

ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU LUHAČOVICE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

dle ust. § 87 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standartu, příloha č. 4

verze k projednání



Prosinec /2025

Zpracoval:

Městský úřad Luhačovice, odbor stavební oddělení územního plánování
Ing. Martina Pešková, vedoucí oddělení územního plánování

Určený zastupitel:

Ing. Marian Ležák, starosta města

OBSAH:

Úvod

- A. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot,
- B. požadavky na urbanistickou koncepci,
- C. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury,
- D. požadavky na koncepci uspořádání krajiny,
- E. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- F. požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží,
- G. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv,
- H. požadavky na zpracování variant řešení,
- I. požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu,
- J. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a
- K. upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.

Úvod:

Řešené území: Město Luhačovice, k. ú. Luhačovice, k.ú. Polichno, k.ú. Řetechov a k.ú. Kladná Žilín

Důvody pro pořízení nového Územního plánu Luhačovice:

Platný územní plán Luhačovice nabyl účinnosti 02. 10. 2008 a prošel 6 změnami, kdy poslední Změna č. 6 nabyla účinnosti dne 25. 03. 2026.

Vzhledem k existenci nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcích předpisů (včetně požadavků na jednotný standard územního plánu) a také vzhledem k potřebě dílčích změn územního plánu vyplývajících z aktuální situace v území, rozhodlo Zastupitelstvo města Luhačovice pořídit zcela nový územní plán (dále jen ÚP), zpracovaný v souladu s platnou legislativou.

Záměr pořídit nový územní plán Luhačovice byl schválen zastupitelstvem města dne 02. 06. 2022 usnesením č. 420/Z25/2018-2022. Tímto usnesením bylo zároveň rozhodnuto, že nový územní plán bude mít dle § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, prvky regulačního plánu.

Hlavním úkolem nového územního plánu je navrhnout udržitelnou koncepci rozvoje města a místních částí, zohledňující zájmy ochrany hodnot území s využitím vlastního rozvojového potenciálu města a místních částí i polohy města Luhačovice a místních částí v souladu s § 38 a § 39 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Územní plán bude vycházet ze snahy o ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na udržitelný rozvoj území.

Pro zpracování návrhu zadání Územního plánu Luhačovice s prvky regulačního plánu byla využita 5. úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Luhačovice z roku 2024, doplňující průzkumy a rozborů 10/2025, poskytnuté informace a záměry vedení města Luhačovice.

A POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Luhačovice jsou urbanisticky koncipovány jako malebné lázeňské město s výraznou lineární strukturou v údolí říčky Štávnice, obklopené zalesněnými kopci Bílých Karpat. Jejich struktura je definována jako polycentrická, přičemž lázeňský areál tvoří funkční a architektonický střed, zatímco rezidenční a administrativní části na něj navazují. Srdcem města je parková zóna s prameny (Vincentka, Aloiska), kolonádou a historickými lázeňskými budovami. Lázeňské centrum je plynule propojeno s městským centrem (náměstí 28. října) a rezidenčními čtvrtěmi, což vytváří přirozený přechod mezi léčebnou a rezidenční funkcí. Urbanismus města je silně integrován s okolní krajinou. Lázeňský park plynule přechází do lesů, což je pro Luhačovice zásadní.

Koncepce rozvoje bude vycházet z předpokladu stabilizace a postupného přiměřeného rozvoje všech stávajících funkcí města, bude respektovat přírodní a civilizační hodnoty dané dochovanou urbanistickou strukturou sídla a bude vytvářet předpoklady pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel.

Návrh bude navazovat na původní založení města a rozvoj bude realizován zejména v jihozápadní části s možností napojení na veřejnou infrastrukturu. Střed města a severovýchodní část budou v maximální míře zachovány a respektovány. Rozvoj ve volné krajině bude minimalizován.

- **nové rozvojové záměry musí být řešeny s ohledem na koncepční zásady a pravidla, ochranu a rozvoj hlavních hodnot** (ochrana přírody, charakter krajiny, extenzivní zemědělství,

- ochrana lesa struktura a charakter zástavby) a respektování limitů v území (zejména zonace CHKO Bílé Karpaty, dopravní a technická infrastruktura, pohledové horizonty atd.).
- doplnění koncepce rozvoje bude dáno urbanistickým řešením při zohlednění relevantních požadavků obce a občanů a bude obsahovat zásady pro rozhodování v území
 - **budou prověřeny a dále rozpracovány pravidla a zásady pro rozvoj obce** a konkrétněji definovány znaky rozvoje obce, obzvlášť charakter a prostorová regulace zástavby, pravidla pro ochranu nezastavěného území apod. Podrobnější požadavky zejména na charakter a prostorovou regulaci zástavby, ochranu volné krajiny a nezastavěného území
 - **budou prověřeny stávající a zapracovány podrobnější požadavky na koncepci ochrany a rozvoje hodnot území**, jež budou vycházet z urbanistické struktury, znaků krajinného rázu, polohu obce v CHKO Bílé Karpaty apod. Podrobněji definovat hodnoty charakteru a struktury zástavby, včetně požadavků na stavby umístované v rámci nezastavěného území, tak aby byly vyloučeny stavby nerespektující tradiční znaky zástavby odpovídající danému území
 - pro zastavitelné plochy (je-li to účelné) stanovit odpovídající konkrétnější podmínky pro využití (minimální velikost stavebního pozemku, koeficient zastavění, prostorová a plošná regulace apod.)
 - **dbát na vytvoření podmínek pro dostupnost území dostatečně kapacitními komunikacemi**, stabilizovat v maximálních možných parametrech dle stavu v území stávající komunikační prostory a veřejná prostranství (zejména eliminovat zužování profilů oplocením apod.)
 - nově navrhované zastavitelné plochy musejí být přednostně napojitelné na kapacitní veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v souladu s prioritami územního plánování čl. 26 – 30 PÚR ČR
 - **respektovat krajinný ráz a jeho charakteristiky, zejména pak v území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu a v městské památkové zóně** (regulovat zástavbu tak, aby nenarušovala cizorodým vzhledem nebo nepřírozenou barevností ráz obce a nevytvářela negativní vizuální dominanty, regulovat zástavbu tak, aby svým charakterem a strukturou harmonizovala s okolím)
 - **pro nové zastavitelné plochy i stávající rozsáhlejší plochy změn je požadováno stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání** (rozpětí výměry stavebních pozemků a koeficient zastavění, charakter zástavby pro konkrétní plochy apod.)
 - **stanovit podmínky u návrhových ploch tak**, aby byla nová zástavba ohleduplně začleněna do okolní starší zástavby s ohledem na charakter okolní zástavby,
 - **na plochách smíšených obytných SU (stávajících i návrhových)** nacházejících se v městské památkové zóně, prověřit vymezení předmětných ploch, popřípadě omezit rozsáhlou výstavbu změnou funkčního využití v předmětných plochách, stanovení podmínek prostorové regulace s ohledem na charakter okolní zástavby, zastavěné území je třeba chránit s ohledem na zachování měřítko zastavění, charakteru zástavby, zachování historických a přírodních dominant spoluvytvářejících jedinečnou scenerii města. Dostavba proluk v rámci městské památkové zóny musí měřítkem, zastřešením respektovat kontext a charakter okolní zástavby. Vhodné je zde stanovit velikost stavebního pozemku a procento zastavění, řešit parkování v klidu.
 - neumožňovat zástavbu v zahradách rodinných domů

B POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM, POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Nový ÚP Luhačovice bude vyhotoven v souladu s územním rozvojovým plánem, politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO ROZVOJOVÉHO PLÁNU

Nový Územní plán Luhačovice bude zpracován v souladu s ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM, který byl schválen vládou ČR 28.08.2024 usnesením vlády č. 581, který nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024, (dále jen „ÚRP ČR“).

ÚRP ČR vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy. Územní rozvojový plán je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Nadregionální územní systém ekologické stability a záměry dopravní a technické infrastruktury byly přebírány ze zásad územního rozvoje na základě přechodných ustanovení uvedených v odst. 1 § 319 stavebního zákona, v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak byly vyhodnoceny v zásadách územního rozvoje.

Územní rozvojový plán není pro pořizování ÚPD závazným, závazná bude až jeho následná změna.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE VE ZNĚNÍ ZÁVAZNÉM OD 01. 10. 2025 (DÁLE JEN „PÚR ČR“)

Nový Územní plán Luhačovice bude zpracován v souladu s politikou územního rozvoje České republiky ve znění Změny č. 8.

Pro území města Luhačovice vyplývají z Politiky územního rozvoje ČR – úplného znění závazného od 1. 10. 2025 (dále jen „PÚR ČR“) požadavky na respektování celostátních priorit územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje. Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy a přes řešené území nejsou navrhovány koridory a plochy dopravní nebo technické infrastruktury a plochy souvisejících zájmů dle PÚR ČR.

Dle Aktualizace č. 4 je řešené území součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V Aktualizaci č. 6 PUR ČR (suchá nádrž Skalička) a Aktualizace č. 7 PUR ČR (vypuštění D-O-L), došlo k změnám, jež se netýkají řešeného území. Změna č. 9 PÚR ČR řeší zejména vymezení akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentaci (viz níže), změna č. 8 pak upravuje ve vztahu k řešenému území znění priorit územního plánování.

Požadavky PÚR ČR dále rozvíjí a upřesňují Zásady územního rozvoje Zlínského kraje. Pro území města Luhačovice vyplynuly z Politiky územního rozvoje ČR – úplného znění závazného od 1. 10. 2025 následující požadavky na respektování:

- **Celostátních priorit územního plánování** k zajištění udržitelného rozvoje
- **Specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem
- **Specifické oblasti 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
- **Specifické oblasti 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

Celostátní priority pro zajištění udržitelného rozvoje území

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

Navržené řešení musí ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Musí být zachován ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení i charakter krajiny, a musejí být vytvořeny podmínky pro zajištění souladu kulturně historické tradice krajiny a požadavků řešení na uskutečňování moderních podob rozvoje a funkce obce. Navržené řešení umožní bránit upadání venkovské krajiny z důvodu nedostatku lidských zásahů, a to jak pro nedostatečné užívání, tak pro nadměrnou exploataci přírodního bohatství.

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

Územní plán vytvoří podmínky pro rozvoj primárního sektoru v souladu s kvalitou zemědělské půdy a zajištění ekologických funkcí krajiny. V zadání ÚP jsou zohledňovány lesní porosty (PUPFL), vodní plochy, zemědělský půdní fond i ekologické funkce krajiny, zejména s ohledem na vymezování ÚSES. Podpora charakteru krajiny bude dána podmínkami pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch nezastavěného území.

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

Řešení územního plánu umožní předcházení prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel a vytvoří podmínky pro prevenci nežádoucí míry segregace.

(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.

Navržené řešení upřednostní komplexní řešení a ve veřejném zájmu bude chránit udržitelný rozvoj území, zahrnující vyváženost jeho jednotlivých komponent. Řešení bude respektovat charakter území. Řešené území je součástí rozvojových os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a to SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB 11 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.

(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.

Koncepce, která je zadáním ÚP nastavována, zohledňuje vazby na okolí a je zajištěna koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území. Územním plánem budou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, které umožňují rozvoj bydlení, občanského vybavení včetně zajištění veřejné infrastruktury s ohledem na koordinaci vazeb na městská sídla.

(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.

Řešení územního plánu vytvoří v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn. Zároveň jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanovují podmínky, které připouští rozvoj ekonomických funkcí.

(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.

V zadání ÚP je nastavena koncepce územního plánu. Základní předpoklady pro spolupráci mezi sousedními obcemi jsou respektovány. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro stabilizaci města jako místního střediska osídlení včetně podmínek pro další rozvoj území, zejména v oblasti cestovního ruchu, která těží z přírodního a krajinného potenciálu území. Řešením územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro polycentrický rozvoj sídelní struktury

(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.

