

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KORYČANY

1) Zadání Změny č. 3 Územního plánu Koryčany

a) vymezení řešeného území

Řešeným územím Změny č. 3 Územního plánu Koryčany jsou parc. č. 990/12, 990/30, 1809/1 v katastrálním území Jestřabice.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna se týká pozemku parc. č. 990/12, 990/30 (tyto pozemky jsou ploše sídelní zeleně) a pozemku parc. č. 1809/1 (v okrajových částech je plocha tohoto pozemku v ploše sídelní zeleně a zbylá část pozemku je plocha smíšená obytná rekreační) v katastrálním území Jestřabice.

Obsahem navrhované změny je změna pozemků parc. č. 990/12, 990/30, 1809/1 v k. ú. Jestřabice z plochy sídelní zeleně na plochu smíšenou obytnou rekreační.

Předmětem změny je dále úprava podmínek prostorové regulace z původního znění: „Zpravidla volně stojící stavby nejvýše do 2 nadzemních podlaží.“

Na nové znění:

Navržené podmínky prostorové regulace pro lokalitu v ploše smíšené obytné rekreační:

- 1) nově navrhované objekty pro bydlení mohou být řešeny jako polořadové, řadové a samostatně stojící.
- 2) pro bytové účely mohou být navrženy rodinné domy nejvýše do 2 nadzemních podlaží a bytové domy nejvýše do 4 nadzemních podlaží.
- 3) koeficient zastavěnosti:
 - u samostatně stojících rodinných domů - 0,4
 - u řadových a polořadových rodinných domů - 0,75
 - u bytových domů - 0,75
 - koeficient zeleně minimálně - 0,2

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem předmětné změny je využití lokality bývalého zemědělského družstva pro rezidentní bydlení v rodinných domech a bytových domech. Dále je účelem také změna podmínek prostorové regulace a koeficientů zastavěnosti.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství

Stanoviska dotčených orgánů podle ust. § 54 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen krajský úřad) jako příslušný orgán dle §22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen zákon o posuzování vlivů na ŽP) obdržel dne 25. srpna 2025 žádost o stanovisko k návrhu změny územního plánu Koryčany.

Předmětem navrhované změny ÚP Koryčany (k. ú. Jestřabice) je změna využití pozemků p. č. 990/12 a 990/30 ze stávající plochy sídelní zeleně Z* na plochu smíšenou rekreační SO.4 a menší část pozemku

p. č. 1809/1, která je nyní v platném ÚP jako plocha sídelní zeleně Z* také na plochu SO.4. Důvodem změny ÚP je využití dotčeného území (areál zemědělského družstva) na rezidentní bydlení. Součástí změny je změna stávajících podmínek prostorové regulace. V dané lokalitě bude vytvořeno kromě dopravní a technické infrastruktury i odpočinkové (relaxační) prostředí pro obyvatele dotčené lokality. Samotný bývalý areál zemědělského družstva je již platným ÚP vymezen jako plocha SO.4.

Krajský úřad vydává v souladu s § 109 odst. 3 písm. a) a b) zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona ke změně územního plánu Koryčany tato stanoviska:

Stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny:

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

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocená změna se svou lokalizací nachází zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit významné přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany.

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

Stanovisko z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí (SEA):

Krajský úřad jako příslušný úřad dle § 22 písm. d) a v souladu s ust. § 10i odst. 2) zákona o posuzování vlivů na ŽP sděluje, že výše uvedenou změnu ÚP Koryčany není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Odůvodnění:

Navrhovaná změna ÚP Koryčany (dále jen koncepce) je posuzována na základě těchto kritérií (příloha č. 8 k zákonu o posuzování vlivů na ŽP):

1. Obsah koncepce, zejména s ohledem na:

- a) účelnost stanovených variant řešení k dosažení sledovaných cílů koncepce – změna je v rámci dotčeného ÚP předložena v jedné variantě na výše uvedených pozemcích.
- b) míra, v jaké koncepcí stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, a to buď vzhledem k jejich umístění, povaze, velikosti a provozním podmínkám nebo z hlediska požadavků na přírodní zdroje – navrhovaná koncepce nezakládá rámec pro realizaci záměru uvedeného v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na ŽP.
- c) míra, v jaké ovlivňuje jiné koncepce – nebyla nalezena.
- d) význam koncepce pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje – ÚP je významným nástrojem pro začlenění požadavků na ochranu ŽP a veřejného zdraví. V rámci kompletního hodnocení předložené změny dle kritérií přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na ŽP nebyly shledány takové vlivy předložené koncepce, aby bylo nutné ji posoudit z hlediska vlivů na ŽP a veřejné zdraví již ve fázi změny dotčeného územního plánu.
- e) vliv koncepce na udržitelný rozvoj dotčeného území (včetně sociálně ekonomických aspektů). Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Lze předpokládat zachování trvale udržitelného rozvoje města Koryčany.
- f) problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které jsou závažné pro koncepci – předložená koncepce vzhledem ke svému charakteru – koncepce nevykazuje závažné problémy týkající se

životního prostředí a veřejného zdraví, aby bylo nutné tuto koncepci posoudit ve fázi změny ÚP. Nejsou navrhovány žádné rozsáhlé výrobní plochy, zemědělské areály či plochy pro bydlení. Zároveň nejsou navrhovány plochy, které by svým charakterem či rozsahem generovaly významnější negativní vlivy na jednotlivé složky životního prostředí či veřejné zdraví.

