstva plochyzmen_p (Druh = K) se nachází v zastavitelneuzemi_p.
Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyzmen_p Informace A 1150 Atribut druh vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p Informace A 1150 Atribut ident vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p Informace A 1150 Atribut etapizace vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p Informace A 1150 Atribut id_lokal vrstvy plochyzmen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzmen_p Informace B 1251 Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p Informace B 1253 Povolené hodnoty atributu etapizace vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p Informace B 1254 Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p Informace B 1260 Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyzmen_p jsou validní.
plochyzmen_p Informace C 1350 Souřadnicový systém vrstvy plochyzmen_p je správný.
plochyzmen_p Informace D 1451 Objekty ve vrstvě plochyzmen_p se nepřekrývají.
plochyzmen_p Informace D 1454 Vrstva plochyzmen_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyzmen_p Informace D 1458 Objekty ve vrstvě plochyzmen_p (Druh = K) leží mimo zastaveneuzemi_p.
plochyzmen_p Informace E 1550 Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyzmen_p Informace E 1551 Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyzmen_p Informace E 1552 Vrstva plochyzmen_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyzmen_p Informace E 1553 Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochyzmen_p Informace E 1555 Vrstva plochyzmen_p neobsahuje duplicitní záznamy.
reseneuzemi_p Informace A 1150 Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p Informace A 1150 Atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p Informace B 1260 Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p Informace B 1264 Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře.
reseneuzemi_p Informace C 1350 Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p Informace D 1450 Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p Informace D 1451 Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p Informace E 1550 Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p Informace E 1551 Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p Informace E 1553 Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p Informace E 1555 Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
reseneuzemi_p Informace E 1556 Vrstva plochyrzv_p pokrývá celou plochu vrstvy reseneuzemi_p.
systemsidenizelene_p Varování A 1106 Vrstva systemsidenizelene_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
systemverprostr_p Varování A 1106 Vrstva systemverprostr_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uses_p Informace A 1150 Atribut cash vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p Informace A 1150 Atribut typ vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p Informace A 1150 Atribut ident vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p Informace A 1150 Atribut vlož_bc vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p Informace A 1150 Atribut id_lokal vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p Informace B 1250 Povolené hodnoty atributu typ vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p Informace B 1252 Povolené hodnoty atributu cash vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p Informace B 1254 Povolené hodnoty atributu ident vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p Informace B 1259 Povolené hodnoty atributu vlož_bc vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p Informace B 1260 Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p Informace C 1350 Souřadnicový systém vrstvy uses_p je správný.
uses_p Informace D 1451 Objekty ve vrstvě uses_p se nepřekrývají.
uses_p Informace D 1454 Vrstva uses_p se nachází v reseneuzemi_p.
uses_p Informace E 1550 Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
uses_p Informace E 1551 Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
uses_p Informace E 1553 Vrstva uses_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
uses_p Informace E 1555 Vrstva uses_p neobsahuje duplicitní záznamy.

uzemiprvkyr_p Varování A 1106 Vrstva uzemiprvkyr_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
 uzemnirezervy_p Varování A 1106 Vrstva uzemnirezervy_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
 vpsvpoas_l Varování A 1106 Vrstva vpsvpoas_l není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
 vpsvpoas_p Informace A 1150 Atribut druh vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
 vpsvpoas_p Informace A 1150 Atribut uroven vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
 vpsvpoas_p Informace A 1150 Atribut ident vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
 vpsvpoas_p Informace A 1150 Atribut id_lokal vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
 vpsvpoas_p Informace B 1251 Povolené hodnoty atributu druh vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
 vpsvpoas_p Informace B 1254 Povolené hodnoty atributu ident vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
 vpsvpoas_p Informace B 1257 Povolené hodnoty atributu uroven vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
 vpsvpoas_p Informace B 1260 Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
 vpsvpoas_p Informace C 1350 Souřadnicový systém vrstvy vpsvpoas_p je správný.
 vpsvpoas_p Informace D 1451 Objekty ve vrstvě vpsvpoas_p (Druh = VU) se nepřekrývají.
 vpsvpoas_p Informace D 1454 Vrstva vpsvpoas_p se nachází v reseneuzemi_p.
 vpsvpoas_p Informace D 1460 Vrstva vpsvpoas_p (Druh = VU) se nachází v uses_p.
 vpsvpoas_p Informace E 1550 Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
 vpsvpoas_p Informace E 1551 Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
 vpsvpoas_p Informace E 1553 Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
 vpsvpoas_p Informace E 1555 Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje duplicitní záznamy.
 zastaveneuzemi_p Informace A 1150 Atribut obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
 zastaveneuzemi_p Informace A 1150 Atribut id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
 zastaveneuzemi_p Informace B 1255 Hodnoty atributu obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p jsou v souladu s hodnotou atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p.
 zastaveneuzemi_p Informace B 1260 Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p jsou validní.
 zastaveneuzemi_p Informace C 1350 Souřadnicový systém vrstvy zastaveneuzemi_p je správný.
 zastaveneuzemi_p Informace D 1451 Objekty ve vrstvě zastaveneuzemi_p se nepřekrývají.
 zastaveneuzemi_p Informace D 1454 Vrstva zastaveneuzemi_p se nachází v reseneuzemi_p.
 zastaveneuzemi_p Informace E 1550 Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
 zastaveneuzemi_p Informace E 1551 Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
 zastaveneuzemi_p Informace E 1553 Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
 zastaveneuzemi_p Informace E 1555 Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
 zastavitelneuzemi_p Varování A 1106 Vrstva zastavitelneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
 zastavitelneuzemi_p Varování E 1509 Není možné provést kontrolu, zda vrstvy zastaveneuzemi_p a plochyzmen_p (Druh = T a Druh = Z) pokrývají plochu vrstvy zastavitelneuzemi_p. Chybí jedna, nebo více vstupních vrstev.

