

ZMĚNA Č. 1
ÚZEMNÍHO PLÁNU
ŽELECHOVICE
NAD DŘEVNICÍ



TEXTOVÁ ČÁST
NÁVRH

Objednatel: Obec **Želechovice nad Dřevnicí**
 Ul. 4. května 68
 763 11 Želechovice nad Dřevnicí
 Určený zastupitel: Ing. Ivo Thurner, starosta obce

Zhotovitel: **STEMIO, a.s.**
 sídlo:
 Lazarská 1718/3, 110 00 Praha1

provozovna
 J. Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice
 IČ: 07058543
 Statut. zástupce: Ing.arch. Vladimír Pokluda, předseda představenstva

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí	
Datum nabytí účinnosti: 10.2.2024	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: Ing. Petra Reichová vedoucí Střediska územního plánování Magistrát města Zlína	

(otisk úředního razítka)

I.A Návrh změny č. 1 územního plánu Želechovice nad Dřevnicí – textová část

Návrh změny č. 1 územního plánu Želechovice nad Dřevnicí, kterou se mění Územní plán Želechovice nad Dřevnicí vydaný Zastupitelstvem obce Želechovice nad Dřevnicí Opatřením obecné povahy č. 2/2012, jež nabylo účinnosti dne 4. 1. 2013.

1. V celé dokumentaci ÚP Želechovice nad Dřevnicí se označení „ID“ (identifikátor) ploch nahrazuje textem „č.“ (číslo).

1.

Kapitola 1.

Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

- 1.1 V kapitole 1. se nadpis „Vymezení zastavěného území“ doplňuje o text „..., včetně stanovení data, k němuž je vymezeno“
- 1.2 V kapitole 1. se v první větě datum „30. 9. 2011“ nahrazuje datem „1. 7. 2022“

2.

Kapitola 2.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- 1.2 V kapitole I.B se mění její nadpis tak, že se na začátek nadpisu vkládá slovo „Základní“ a po změně zní: „Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“.

3.

Kapitola 3.

Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

- 3.1 V kapitole 3. se nadpis „Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ nahrazuje zněním: „**Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**“.
- 3.2 V kapitole 3, 3. se:
 - v první větě za text „Urbanistická koncepce“ doplňuje text „a urbanistická kompozice“
 - ve třetím odstavci, na konec první věty doplňuje text „a dále je doplněna plocha pro zpracování dřevní hmoty v lokalitě Paseky (mimo urbanizované plochy)“
- 3.3 V kapitole 3., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.1. „Plochy bydlení“ se v tabulce:
 - v řádku u plochy 1 mění ve třetím sloupci výměra plochy v ha z „0,73“ na „0,41“
 - v řádku u plochy 3 mění ve třetím sloupci výměra plochy v ha z „3,18“ na „6,55“
 - vypouští celý řádek s číslem plochy „4“
 - v řádku u plochy 6 mění ve třetím sloupci výměra plochy v ha z „2,30“ na „0,53“
 - v řádku u plochy 8 mění ve třetím sloupci výměra plochy v ha z „0,85“ na „0,33“
 - vypouští celé řádky s čísly ploch „9“, „11“ a „12“
 - v řádku u plochy 13 mění ve třetím sloupci výměra plochy v ha z „0,22“ na „0,1“
 - vypouští celý řádek s číslem plochy „16“

- v řádku u plochy 52 mění ve třetím sloupci výměra plochy v ha z „0,66“ na „0,44“
- v řádku u plochy 104 mění ve třetím sloupci výměra plochy v ha z „0,32“ na „0,21“
- vypouští celé řádky s čísly ploch „112“ a „115“
- na konec tabulky doplňuje nový řádek ve znění:

„132	Bydlení individuální	3,12	BI“
------	----------------------	------	-----

- 3.4 V kapitole 3., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.2. „Plochy občanského vybavení“ se v tabulce:

- v řádku u plochy 20 mění ve třetím sloupci výměra plochy v ha z „4,51“ na „4,77“
- v řádku u plochy 21 mění ve třetím sloupci výměra plochy v ha z „1,77“ na „1,99“
- na konec tabulky doplňuje nový řádek ve znění:

„130	Plochy pro veřejná pohřebiště a související služby	0,12	OH“
------	---	------	-----