Územní plán vytvoří podmínky pro účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty, na dopravu a energie. Řešení územního plánu vytvoří předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch a rovněž pro recyklaci dalších nevyužitých ploch v zastavěném území. Navržené řešení prověří koncepci veřejné zeleně a ochrání nezastavěné plochy uvnitř zastavěného území a nezastavitelné plochy vně zastavěného území. Nezastavitelné plochy vně zastavěného území budou řešeny především ve vztahu k ustanovení § 122 stavebního zákona, v platném znění. Územní plán prověří možnosti zvýšení prostupnosti krajiny a omezení/zamezení oplocování krajiny.

(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.

Navržená koncepce ÚP zohledňuje ochranu přírody a krajiny a zachování všech jejích hodnot. Zadání zachovává stávající koncepci řešení územního systému ekologické stability stanovená platným ÚP – koncepcí ÚSES, integrující prvky nadregionálního i lokálního ÚSES, vytváří funkční ekologický systém.

(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.

Plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu budou respektovat stávající stav v území a v zadání nejsou požadavky na nové koridory, které by měly za následek významné znemožnění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy. Územní plán vytváří podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy zejména vymezením skladebných částí ÚSES; v obecné rovině jsou podmínky migrační prostupnosti krajiny posíleny tím, že nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající zastavěné území, čímž jsou minimalizována rizika vzniku segregované zástavby a vzniku sídelní kaše; vymezené koridory dopravní a technické infrastruktury jsou umístěny v takovém rozsahu lokalitě, aby byly minimalizovány jejich fragmentační vlivy na krajinu (a vlivy na migrační prostupnost).

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a

ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Územní plán prověří možnosti vytvoření ploch veřejně přístupné zeleně v území. Budou územně chráněny plochy pro veřejnou zeleň uvnitř i vně zastavěného území. Vzhledem k charakteru krajiny nicméně není žádoucí posilovat zastoupení ploch krajinné zeleně v nelesních plochách nad rámcem stávajícího rozsahu.

(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.

Zadáním ÚP bude stabilizována stávající dopravní síť včetně stávajících pěších a cyklistických tras. Pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou stanoveny podmínky tak, aby byla umožněna realizace jednotlivých aktivit v oblasti rozvoje cestovního ruchu. Cestovní ruch je vázán zejména na lázeňské služby. Lázně Luhačovice jsou čtvrté největší a jedny z nejkrásnějších lázní v České republice. Na území Luhačovic vyvěrá 16 jedinečných léčivých pramenů s vysokým obsahem minerálních látek - nejznámějším a nejvýznamnějším pramenem Luhačovických lázní je pramen Vincentka (ostatní např. Aloiska, Ottovka, Amandka, Pramen sv. Josefa, Pramen dr. Šťastného). Díky svým léčivým vodám se Luhačovice řadí na přední místa v žebříčku léčebných lázní v Evropě (léčí se zde onemocnění dýchacích cest, nemoci trávicího ústrojí, nemoci z poruch látkové výměny, poruchy pohybového aparátu, nemoci oběhového ústrojí, onkologické nemoci). V ÚP je stabilizována stávající dopravní síť včetně stávajících pěších a cyklistických tras. V městě se nachází několik cykloturistických tras s různými stupni obtížnosti vhodných pro všechny věkové skupiny. Cyklostezky vedou často přes otevřenou krajinu s dalekými výhledy, křížují pole a louky a procházejí kouzelnými lesy (např. okruh Luhačovice – Biskupice, malý lázeňský okruh, okruh cyklotrasa Obora, okruh Luhačovická hřebenovka, okruh Želechovické paseky mezi Luhačovicemi a Zlínem, z Luhačovic do Vizovic, z Luhačovic do Zlína, okruh Rýsov – Malenisko, okruh Luhačovice - Slavičín).

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Navržené řešení prověří stávající předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury. Bude aktualizována koncepce veřejné infrastruktury. Bude prověřena potřeba návrhu nových komunikací, zejména komunikací sloužících pro obsluhu řešeného území. Doprava železniční, vodní ani letecká v řešeném území nemají své zájmy. Z hlediska dopravních vztahů v řešeném území (mimo zastavěné území) je navržen JV obchvat Luhačovic odbočením nové komunikace ze silnice II/492 v prostoru okružní křižovatky u Penny marketu a areálu ZD Zálesí s napojením na stávající trasu silnice II/496 u hřbitova. Obchvat dále pokračuje navrženým koridorem dle Zásad územního rozvoje Zlínského kraje ve směru na Dolní Lhotu. Nová silnice III. třídy Luhačovice - Řetechov – nově navržená trasa silnice je vedena po místních komunikacích (Družstevní, V Dražích), částečně v nové trase a částečně využívá stávající místní komunikací. Do nového územního plánu bude

zapracován koridor dopravní infrastruktury pro obchvat Luhačovic, který bude vycházet z připravované aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace – ZÚR ZK č. 5. ÚP Luhačovice bude pořizován současně s touto aktualizací

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. 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).

Územní plán prověří podmínky pro zlepšování dostupnosti území s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Veřejná doprava v řešeném území představuje autobusové spojení obce se sousedními sídly, ale i se vzdálenější metropolitní oblastí Zlína a Brna. Možnosti nové výstavby budou podmíněny dostatečnou veřejnou infrastrukturou. Současně budou vytvořeny podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi. Rovněž budou vytvořeny podmínky pro environmentálně šetrné druhy dopravy.

(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.

Na území obce nedochází k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Zadáním ÚP jsou nastaveny podmínky pro návrh nových ploch pro obytnou zástavbu v dostatečné vzdálenosti od průmyslových nebo zemědělských areálů, také mimo OP silnice.

(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 umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

V území jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami. Zadáním ÚP jsou vytvořeny základní podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod, zejména stabilizací stávající organizace krajiny.

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

Navržené řešení je koncipováno tak, aby pokud možno nebyly využívány plochy stanoveného záplavového území (Q100). Pokud k využití dojde, musí být učiněna technická opatření k minimalizaci škod při případném zaplavení.

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

infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně 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.

Zadání ÚP respektuje stávající dopravní síť, která bude stabilizována v rozsahu ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající síť veřejné infrastruktury je pro město a jeho dopravní propojení s regionálními centry dostačující. V ÚP je řešen „JV obchvat“ pro silnici II/492 z Luhačovic na Kladnou Žilín s propojením na silnici II/493 na katastrálním území Petrůvka u Slavičina. V souladu s požadavky nadřazené dokumentace je v dotčeném území řešen rozvoj nadřazené soustavy VVN 110kV, který je nezbytný pro další rozvoj města Luhačovice a celého regionu. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky pro využití, které umožňují umístění dopravní a technické 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.

Zadáním ÚP je zajištěn předpoklad pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území - je řešen rozvoj obce v souladu s požadavky RURÚ ORP Luhačovice. Nové zastavitelné plochy budou vždy vymezovány s vazbou na kapacitní dopravní napojení.

(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 prostupnost 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.

Stávající dopravní síť města je plně stabilizována, koncepce dopravní infrastruktury bude územním plánem dále doplněna o koridory dopravní infrastruktury pro obchvat města a místní komunikace; stezky pro chodce a chodníky lze realizovat v plochách dopravy silniční, v plochách veřejných prostranství i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití v rámci jejich přípustného využití – to se týká i ploch v nezastavěném území.

(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.

Rozvoj vodovodní i kanalizační sítě bude navržen v souladu s požadavky „Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského Kraje“. Stávající systémy zásobování obce vodou a energiemi i odvedení a likvidace odpadních vod jsou stabilizovány. Zastavitelné plochy v okrajových částech zástavby jsou napojeny na technickou infrastrukturu prodloužením inženýrských sítí. Rozvoj pro obytnou funkci bude primárně řešen tak, aby novou zástavbu bylo možné napojit na existující technickou infrastrukturu.

(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.

Zadáním územního plánu nejsou vymezovány samostatné plochy k rozvoji energie z obnovitelných zdrojů energie s ohledem na charakter a hodnoty daného území. V zadání je stanoveno, že budou tyto plochy prověřeny. Stávající situace je považována za stabilizovanou a rozšiřování výroby energie z obnovitelných zdrojů se v současnosti nepředpokládá. Řešení však umožňuje využití střech výrobních hal a volných ploch stávajících výrobních areálů pro umístění fotovoltaických panelů.

(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.

Zadáním Územního plánu nejsou vymezovány samostatné plochy k ukládání oxidu uhličitého s ohledem na charakter a hodnoty daného území.

Politika územního rozvoje vymezuje následující specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

(75b) **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem

Vymezení:
Luhačovice

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území významu celostátního
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství, významné kulturní památky a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržování vody v krajině.
- j) Potřeba zajistit optimální odvádění a čištění odpadních vod.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod)
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav

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

Úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulacních 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)
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině
- 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
- 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
- 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
- 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.
- g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu
- h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany
- i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.

- (75c) **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.

Vymezení:

území obcí z ORP Luhačovice (bez obcí ve střední části)

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- b) Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymežování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
- e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu a s elektronickými komunikacemi,
- f) minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- c) 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 lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování, f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

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.

(75d) **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.

Vymezení:

Území obcí z ORP Luhačovice (bez obcí ve střední části)

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- b) Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- c) zohledňování ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa se zohledněním místních podmínek v území, minimalizovat konflikty s lesy ochrannými a lesy zvláštního určení,
- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,

- e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu a s elektronickými komunikacemi,
- f) minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy⁹⁾:

- a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- c) 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 lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

(9 Zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie) – v legislativním procesu)

Nový územní plán Luhačovice bude zpracován v souladu s politikou územního rozvoje České republiky ve znění změny č.8 závazné od 01.10.2025 a bude respektovat všechny záměry, které stanovuje „PÚR ČR“.

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANÉ KRAJEM – ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ZLÍNSKÉHO KRAJE PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 7 ZÁVAZNÉ OD 09. 10. 2025 (DÁLE JEN „ZÚR ZK“)

Správní území města Luhačovice je řešeno Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje vydanými Zastupitelstvem Zlínského kraje dne 10. 9. 2008 pod č. usn. 0761/Z23/08, které nabyly účinnosti 23. 10. 2008. Aktualizace Zásad územního rozvoje Zlínského kraje byla vydána Zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č.0749/Z21/12 dne 12. 9. 2012 a nabyly 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 nabyly 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 nabyly 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 nabyly účinnosti dne 11. 3. 2025. Změnu č. 7 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje vydalo Zastupitelstvo Zlínského kraje usnesením č. 0148/Z06/25 ze dne 22. 9. 2025 a nabyly účinnosti dne 9. 10. 2025. **(dále jen „Úplné znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Změny č. 7“ nebo „ZÚR ZK“).**

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

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

ad1) Požadavky vyplývající ze stanovených priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

- 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.

Územní plán bude vytvářet 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. Bude prověřena aktuálnost záměrů ze stávající územně plánovací dokumentace a případné navržení nových ploch pro bydlení, občanské vybavení i veřejnou infrastrukturu.

- 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, 7 a 8 a ve znění Změny č. 9 (dále PÚR ČR) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených v Strategii rozvoje Zlínského kraje 2030 (dále SRZK).

ÚP vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby dle ZÚR ZK – VPS vedení VVN 110 kV TE110, VPS přeložky silnice II/492 DS106. Dále vymezuje plochy a koridory ÚSES pro veřejně prospěšná opatření dle ZÚR ZK – VPO RBK278 1600 – Obětová - Hrabová. Nově je potřeba zpracovat koridor dopravní infrastruktury pro obchvat Luhačovic, který bude vycházet z připravované aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace – ZÚR ZK č. 5.

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

Netýká se řešeného území, město Luhačovice se nenachází ve státem podporovaných regionech, vymezených ve Strategii regionálního rozvoje ČR.

- 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.

Navržené řešení prověří možnosti zvýšení atraktivity formou rozvoje základních funkcí města s vazbou na lázeňství (celostátně významné lázeňské středisko). Současně je nezbytné, aby navržené řešení omezilo negativní důsledky suburbanizace vytvořením rozvojových ploch odpovídajících charakteru sídla.