•Kontrola textů a výkresů

Kategorie, Kód, Zpráva

Informace 2004 Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.

Informace 2004 Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.

Informace 2009 Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.

Informace 2012 Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce '585173').

M.2 Úpravy dokumentace v průběhu projednávání

Na základě výsledků společného a veřejného projednání byly provedeny tyto úpravy:

- je nově navržena zastavitelná plocha bydlení individuálního **BI č. 52** (změnová lokalita **L18**) – mírně rozšířena je v souvislosti s touto úpravou k zajištění přístupu i plocha PU č. 18
- došlo k rozšíření stabilizované plochy bydlení individuálního (BI) v rámci úpravy zastavěného stavebního pozemku (viz změnová lokalita **L19**)
- zohledněna byla **Změna č. 9 PUR ČR a Aktualizace č. 3 ZUR ZK**
- do kap. C.2.2 Odůvodnění doplněno posouzení ve vztahu k Územní studii krajiny Zlínského kraje

Na základě výsledků opakovaného jednání byly provedeny tyto úpravy:

- zohledněna byla **Změna č. 8 PUR ČR a Změna č. 7 ZUR ZK** (např. změna označení VPS E09 na TE110)

M.3 Úplné změnové znění (Srovnávací znění textové části návrhu ÚP Dolní Lhota)

Z úplného změnového znění (Srovnávací znění textové části návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Lhota) je zřejmý rozsah měněných částí návrhu ve vazbě na ostatní text. Úplné změnové znění je zpracováno jako samostatná část dokumentace.

3. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Připomínka č. 1 ze dne 18.03.2025

Jaroslav Januška, Dolní Lhota 35, 763 23 Dolní Lhota

Katastrální území: Dolní Lhota u Luhačovic

Pozemky dotčené připomínkou: 1364/3, 1364/1, 1351/2, 1609/27

Číslo LV: 200

Žádáme o přidání výše uvedených pozemků do návrhu změny č. 1 územního plánu Dolní Lhota u Luhačovic z důvodu plánované výstavby rodinného domu.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje

Připomínka nesměřuje k rozsahu projednávané změny, ale jedná se o nový požadavek na změnu v území. Předmětné pozemky jsou platným Územním plánem Dolní Lhota vymezeny jako plochy zemědělské, tedy stejně jako v projednávaném návrhu změny, navazující bezprostředně na zastavěné území. Na základě vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je celkové množství ploch pro bydlení po provedených úpravách v rámci Změny č. 1 o 0,87 ha zmenšeno vůči platnému územnímu plánu a to z původních 6,51 ha na 5,85 ha. Celkové množství ploch pro bydlení bylo sníženo především vlivem rozsáhlého zastavění navržených ploch. Navíc se v blízké době očekává využití dalších zastavitelných ploch pro bydlení, kdy jsou v období projednávání návrhu změny územního plánu 3 stavby ve fázi před dokončením. Vzhledem k uvedenému a také tomu že, možností rozvoje obce jsou s ohledem na limity a hodnoty území velmi omezené a i s ohledem na urbanistické principy, kdy plocha respektuje stávající strukturu zástavby s možností napojení na veřejnou infrastrukturu, je navrženo připomínce vyhovět a předmětné pozemky zahrnout do návrhu změny jako zastavitelnou plochu pro bydlení individuální včetně plochy pro zajištění přístupu do lokality.

