

**ZMĚNA Č. 2**  
ÚZEMNÍHO PLÁNU  
ŽELECHOVICE  
NAD DŘEVNICÍ



TEXTOVÁ ČÁST  
NÁVRH



**Objednatel:** H + M Zlín a. s.  
K Farmě 495  
763 14 Zlín  
Určený zastupitel: Ing. Ivo Thurner, starosta obce Želechovice nad Dřevnicí

**Zhotovitel:** STEMIO, a.s.  
sídlu:  
Lazarská 1718/3, 110 00 Praha1  
  
provozovna  
J. Staší 165, 763 02 Zlín - Malenovice  
IČ: 07058543  
Statut. zástupce: Ing.arch. Vladimír Pokluda, předseda představenstva

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv



<b>Záznam o účinnosti</b>	
Správní orgán, který změnu vydal:	
Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí	
Datum nabytí účinnosti:	
5.7.2024	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Ing. Lenka Kocourková referent Střediska územního plánování Magistrát města Zlína	(otisk úředního razítka)

## I.A Návrh změny č. 2 územního plánu Želechovice nad Dřevnicí – textová část

*Návrh změny č. 2 územního plánu Želechovice nad Dřevnicí, kterou se mění Územní plán Želechovice nad Dřevnicí v úplném znění zahrnující:*

- *Územní plán Želechovice nad Dřevnicí* vydaný Zastupitelstvem obce Želechovice nad Dřevnicí Opatřením obecné povahy č. 2/2012, jež nabylo účinnosti dne 4. 1. 2013
- *Změnu č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí* vydanou formou opatření obecné povahy č. 1/2024 Zastupitelstvem obce Želechovice nad Dřevnicí, jež nabylo účinnosti dne 9. 2. 2024.

### 1. Kapitola 1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

V kapitole 1. se v první větě datum „1. 7. 2022“ nahrazuje datem „1. 11. 2023“

### 2. Kapitola 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Beze změn

### 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., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.1. „Plochy bydlení“ se v tabulce:

- v řádku u plochy 5 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „Plochy bydlení“ na „Bydlení všeobecné“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „B“ na „BU“
- v řádku u plochy 13 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití bydlení z „specifických forem“ na „jiné“
- v řádku u plochy 14 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití bydlení z „specifických forem“ na „jiné“

- na konec tabulky doplňuje nový řádek ve znění:

„138	Bydlení všeobecné	1,31	BU“
------	-------------------	------	-----

3.2 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 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „Plochy komerčních zařízení“ na „Občanské vybavení komerční“ a zároveň ve třetím sloupci mění výměra plochy v ha z „4,77“ na „2,37“
- v řádku u plochy 21 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „Plochy občanského vybavení“ na „Občanské vybavení všeobecné“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „O“ na „OU“
- v řádku u plochy 32 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „Plochy pro tělovýchovu a sport“ na „Občanské vybavení – sport“

- v řádku u plochy 106 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy pro tělovýchovu a sport*“ na „**Občanské vybavení – sport**“
  - v řádku u plochy 108 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy komerčních zařízení*“ na „**Občanské vybavení komerční**“
  - v řádku u plochy 130 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy pro veřejná pohřebiště a související služby*“ na „**Občanské vybavení – hřbitovy**“
- 3.3 V kapitole 3., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.3. „Plochy dopravní infrastruktury“ se v tabulce:
- v řádcích u ploch 22, 23, 24, 25, 26, 31, 93, 110, 113, 131, 137 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy pro silniční dopravu*“ na „**Doprava silniční**“
  - v řádcích u ploch 29, 30, 91, 92 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy pro drážní dopravu*“ na „**Doprava drážní**“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „*DZ*“ na „**DD**“
  - ruší celý řádek plochy 109
- 3.4 V kapitole 3., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.4. „Plochy technické infrastruktury“ se v tabulce ve všech řádcích ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy technické infrastruktury*“ na „**Technická infrastruktura všeobecná**“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „*T\**“ na „**TU**“
- 3.5 V kapitole 3., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.5. „Plochy smíšeného využití“ se v tabulce ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy smíšené obytné vesnické*“ na „**Plochy venkovské**“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „*SO.3*“ na „**SV**“
- 3.6 V kapitole 3., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.6. „Plochy výroby a skladování“ se v tabulce ve všech řádcích ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy výroby a skladování*“ na „**Výroba všeobecná**“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „*V*“ na „**VU**“
- 3.7 V kapitole 3., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.7. „Plochy veřejných prostranství“ se v tabulce ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy veřejných prostranství*“ na „**Veřejná prostranství všeobecná**“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „*P\**“ na „**PU**“
- 3.8 V kapitole 3., podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ v části 3.1.8. „Plochy pro vodní toky a toky“ se v tabulce:
- v řádku u plochy 49 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Vodní plochy a toky*“ na „**Vodní a vodních toků**“
  - ruší celý řádek plochy 105
- 3.9 V kapitole 3., podkapitole 3.2. „Vymezení ploch přestavby“ se v tabulce:
- v řádku u plochy 21 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití plochy z „*Plochy občanského vybavení*“ na „**Občanské vybavení všeobecné**“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „*O*“ na „**OU**“
- 3.10 V kapitole 3., podkapitole 3.3. „Vymezení systému sídelní zeleně“ se v tabulce ve všech řádcích ve druhém sloupci mění popis funkčního využití plochy z „*Plochy sídelní zeleně*“ na „**Zeleň sídelní ostatní**“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „*Z\**“ na „**ZS**“