- 5) Podporovat vytváření vhodných územních podmínek pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro účinné zlepšení dopravní dostupnosti, dopravní vybavenosti a veřejné dopravní obsluhy kraje podle SRZK, PÚR ČR, ZÚR ZK. Považovat tento úkol za rozhodující prioritu rozvoje kraje. Pamatovat přitom současně na:
 - rozvoj a zkvalitnění železniční dopravy a infrastruktury pro každodenní i rekreační využití, jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě, včetně možnosti širšího uplatnění systému lehké kolejové dopravy jako součásti integrovaného dopravního systému pro ekologicky šetrnou formu dopravní obsluhy území kraje
 - rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití jako součásti integrovaných dopravních systémů kraje, včetně potřeby segregace cyklistické dopravy a její převádění do samostatných stezek, s využitím vybraných účelových a místních komunikací s omezeným podílem motorové dopravy
 - eliminaci působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel, a to především s ohledem na vymezování nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od vymezených koridorů dopravní infrastruktury

Územní plán respektuje stávající zařízení silniční dopravy na řešeném území a zpřesňuje dva úseky koridoru: pro novou trasu silnice od Penny marketu k napojení do silnice II/492 u hřbitova (tj. tzv. malý obchvat a druhá část koridoru od hranice katastrálního území s Kladnou Žilín, pokračuje navržená trasa silnice II/492 dále na východ až ke hranici s katastrálním územím Petrůvka u Slavičina. Na jejím území dojde k napojení do silnice II/493. Železniční doprava je v řešeném území stabilizována ve stávajících plochách, které umožní i případný další rozvoj. Jsou stabilizovány a podporovány podmínky pro rozvoj a využití území pro cyklistickou dopravu, která využívá stávající síť pozemních komunikací (plochy DS a P*) a stávající cyklistické trasy. Cyklistické trasy jsou přípustné i v rámci ploch nezastavěného území jako slučitelná dopravní infrastruktura. V současnosti je na podkladu studie změněna trasa obchvatu. Na základě aktualizace ZÚR ZK bude ÚP vymezen nový koridor, který bude koordinován z hlediska návaznosti na území sousedních obcí.

- 6) Podporovat péči o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát při tom zvláště na:
 - zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území

Navržené řešení musí vytvořit vhodné podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na stanovenou cílovou kvalitu a typ krajiny. Současně musí navržené řešení umožnit a podpořit úpravy vedoucí k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území.

- umístování rozvojových záměrů, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit s následnou podporou potřebných kompenzačních opatření

Řešení územního plánu prověří koncepci umístování rozvojových záměrů ve vztahu k charakteru krajiny a vyhodnotí jejich možný vliv na krajinný ráz. V případě, že nebude možno zcela zajistit ochranu krajinného rázu, územní plán navrhne příslušná kompenzační 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

Navržené řešení vytvoří podmínky pro zachování tradičního výrazu sídla, jeho siluety a dominant, a zamezí urbánní fragmentaci krajiny v řešeném území

- zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst i venkova a jeho oblastní charakteristiky

Územní plán vytvoří podmínky pro umožnění zachování místních hodnot kulturního dědictví ve vztahu k okolním obcím, krajině a celkovému charakteru.

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

Luhačovice jsou součástí rozvojové osy nadmístního významu NOS2 Olšavsko – Vlárská.

Úkoly pro územní plánování:

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

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

Územní plán prověří aktuálnost vymezení stávajících rozvojových ploch, a podle potřeby navrhuje rozvoj obytné funkce, doplnění občanské vybavenosti, navrhuje a stabilizuje stávající plochy výroby, vymezuje systém sídelní zeleně, navrhuje posílení ekologické stability území a ochranu jeho hodnot a vytváří podmínky pro ochranu a tvorbu krajiny, včetně zajištění její dostatečné prostupnosti.

- 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

Územní plán prověří využití stávajících ploch a objektů vhodných k podnikání. V případě vymezování nových ploch budou preferovány plochy uvnitř zastavěného území, které již nejsou využívány a které lze funkčně recyklovat. Přitom ovšem musí být posouzena vhodnost umístování výroby do těchto ploch vzhledem k využití okolí těchto ploch, aby nedocházelo ke konfliktům zejména s kvalitou bydlení a života ve městě a místních částí.

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

Navržené řešení zajistí hospodárné využívání zastavěného území, ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně. Ve veřejném zájmu také vytvoří podmínky pro minimalizaci fragmentace nezastavěného území a zajištění prostupnosti území.

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

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

- výraznější podporu rozvoje hospodářsky významných aktivit cestovního ruchu, turistiky, lázeňství a rekreace na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v konkrétní části území

Jsou stabilizovány a podporovány podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika, agroturistika, sportovní využití a související služby). Výrazně se na rozvoji cestovního ruchu podílí skutečnost, že Luhačovice jsou lázeňským městem, jehož minerální prameny jsou považovány za jedny z nejúčinnějších v Evropě. V územním plánu je navrhován rozvoj sportovních areálů. Rozvoj komerční vybavenosti je zajištěn návrhovými plochami smíšené zástavby.

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

V územním plánu jsou stabilizovány pěší a cykloturistické trasy. Jsou stabilizovány a podporovány podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika, agroturistika, sportovní využití a související služby). Město leží v atraktivním území CHKO Bílé Karpaty a je obklopena atraktivní krajinou, nabízející možnosti pro turistiku a cykloturistiku.

- 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

Stávající dopravní a technická infrastruktura je v územním plánu stabilizována a jsou zajišťovány podmínky pro hospodářský rozvoj, tak aby byly zajištěny požadavky na kvalitu života současných i budoucích obyvatel.

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

Na území města je vyhlášeno záplavové území, je vymezeno území určené k rozlivům povodní. V ÚP Luhačovice jsou navrženy plochy pro umístění staveb nebo opatření k ochraně před povodněmi.

- vymezení zastavitelných ploch v záplavových územích a umístění do nich veřejné infrastruktury jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech

V řešeném území existuje teoretické potenciální riziko záplav. Je vyjádřeno v mapové části územního plánu zákresem záplavových území Q5, Q20 a Q100 řeky Štávnice. Žádná protipovodňová opatření nejsou navrhována.

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

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití připouštějí technickou infrastrukturu, jejíž součástí jsou i opatření pro zadržování, vsakování a využívání srážkových vod. Zvýšení retenční kapacity je zajišťováno i respektováním organizace krajiny pomocí stávajících ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území.

- 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

Navržené řešení stanoví možnosti pro eliminaci následků náhlých hospodářských změn formou přiměřené flexibility stanovených podmínek s rozdílným způsobem využití. V rámci vymezených podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití budou vylučovány pouze takové činnosti, které by vedly k degradaci příslušných ploch a zásadním způsobem komplikovaly další využití ploch.

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

Řešení územního plánu vytvoří podmínky pro ochranu kvality bydlení a minimalizaci negativních vlivů výrobních činností na bydlení.

- 8) Podporovat ve specifických oblastech kraje ochranu a rozvoj specifických hodnot území a řešení specifických problémů, pro které jsou vymezeny. Prosazovat v tomto území takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho specifických hodnot. Dbát přitom současně na:
- zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné a sociální vybavenosti v hlavních centrech oblastí
 - zachování přírodních a krajinných hodnot a zajištění kvalit životního a obytného prostředí v území, především s ohledem na minimalizaci negativních vlivů nových záměrů na lidské zdraví
 - preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území a vytvořit územní rezervy pro případnou náhradní výstavbu

Město neleží ve specifické oblasti dle ZÚR ZK a nemá postavení hlavního centra oblasti, přesto jsou výše uvedené principy v řešení územního plánu aplikovány, a to zejména vymezením jednotlivých ploch a stanovením způsobu jejich využití. Řešení územního plánu vytvoří podmínky pro ochranu území před potenciálními riziky, a to jak formou návrhu konkrétních opatření, tak umožněním jejich realizace v rámci vybraných ploch s rozdílným způsobem využití.

- 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.

Na území města Luhačovice vyvěrá několik léčivých pramenů, které mají vysoký obsah minerálů a tím blahodárný účinek na zdraví (nejznámější jsou Vincentka, Aloiska, Ottovka, Pramen Dr. Šťastného, Pramen Sv. Josefa, Nový Lubilejný, Viola). Lázně Luhačovice jsou jedny z nejznámějších lázní nejen v České republice ale i v Evropě a jsou hojně navštěvovány turisty a pacienty s onemocněními dýchacího ústrojí, trávicího traktu, poruchy látkové výměny, pohybového aparátu, oběhového ústrojí a onkologickými. V řešeném území nejsou evidovány žádné zdroje nerostných surovin. Bohatství oblastí spočívá především v hodnotné krajině a ekologické stabilitě lesních a lučních ploch. Navržené řešení prověří potřebu vymezení ploch pro rozvoj obnovitelných zdrojů energie.

- 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.

Navržené řešení musí vytvářet podmínky pro ochranu zemědělského půdního fondu.

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

Na celém území je zájem ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování vybraných druhů staveb, což je předmětem navazujících řízení. Zájmy civilní ochrany obyvatelstva lze řešit v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití bez požadavku na vymezení samostatné urbanistické plochy.

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.

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.

Město Luhačovice a místní části nemají přímou vazbu na Slovenskou republiku.

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.

V současné době nejsou známy žádné podobné záměry, které by měly vliv na řešení ÚP Luhačovice.

Cílové kvality krajiny

KRJ2. Krajina zemědělská harmonická (13. 4. Biskupicko)

VÝSKYT:

- ✓ část úpatí Chřibů, Bílých Karpat, Komoňských a Vsetínských vrchů a Beskyd

KRAJINNÝ RÁZ:

- ✓ reliéf pahorkatin s menšími vesnickými sídly, převaha zemědělských kultur, vyvážený podíl orná půda / sady a zahrady / trvalé travní porosty, atraktivní pro bydlení.

Přírodní prvky

- ✓ teplejší svahy pahorkatiny, ekotony porostních okrajů;

Kulturní prvky

- ✓ dochované architektonické a urbanistické znaky sídel, extenzivní trvalé zemědělské kultury (ovocné sady, louky a pastviny), drobné sakrální stavby, dochovaná historická plužina, doprovody komunikací sídel;

Vjemové znaky

- ✓ přírodní i kulturní různorodost, harmonie vztahu člověka a přírody, pohledové vazby na významné dominanty, symboly v krajině, sakrální stavby

MOŽNÁ OHROŽENÍ:

- ✓ rozsáhlejší zástavba mimo zastavěné území,
- ✓ zatížení území soustředěnou intenzivní rekreací,
- ✓ přejímání cizorodých architektonických a urbanistických prvků

ZÁSADY PRO VYUŽÍVÁNÍ:

- ✓ zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny (zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů);
- ✓ nepřipouštět nové rezidenční areály nebo rekreační centra mimo hranice zastavitelného území;
- ✓ respektovat architektonické a urbanistické znaky sídel

KRJ3. Krajina zemědělská s lukařením (13.1 Luhačovicko a 13.3 Rudimovsko)

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

Vyhodnocení:

Územní plán tuto skutečnost respektuje a svým řešením nezpůsobí žádné z možných ohrožení (nenavrhuje zástavbu mimo zastavěné území volně v krajině, nevnáší do krajiny nové dominanty, řešením umožňuje, aby mohly být respektovány architektonické a urbanistické znaky sídel).

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování vodou je navržena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje. Navrhovaná zástavba bude zásobována vodou ze stávající rozvodné vodovodní sítě doplněné návrhem dalších větví vodovodu, případně bude možné rozšíření rozvodné vodovodní sítě v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití, v rámci kterých je vždy přípustná slučitelná technická infrastruktura.

Územním plánem budou respektována všechna vodohospodářská zařízení, včetně ochranných pásem.

Specifické oblasti a rozvojové oblasti a osy

Luhačovice se nachází v rozvojové ose nadmístního významu **NOS2 Olšavsko – Vlárské**, vedenou ve spojnici Uherské Hradiště – Uherský Brod – Luhačovice – Vizovice, s návazností na rozvojovou osu OS11 v prostoru Uherského Hradiště a rozvojovou oblast OB9 v prostoru Vizovic.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje 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: zvažovat možnosti těsnějšího územně funkčního provázání NOS2 s 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 s 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 Luhačovice respektuje zásady pro rozhodování a úkoly územního plánování (jsou zapracovány souvislosti zpřesnění koridorů vymezených v ZÚR ZK, stanoveny pravidla pro využívání zastavitelných ploch a dbáno na minimalizaci negativních vlivů rozvoje na přírodní a krajinné hodnoty), tj. zejména záměry ze ZÚR ZK jsou zapracovány v platném ÚP.

Zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu

- **DS106** - JV obchvat - koridor pro silnici II/492 z Luhačovic na Kladnou Žilín s propojením na silnici II/493 na katastrálním území Petrůvka u Slavičína (DS č. 76, 232, 233, 234. V současnosti je na podkladu studie změněna trasa obchvatu. Na základě aktualizace ZÚR ZK bude ÚP vymezen nový koridor, který bude koordinován z hlediska návaznosti na území sousedních obcí.)
- **TE110** - pro vedení VVN 110 kV Slušovice – Luhačovice (TE č. 88, 89, 90, 238, 239, 240, 241, 242, 243 - z řešeného území prochází koridor po území Řetechova s odbočkou a transformací na území sousední obce v Pozlovicích)
- **RBK278** – 1600 Obětová – Hrabová – RBK - prochází přes řešené území podél východní hranice katastrálního území Luhačovice a propojuje nadregionální biokoridor (NRBK 141) procházející jižně od Zlína s nadregionálním biokoridorem (NRBK 150) procházející jižně od Bystřice pod Lopeníkem a Komňou. Do jeho trasy jsou vložena lokální biocentra LBC Hluboká, LBC Solné, LBC U Bílého kříže a LBC Dubové. Všechny tyto plochy biokoridorů a biocenter jsou vyznačeny jako funkční (stabilizované).

Územní studie US3 „Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR“ již byla zpracována a dne 4. 2. 2022 byla schválena možnost jejího využití. Cílem územní studie bylo prověřit, vyhodnotit a navrhnout možné varianty elektrického vedení (zvláště vysokého napětí) ZVN 400 kV Otrokovice - Vizovice - Střelná - hranice Česká republika/Slovensko,

kteří přes území Zlínského kraje propojí stávající transformovnu v Otrokovcích s napojovacím bodem při hranici České a Slovenské republiky, a to s ohledem na přírodní, sociální a hospodářské podmínky, hodnoty a limity dotčeného území, a zajistit tak nové napojení elektrizační soustavy ČR do soustavy evropské. Účelem územní studie bylo tedy vytvořit relevantní odborný podklad pro plánovací a rozhodovací činnost v území. Na základě této studie může dojít k územnímu vymezení navrženého vedení v krajské územně plánovací dokumentaci (ZUR ZK) a až následně i v jednotlivých územních plánech dotčených obcí. Územní studie prověřuje několik variant vedení VVN, řešeného území se žádné varianty nedotýkají.

Rozvojové programy a koncepce Zlínského kraje

Nový Územní plán Luhačovice bude dále respektovat Rozvojové programy a koncepce Zlínského kraje:

- **Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje do roku 2030 (mimo území CHKO)**
- **Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje**, schváleny Zastupitelstvem Zlínského kraje dne 20. 10. 2004. Aktualizace okresu Vsetín byla schválena dne 6. 11. 2017.
- **Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje** pro období 2016–2025, schválen dne 24. 2. 2016 na 20. zasedání pod č. usn. 0667/Z20/16
- **Krajinný ráz Zlínského kraje**
- **Koncepce rozvoje cyklistiky na území Zlínského kraje**, schválena usnesením Rady Zlínského kraje č. 0083/R03/20 ze dne 27. 1. 2020
- **Generel dopravy Zlínského kraje**, schválen Radou Zlínského kraje 23. 8. 2021, č. usnesení 0608/R21/21
- Koncept snižování emisí a imisí Zlínského kraje a Územní energetická koncepce Zlínského kraje
- **Aktualizace Strategie rozvoje venkova ve Zlínském kraji do roku 2030**, schválen Radou Zlínského kraje 6. 12. 2021, č. usnesení 0964/R30/21
- **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**
- **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. 1. 2022.
- **Územní studie krajiny Zlínského kraje** - možnost využití byla schválena dne 29.04.2024. Při stanovování podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu vycházet z tohoto dokumentu. Dále zohlednit specifickou oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.
- **Studie ochrany před povodněmi na území Zlínského kraje** – aktualizace dokumentu 09/2013.
- **Strategie rozvoje Zlínského kraje 2030**

Návrh ÚP bude zpracován v souladu s aktuálními a platnými programy a koncepcemi Zlínského kraje.

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Pro správní obvod obce s rozšířenou působností (SO ORP) Luhačovice, jsou zpracovány územně analytické podklady. Dosud poslední, 5. aktualizace ÚAP SO ORP Luhačovice, proběhla v roce 2024.

Vyhodnocení zastavitelných ploch pro bydlení

Prognóza bydlení do roku 2030 (kalkulačka URBANKA)

Předpokládaný počet obyvatel 2030

5141

Průměrná velikost pozemku rodinného domu

1150 m²

Potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení (URBANKA)

43,25 ha

Územní plán

Zastavitelné plochy pro bydlení	60,349 ha
Míra zastavěnosti zastavitelných ploch pro bydlení	1,471 ha = 2,4 %
Disponibilní plochy pro bydlení (vypočteno)	58,88 ha

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

Závady dopravní, hygienické, urbanistické a environmentální

Hygienické závady

- Silnice II. třídy zatěžuje zastavěné území
- Železniční trať zatěžuje zastavěné území
- Chybějící splašková kanalizace napojená na ČOV
- Chybějící plynofikace

Urbanistické závady

- Nevhodné vymezení zastavitelných ploch ohrožující krajinu
- Rozšiřování zastavěného území podél komunikace II. třídy

Environmentální závady

- Vysoká erozní ohroženost

Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území

-

Střety záměrů na provedení změn v území s limity využití území

- Zastavitelná plocha zasahuje do sesuvného území
- Zastavitelná plocha zasahuje do záplavového území Q100
- Zastavitelná plocha zasahuje do památkové zóny
- Zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany
- Zastavitelná plocha zasahuje do PUPFL
- Zastavitelná plocha zasahuje do elektrického vedení VN

Další problémy vyplývající z nevyváženosti územních podmínek

- Chybí kapacitní dopravní a technická infrastruktura ve vymezených lokalitách pro bydlení
- Nedostatek disponibilních ploch pro bydlení
- Nedostatek parkovacích míst
- Nepříznivá věková struktura obyvatelstva

Problém vyplývající z jiných koncepcí

- Chybí aktualizace vedení obchvatu silnice II/492 dle platné studie

Požadavky do nového územního plánu:

- prověřit možnosti vymezení ploch pro protihluková opatření a izolační zeleň s cílem eliminace hluku z dopravy (silnice, železnice)
- nastavit koncepci veřejné infrastruktury zejména pro k.ú. Polichno, Kladná Žilín a Řetečov tak, aby byl zajištěn nezávadný způsob likvidace odpadních vod
- pověřit účelnost a hospodárnost plynofikace v k.ú. Kladná Žilín
- nenavrhouvat zastavitelné plochy do volné krajiny a podél silnic (neprodulžovat průjezdné úseky)
- při vymezování zastavitelných ploch respektovat limity využití území, např.. sesuvná území, záplavová území, vedení TI, zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, PUPFL a další
- pro navrhované plochy bydlení navrhnout odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu
- plochy pro bydlení navrhnout dle předpokládaného demografického vývoje
- vymežit plochy pro dopravu v klidu, zejména v k.ú. Luhačovice
- stabilizovat vÚP plochy a koridory pro obchvat silnice II/492

Problém vyplývající z jiných koncepcí:

- Chybí aktualizace vedení obchvatu silnice II/492 dle platné studie

Vyhodnocení: Je vypracovaná a zaevidovaná studie „Jihovýchodní obchvat Luhačovic“, sloužící jako podklad pro změny v územně plánovací dokumentaci. Jelikož se jedná o koridor nadmístního významu vymezený v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje, pro zanesení do územního plánu je zapotřebí nejprve aktualizace této nadřazené dokumentace. ÚP Luhačovice bude pořizován souběžně s aktualizací ZÚR ZK č. 5.

Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů

SOULAD SE ZÁMĚRY SOUSEDNÍCH OBCÍ:

Územní plán Luhačovice bude respektovat širší vztahy a záměry okolních obcí. Jedná se zejména o rozpracované územní plány a zapsané pozemkové úpravy (schválené plány společných zařízení).

Územní plán Luhačovice bude respektovat širší vztahy a záměry okolních obcí.:

- **Ludkovice** (Změna č. 1 územního plánu Ludkovice byla vydána zastupitelstvem obce pod č. usn. 10/Z7/2021 a opatření o jeho vydání (OOP) nabylo účinnosti dne 28. 12. 2021.)
- **Podhradí** (Územní plán Podhradí byl vydán zastupitelstvem obce pod č. usn. 1/2025 a opatření o jeho vydání (OOP) nabylo účinnosti dne 25.03.2025.)
- **Pozlovice** (Územní plán Pozlovice byl vydána formou opatření obecné povahy s nabytím účinnosti dne 28.03.2012.) V současné době probíhá projednání změny č. 1 ÚP Pozlovice
- **Biskupice** (Územní plán Biskupice byl vydána formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Biskupice s nabytím účinnosti dne 4.04.2014.) Probíhá zpracování změny č. 1 ÚP Biskupice
- **Petrůvka** (Změna č. 3 Územního plánu Petrůvka byla vydána formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Petrůvka s nabytím účinnosti dne 24.05.2018.) Probíhá zpracování změny č. 4 ÚP Biskupice
- **Rudimov** (Změna č. 1 Územního plánu Rudimov byla vydána zastupitelstvem obce Rudimov formou Opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 06.01.2026.)
- **Rudice** (Změna č. 1 Územního plánu Rudice byla vydána zastupitelstvem obce s účinnosti dne 23.12.2016.)
- **Provodov** (Územní plán Provodov byl vydán zastupitelstvem obce pod č. usn.3/30/2025 a opatření o jeho vydání (OOP) nabylo účinnosti dne 13.02.2025.)
- **Slavičín** (Změna č. 4 Územního plánu Slavičín byla vydána zastupitelstvem města Slavičín formou Opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 14.10.2025.)
- **Uherský Brod** (Územní plán Uherský Brod byl vydán zastupitelstvem města Uherský Brod formou Opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 22.11.2023.)
- **Bojkovice** (Změna č. 2 Územního plánu Bojkovice byla vydána zastupitelstvem města Bojkovice formou Opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 28.09.2023.)

Požadavky na ochranu a rozvoj historických, kulturních a urbanistických hodnot území

a) Požadavky archeologické památkové péče

Celé katastrální území města Luhačovice, Polichno, Kladná Žilín a Řetechov je nutno požadovat za území s archeologickými nálezy.

b) Zájmy památkové péče a místní stavební kultura

V řešení územního plánu musí být plně respektovány stávající ostatní kulturní památky místního významu.

