

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



**TEXTOVÁ ČÁST**  
**ODŮVODNĚNÍ**



**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.  
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

OBSAH:

**TEXTOVÁ ČÁST:**

- A) **Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu vyplývající z § 53 odst. 4 stavebního zákona**
- A.1 **Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s dalšími koncepčními dokumenty**
- A.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- A.3 **Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**
- A.4 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů
- B) **Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 stavebního zákona**
- B.1 **Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**
- B.2 **Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona**
- B.3 **Sdělení zda a jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**
- B.4 **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**
- B.5 **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**
- C) **Náležitosti vyplývající z přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. (část II. Obsah odůvodnění územního plánu, odst. 1, písm. a – f)**
- C.1 **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**
- C.2 **Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny**
- C.3 **Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení**
- C.4 **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**
- D) **Ostatní**
- D.1 **Úpravy dokumentace v průběhu projednávání**
- D.2 **Úplné změnové znění (Srovnávací znění textové části návrhu ÚP Želechovice nad Dřevnicí)**

**II.B GRAFICKÁ ČÁST:**

II.B1	<b>Koordinální výkres</b>	1:5 000
II.B2	<b>Výkres širších vztahů</b>	1:100 000
II.B3	<b>Výkres předpokládaných záborů půdního fondu</b>	1:5 000

**Návrh úplného znění Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí po změně č. 2:**

B1	<b>Výkres základního členění území</b> (předpokládaná podoba po změně č. 2)	1:5 000
B2	<b>Hlavní výkres</b> (předpokládaná podoba po změně č. 2)	1:5 000
B3	<b>Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b> (předpokládaná podoba po změně č. 2)	1:5 000

## A) Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu vyplývající z § 53 odst. 4 stavebního zákona

### A.1 Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s dalšími koncepčními dokumenty

#### A.1.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929. Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení poslední Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv pod č. 46/2024 zveřejněno dne 29. února 2024. Na základě § 31 odst. 4 stavebního zákona je tedy tato Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky závazná od 1. března 2024 (dále jen „PÚR ČR – úplné znění závazné od 1. 3. 2024“ nebo „PÚR ČR“). Požadavky vyplývající z aktuální PÚR ČR byly v ÚP Želechovice nad Dřevnicí vyhodnocovány a zohledněny již v rámci poslední změny č. 1 – viz Odůvodnění, kap. A.1

Pro území obce Želechovice nad Dřevnicí vyplynuly z **Politiky územního rozvoje ČR – úplného znění závazného od 1. 3. 2024** (dále jen „PÚR ČR“) požadavky na respektování:

- **koridoru konvenční železniční dopravy ŽD13**

*Vymezení:* Jedná se o trať úsek Brno – Blažovice -Přerov na odbočná trať úsek Kojetín-Kroměříž-Hulín a úsek Otrokovice-Zlín-Vizovice.

*Důvody vymezení:* Vytvoření koridoru pro rychlou kapacitní dopravní cestu, kde se očekává vysoká intenzita osobní dopravy. Zavedení dopravy šetrnější k životnímu prostředí do oblastí se zvýšenou ochranou přírody a krajiny. Úsek Brno–Kojetín–Přerov, součást TEN-T, odbočná větev úsek regionální trati Kojetín–Kroměříž–Hulín, úsek celostátní trati Otrokovice–Zlín střed a regionální trati Zlín střed–Vizovice.

Je řešeno v platném ÚP Želechovice nad Dřevnicí vymezením ploch pro drážní dopravu DD č. 29, 91 a 92, DD č. 30 pro železniční vlečku a napojení překladiště na železniční dopravu. Územně je odbočná kolejová větev (Brno -) Kroměříž – Zlín – Valašská Polanka – Púchov v řešeném území zpřesněna na základě studie „Elektrizace trati vč. PEÚ Otrokovice-Zlín-Vizovice“ (SUDOP BRNO, spol. s r.o.).

- **koridoru technické infrastruktury E1**

*Vymezení:* Jde o koridor pro vedení 400kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/Slovensko

*Důvody vymezení:* Zapojení elektrizační soustavy ČR do evropské soustavy k zajištění bezpečnosti dodávek elektrické energie.

*Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:*

*Při posuzování a rozhodování záměrů vytvářet podmínky pro průchod územím s minimalizací dopadů na životní prostředí, a to především v úseku Vizovických vrchů–Střelná–hranice ČR/Slovensko (–Povážská Bystrica).*

*Úkoly pro územní plánování:*

*Po splnění úkolů pro ministerstva prověřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento rozvojový záměr vymezením územní rezervy, případně vymezením koridoru.*

PÚR ČR sice vymezuje koridor E1 pro vedení 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/Slovensko (–Povážska Bystrica), avšak tento záměr nebyl prozatím nikterak územně stabilizován - jeho územní vymezení se zatím jen prověřilo v rámci územní studie dle ZUR ZK – více viz A.1.2.

- **rozvojové oblasti OB9 Zlín**

*Vymezení:* Jedná se o území obcí z ORP Holešov (jen obce v jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Vizovice (jen obce v západní části), Zlín, Uherské Hradiště (jen obce v severovýchodní části)

*Důvody vymezení:* Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Zlína při spolupůsobení vedlejších center, zejména Otrokovic a Holešova, silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha (Otrokovice) na II. TŽK a uvažovaná propojení Zlína prostřednictvím dálnice D49 s dálnicí D1 u Hulína a Otrokovic prostřednictvím dálnice D55 z Hulína do Břeclavi.

Je řešeno v platném ÚP Želechovice nad Dřevnicí vytvořením podmínek pro zlepšení dopravního napojení obce – vymezením ploch pro dopravu (silniční i drážní). Plocha pro silniční dopravu – územní rezerva Propojení Zlín – Zádveřice (plocha DS č. 120) a koridor železniční trati č. 331 (plochy DD č. 29, 30, 91 a 92). Rozvojový potenciál území byl dále podpořen návrhy ploch pro bydlení, plochou přestavby chátrající části bývalého zemědělského areálu, návrhem ploch pro výrobu a skladování, návrhy dopravní a technické infrastruktury nebo zkvalitněním přírodního prostředí s ohledem na zachování krajinného rázu.

- Řešené území leží dle PUR ČR ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Dle PUR ČR jsou stanoveny následující zásady pro rozhodování v území a územně plánovací činnost:

*Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:*

- 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 péčí o ní.*

*V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí*

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*
- 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. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.*

Obec Želechovice nad Dřevnicí je sice součástí specifické oblasti SOB9 (vymezena mj. územím všech obcí ORP Zlín), ale reálné ohrožení suchem pro dané území není zřejmé. Obec leží z velké části v členité a lesnaté krajině přírodního parku Želechovické paseky s dostatečným množstvím vláh a podzemních vod, přesto jsou v obecné rovině výše uvedené zásady pro rozhodování v území a územně plánovací činnost respektovány. Krajina je funkčně rozmanitá, na území obce najdeme jak plochy přírodní, tak lesy, intenzivně i extenzivně hospodářsky využívanou krajinu. Na přechodu mezi krajinou přírodě blízkého charakteru a zastavěným územím, za nímž se nachází hospodářsky využívaná krajina, nalezneme sady a zahrady.

Pro snížení dopadů povodní a k zadržování vody v krajině jsou v územním plánu přijata tato opatření:

- na potoku Obůrek je vymezena územní rezerva WT č. 122 pro suchou vodní nádrž
- navržena je plocha územní rezervy WT č. 121 pro suchou vodní nádrž v lokalitě Díly

Územní rezervy pro suché vodní nádrže byly vymezeny v souladu se Studií protierozních opatření, ARVITA P, spol. s r.o., 2012. Pro zvýšení biodiverzity a heterogenity území byly navrženy dvě vodní plochy WT č. 49 a č. 105, které také rozšiřují řadu vodních krajinných prvků k předcházení dopadům sucha. Plocha č. 105 již byla pro tento účel využita. Za účelem protierozní ochrany (eroze je spojená rovněž s rychlým povrchovým odtokem vody s minimálním vsakem a následným dopadem sucha) se navrhuje plochy zeleně krajinné ZK č. 64, 65, 66, 67, 69, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 88. Realizaci technických opatření ke snížení např. eroze, zadržování vody v krajinně apod. umožňují také jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Pro plochy v nezastavěném území nejsou vylučovány stavby, zařízení a opatření pro snižování přírodních katastrof a přípustné jsou i malé vodní plochy. Výše popsaný soubor opatření zajišťuje ochranu území proti negativním přírodním vlivům, mezi které lze zařadit např. erozi, extrémní srážky a sucho.