4.

Kapitola 4.

**Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

Beze změn

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., podkapitole 5.1. „Koncepce uspořádání krajiny“ se v tabulce ve všech řádcích ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy krajinné zeleně*“ na „**Zeleň krajinná**“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „*K*“ na „**ZK**“
- 5.2 v kapitole 5., podkapitole 5.2. „Územní systém ekologické stability“ se ve větě nad druhou tabulkou mění slovo „*krajinné*“ na „**zeleně krajinné**“ a dále se mění část věty z „*sídelní zeleně*“ na „**zeleně sídelní ostatní**“
- 5.3 v kapitole 5., podkapitole 5.2. „Územní systém ekologické stability“ se ve druhé tabulce:  
- v řádku u plochy 50 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy sídelní zeleně*“ na „**Zeleň sídelní ostatní**“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „*Z\**“ na „**ZS**“  
- ve všech řádcích kromě plochy 50 ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy krajinné zeleně*“ na „**Zeleň krajinná**“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „*K*“ na „**ZK**“
- 5.4 V kapitole 5., podkapitole 5.2. „Územní systém ekologické stability“ se ve třetí tabulce ve všech řádcích ve druhém sloupci mění popis funkčního využití z „*Plochy přírodní*“ na „**Přírodní všeobecné**“ a zároveň ve čtvrtém sloupci mění označení plochy (index) z „*P*“ na „**NU**“

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 umíst'ování 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 v jednotlivých tabulkách ploch s rozdílným způsobem využití mění název a případně i kód podrobnějšího členění:
- v 1. tabulce z „*Plochy bydlení hromadného*“ na „**Bydlení hromadné**“
  - v 2. tabulce z „*Plochy bydlení - B*“ na „**Bydlení všeobecné - BU**“
  - v 3. tabulce z „*Plochy bydlení individuálního*“ na „**Bydlení individuální**“
  - v 4. tabulce z „*Plochy bydlení specifických forem*“ na „**Bydlení jiné**“
  - v 5. tabulce z „*Plochy rodinné rekreace*“ na „**Rekreace individuální**“
  - v 6. tabulce z „*Plochy rodinné rekreace – zahrádkářské osady*“ na „**Rekreace – zahrádkářské osady**“
  - v 7. tabulce z „*Plochy občanského vybavení – O*“ na „**Občanské vybavení všeobecné – OU**“