1. Kulturní památky

V následujícím textu je uveden seznam prohlášených kulturních památek, které jsou zapsány do Ústředního seznamu nemovitých kulturních památek České republiky.

k.ú. Luhačovice

- *Vila Lipová*, rejst. č. ÚSKP 46951/7-8966
- *Vila Růžová*, rejst. č. ÚSKP 47106/7-8965
- *Vila Vlasta*, rejst. č. ÚSKP 29248/7-8870
- *Vila Samohrd*, rejst. č. ÚSKP 29249/7-8871
- *Vila Augustiniánský dům*, rejst. č. ÚSKP 102713
- *Zámek*, rejst. č. ÚSKP 22925/7-1969
- *Vodoléčebný ústav s plovárnou*, rejst. č. ÚSKP 32562/7-197
- *Kolonáda*, rejst. č. ÚSKP 101626
- *Vila Haná*, rejst. č. ÚSKP 100111
- *Mohylník*, rejst. č. ÚSKP 16568/7-1984
- *Vila Bellevue*, rejst. č. ÚSKP 12039/7-8483
- *Lázeňský pavilon Radhošť*, rejst. č. ÚSKP 12034/7-8485
- *Pomník s bustou Leoše Janáčka*, rejst. č. ÚSKP 28562/7-1979
- *Pomník se sochou MUDr. Františka Veselého*, rejst. č. ÚSKP 29620/7-1978
- *Lázeňské divadlo*, rejst. č. ÚSKP 101654
- *Lázeňský dům Bedřicha Smetany*, rejst. č. ÚSKP 36144/7-1976
- *Vila s lékárnou*, rejst. č. ÚSKP 29247/7-8873
- *Vila Světlana*, rejst. č. ÚSKP 12033/7-8474
- *Vila Ludmila*, rejst. č. ÚSKP 12035/7-8484
- *Lázeňský dům Valaška*, rejst. č. ÚSKP 44170/7-8918
- *Vila Pracner*, rejst. č. ÚSKP 12036/7-8489
- *Vila Kancnýřka*, rejst. č. ÚSKP 12037/7-8465
- *Tenisový pavilon*, rejst. č. ÚSKP 29250/7-8869
- *Vila Samorostlá*, rejst. č. ÚSKP 12038/7-8475
- *Lázeňský pavilon Krystal*, rejst. č. ÚSKP 12042/7-8479
- *Viniční dům - Slovácká buda*, rejst. č. ÚSKP 10448/7-850
- *Vila Chaloupka*, rejst. č. ÚSKP 10453/7-8500
- *Lázeňský dům Jestřabí*, rejst. č. ÚSKP 38589/7-1975
- *Kaple sv. Alžběty*
- *Lázeňský dům Jurkovičův*, rejst. č. ÚSKP 20965/7-1972
- *Boží muka*, rejst. č. ÚSKP 21847/7-1982
- *Náhrobek Betty Smetanové*, rejst. č. ÚSKP 23841/7-1980
- *Společenský dům*, rejst. č. ÚSKP 101624
- *Lázeňský dům Inhalatorium*, rejst. č. ÚSKP 101678
- *Pošta*, rejst. č. ÚSKP 101728

k.ú. Kladná Žilín

- *Komora* rejst. č. ÚSKP 53093/7-1939
- *Vodní mlýn* rejst. č. ÚSKP 102846
- *Socha sv. Jana Nepomuckého* rejst. č. ÚSKP 20401/7-1938
- *Zvonička* rejst. č. ÚSKP 22966/7-8855,

k.ú. Řetechov

- *Křížová cesta* rejst. č. ÚSKP 52098/7-9045

Požadavky na rozvoj území obce

Nová zástavba musí svou formou a výrazem vycházet z charakteru stávající zástavby.

V místních částech Kladná Žilín, Polichno a Řetechov bude respektováno:

- rozvoj obytné zástavby připustit pouze v návaznosti na zastavěné území, veřejnou infrastrukturu a v kapacitách odpovídajících předpokládanému demografickému vývoji
- rozvoj občanského vybavení umožnit v rámci ploch s obytnou funkcí
- respektovat charakter a strukturu stávající zástavby
- výškovou hladinu v sídle nastavit s ohledem na okolní zástavbu a ráz krajiny
- nerozvíjet pobytovou rekreaci
- dle potřeby navrhnout plochy izolační zeleně za účelem eliminace hluku z dopravy

V k.ú. Luhačovice bude respektováno:

- respektovat charakter a strukturu stávající zástavby
- stanovit podmínky architektonického a urbanistického řešení nové zástavby včetně vazeb na okolní zástavbu – respektovat krajinné a pohledové horizonty a pohledové osy (prvky regulačního plánu, územní studie, architektonická soutěž apod.)
- stanovit podmínky ochrany vybraných lokalit stávající zástavby s cílem zachování jejich jedinečnosti včetně stávajících ploch veřejných prostranství a zeleně
- navrhnout plochy pro dopravu v klidu
- pro nově navrhované zastavitelné plochy navrhnout dostatečně kapacitní veřejnou infrastrukturu
- bude plně respektován historický půdorys města včetně památkově chráněných objektů a památek místního významu i památkově hodnotných a zajímavých objektů.
- v městské památkové zóně nebudou připouštěny nové navrhované zastavitelné plochy
- stávající zastavitelné plochy uvnitř památkové zóny budou přehodnoceny, budou zde respektovány kulturní a architektonické hodnoty, bude zde respektován požadavek na ochranné pásmo lesa (30m), budou zde nastaveny podrobné regulativy v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití včetně stanovení podmínek prostorového uspořádání budou doplněny o charakter strukturu zástavby, popřípadě pokud to bude účelné bude řešena doprava v klidu
- u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití bude řešena doprava v klidu

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území a urbanistickou koncepci

- Rozvoj obce na nových plochách bude řešen zejména v návaznosti na stávající zástavbu, v souladu s potřebami a rozvojem obce a s ohledem na životní prostředí a ekologickou únosnost území.
- Bude plně respektován historický půdorys obce včetně památkově chráněných objektů a památek místního významu i památkově hodnotných a zajímavých objektů.
- Územním plánem bude řešeno parkování a doprava v klidu
- Bude prověřena možnost rozšíření nových ploch na okrajích obce.
- Ve volné krajině bude prověřeno možné rozšíření stávající zástavby, nebudou navrhována nová sídla nebo samoty.
- V rámci řešení musí být zajištěna segregace jednotlivých urbanistických funkcí, u nichž je nebezpečí vzájemného obtěžování (výroba a bydlení, sport a doprava apod.).
- Kromě urbanizace nových ploch budou prověřeny i kvalitativní změny (přestavby) stávajícího zastavěného území.
- Návrh nových ploch bude vymezen vylučovací metodou formou definování nezastavitelných nebo podmíněně zastavitelných území (ochranná pásma technické infrastruktury, ochrana přírody, ap.).

C. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

C.1. Dopravní infrastruktura

a) Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky

- Kromě obecných zásad, uvedených výše v kapitole B, nevyplývají z Politiky územního rozvoje České republiky žádné další konkrétní požadavky.

b) Požadavky vyplývající z Územního rozvojového plánu

- Z Územního rozvojového plánu nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

c) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

- Kromě zásad obecnějšího charakteru, uvedených výše v kapitole B, vyplývají ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje tyto požadavky.
- V souladu se ZÚR ZK jsou vymezeny plochy a koridory:
 - **DS106** - JV obchvat - koridor pro silnici II/492 z Luhačovic na Kladnou Žilín s propojením na silnici II/493 na katastrálním území Petrůvka u Slavičína (DS č. 76, 232, 233, 234).

Je vypracovaná a zaevidovaná studie „Jihovýchodní obchvat Luhačovic“, sloužící jako podklad pro změny v územně plánovací dokumentaci. Jelikož se jedná o koridor nadmístního významu vymezený v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje, pro zanesení do územního plánu je zapotřebí nejprve aktualizace této nadřazené dokumentace. ÚP Luhačovice bude pořizován souběžně s aktualizací ZÚR ZK č. 5.

- Do řešení územního plánu budou zapracovány koncepční rozvojové dokumenty, které se zabývají oblastí cyklistické dopravy, případně budou navrženy nové místní cykloturistické trasy a cyklostezky.

d) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.

- Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů jsou uvedeny v kapitole B.

e) Další požadavky na řešení

- Komunikace jsou přípustné v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití jako slučitelná či související dopravní infrastruktura.
- Síť místních komunikací bude doplněna o nové úseky v rámci řešení dopravní obsluhy nových návrhových ploch pro výstavbu – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch.
- Pěší doprava je v obci zajišťována pomocí chodníku pro pěší, které jsou součástí centrální části podél silnice, pro pohyb pěších v krajině slouží místní a účelové komunikace.
- Cyklistické a pěší trasy je možno umístit v rozsahu všech ploch s rozdílným způsobem využití jako slučitelnou dopravní infrastrukturu.

C.2. Technická infrastruktura

a) Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky

- Kromě obecných zásad, uvedených výše v kapitole B, nevyplývají z Politiky územního rozvoje České republiky žádné další konkrétní požadavky.

b) Požadavky vyplývající z Územního rozvojového plánu

- Z Územního rozvojového plánu nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

c) Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

- Krajský úřad Zlínského kraje má schválený Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje. Návrh řešení zásobování vodou a odkanalizování obce musí být v souladu s touto koncepcí.

C.3. Občanské vybavení

- Z PÚR ČR, ÚRP, ZÚR ZK ani z ÚAP SO ORP Luhačovice nevyplývají žádné konkrétní požadavky.
- Bude prověřena potřebnost a opodstatněnost případných nových ploch pro občanské vybavení.

C.4. Veřejná prostranství

- Z PÚR ČR, ÚRP, ZÚR OK ani z ÚAP SO ORP Luhačovice nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

D. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

- Při dalším rozvoji území musí být zajištěna rovnováha mezi požadavky na urbanizaci území a záměrem na zachování kulturních a přírodních hodnot území.
- Rozvojem (urbanizací) území by nemělo dojít k narušení či zhoršení stávajícího krajinného rázu.
- V řešení budou aktualizovány prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezené v platné ÚPD (územní plán i zásady územního rozvoje) a bude koordinována a zajištěna jejich provázanost na sousední katastrální území.
- Budou respektovány pohledové horizonty vyplývající z nadřazené dokumentace, budou vymezeny pohledové horizonty nadmístního významu a budou stanoveny podmínky pro ochranu pohledových horizontů.

- Bude řešeno integrální provázání všech prvků zeleně v návaznosti na stávající segmenty zeleně, prvky ÚSES a s ohledem na řešení protierozních opatření a krajinný ráz
- Mimo zastavěné území bude prověřena možnost zvýšení prostupnosti krajiny, a to zejména s ohledem na budování cyklotras a cyklostezek, včetně případného vytvoření komplexního systému umožňujícího jak přímé propojení města se sousedními obcemi, tak i jejich vzájemné provázání v rámci mikroregionu.
- Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy prověřit možnost eliminace oplocování krajiny.
- Vyloučit možnost umístění obnovitelných zdrojů el. energie ve volné krajině s dopadem na krajinný ráz (zejména FVE, větrné elektrárny, BP stanice)
- Zapracovat regulativy pro volnou krajinu omezující zemědělské stavby na drobné objekty pro potřeby obhospodařování vlastních pozemků s vyloučením pobytové rekreace a větších stavebních záměrů
- Aktualizovat podmínky využití ploch v nezastavěném území s ohledem na ustanovení § 122 odst. 3 stavebního zákona
- na základě zákona č. 149/2023 Sb., kterým se mimo jiné mění lesní zákona č. 289/1995 Sb., upravit hranici ochrany lesa na 30 m.
- případné odnětí nebo omezení pozemků určených k plnění funkcí lesa navrhnout v souladu s ust. § 14, odst. 1) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesního zákona) pouze za podmínky, že navrhovaný zábor nelze řešit alternativou – umístěním navrhované plochy mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa.
- v případě, že územní plán předpokládá zábor PUPFL, je nutné v textové části ÚPD, v kapitole záborů vypracovat případné návrhy odnětí a omezení PUPFL podle ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích; tyto navrhopvat pouze za podmínky, že navrhovaný zábor nelze řešit umístěním navrhované plochy mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa. Dále je nutno v části odůvodnění územního plánu vyhodnotit veškeré zastavitelné plochy umístované ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, Také v tomto případě se zkoumají vlivy na PUPFL. V případě těchto navržených ploch je nezbytné vyhodnotit, zda bude s ohledem na existenci lesního porostu výstavba vůbec možná, tj. zda bude zachována funkce lesa a nebude ohrožena bezpečnost samotných staveb, v případech, kdy by výška stromů v době mýtního věku přesahovala nejdelší rozměr konkrétního pozemku.
- respektovat kulturní a historické hodnoty v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči zejména nemovitě kulturní památky.

E. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Prověřit a aktualizovat vymezení a rozsah veřejně prospěšných staveb a opatření, zejména s ohledem na aktuální potřeby oprávněných osob. Předkupní právo vymezovat pouze v odůvodněných případech v souladu se SZ vč. prověření pozemků dotčených předkupním právem.