- 3.5 V kapitole 3., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.3. „Plochy dopravní infrastruktury“ se na konec tabulky doplňují nové řádky ve znění:

„131	Plochy pro silniční dopravu	0,77	DS
137	Plochy pro silniční dopravu	0,13	DS“

- 3.6 V kapitole 3., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.4. „Plochy technické infrastruktury“ se:

- v tabulce vypouští celý řádek s číslem plochy „97“
- na konec tabulky doplňuje nový řádek ve znění:

„133	Plochy technické infrastruktury	0,12	T*“
------	--	------	-----

- 3.7 V kapitole 3., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.5. „Plochy smíšeného využití“ se v tabulce vypouští celý řádek s číslem plochy „18“

- 3.8 V kapitole 3., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.6. „Plochy výroby a skladování“ se:

- ve větě nad tabulkou nahrazuje text „je vymezena tato zastavitelná plocha“ textem „jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy“
- na konec tabulky doplňuje nový řádek ve znění:

„136	Plochy výroby a skladování	0,98	V“
------	-----------------------------------	------	----

- 3.9 V kapitole 3., podkapitole 3.2. „Vymezení ploch přestavby“ se v tabulce:

- v řádku u plochy 21 mění ve třetím sloupci výměra plochy v ha z „1,77“ na „1,99“

4.

Kapitola 4.

Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

- 4.1 V kapitole 4. se nadpis „Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování“ nahrazuje zněním: „**Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**“
- 4.2 V kapitole 4., podkapitole 4.2. Technická infrastruktura, se:
 - ve větě druhé vypouští slovo „včetně“
 - na konec druhého odstavce týkajícího se koncepce odvádění odpadních vod doplňuje nový text v tomto znění: „**Využití nově navrhovaných ploch č. 3 a 132 je podmíněno napojením na stávající veřejnou kanalizaci (je vyloučen individuální způsob odkanalizování)**“.
 - na konci kapitoly za větu „Dosavadní způsob odstraňování komunálního odpadu se nemění“ doplňuje text „**navrhována je nová plocha pro sběrný dvůr**“
- 4.3 V kapitole 4., podkapitole 4.3. Občanské vybavení, se na konci kapitoly doplňuje věta „**Navrhována je i plocha pro rozšíření hřbitova**“

5.

Kapitola 5.

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

- 5.1 V kapitole 5. se nadpis „Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně“ nahrazuje zněním: „**Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.**“
- 5.2 V kapitole 5., podkapitole 5.1 „Koncepce uspořádání krajiny“ se v tabulce „Vymezené plochy krajinné zeleně“ u plochy 64 mění ve třetím sloupci výměra plochy v ha z „3,23“ na „3,21“
- 5.3 V kapitole 5., podkapitole 5.2 „Územní systém ekologické stability“ se:
 - na konec kapitoly vkládá tento text a tabulka
 „**Navržené plochy k doplnění biocenter byly vymezeny jako plochy přírodní:**

č. funkční plochy	Funkční využití	Výměra plochy v ha	Označení plochy (index)
134	Plochy přírodní	3,78	P
135	Plochy přírodní	1,20	P“

- 5.4 V kapitole 5. se vypouští celá podkapitola 5.8 „Plochy zemědělské specifické“ a zároveň se číslo další kapitoly mění z „5.9“ na „5.8“

6.