- v 8. tabulce z „*Plochy veřejné vybavenosti*“ na „**Občanské vybavení veřejné**“
- v 9. tabulce z „*Plochy komerčních zařízení*“ na „**Občanské vybavení komerční**“
- v 10. tabulce z „*Plochy pro tělovýchovu a sport*“ na „**Občanské vybavení - sport**“
- v 11. tabulce z „*Plochy pro veřejná pohřebiště a související služby*“ na „**Občanské vybavení - hřbitovy**“
- v 12. tabulce z „*Plochy veřejných prostranství- P\**“ na „**Veřejná prostranství všeobecná - PU**“
- v 13. tabulce z „*Plochy smíšené obytné - SO*“ na „**Smíšené obytné všeobecné - SU**“
- v 14. tabulce z „*Plochy smíšené v centrální zóně – SO.1*“ na „**Smíšené obytné centrální - SC**“
- v 15. tabulce z „*Plochy smíšené obytné vesnické – SO.3*“ na „**Smíšené obytné venkovské - SV**“
- v 16. tabulce z „*Plochy pro silniční dopravu*“ na „**Doprava silniční**“
- v 17. tabulce z „*Plochy pro drážní dopravu - DZ*“ na „**Doprava drážní - DD**“
- v 18. tabulce z „*Plochy technické infrastruktury – T\**“ na „**Technická infrastruktura všeobecná - TU**“
- v 19. tabulce z „*Plochy výroby a skladování - V*“ na „**Výroba všeobecná - VU**“
- v 20. tabulce z „*Plochy výroby a skladování - V*“ na „**Výroba všeobecná - VU**“
- v 21. tabulce z „*Vodní plochy a toky*“ na „**Vodní a vodních toků**“
- v 22. tabulce z „*Plochy sídelní zeleně – Z\**“ na „**Zeleň sídelní ostatní - ZS**“
- v 23. tabulce z „*Plochy zemědělské - Z*“ na „**Zemědělské všeobecné - AU**“
- v 24. tabulce z „*Plochy zemědělské specifické – Z.1*“ na „**Zemědělské jiné - AX**“
- v 25. tabulce z „*Plochy lesní - L*“ na „**Lesní všeobecné - LU**“
- v 26. tabulce z „*Plochy přírodní - P*“ na „**Přírodní všeobecné - NU**“
- v 27. tabulce z „*Plochy smíšené nezastavěného území – S\**“ na „**Smíšené nezastavěného území všeobecné - MU**“
- v 28. tabulce z „*Plochy krajinné zeleně - K*“ na „**Zeleň krajinná - ZK**“

- 6.2 V kapitole 6. se v tabulce „Bydlení všeobecné“ v prvním řádku u výčtu zastavitelných ploch doplňuje „a 138“ a za přípustné využití doplňuje nový řádek s podmínkami prostorového uspořádání v tomto znění:

„Podmínky prostorového uspořádání:	<b>podmínky pro zastavitelnou plochu č. 138: podlažnost staveb maximálně 3 nadzemní podlaží a podkroví, koeficient zastavění max. 50%“</b>
------------------------------------	--

- 6.3 V kapitole 6. se v tabulce „Doprava silniční“ v prvním řádku vypouští plocha č. „109“ a dále se v řádku podmíněně přípustného využití vypouští text „podmínky pro zastavitelnou plochu č. 109: - využití plochy je podmíněno výsledkem inženýrsko-geologického posouzení“
- 6.4 V kapitole 6. se v tabulce „Výroba všeobecná“ v šestém řádku mění údaj koeficientu zastavění z „0,15“ na „0,3“
- 6.5 V kapitole 6. se v tabulce „Vodní a vodních toků“ v prvním řádku vypouští „a 105“
- 6.6 V kapitole 6. se v tabulce „Smíšené nezastavěného území všeobecné“ ve druhém řádku mění způsob využití z „Plochy s jiným způsobem využití“ na „**Plochy smíšené nezastavěného území**“
- 6.7 V kapitole 6. se v tabulce „Zeleň krajinná“ ve druhém řádku mění způsob využití z „Plochy s jiným způsobem využití“ na „**Plochy zeleně**“

## 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**

Beze změn

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**

Beze změn

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 v tabulce týkající se vymezení ploch a koridorů v druhém řádku u plochy „US.3“ ve druhém sloupci nahrazuje kód „B“ kódem „BU“ a přidává plocha „138,“

10.2 V kapitole 10. se v tabulce týkající se vymezení ploch a koridorů ve třetím sloupci „Lhůta pro vložení...“ nahrazuje text „do 4 let od vydání změny č. 1“ ve všech řádcích textem „do 31. 12. 2027“

11.

Kapitola 11.

**Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Beze změn

12.

Kapitola 12.

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

Beze změn

**Údaje o počtu listů změny č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí a počtu výkresů k ní připojené grafické části**

Textová část je tvořena stranami 1 až 8 a obsahuje celkem 4 listy.

Grafická část návrhu obsahuje změnové výkresy:

- I.B1 Výkres základního členění území 1:5 000
- I.B2 Hlavní výkres 1:5 000