- Z PÚR ČR ani z ÚAP ORP Luhačovice nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

• Ze ZÚR ZK vyplývají požadavky:

- vymežit plochy a koridory pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury - JV obchvat silnice II/492 v trase Luhačovice - Petrůvka u Slavičina v šířce 200m vk.ú. Kladná-Žilín, Luhačovice. V současnosti je na podkladu studie změněna trasa obchvatu. Na základě aktualizace ZÚR ZK bude ÚP vymezen nový koridor, který bude koordinován z hlediska návaznosti na území sousedních obcí.
 - vymežit plochy a koridory pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury elektrické vedení nadmístního významu VVN + TR 110 kV/22 kV Slušovice – Slavičín vk.ú. Řetechov
 - návrh ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury koordinovat s řešením na území sousedních obcí
 - vymežit plochy a koridory pro veřejně prospěšné opatření – regionální biokoridor 1600 - Obětová – Hrabová vk.ú. Kladná-Žilín, Luhačovice
 - návrh ploch a koridorů ÚSES koordinovat s řešením na území sousedních obcí
- Pokud to bude vyplývat z řešení, budou v územním plánu ve spolupráci s určeným zastupitelem vymezeny další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

- Prověřit vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a opatření zejména s ohledem na aktuální potřeby oprávněných osob.
- Předkupní právo vymezovat pouze výjimečně v odůvodněných případech.
- Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a plochy potřebné k realizaci územního systému ekologické stability vymezovat vždy jako plochy veřejně prospěšných staveb či opatření s možností vyvlastnění pro daný účel.

F. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

a) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží vyplyne z procesu zpracování a projednání územního plánu.

b) Pokud územní plán uloží pořízení územní studie ve vybrané ploše, pak také stanoví základní podmínky pro pořízení této územní studie (v rozsahu kostry zadání) a stanoví přiměřenou lhůtu (ne delší než 6 let) na pořízení územní studie, resp. na její vložení do národního geoportálu územního plánování.

G. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Z PÚR ČR, ÚRP, ZÚR OK a z ÚAP SO ORP Luhačovice nevyplývá žádný požadavek na vymezení územní rezervy.

Pokud to bude vyplývat z řešení, budou v územním plánu vymezeny plochy a koridory územních rezerv a bude stanoveno jejich využití, a to zejména s ohledem na ochranu území ve vztahu k jeho možnému budoucímu využití.

H. Požadavky na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není stanoven, nicméně může vyplynout z řešení územního plánu.

I. Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu

Město Luhačovice má zájem na zahrnutí prvků regulačního plánu do územního plánu.

V rámci návrhu územního plánu budou prověřeny plochy/lokality, které budou řešeny v podrobnosti s prvky regulačního plánu.

Jedná se zejména o následující prvky v podrobnosti regulačního plánu:

- na vymezení a využití pozemků,
- na umístění a prostorové uspořádání staveb,
- na stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu.

Další prvky regulačního plánu budou specifikovány v průběhu zpracování územního plánu.

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

Koncepce nového ÚP Luhačovice nemůže přímo, ani nepřímo, ovlivnit příznivý stav předmětu ochrany území.

Návrh nového ÚP Luhačovice nebude představovat ani koncepci, která by naplňovala rámec pro záměry vyžadující posouzení podle § 10 zák. č. 100/2001 Sb. (o posuzování vlivů na životní prostředí). Jak ochranu životního prostředí, tak ochranu veřejného zdraví, lze zajistit standardními postupy dle stávajících platných předpisů. S ohledem na charakter záměrů v území a definovaný obsah ÚPD se nepředpokládá přímý ani nepřímý negativní vliv na životní prostředí.

Na základě výše uvedeného není, dle názoru pořizovatele, třeba provést posouzení koncepce řešení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí podle §10i a přílohy č. 9 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ani posouzení koncepce řešení územního plánu podle § 45i zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a tudíž není požadováno ani vyhodnocení vlivů nového ÚP na udržitelný rozvoj území dle § 40 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon.

Bude doplněno až na základě projednání.

K. UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ.

Návrh nového územního plánu bude zpracován na **aktuálním mapovém podkladu** (účelová KM ZK) a **za použití aktuálních dat ÚAP** v souladu se stavebním zákonem a prováděcími předpisy.

Návrh nového územního plánu bude zpracován v souladu s § 59 SZ a vyhláškou 157/2024Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Zpracovatel před každou etapou projednání zajistí bezchybný průchod kontrolním nástrojem ETL Standardu vybraných částí ÚP (kontrolu provádí ÚUR prostřednictvím krajských úřadů). Kompletní datovou část ÚP zpracovatel předá objednateli a na Krajský úřad Zlínského kraje. Projektant zajistí doklad z elektronického kontrolního nástroje MMR dle jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Podrobnosti jednotného standardu územně plánovací dokumentace stanoví vyhláška 157/2024Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Obsah a struktura územního plánu bude vyhotovena dle Přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

NÁVRH NOVÉHO ÚP LUHAČOVICE BUDE OBSAHOVAT:

NÁVRH

- Textová část územního plánu
- Grafická část územního plánu
 - Výkres základního členění území (1:5 000)
 - Hlavní výkres (1:5 000)
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1:5 000)

ODŮVODNĚNÍ

- Textová část odůvodnění územního plánu
- Grafická část odůvodnění územního plánu
 - Koordinační výkres (1:5 000)
 - Výkres širších vztahů (1:100 000)
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1: 5 000)

Skladba výkresů může být po dohodě zpracovatele, obce a pořizovatele upravena.

Návrh ÚP bude zpracován v digitální podobě dle Standardu jednotného zpracování datové části územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje. Kontrola dat digitálního zpracování dle metodiky je zajištěna Krajským úřadem Zlínského kraje.

Projektant bude v průběhu rozpracovanosti návrhu ÚP Luhačovice konzultovat s městem a pořizovatelem (dle potřeby). **Rozpracovaná dokumentace bude předávána ke kontrole včetně vektorových dat a již v průběhu zpracování bude průběžně prováděna i kontrola digitálního zpracování dat ÚP dle metodiky.**

Návrh ÚP Luhačovice bude odevzdán dle požadavků Zadání:

- pro společné a veřejné projednání v 1 tištěném vyhotovení a v 1 digitálním vyhotovení na CD vč. vektorových dat změny a návrhu úplného znění ÚP dle metodiky,

- po veřejném projednání (čistopis) ve 2 tištěných vyhotoveních a v 1 digitálním vyhotovení na CD vč. vektorových dat ÚP.

Dokumentace bude opatřena autorizačním razítkem a vlastnoručním podpisem projektanta. Předané digitální vyhotovení bude ve formátu **PDF/A**.

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:

Prověřit a vyhodnotit návrhy na změny v území předložené žadateli od vydání ÚP Luhačovice a schválené zastupitelstvem města k prověření*):

*) „prověřit“ znamená posoudit vhodnost vyhovění danému požadavku z odborného hlediska; prokázeli se, že se jedná o nevhodné nebo nežádoucí využití území nebo vymezení plochy, nebude požadavku vyhověno (nebo bude vyhověno jen částečně); důvody budou uvedeny v Odůvodnění územního plánu, v části týkající se vyhodnocení splnění požadavků zadání.

Požadavky na změny v území schválené Zastupitelstvem města k prověření*)		
Žadatel	Dotčené pozemky	Požadavky na změnu využití
1. Vladimír Bystřický	parc. č. 608/3 a část pozemku parc. č. 608/5 k.ú. Luhačovice	Změna využití z plochy lesní na plochu individuální rekreaci
2. Ladislava a Josef Horňákoví	Parc. č. 433/6 a parc. č. 313/23 k.ú. Luhačovice	Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení
3. Bc. Zdeněk Soldán	parc. č. 560/9 a parc. č. st. 1807 v k.ú. Luhačovice	Změna využití z plochy rodinné rekreace na plochu individuálního bydlení
4. Martin Šustek	parc. č. 115/2 a 117 k.ú. Kladná Žilín	Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení
5. CEMI GROUP s.r.o. Česlav Gojniček	Budova č.p. 80 k.ú. Řetechov	Uvést do přípustného využití byt správce

6. Pavel Kadlic	parc. č. 315/1 a 315/2 k.ú. Luhačovice	Změna funkčního využití z plochy krajinné zeleně na plochy individuálního bydlení
7. Mudr. Jitka a Ing. Libor Slezákoví	parc. č. 536/11 a 536/57 v k.ú. Luhačovice	Změna funkčního využití z plochy lesní na plochu individuálního bydlení
8. Pavel a Jana Slovákovi	parc. č. 206/1 (část pozemku (1500m ²) k.ú. Řetechov	Změna funkčního využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení
9. Stolaříková Věra	parc. č. 1173/1 k.ú. Řetechov	Změna funkčního využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení
10. Ing. Pavel Křenek	parc. č. 2697/3 v k.ú. Luhačovice	Změna funkčního využití z plochy lesní a plochy krajinné zeleně na plochu individuálního bydlení
11. Česlav a Aneta Gojníčkoví	parc. č. 889/17 k.ú. Polichno	Změna funkčního využití z plochy zemědělské na plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba
12. Roman Kresta	parc. č. 1383/2 v k.ú. Luhačovice	Změna funkčního využití z plochy veřejných prostranství na plochy pro výrobu a skladování
13. Mgr. Alena a Martin Šustkovi	parc.č. 115/1 v k.ú. Kladná Žilín	Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení
14. Tomáš Marušík, Petra Buráňová, Libor Behringer, Zbyněk Behringer, Zuzana Kopecká, Ing. Pavla Mahdalíková	parc. č. 433/9 v k.ú. Luhačovice	Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuální rekreace
15. Ivana Durd'ová	parc. č. st. 1823 k.ú. Luhačovice	Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuální rekreace
16. Ing. Josef Helštýn	parc. č. 1205/1 k.ú. Řetechov	Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení
17. BIO TOP s.r.o.	parc. č. 871/35 k.ú. Polichno	Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení

Žádosti doručené po 1.7. 2024 po novele stavebního zákona k prověření*):

Požadavky na změny v území doručené po 1.7.2024 k prověření*)			
Žadatel	Požadavek na změnu	Dotčené pozemky	Požadavky na změnu
1. Mgr. Soňa Krampolová	Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení	parc. č. 1047 a 1048 v k.ú. Kladná Žilín	Jedná se o pozemek, který přímo sousedí s rodinným domem napojeným z obecní komunikace mostkem přes vodoteč Kladenka, je nedaleko centra obce. Urbanisticky je tato zástavba víceméně součástí ulicové zástavby obce, navazuje na ni. Pozemek je stejně dopravně napojen jako stávající sousední dům. Předpokladem je i obdobné řešení inženýrských sítí. Protože plocha pozemků pro výstavbu by končila stejně jako hranice sousedního pozemku (viz.zákres), je předpoklad pro výstavbu 1 rodinného domu. Zástavba by svou polohou a rozsahem pozemku pro výstavbu nenarušila urbanismus obce ani okolní zástavbu.