- republikových priorit územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje. Republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou změnou č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí zohledněny v následujícím rozsahu:

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

ÚP Želechovice nad Dřevnicí respektuje svým řešením kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, které byly zjištěny v ÚAP ORP Zlín včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana těchto hodnot je zabezpečena stanovením podmínek pro využití území a zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kultury krajiny, které jsou výrazem jeho historie a tradic. V územním plánu jsou základní hodnoty území stabilizovány a změnou č. 2 nedochází k jejich negativnímu ovlivnění. Změna č. 2 územního plánu Želechovice nad Dřevnicí je pořizována zkráceným postupem na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce dle stanoveného obsahu a zahrnuje zejména:

- vyhodnocení využití ploch změn, resp. aktualizaci **zastavěného území** k 1. 11. 2023 (viz změnové lokality L01 – L03)
- úpravu dokumentace vyplývající ze změn legislativy - **Standard jednotného digitálního zpracování územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje (SZdÚP 2023)**
- úpravu koncepce bydlení – změnu části zastavitelné plochy občanského vybavení komerčního na plochu bydlení jako změna funkce viz změnová lokalita L05
- úpravu části stabilizované plochy lesní (LU) na stabilizovanou plochu zemědělskou (AU) - viz změnová lokalita L04

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

Je respektováno. Podmínky, které přispívají k rozvoji venkovského území, ochraně kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy, a současně zohlednění ekologických funkcí krajiny, jsou v územním plánu nastaveny. Vymezení nových zastavitelných ploch v maximální míře zohledňuje ochranu zemědělské půdy tím, že tyto plochy přímo navazují na stávající zastavěné území. Změnou č. 2 je navrhována jedna zastavitelná plocha pro bydlení jako změna funkce části již vymezené zastavitelné plochy občanského vybavení. Bonitně cenná půda není návrhem změny dotčena (podrobně zdůvodněno v kap. C.4.1). Úprava plochy lesní je dle stavu v území (není dotčen PUPFL).

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

Je respektováno - v rámci urbanizovaných částí obce se neprojevuje prostorová a sociální segregace obyvatelstva. Územní plán ani změna č. 2 nenavrhuje prostorově oddělené plochy bydlení či plochy se smíšeným využitím, které by přispívaly k sociální segregaci obyvatelstva a měly negativní vliv na sociální soudržnost. Řešení územního plánu předcházelo prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel a změnou č. 2 není negativně měněno.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Je respektováno - při stanovování základního funkčního využití území byly v ÚP zohledněny jak požadavky ochrany přírody, tak i hospodářský rozvoj a s ním související životní úroveň obyvatel s ohledem na požadavky obce a jednotlivých vlastníků. Z přijatého řešení je patrné upřednostňování komplexního přístupu, územní plán řeší rozvoj komplexně a systémově, o čemž svědčí i předepsané územní studie pro rozsáhlejší lokality (tvorí 70 % ploch pro bydlení). Změnou č. 2 nedochází k ovlivnění celkové koncepce řešení ÚP, část plochy OK č. 20 je nově řešena jako plocha BU č. 138. celá lokalita zůstává i nadále podmíněna zpracováním územní studie.

- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Je respektováno - vymezení nových zastavitelných ploch navazuje na stávající zastavěné či zastavitelné plochy tak, aby nedocházelo ke konfliktům ve využívání území. Bylo koordinováno a řešeno v rámci ÚP a změnou č. 2 nedochází k negativnímu ovlivnění. Princip integrovaného rozvoje území je v územním plánu zohledněn přiměřeně s ohledem na umístění obce v regionu.

- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Netýká se řešeného území - obec Želechovice nad Dřevnicí není součástí hospodářsky problémového regionu.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Základní předpoklady pro spolupráci mezi sousedními obcemi jsou respektovány zejména návazností na dopravní a technickou infrastrukturu a prvky ÚSES. K posílení a rozvoji cestovního ruchu přispívají i stávající cyklotrasy a cyklostezky (návaznost na k.ú. Lužkovice). Řešením územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro polycentrický rozvoj sídelní struktury a změnou č. 2 nedochází k negativnímu ovlivnění.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu u, vč. území bývalých vojenských újezdů). 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.*

V řešeném území se nenachází nevyužívané areály s výjimkou plochy přestavby OU č. 21 (plocha původního nevyužívaného zemědělského areálu). Řešením územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro polyfunkční využívání stávajících výrobních areálů, a je zohledněn požadavek pro hospodárné využití nezastavěného území zejména zemědělské půdy v I. a II. stupni ochrany.



Nová zástavba je přednostně řešena formou dostavby proluk a doplněním jednostranně využitých komunikací se stávajícími inženýrskými sítěmi, případně prodloužením stávajících komunikací a sítí v koncových polohách. Změnou č. 2 nejsou ve volné krajině navrhovány žádné nové rozvojové plochy.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Je respektováno – celková koncepce řešení územního plánu zohledňuje zájmy ochrany přírody a krajiny, jsou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu a podmínky pro respektování a realizaci prvků územního systémů ekologické stability tak, aby byla zajištěna jejich funkčnost. Nová výstavba vhodně doplňuje stávající zastavěné území, rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny, nejsou navrhovány – týká se zejména rozptýlené zástavby přírodního parku Želechovické Paseky, kde veškeré návrhy na změny v území budou prověřeny až v rámci nově nastavené koncepce ÚP. Pro všechny rozsáhlejší plochy jsou stanoveny podmínky zpracování podrobnějšího územně plánovacího podkladu tak, aby mohly být určeny podrobnější podmínky pro parcelaci, veřejnou infrastrukturu, strukturu a charakter zástavby atd. Změnou č. 2 není měněno.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování 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.*

Je respektováno. Pro zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny jsou v územním plánu vytvořeny základní podmínky, k nežádoucímu srůstání sídel nedochází. Průchodnost území severo-jihním směrem je řešena v západní části prostřednictvím regionálního ÚSES, ve východní části je území již srostlé s obcí Lípa a průchodnost územím v uvedeném směru je až mezi k. ú. Lípa nad Dřevnicí a k. ú. Zádveřice. Respektována je migrační osa vedoucí v jižní části území ve směru západ- východ. Změnou č. 2 nejsou řešeny plochy, u kterých by bylo zapotřebí řešit problémy s migrací.

- (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.*

Je respektováno - územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení a zvýšení prostupnosti krajiny, plochy zeleně jsou koncipovány tak, aby vytvořily ucelený spojitý systém, který zajistí funkční územní systém ekologické stability. Nejedná se o území, kde je krajina významně negativně poznamenána lidskou činností. Změnou nedochází k ovlivnění.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Je respektováno – v ÚP je stávající dopravní síť včetně stávajících pěších a cyklistických tras stabilizována. Přes správní území obce procházejí cyklotrasy č. 471 (Otrokovice – Zlín – Vizovice) a č. 5068 (Želechovice nad Dřevnicí – Pindula). Stávající cyklotrasy jsou stabilizované. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro další rozvoj cykloturistiky sítí cyklotras a pěší dopravy spojujících

navazující katastrální území a sousední obce, s návazností na nově vybudovanou cyklostezku na k. ú. Lužkovice. Změnou nedochází k negativnímu ovlivnění.

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

Je respektováno – územním plánem jsou vytvořeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury. Koncepce silniční dopravy vychází ze stávajícího komunikačního systému daného především silnicí I. třídy I/49 (Otrokovice – Zlín – Vizovice – Slovensko) a komunikací III. třídy III/49020, která vede směrem na Provodov. Stávající plochy místních komunikací jsou vymezeny zejména na základě pasportu místních komunikací. Návrhové plochy jsou vymezeny z důvodu zajištění dostupnosti zastavitelného území, v rámci prostupnosti území, anebo kvůli rozšíření nedostatečných ploch pro silniční dopravu. Stávající infrastruktura včetně propojení zůstává zachována. Změnou č. 2 se koncepce řešení infrastruktury nemění, k negativnímu ovlivnění nedochází.