Kapitola 6.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

- 6.1 V kapitole 6. se nadpis „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, vymezení stavebních pozemků a intenzity využití pozemků v plochách)“ nahrazuje zněním „**Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití**“
- 6.2 V kapitole 6., tabulce „Plochy bydlení – B“ v prvním řádku, druhém sloupci, vypouští číslo plochy „4“ a zároveň se doplňuje nový řádek s charakterem a strukturou zástavby v tomto znění:
- | | |
|----------------------------------|--|
| „Charakter a struktura zástavby: | <p>Pro plochu BI č. 3: Oboustranná uliční obytná zástavba prodloužením ulic Pod Stráží a Nad Školou po vrstevnici – nová zástavba bude měřítkem a výškovou hladinou respektovat stávající navazující zástavbu ul. Nad Stráží. Další obytná zástavba dále do krajiny (výše umístěná) bude vesnického charakteru, tj. obdélníkového půdorysu (příp. tvar „L“) zastřešená sedlovými střechami s max. 1NP + podkroví.</p> <p>Pro plochu BI č. 132: Uliční zástavba s vesnickým charakterem – obdélníkový půdorys (příp. tvar „L“) zastřešená sedlovými střechami s max. 1NP + podkroví.“</p> |
|----------------------------------|--|
- 6.3 V kapitole 6., tabulce „Plochy bydlení individuálního – BI“ se v prvním řádku, druhém sloupci, vypouští číslo plochy „11“, „12“ a spojka „a“ a doplňuje číslo „132“
- 6.4 V kapitole 6., tabulce „Plochy bydlení specifických forem– BX“ se v prvním řádku, druhém sloupci, vypouští číslo plochy „9“, „16“, „112 a 115“
- 6.5 V kapitole 6., tabulce „Plochy pro veřejná pohřebiště a související služby - OH“ se v prvním řádku, druhém sloupci, ve výčtu ploch vypouští číslo plochy „18“ včetně spojky „a“, zároveň se obojí vypouští i v řádku podmínek prostorového uspořádání
- 6.6 V kapitole 6., tabulce „Plochy smíšené obytné vesnické – SO.3“ se v prvním řádku, druhém sloupci za číslo „113“ doplňuje „131, 137“
- 6.7 V kapitole 6., tabulce „Plochy pro silniční dopravu - DS“ se v prvním řádku, druhém sloupci za číslo „113“ doplňuje „131, 137“

- 6.8 V kapitole 6., tabulce „Plochy technické infrastruktury – T*“ se
 - v prvním řádku, druhém sloupci, ve výčtu ploch vypouští číslo plochy „97“ a spojka „a“ a doplňuje „133“
 - v šestém řádku v podmíněčně přípustném využití, v druhém sloupci, vypouští text „a 97“

- 6.9 V kapitole 6, pod tabulku „Plochy výroby a skladování - V“ se vkládá nová tabulka v tomto znění:

„Identifikace ploch:	Zastavitelná plocha č. 136.
Způsob využití:	Plochy výroby a skladování
Podrobnější členění:	Plochy výroby a skladování – V
Hlavní využití:	lesnická výroba (zpracování dřevní hmoty)
Přípustné využití:	pozemky souvisejících zařízení pro administrativu a provoz
	pozemky sídelní zeleně, protihluková opatření
	související technická a dopravní infrastruktura
Podmínky prostorového uspořádání	koeficient zastavění max. 0,15 výšková hladina max. 8m
Nepřípustné využití:	veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné ani jako podmíněně přípustné využití“

- 6.10 V kapitole 6., v tabulce „plochy zemědělské specifické – Z.1 se v prvním řádku nahrazuje text „navrhové č. 19 a 111“ slovem „stávající“

- 6.11 V kapitole 6., tabulce „Plochy přírodní - P“ se v prvním řádku, druhém sloupci, se na konec věty doplňuje text „a navrhované č. 134, 135“

7.

Kapitola 7.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- 7.1 V kapitole 7., v tabulce druhé týkající se vymezení veřejně prospěšných staveb se:
 - ruší celý řádek pro plochu T*14
 - na konec tabulky doplňuje nový řádek ve znění:

„T*16	133	Sběrný dvůr“
-------	-----	---------------------

- 7.2 V kapitole 7., v tabulce třetí týkající se vymezení veřejně prospěšných opatření dle Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, se na konec tabulky doplňuje nový řádek ve znění:

„U9(ZÚR)	134, 135	PU 61 Regionální biocentrum 110- Lůžkovice“
----------	----------	--

8.