<p>2. Filip Lago</p>	<p>Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení</p>	<p>parc. č. 673 v k.ú. Kladná Žilín</p>	<p>Jedná se o pozemek, který přímo sousedí s lokalitou BI - pro individuální bydlení, kde jsou dnes dva stávající domy. Lokalita je značně vzdálená a odtržená od souvislé zástavby obce Kladná - Žilín, je podél komunikace nedaleko vjezdu do Rudimova ze severní strany. Zástavba je tam historicky, proto je i takto zanesena do územního plánu. Pokud by se lokalita označená jako BI o několik metrů podél komunikace rozšířila, pouze na úroveň hranice plochy sousedních domů, nejví se tento požadavek jako zásadní problém. Ale není vhodné lokalitu rozšiřovat pro rekreační bydlení a v budoucnu rozšiřovat lokalitu pro další zastavění podél komunikace, pokud by se objevily nové žádosti, protože stávající zástavba je mimo rostlou zástavbu obcí.</p>
<p>3. Anna Kutnárová</p>	<p>Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení</p>	<p>parc. č. 538/10 v k.ú. Polichno</p>	<p>Pozemek o rozsahu 7418 m² je zcela mimo urbanistickou strukturu obce, ve volné krajině, odtržen od dopravní a technické infrastruktury. Požadavek znamená nekoncepční zásah do území, pozemek je mimo urbanizované území. Existence stávajícího domu poblíž pozemku (původně historicky situovaná stavba) není důvodem nekoncepčního rozšiřování zástavby mimo obec takový postup při rozvoji obce je nežádoucí. Upozorňuji, že několik obdobných požadavků v této části katastru Polichna bylo podáno v minulém roce, u všech nebylo doporučeno změnit územní plán</p>
<p>4. Mudr. František Frait</p>	<p>Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení</p>	<p>parc. č. 1109/1 v k.ú. Řetechov</p>	<p>Pozemek o rozsahu 4123 m² navazuje přes komunikaci napojenou na hlavní komunikaci za zahradami rodinných domů, vedoucí k ploše pro rekreaci, na obytnou zástavbu v obci. Není tedy mimo urbanistickou zástavbu obce, ale ve druhé linii zástavby podél hlavní komunikace. Ze západní strany je pozemek ohraničen el. vedením VN, větší část pozemku směrem jižním je v ochranném pásmu lesa. Tedy napojení na inž. sítě a dopravní infrastrukturu obce je možné, případná zástavba jedním rodinným domem nenaruší urbanistickou strukturu území, pozemek se jeví dostatečně široký pro umístění domu mimo ochranné pásmo VN i lesa</p>
<p>5. Roman a Jana Krestovi</p>	<p>Změna využití z plochy dopravy na plochy individuálního bydlení</p>	<p>parc. č. 1056/10, 1056/9, 1056/8, 1056/7, 1056/6, 1038/7, 1044/4,1047/5, 1047/6, 1047/7 k.ú. Luhačovice</p>	<p>Pozemek s rodinným domem investora je součástí stabilizované plochy pro individuální bydlení napojené ze stávající komunikace z ul. Hrazanská. V platném ÚP tato příjezdová a zároveň zásobovací komunikace do této lokality má být prodloužena a přes značně svažité území vedena jako nová komunikace pro výstavbu rodinných domů na východněji položených pozemcích v lokalitě BI Z.278 a zpět napojena na ul. Hrazanská. Ze situace vyplývá, že území by muselo být dále dopravně dořešeno, aby byly dostupné i pozemky uprostřed navrhovaného území, které je vzhledem ke konfiguraci a nutně nově realizované infrastruktuře značně rozsáhlé.</p> <p>Stávající řešení v ÚP se jeví jako problematické jednak technicky, a jednak vzhledem k množství majitelů pozemků a i tím, že je napojeno přes stabilizované území pro bydlení.</p> <p><u>Doporučuji navrhovanou plochu pro výstavbu a dopravní a technickou infrastrukturu v této části města vyhodnotit a nově koncepčně řešit s důrazem na reálnost výstavby.</u></p>
<p>6.</p>		<p>parc. č. 409/ 14, 410/ 4,</p>	<p>V platném územním plánu je vedeno veřejné prostranství z ul. Rumunská mezi stávající zástavbou směrem na západ</p>

<p>Tomáš a Eva Kuželovi</p>	<p>Změna využití z plochy veřejného prostranství na plochy individuálního bydlení</p>	<p>425/1k.ú. Luhačovice</p>	<p>k nově navrhované, místy značně svažité, rozsáhlé lokalitě pro individuální bydlení označené BI 20. Na tuto lokalitu musí být dle platného ÚP zpracována územní studie, teprve na základě které, pokud bude odsouhlasena a zaregistrována, lze zpracovávat projekty na výstavbu infrastruktury a domů v lokalitě.</p> <p>Je zřejmé, že parcelace pozemků v této partii již dnes nerespektuje navrhované veřejné prostranství, toto je ve spodní části vedeno na soukromých pozemcích. Přestože územní plán nemusí respektovat vedení hranic pozemků, na základě požadavku výše uvedených majitelů může dojít k problémům s napojením nové lokality z ul. Rumunská.</p> <p>Přesto v současné době je nutné územní plán respektovat. Vhodné je prověřit území označené jako BI 20 předepsanou územní studií, tedy prověřit jak dopravní napojení, tak napojení na inž. infrastrukturu a také kapacitu území z hlediska výstavby. A dle toho postupovat při zpracování nového ÚP.</p> <p>Doporučuji prověřit lokalitu pro novou výstavbu v lokalitě BI 20 územní studií, případně podrobněji prověřit lokalitu souběžně při zpracování nového územního plánu</p>
<p>7. Ing. Radomil Semela</p>	<p>Změna využití z plochy veřejného prostranství na plochy individuálního bydlení</p>	<p>parc. č. 1662, 1085 - rod. dům, 409/18, 410/5, 428/20 v k.ú. Luhačovice</p>	<p>V platném územním plánu je vedeno veřejné prostranství z ul. Rumunská mezi stávající zástavbou směrem na západ k nově navrhované, místy značně svažité, rozsáhlé lokalitě pro individuální bydlení označené BI 20. Na tuto lokalitu musí být dle platného ÚP zpracována územní studie, teprve na základě které, pokud bude odsouhlasena a zaregistrována, lze zpracovávat projekty na výstavbu infrastruktury a domů v lokalitě.</p> <p>Je zřejmé, že parcelace pozemků v této partii již dnes nerespektuje navrhované veřejné prostranství, toto je ve spodní části vedeno na soukromých pozemcích. Přestože územní plán nemusí respektovat vedení hranic pozemků, na základě požadavku výše uvedených majitelů může dojít k problémům s napojením nové lokality z ul. Rumunská.</p> <p>Přesto v současné době, je nutné územní plán respektovat. Vhodné je prověřit území označené jako BI 20 předepsanou územní studií, tedy prověřit jak dopravní napojení, tak napojení na inž. infrastrukturu a také kapacitu území z hlediska výstavby. A dle toho postupovat při zpracování nového ÚP.</p> <p>Doporučuji prověřit lokalitu pro novou výstavbu v lokalitě BI 20 územní studií, případně podrobněji prověřit lokalitu souběžně při zpracování nového územního plánu</p>
<p>8. Česlav Gojníček</p>	<p>Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuální rekreace</p>	<p>parc. č. 1670/ 2 v k.ú. Kladná Žilín</p>	<p>Lokalita se nachází nad zastavěnou částí obce, je to rozsáhlý pozemek krajinného charakteru. Převážná část pozemku je vedena jako <u>svážné územím aktivní</u>. Jelikož i v rekreačních lokalitách je umožněno stavět, dokonce bez plošných a hmotových regulativů, je jakákoli stavební činnost v takových územích značně problematická.</p> <p>Dále je otázkou, jestli kolem obcí, kde je charakter zástavby vesnický, tedy domy s pozemky a užitnými zahradami je žádoucí rozšiřovat zástavbu o rekreační lokality. Tyto, včetně možnosti výstavby chat, byly v minulosti situovány tam, kde se stavěly bytové domy, kde lidé ve městské zástavbě neměli možnost pozemků - zahrad pro krátkodobou rekreaci a pěstování ovoce a zeleniny, jako doplněk k bydlení. Dnes se tento trend realizování nových lokalit pro rekreaci utlumuje,</p>

			<p>existující lokality jsou spíše citlivě doplňovány. Je neobvyklé je umisťovat k vesnické zástavbě.</p> <p>Změnu plochy ze zemědělství na rekreaci z výše uvedených důvodů nedoporučuji.</p>
<p>9. Josef Velísek</p>	<p>Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení</p>	<p>parc. č. 194/23 k.ú. Řetechov</p>	<p>Pozemek je situovaný za zahradami domů stávající uliční zástavby, která je z JV, v její koncové poloze. Ze západu navazuje na zemědělskou plochu téhož pozemku p. č. 206/1. Zájmová severní část tohoto rozsáhlého pozemku má možnost napojení - sjezdu pro uvažovaný rodinný dům z komunikace podél níže položené uliční zástavby. Dopravní a technická infrastruktura by musela být řešena individuálně. Požadovaná plocha přiléhá částí k ploše obytné zástavby, její rozsah neumožňuje rozsáhlejší výstavbu. Lze ji chápat jako ukončující parcelu pro individuální zástavbu v ulici v této poloze obce na sever od obslužné komunikace. Také poloha požadované výměry je dostatečně vzdálena od výrobního areálu z hlediska možné hlučnosti. Výstavba rodinného domu v této poloze zásadně neovlivní urbanismus této lokality obce s uliční zástavbou</p>
<p>10. Miroslav Martinec</p>	<p>Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení</p>	<p>parc. č. 1189/2 a 1190/1 v k.ú. Řetechov</p>	<p>Pozemky o rozsahu 4106 m² navazují přes komunikaci napojenou na hlavní komunikaci za zahradami rodinných domů, vedoucí k ploše pro pro individuální bydlení, na obytnou zástavbu v obci. Ze západní strany (přes komunikaci) je vymezena nová zastavitelná lokalita pro individuální bydlení BI 257. Pozemky nejsou tedy mimo urbanistickou zástavbu obce, ale ve druhé linii zástavby podél hlavní komunikace, která by spolu s novou návrhovou plochou BI 257 tvořila ulici oboustranně obestavěnou. Tedy napojení na inž. sítě a dopravní infrastrukturu obce je možné, případná zástavba nenaruší urbanistickou strukturu území.</p>
<p>11. Karel Slinták</p>	<p>Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení</p>	<p>parc. č. 148/16, 148/22, 148/19, 148/20, 148/21v k.ú. Polichno</p>	<p>Pozemky jsou zcela mimo urbanistickou strukturu obce, ve volné krajině, odtrženy od dopravní a technické infrastruktury. Požadavek znamená nekoncepční zásah do území, pozemky jsou mimo urbanizované území. Existence stávajících zemědělských staveb (jiných staveb) poblíž pozemkúnení důvodem nekoncepčního rozšiřování zástavby mimo obec takový postup při rozvoji obce je nežádoucí.</p>
<p>12. František a Jarmila Boráňovi</p>	<p>Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení</p>	<p>parc. č. 1593 k.ú. Řetechov</p>	<p>Na pozemku, jak vyplývá z platného územního plánu, byly provedeny investice do půdy a zasahuje do něj ochranné pásmo VN. Jedná se o koncovou polohu v obci, nedaleko výjezdu směrem na Pradlisko. Podél komunikace byla doplněna malá plocha pro výstavbu BI 256, žádaný pozemek je od této plochy oddělen ještě jedním, obdobně velkým pozemkem. Vymezení pozemku bude řešeno koncepčně spolu s předchozím pozemek navazujícím na zastavitelnou plochu BI 256 a vznikne tak ulice s oboustrannou zástavbou.</p>

Žádosti doručené před 1.7. 2024 před novelou, ale Zastupitelstvo města Luhačovice o nich nerozhodlo, k prověření*):

Požadavky na změny v území doručené před 1.7.2024 k prověření*)			
Žadatel	Požadavek na změnu	Dotčené pozemky	Požadavky na změnu