- (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 uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. 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).*

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB9 – ÚP požadavek zohledňuje, nová zástavba je situována do vhodných okrajových poloh v blízkosti základní dopravní a technické infrastruktury. Pro všechny rozvojové plochy jsou navrženy kapacitně vyhovující veřejná prostranství, respektive jsou podmíněny řešením územních studií, jež nastaví veřejnou infrastrukturu. Stávající dopravní propojení silniční i železniční jsou zachována. Cyklistická doprava je řešena sítí cyklotras a pěšího propojení se sousedními obcemi. Změnou nedochází k negativnímu ovlivnění.

- (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 na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Je respektováno - v řešeném území nedochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů. Nová obytná zástavba je navrhována v dostatečné vzdálenosti od výrobních areálů. Změnou není negativně ovlivněno.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu*

*osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě 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.*

Je respektováno - v území jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, jsou vytvořeny základní podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod, protierozní opatření plní plochy krajinné zeleně. Samostatná protipovodňová opatření jsou navrhována vymezením ploch územních rezerv WT č. 121 a 122 pro suché vodní nádrže v lokalitách Díly a na potoce Obůrek. Změnou č. 2 nedochází k žádným změnám.

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

Území obce je dotčeno vyhlášeným záplavovým územím Dřevnice včetně vymezení aktivní zóny záplavového území (aktualizace po realizaci I. etapy výstavby PPO, č. j. KUZL 35788/2007). ÚP Želechovice nenavrhuje žádné zastavitelné plochy do stanoveného záplavového území (s výjimkou velmi malé části koridoru konvenční železniční dopravy ŽD13 – viz DD č. 29). V záplavovém území se nacházejí pouze plochy pro doplnění biocentra RBC Lužkovice (není pro danou funkci omezením). Nové zastavitelné plochy ve stanoveném záplavovém území nejsou změnou č. 2 navrhovány.

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

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

Je respektováno: Územním plánem jsou vytvořeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury (viz DS č. 120, DD č. 29, 30, 91 a 92, TU č. 33- 35, 40, 42, 44 atd.), stávající síť veřejné infrastruktury je respektována. Změnou č. 2 nedochází k ovlivnění koncepce, stávající dopravní infrastruktura je pro obec a její dopravní propojení s regionálními centry dostačující.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

V účinném ÚP Želechovice nad Dřevnicí je respektováno stanovením urbanistické koncepce a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Je navržena prostorová organizace území včetně veřejné infrastruktury zohledňující limity a hodnoty v území. Koncepce rozvoje území není změnou č. 2 ovlivněna, navrhovaná plocha pro bydlení navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy s možností napojení na veřejnou infrastrukturu. Zohledňovány jsou nároky dalšího vývoje území, proto jsou stanoveny územní studie pro rozsáhlejší rozvojové plochy.

- (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. Vytvářet tak 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.*

Řešeno v rámci zlepšení dopravního napojení obce – vymezením ploch pro dopravu (silniční i drážní)-plocha pro silniční dopravu – územní rezerva Propojení Zlín – Zádveřice (rezerva DS č. 120) a koridor železniční trati č. 331 (plochy DD č. 29, 30, 91 a 92). V řešeném území je tak zastoupena doprava silniční a železniční, stávající dopravní síť je stabilizována a doplněna úseky nových místních komunikací a účelových komunikací pro dopravní obsluhu návrhových ploch. Dále je řešena síť cyklistických tras a pěšího propojení se sousedními obcemi. Změnou č. 2 nedochází žádným úpravám.

(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 respektováno – rozvoj vodovodní i kanalizační sítě je navržen v souladu s požadavky „Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského Kraje“. ÚP navrhuje plochy technické infrastruktury, je navržena plocha pro sběrný dvůr. Změnou č. 2 nedochází ke změně koncepce.

(31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Územní plán nevymezuje samostatné plochy vhodné pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Stávající stav je považován za stabilizovaný a rozšiřování výroby energie z obnovitelných zdrojů se v současnosti nepředpokládá. Řešení však umožňuje využití střech výrobních hal a volných ploch stávajícího výrobního areálu pro umístění fotovoltaických panelů. Zásobování území energiemi z obnovitelných zdrojů energie není změnou č. 2 navrhováno.