Kapitola 8.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvů katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

- 8.1 V kapitole 8. se nadpis „Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo“ nahrazuje zněním „**Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvů katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“**

- 8.2 V tabulce s výčtem ploch pro předkupní právo je doplněn řádek v výčtem pozemků s uvedením katastrálního území v tomto znění: „**Parc. č. 1207, 1303/1, 1200/1, 1206, 1203, 1262, 1007/4, 1129, 1204, , 1301/11, 1306/3, 1301/4, 1301/9, 1301/7, 1205, 848/1, 1301/8, 1301/12, 1303/4, 1306/4, 1307/3, 1301/5, 1301/6, 1303/3, 185/4, 1296, 1303/2, 1302/3, 1007/2, 1007/3, 1007/6, 1174/128, 1301/10, 1295, 1035, 1036, 1037/3, 1027, 1294, 1304/3, 1033/2, 1007/5, 1174/127, 1296, 1266, 1267, 1268, 1274, 1277, 1275, 1286/2, 1287/1, 1288/2, 1287/2, 1288/1, 1296, 1266, 1291/1, 1292/1, 1292/2 v k.ú. Želechovice nad Dřevnicí**“

**9.
Kapitola 9.
Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Beze změn

**10.
Kapitola 10.
Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

- 10.1 V kapitole 10. se nadpis „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování“ nahrazuje zněním „**Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**“

- 10.2 V kapitole 10. se původní tabulka ve znění:

„Označení plochy	Zasažené zastavitelné plochy	Výměra (ha)	Lhůta pro pořízení územní studie	Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti
US1	6	2,30	do 30.6.2015	do 30-ti dnů od převzetí územní studie
US2	3	3,18	do 30.6.2015	do 30-ti dnů od převzetí územní studie
US3	4, 5, 20, 31, 63	6,36	do 30.6.2015	do 30-ti dnů od převzetí územní studie
US4	120	50,60	do 30.6.2016	do 30-ti dnů od převzetí územní studie
US5	1	0,73	do 30.6.2015	do 30-ti dnů od převzetí územní studie
US6	11	0,69	do 30.6.2015	do 30-ti dnů od převzetí územní studie“

nahrazuje novou tabulkou a textem pod ní vloženou v tomto znění:

„Označení plochy	Zasažené zastavitelné plochy	Výměra (ha)	Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti
US2	BI č. 3	6,55	do 4 let od vydání změny č. 1
US3	B č. 5, OK č. 20, DS č.	6,28	do 4 let od vydání změny č. 1

„Označení plochy	Zasažené zastavitelné plochy	Výměra (ha)	Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti
	31		
US4	DS č. 120	50,60	do 4 let od vydání změny č. 1
US7	BI č. 132	3,12	do 4 let od vydání změny č. 1

Stanovení podmínek pro pořízení územních studií US2, US3 a US7

Územní studie mimo jiné navrhnou

- řešení zastavovací skladby lokality
 - členění na jednotlivé stavební pozemky
 - vymezení pozemků veřejných prostranství (v min. rozloze 1000m² na 2ha bez pozemních komunikací), funkční a prostorové členění ploch veřejných prostranství
 - řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti, zeleně
- řešení dopravní obsluhy včetně dopravy v klidu
- řešení technické infrastruktury
- podmínky podrobnější plošné a prostorové regulace zástavby s ohledem na polohu lokality v krajině
 - výměra stavebních pozemků
 - charakter zástavby
 - míra zastavění (%) pozemku (plocha stavby včetně zpevněných ploch)
 - regulační linie řazení (osazení)
 - začlenění staveb do krajiny
 - tvar (sklon) střech
- stanovení etapizace, především s ohledem na veřejnou infrastrukturu a rozsah zastavitelných ploch“

11. Kapitola 11. Definice vybraných pojmů

11.1 Celá kapitola 11. „Definice vybraných pojmů“ se vypouští.

12. Kapitola 11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

12.1 Vkládá se nová kapitola s názvem „Stanovení pořadí změn v území (etapizace)“ s následujícím obsahem:

„Pro zastavitelné plochy BI č. 3 a 132 je stanovena následující etapizace:

I. etapa:

realizace dopravní a technické infrastruktury v odpovídajících parametrech a v dostatečné kapacitě, která odpovídá výslednému řešení pro celou lokalitu nebo její část schopnou samostatného užívání; v případě řešení části lokality bude zajištěna možnost dalšího rozvoje a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu

II. etapa:

realizace obytné zástavby.“

13.

Kapitola 12.

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

- 12.1 V kapitole 12. se ve větě první aktualizuje údaj o počtu listů územního plánu po provedených úpravách změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí.

Údaje o počtu listů změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Textová část je tvořena stranami 1 až 11 a obsahuje celkem 6 listů.

Grafická část návrhu obsahuje změnové výkresy:

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