Připomínka č. 2 ze dne 24.03.2025

Ing. Lukáš Kopečný, Dolní Lhota 42, 763 23 Dolní Lhota

Obec - Dolní Lhota (585173)

Katastrální území - Dolní Lhota u Luhačovic (629573)

Pozemek parc. č. 379, nyní dle aktuální katastrální mapy parc. č. 379/1

Obsah připomínky:

Dne 12.09.2022 jsem podal „Podnět na pořízení změny ÚP“ na pozemek parc. č. 379 - travní porost zařazený v části Změna č. 1 ÚP Dolní Lhota - odůvodnění G.1. bod č. 9 - změna využití pozemku - nezohledněno (pozemek bez přístupu, v blízkosti lesa).

Na pozemku nyní stojí stavba zapsaná v k.ú. a **nově nepožadují** zařazení celého pozemku do plochy individuálního bydlení ale jen jeho části, dle snímku katastrální mapy se zákresem.

Odůvodnění připomínky:

V současné době podle aktuální katastrální mapy již není pozemek parc. č. 379, ale byl rozdělen a já vlastním pozemek parc. č. 379/1 - travní porost, na kterém se nyní nachází stavba budovy parc.č.st. 428/1. Pozemek parc. č. 379/1 sousedí dle ÚP s plochou BI - individuální bydlení. Přístup k pozemku je dnes veden věcným břemenem z místní komunikace parc. č. 1526/7, celý přístup je v mém vlastnictví a šířka lze případně rozšířit.

K zařazení do plochy individuálního bydlení nepožadujeme celý pozemek parc. č. 379/1, ale jen jeho část, která vyhovuje požadavkům na individuální bydlení, viz. snímek katastrální mapy s vyznačením přístupu a požadované části pozemku parc. č. 379/1.

Vyhodnocení: Připomínce se vyhovuje

Připomínka směřuje proti vyhodnocení požadavku vlastníka pozemku na změnu v území obsaženého ve Zprávě o uplatňování Územního plánu Dolní Lhota za uplynulé období 10.2018 - 09.2023, v části Pokyny pro zpracování změny územního plánu, který byl následně zpracovatelem vyhodnocen v Odůvodnění návrhu změny kap. D, pod bodem č. 9. Zpracovatel územního plánu tento požadavek vyhodnotil takto:

Nezohledněno – jde o pozemek bez přístupu a návaznosti na strukturu obytné zástavby v blízkosti lesa (přechodová zóna), jež může plnit funkci zahrady.

Na základě vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je celkové množství ploch pro bydlení po provedených úpravách v rámci Změny č. 1 o 0,87 ha zmenšeno vůči platnému územnímu plánu a to z původních 6,51 ha na 5,85 ha. Celkové množství ploch pro bydlení bylo sníženo především vlivem rozsáhlého zastavění navržených ploch. Navíc se v blízké době očekává využití dalších zastavitelných ploch pro bydlení, kdy jsou v období projednávání návrhu změny územního plánu 3 stavby ve fázi před dokončením. Další možnosti rozvoje obce jsou ale s ohledem na limity a hodnoty území velmi omezené. Dotčený pozemek bezprostředně navazuje na zastavěné území, tak jak je stanoveno základní koncepcí rozvoje území obce a nerozporuje zásadněji se stávající strukturou zástavby, která v daném území nemá jasně definované uspořádání viz. sousedící stávající plocha individuálního bydlení (BI) na pozemku parc. č. 381/1. Pozemek umožňuje realizaci obytné zástavby, tak aby byla zajištěna ochrana veřejných zájmů, v tomto případě ochrana lesa, což bude prokazováno následně v rámci navazujících správních řízení.

Vzhledem k výše uvedenému a v souladu s koncepcí územního plánu stanovující posilování funkce obytné a veřejného zájmu na posílení rozvoje obce, je navrženo připomínce vyhovět a část předmětného pozemku parc. č. 379/1 zahrnout do návrhu změny jako plochu pro individuální bydlení - v rámci úpravy zastavěného stavebního pozemku ve smyslu § 12 písm. c) stavebního zákona. Respektována při vymezení plochy bude vzdálenost min. 30 m od hranice lesa.