Obecně lze konstatovat, že požadavky na respektování republikových priorit územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje se v řešení změny č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí promítly následovně:

- charakterem a rozsahem úprav je zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice
- návrhem byly respektovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví

Z výše uvedeného vyplývá, že **ÚP Želechovice nad Dřevnicí i změna č. 2** jsou v souladu s PÚR ČR – úplným zněním závazným od 1. 3. 2024.

#### **A.1.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem – se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 4 ZÚR ZK)**

Správné území obce Želechovice nad Dřevnicí 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. Poslední Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje nabyly účinnosti dne 22. 3. 2022 (dále jen **„Úplné znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 4“** nebo „ZÚR ZK“). Požadavky vyplývající z aktuálních ZÚR ZK byly v ÚP Želechovice nad Dřevnicí vyhodnocovány a zohledněny již v rámci poslední změny č. 1 – viz Odůvodnění, kap. A.1

Z Úplného znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 4 vyplývají pro území obce požadavky na respektování kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývajících z těchto vymezení:

1. **priority územního plánování**
2. rozvojová oblast mezinárodního a republikového významu **OB9 Zlín**
3. ochrany a rozvoje **přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**
4. **cílové kvality krajiny**
  - krajinného celku 8 – Zlínsko, krajinného prostoru 8.1 – Zlín, Krajina zemědělská harmonická
  - krajinného celku 8 – Zlínsko, krajinného prostoru 8.6 – Paseky, Krajina lesní s lukařením (lesní pasekářská)

5. komplexního řešení zásobování pitnou vodou a odkanalizování dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje (ZUR ZK čl. 56b)
6. Ze ZUR ZK dále vyplývá požadavek na respektování koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření:
  - Z01 Otrokovice – Zlín – Vizovice, modernizace tratě
  - E09 Elektrické vedení VVN + TR 10kV/22kV Slušovice – Slavičín
  - PU 13 - Nadregionální biokoridor 141 – Buchlovské lesy – Spálený
  - PU 50 - Regionální biocentrum 99 – Zlínský les
  - PU 61 – Regionální biocentrum 110 - Lužkovice
  - PU 171 - Regionální biokoridor 1593 – Zlínský les – Lužkovice
7. V ZUR ZK je stanovena potřeba zpracování územní studie pro prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná - hranice ČR/Slovensko.

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

- (1) *Podporovat prostředky a nástroji územního plánování udržitelný rozvoj území Zlínského kraje. Vytvářet na celém území kraje vhodné územní podmínky pro dosažení vyváženého vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudržnosti obyvatel kraje. Dbát na podporu udržitelného rozvoje území kraje při utváření krajských oborových koncepcí a strategií, při rozhodování o změnách ve využití území a při územně plánovací činnosti obcí.*  
Je respektováno, územní plán řeší rozvoj základních funkcí obce, přednostně v návaznosti na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu - změnou č. 2 je navržena jedna plocha pro bydlení jako změna funkce již vymezené zastavitelné plochy (OK č. 20). Návrhem územního plánu i změnou č. 2 jsou vytvářeny vhodné územní podmínky pro dosažení vyváženého vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudržnosti obyvatel kraje.
- (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 a 4 (dále „PÚR ČR“) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených ve Strategii rozvoje Zlínského kraje 2030 (dále SRZK).*  
ÚP vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření dle ZÚR ZK – zpřesňuje koridor železniční dopravy Z01 Otrokovice – Zlín – Vizovice pro modernizaci tratě s označením DZ1 (ZÚR) - návrhové plochy DD č. 29, 91 a 92, E09 Elektrické vedení VVN + TR 10kV/22kV Slušovice – Slavičín s ozn. T\*1 (ZÚR) – plocha TU 33 a plochy PU 13 pro Nadregionální biokoridor 141 – Buchlovské lesy – Spálený, PU 50 - Regionální biocentrum 99 – Zlínský les, PU 61 – Regionální biocentrum 110 – Lužkovice a PU 171 - Regionální biokoridor 1593 – Zlínský les – Lužkovice.
- (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 možnostmi jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.*  
Netýká se řešeného území, obec 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.*

Obec Želechovice nad Dřevnicí se rozvíjí v souladu s koncepcí rozvoje a vytváří předpoklady pro atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru. Navržené řešení nepodporuje fragmentaci krajiny ani suburbanizaci území – naopak nejsou řešeny žádné plochy změn v rozptýlené zástavbě v přírodním parku Želechovické Paseky, navrhovaný rozvoj je koordinovaný a v návaznosti na souvisle zastavěné území – viz plochy BI č. 1, 3, 132 a BU 5, 138.