<p>1. Roman Dostálek</p>	<p>Změna využití z plochy individuálního bydlení na plochy občanské vybavenosti (stáje pro sportovní koně)</p>	<p>parc. č. 959/11 k.ú. Luhačovice</p>	<p>Pozemek je situován na JV svahu nad městem mezi ul. Hrazanská a Slunná. Celá lokalita na JV od pozemku je určena pro individuální bydlení, je na ni zpracována závazná územní studie. Přestože je doposud z velké části nezastavěna, je nevhodné v těsně navazující poloze na bydlení umístit požadovanou funkci. Tato by se měla být situována mimo obytnou zónu, aby se předešlo kolizním situacím ohledně zcela rozdílného využití sousedních parcel.</p>
<p>2. Ludmila Toboláková a Karel Slinták</p>	<p>Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení</p>	<p>parc. č. 96/1 a 100 k.ú. Polichno</p>	<p>Jedná se o rozšiřování zástavby do krajiny bez náležité dopravní a technické infrastruktury. Pozemky přiléhají k již povolené ploše pro zástavbu směrem jižním BI 275, Doporučuji komplexně vyhodnotit množství ploch pro výstavbu v obci a vhodné rozvojové plochy, a jestli je tato poloha žádoucí pro další rozvoj bydlení. Jednalo by se o značný zábor zemědělské půdy, směrem do krajiny.</p>
<p>3. Lumír Buriánek</p>	<p>Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení</p>	<p>parc. č. 1709/2 a 1709/32 k.ú. Kladná Žilín</p>	<p>Pozemky jsou v poloze, kdy je sice v blízkosti realizována nová zástavba, ovšem poměrně citlivě zakomponována do urbanismu obce při výjezdu na Luhačovice. Jedná se o kopcovitý terénu který tvoří přechod sídla do volné krajiny. V blízkosti, podél komunikace, se nachází návrhová plocha BI 48, která není doposud zastavěná. Nedoporučuji změnu platného územního plánu na ploše 1709/2. Na ploše 1709/3 je možná změna územního plánu, nutné je zohlednit rozsah zástavby s ohledem na svážné území na části plochy</p>
<p>4. Radim Vacula, Lenka Mandal, Marcel Semela, Richard Maňas a Pavla Semelová</p>	<p>Změna využití z plochy zemědělské na plochy individuálního bydlení</p>	<p>parc. č. 1421/8, 1421/10, 1421/11 a 1421/3 k.ú. Luhačovice</p>	<p>Pozemky jsou situovány na SZ horizontu města, podél jižní strany ul. Ludkovická, při výjezdu k letišti. Příjezd je po stávající komunikaci, mezi původní zástavbou, což pro další rozvoj masivnější výstavby je problematické. Nad ul. Ludkovická je, dle mého, nevhodně umístěna rozsáhlá plocha pro individuální bydlení, na kterou nebyla ani zpracována územní studie s podrobnými podmínkami pro výstavbu. Jedná se o horizont města, velmi zřetelný z jihu, z příjezdu od Uh. Brodu. Infrastruktura pro tak rozsáhlou lokalitu nebyla řešena komplexně. Doporučuji, aby případné další plochy pro bydlení v této lokalitě byly vyhodnoceny komplexně, a to i s ohledem na celkové plochy pro výstavbu na území města. Na horizontu doporučuji situovat krajinnou zeleň, viz. lokalita pod ul. Hrazanská, a s ohledem na stávající dostupnost lokality řešit kvalitní dopravní a technickou infrastrukturu. Nedoporučuji změnu platného územního plánu, nutno komplexní posouzení</p>
<p>5. Lubomír Hegr</p>		<p>parc. č. 562/13 k.ú. Luhačovice</p>	<p>Na pozemcích parc. č. 562/1 a 562/13 je na části uvedena plocha BI 25 – individuální bydlení., na zbylé části plocha lesa –L. Požadavek změnit tuto lesní část na plochu zeleně přírodního charakteru.</p>

	Změna využití z plochy lesní na plochy zeleně přírodního charakteru		Posouzení: jedná se o plochu, která přímo nenavazuje na ul. Solné, je až v dalším plánu od stávající uliční zástavby. Plocha lesa proniká blíže k ulici Solné mezi plochami pro rekreaci RI, kde lze realizovat stavby pro rekreaci (objemově nejsou omezeny). Je na zvážení, jestli zmenšit plochu lesa za účelem výstavby rodinných domů, kdy stávající pozemky na ploše BI-25 jsou dotčeny ochranným pásmem lesa a výstavba zde není víceméně reálná. Domy by byly situovány na úrovni možných staveb pro rekreaci na okolních pozemcích. Napojení k domům by mělo být řešeno z ul. Solné. Oba žadatelé řeší stejný požadavek na změnu územního plánu. Nedoporučuji změnu platného územního plánu.
6. Hana Sedláková	Změna využití z plochy lesní na plochy zeleně přírodního charakteru	parc. č. 562/1k.ú. Luhačovice	Na pozemcích parc. č. 562/1 a 562/13 je na části uvedena plocha BI 25 – individuální bydlení., na zbylé části plocha lesa –L. Požadavek změnit tuto lesní část na plochu zeleně přírodního charakteru. Posouzení: jedná se o plochu, která přímo nenavazuje na ul. Solné, je až v dalším plánu od stávající uliční zástavby. Plocha lesa proniká blíže k ulici Solné mezi plochami pro rekreaci RI, kde lze realizovat stavby pro rekreaci (objemově nejsou omezeny). Je na zvážení, jestli zmenšit plochu lesa za účelem výstavby rodinných domů, kdy stávající pozemky na ploše BI-25 jsou dotčeny ochranným pásmem lesa a výstavba zde není víceméně reálná. Domy by byly situovány na úrovni možných staveb pro rekreaci na okolních pozemcích. Napojení k domům by mělo být řešeno z ul. Solné. Oba žadatelé řeší stejný požadavek na změnu územního plánu. Nedoporučuji změnu platného územního plánu.
7. Lázně Luhačovice a.s.	Změna využití z plochy lesní na plochy zeleně přírodního charakteru	parc. č. 562/13k.ú. Luhačovice	Výše uvedený pozemek se nachází ve východní části města Luhačovice, uprostřed zastavitelných ploch pro individuální bydlení a ploch pro hromadnou rekreaci v územním plánu označené jako plocha BI č. 25 a RI č. 55. Spolu se žádostmi MUDr. Hegra a PhDr. Sedlákové by tak byl vytvořen celek zeleně přírodního charakteru, který by nijak nerušil stávající přírodní charakter nad městem a centrem. Z urbanistického hlediska by v území zůstala ponechána dosavadní funkce zeleně. Celá lokalita je z krajinného hlediska důležitá pro zachování charakteru lázeňského města obklopeného přírodou. Nedoporučuji změnu platného územního plánu.

Pro úplnost je zde vložena tabulka požadavků, které nebyly Zastupitelstvem města Luhačovice schváleny a projektant se jimi nebude zabývat!

Požadavky na změny v území, které nebyly Zastupitelstvem města Luhačovice schváleny a projektant se jimi nebude zabývat		
Žadatel	Dotčené pozemky	Usnesení zastupitelstva
1. Věra Hlavičková	parc. č. 2589/2 k.ú. Luhačovice	Usnesení 71/Z4/2022-2026
2. Andrea Katriňáková	parc. č. 999 Luhačovice	Usnesení 73/Z4/2022-2026

3. Pavla Nováková	parc. č. 1792 v k.ú. Řetechov	Usnesení 74/Z4/2022-2026
4. Náboženská obec Církve československé husitské	parc. č. 819/74 v k.ú. Luhačovice	Usnesení 77/Z4/2022-2026
5. Ivana Ďurďová	parc. č. 1634/1 v k.ú. Luhačovice	Usnesení 78/Z4/2022-2026
6. Ing. Jiří Koutný	parc. č. 403/1 a 403/2 k.ú. Luhačovice	Usnesení 81/Z4/2022-2026
7. Jiří Koutný, Dalibor Koutný a Martina Koutná	parc. č. 320 v k.ú. Luhačovice	Usnesení 82/Z4/2022-2026
8. Jarmila Kranzová	parc. č. 959/5 v k.ú. Luhačovice	Usnesení 83/Z4/2022-2026
9. Pavel a Jana Slovákovi	parc. č. 205/2 a 206/1 k.ú. Řetechov	Usnesení 85/Z4/2022-2026
10. Ivan a Natálie Podolští	parc. č. 1121 v k.ú. Řetechov	Usnesení 120/Z7/2022-2026
11. Aneta a Česlav Gojníčkovi	parc. č. 538/13 v k.ú Polichno	Usnesení 121/Z7/2022-2026
12. Jana Letková	parc. č. 545 v k.ú. Polichno	Usnesení 122/Z7/2022-2026
13. Jitka Máčková	parc. č. 538/1 v k.ú. Polichno	Usnesení 123/Z7/2022-2026
14. David Maršovský	parc. č. 550 a 551 v k.ú. Polichno	Usnesení 124/Z7/2022-2026
15. Ing. František a Alena Jordákoví	parc. č. 621/2 a 621/3 v k.ú Luhačovice	Usnesení 186/Z14/2022-2026
16. Jaroslav Sommer	parc. č. 410/10 a 409/35 v k.ú Luhačovice	Usnesení 188/Z14/2022-2026
17. NIVAMARE s.r.o.	parc. č. st.513 a parc. č. 418/3 v k.ú Luhačovice	Usnesení 217/Z16/2022-2026
18. Milan Hanáček	parc. č. 676/118 v k.ú. Polichno	Usnesení 231/Z17/2022-2026
19. Ing. Josef Helštýn	parc. č. 1205/2 v k.ú Řetechov	Usnesení 232/Z17/2022-2026

DALŠÍ POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU:

- územní plán bude zpracován nad aktuálním mapovým podkladem.
- Vymezit zastavěné území dle § 80 odst. 2 stavebního zákona.
- Provéřit rozsah zastavěného území a možnost vypuštění vybraných pozemků nevhodných k zastavění či k ochraně struktury zástavby
- Provéřit návrhové plochy stávajícího územního plánu a upravit je dle nastavené koncepce
- Jako součást vyhodnocení záborů půdního fondu řádně zdůvodnit potřebu nových ploch pro zástavbu, zejména ve vztahu k zásadám a povinnostem stanoveným § 4 a 5 zákona č. 334/1992, o ochraně ZPF, postupům dle § 3 a 4 prováděcí vyhlášky č. 13/1994Sb. a dále vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa včetně stanoveného pásma od okraje lesních pozemků dle § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích. Zdůvodnit nezbytnosti návrhu, vyhodnotit a obhájit výhodnost navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně ZPF a PUPFL.

- V rámci prověření a nové urbanistické koncepce budou stanoveny podrobnější podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a budou nastaveny podrobnější prvky prostorové regulace a urbanistické kompozice.

Podrobnější podmínky budou řešit:

- stavební čáru (pokud je v dané struktuře zástavby žádoucí),
 - orientaci hřebene střechy, typ zastřešení
 - podlažnost (stanovit spodní i horní hranici),
 - sklony střech s ohledem na převažující typ zástavby v dané lokalitě,
 - stanovit velikosti stavebních pozemků danou rozmezím výměry
 - prověřit možnost vazby hospodářských budov na budovy pro bydlení, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny,
 - stanovit typ zástavby, přičemž budou respektovány stávající vhodné typy zástavby,
 - stanovit intenzitu zastavění pozemku,
 - prověřit možnost vyloučení objemově nevhodného typu zástavby,
 - stanovit podmínky u návrhových ploch tak, aby byla nová zástavba ohleduplně začleněna do okolní starší zástavby s ohledem na charakter okolní zástavby,
- Prověřit vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, především s ohledem na jejich věcnou správnost a rozsah ploch a v případě potřeby je upravit.
 - V e všech plochách s rozdílným způsobem využití stanovit objemové měřítko staveb s ohledem na okolní strukturu zástavby, stanovit výškovou regulaci a dopravu v klidu
 - využít Územní studii Analýza využitelnosti zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Luhačovice, IRI 2020
 - V grafické části, pod legendu koordinovaného výkresu uvést textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“
 - Bude plně respektováno konstatování Zastupitelstva města Luhačovice Usnesení č. 357/Z27/2022-2026 , že v novém územním plánu, o jehož pořízení bylo rozhodnuto dne 02.06.2022, a to pod usnesením č. 420/Z25/2018-2022 budou kromě jiného řešeny otázky v současnosti nedostačující regulace mimo jiné na pozemcích nacházejících se v městské památkové zóně na plochách smíšených obytných všeobecných (SU), a to prostřednictvím institutů, které nabízí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména prověřením předmětných ploch, případným omezením rozsáhlé výstavby změnou funkčního využití v předmětných plochách, úpravou podmínek prostorové regulace stanovením míry zastavěnosti, výškové regulace, minimální velikosti pozemku pro výstavbu, minimálního podílu zastoupení zeleně apod. nebo zavedením podmínek pro rozhodování v území jako je vypracování územní studie, pořízení regulačního plánu nebo uzavření plánovací smlouvy.