- g) význam koncepce pro implementaci požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkajících se životního prostředí a veřejného zdraví – z tohoto pohledu nemá předložená koncepce takový charakter, který by měl významný dopad do oblasti uplatňování práva životního prostředí EU.

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

- a) pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivu koncepce – vzhledem k charakteru změny lze změnu považovat za trvalou.
- b) kumulativní a synergickou povahu vlivu – významné kumulativní či synergické vlivy, které by bylo nutné posoudit již ve fázi změny ÚP, nebyly shledány.
- c) přeshraniční povahu vlivu – lze vyloučit.
- d) rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví vyplývající z provedení koncepce (např. při přírodních katastrofách nebo haváriích) – tato rizika nebyla shledána.
- e) závažnost a rozsah vlivu (počet obyvatel, který by mohl být pravděpodobně zasažen) – závažné vlivy na obyvatele nebyly shledány.
- f) důležitost a zranitelnost oblasti, která by mohla být zasažena, s ohledem na:
 - i. zvláštní přírodní charakteristiku nebo kulturní dědictví – nebyla shledána.
 - ii. hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace – navrhovaná změna ÚP nemá potenciál zásadně ovlivnit hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace.
 - iii. překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot – není předpoklad překročení těchto hodnot v dotčeném území.
 - iv. kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání – významné negativní vlivy v této oblasti nebyly shledány.
 - v. dopady změny klimatu – bez vlivu.
- g) dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni – příslušný orgán ochrany přírody Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve výše uvedeném stanovisku vyhodnotil, že záměr se svou lokalizací nachází zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany.

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

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

Lze konstatovat, že na základě porovnání předložené koncepce s výše uvedenými kritérii přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na ŽP dospěl krajský úřad k závěru, že se nejedná o takovou změnu koncepce, aby bylo nutné ji posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví ve fázi změny ÚP.

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

2) Zadání změny územně plánovací dokumentace může dále obsahovat další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace

Návrh opatření obecné povahy Změny č. 3 Územního plánu Koryčany bude obsahovat tyto přílohy:

I. Návrh:

Textová část změny územního plánu:

I. Textová část - příloha č. 1

II. Grafická část – příloha č. 2:

II/1 – Výkres základního členění území změny č. 3 1 : 5 000

II/2 – Hlavní výkres změny č. 3 1 : 5 000

II/3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanace změny č. 3 1 : 5 000

III. Odůvodnění změny územního plánu:

Textová část: III. Odůvodnění – příloha č. 3

IV. Grafická část – příloha č. 4:

IV/1 – Koordinační výkres změny č. 3 1 : 5 000

IV/2 – Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL změny č. 3 1 : 5 000

IV/3 – Výkres širších územních vztahů 1 : 100 000

Textová část – příloha č. 5

Srovnávací znění textové části Změny č. 3 Územního plánu Koryčany

Grafická část – příloha č. 6:

II – I/1 Výkres základního členění území 1 : 5 000

(předpokládané úplné znění po vydání změny č. 3)

II – I/2 Hlavní výkres (předpokládané úplné znění po vydání změny č. 3) 1 : 5 000

II – I/3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

(předpokládané úplné znění po vydání změny č. 3)

Územně plánovací dokumentace bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v digitální podobě dle „Jednotného standardu územně plánovací dokumentace“ a v souladu se standardem jednotného zpracování datové části územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje SZdÚP 2024. Kontrolu dat digitálního zpracování územního plánu dle metodiky zajistí Krajský úřad Zlínského kraje.

Dokumentace bude zpracována v rozsahu:

- pro veřejné projednání - 1 tiskový výstup + 1x digitální vyhotovení ve formátu *.pdf

- Změna č. 3 Územního plánu Koryčany bude předána 1x v listinné podobě, 2x digitálně na CD se soubory *.pdf, *.dgn nebo dwg, *.shp., *.doc, a *.xls.

Textové části i výkresy budou opatřeny autorizačním razítkem, vlastnoručním podpisem a záznamem o účinnosti.

Projektant bude v průběhu rozpracovanosti návrhu změny č. 3 územního plánu konzultovat s pořizovatelem a s určeným zastupitelem města Koryčany - svolá min. 1 konzultaci.

Úplné znění Územního plánu Koryčany po vydání změny č. 3 bude vyhotoveno 2x v listinné podobě, 3x digitálně na CD se soubory *.pdf a *.dgn nebo dwg, *.shp., *.doc, a *.xls. Toto vyhotovení bude opatřeno záznamem o účinnosti.

Zadání Změny č. 3 Územního plánu Koryčany bylo schváleno Zastupitelstvem města Koryčany dne 19.02.2026.

Zpracoval: Ing. Gabriel Raschmann, Městský úřad Kroměříž, odbor investic, oddělení územního plánování

Zveřejněno: 27.02.2026