(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*

Řešeným územím prochází stávající železniční trať č. 331 a je vymezen koridor pro její modernizaci plochami DD č. 29, 91 a 92 (plocha DD č. 30 je návrhem pro železniční vlečku). Stávající síť silniční dopravy je stabilizována, je vymezena územní rezerva propojení Zlín - Zádveřice jako plocha DS č. 120, ve které je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování – US4. Cyklistická doprava je řešena jako součást funkčních ploch dopravní infrastruktury a veřejného prostranství, stávající síť cyklotras je stabilizována. Změnou č. 2 nedochází ke změnám.

(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*
- *umísťování rozvojových záměrů, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit s následnou podporou potřebných kompenzačních opatření*
- *zachování a citlivé doplnění tradičního vnějšího i vnitřního výrazu sídel, s cílem nenarušovat historicky cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou, vyloučit nekoncepční formy využívání zastavitelného území a zamezit urbánní fragmentaci přilehlé krajiny*
- *zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst i venkova a jeho oblastní charakteristiky*

Koncepcí řešení ÚP jsou vytvořeny předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Ochrana přírody a krajiny byla zohledněna při návrhu koncepce rozvoje obce, rovněž jsou respektovány charakteristické znaky území obce, které přispívají k zachování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území pro zachování vnějšího i vnitřního výrazu sídla, návrhem ploch nedochází k narušení výrazu krajiny. Cílové kvality krajiny zemědělské harmonické a krajiny lesní s lukařením (a lesní pasekářské) včetně zásad pro využívání jsou respektovány, výstavba nových zařízení pro rekreaci a cestovní ruch není navrhována, je zachováván harmonický vztah sídla a zemědělské krajiny v přírodním parku Želechovické Paseky, architektonické a urbanistické znaky sídla jsou respektovány. Územní plán splňuje podmínky pro zachování typického rázu krajiny a zkvalitnění krajinných a urbanistických hodnot v území. Všechny hodnoty sídla i krajiny jsou respektovány, zachovány a chráněny.

(7) *Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na:*

- *upřednostňování komplexních řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území*

Je respektováno. Navržená koncepce rozvoje upřednostňuje komplexní řešení a hospodárné využití daného území s ohledem na jeho pozici v krajině a širší urbánní vztahy.

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

Je řešeno: stávající infrastruktura je stabilizována, socioekonomické vztahy a zabezpečení kvality života jsou podporovány nastavením přípustných činností jednotlivých funkčních ploch. Změnou není ovlivněno.

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

V územním plánu je respektováno. Stávající plochy výroby a skladování jsou stabilizovány, změnou č. 2 nejsou nové plochy s touto funkcí navrhovány. Změnou nedochází ke zhoršení podmínek pro využívání zastavěného území, je dodržena funkční a urbanistická celistvost sídla.

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

V územním plánu je respektováno, nová výstavba je navrhována výhradně v návaznosti na stávající souvisle zastavěné území tak, aby byla do budoucna zajištěna účelnost a hospodárnost zástavby.

Zeleň je stabilizována v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

- *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*

Je respektováno ÚP, nejedná se o území, kde je krajina výrazně negativně poznamenána lidskou činností. V návrhu je zajištěna ochrana nezastavěného území, zeleně a je zohledněn i požadavek na hospodárné využívání zastavěného území především vymezením zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, stabilizací nezastavěného území včetně řešení organizace krajiny. Návrhem zastavitelných ploch nedochází k fragmentaci veřejné zeleně. Atraktivita obce pro krátkodobou rekreaci je posílena sítí cyklotras.

- *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*

V územním plánu nejsou navrhovány samostatné plochy rekreace v souladu se zásadami pro využívání cílových kvalit vlastní krajiny. Pro podporu aktivit cestovního ruchu jsou však vytvořeny podmínky pro rozvoj cykloturistiky sítí cyklotras spojujících území se sousedními obcemi. Změnou není měněno.

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

V ÚP jsou stabilizovány a podporovány podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika včetně souvisejících služeb), daných především atraktivitou přírodního prostředí v přírodním parku Želechovické Paseky. Nejsou navrhovány samostatné plochy pro rekreaci, ani nejsou nově vymezovány plochy pro zavádění intenzivních forem rekreace a cestovního ruchu.

- *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*

V územním plánu je respektováno: stávající hospodářské činnosti v řešeném území jsou stabilizovány (plocha pro zpracování dřevní hmoty VU č. 136, je vzhledem k poloze v krajině i prostorově regulována – změnou je upraven koeficient zastavění) a změnou č. 2 nedochází k jejich úpravám.

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

Územní plán navrhuje jako samostatné protipovodňové opatření vymezení ploch územních rezerv WT č. 121 a 122 pro suchou vodní nádrž, v území jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, jsou vytvořeny základní podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod, protierozní opatření plní plochy krajinné zeleně. Změnou č. 2 není ovlivněno.

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

Území obce je dotčeno vyhlášeným záplavovým územím Dřevnice včetně vymezení aktivní zóny záplavového území (aktualizace po realizaci I. etapy výstavby PPO, č. j. KUZL 35788/2007). ÚP Želechovice nenavrhuje žádné zastavitelné plochy do stanoveného záplavového území s výjimkou velmi malé části koridoru konvenční železniční dopravy ŽD13 – viz DD č. 29 a plochy pro doplnění biocentra RBC Lužkovice (není pro danou funkci omezením). Změnou č. 2 nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy ve stanoveném záplavovém území.

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

Je respektováno ÚP a změnou není ovlivněno.

- *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*

Netýká se řešeného území.

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

Je řešeno v souladu s prioritou, změnou č. 2 není návrhové plocha pro bydlení situována v blízkosti výrobních areálů. Plochy pro bydlení převážně navazují na stávající zastavěné území se stejným funkčním využitím (změnou nejsou řešeny plochy v rozptýlené zástavbě Želechovických Pasek).

(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*

Netýká se řešeného území, území obce Želechovice nad Dřevnicí není součástí specifických oblastí. Změnou č. 2 nejsou řešeny žádné záměry s předpokládaným negativním vlivem na lidské zdraví.



- (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. Změnou č. 2 nejsou navrhovány plochy pro umístění staveb na využívání 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 zábery, 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.*  
 Koncepce rozvoje minimalizuje extenzivní rozvoj nové zástavby do volné krajiny a současně minimalizuje zábery ZPF. Celková koncepce rozvoje území zachovává harmonický vztah sídla a krajiny zemědělské a lesní s lukařením (a lesní pasekářské). Zábery ZPF generované změnou č. 2 jsou vyhodnoceny v kap. C. 4 Odůvodnění – jedná se pouze o jednu plochu pro bydlení (BU č. 138), která byla však již vymezena původní dokumentací jako zastavitelná plocha komerčních zařízení – OK občanské vybavení komerční č. 20 – jedná se tedy o změnu funkce.
- (11) *Respektovat v území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.*  
 Zájmy obrany státu jsou v řešeném území respektovány a nejsou změnou č. 2 dotčeny.
- (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. Změnou č. 2 nedochází k jejich ovlivnění.
- (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.*  
 Řešené území nesousedí s územím cizího státu. Územní vazby se sousedními obcemi jsou vyhodnoceny v kap. C.1 Odůvodnění.
- (14) *Zapojit orgány územního plánování kraje do spolupráce na utváření národních a nadnárodních plánovacích iniciativ, programů, projektů a aktivit, které ovlivňují rozvoj území kraje a vyžadují konkrétní územně plánovací prověření a koordinace.*  
 Celková koncepce územního plánu Želechovice nad Dřevnicí byla s požadavky kraje koordinována a změnou č. 2 nedochází k její změně.

ad 2) Řešení změny č 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí nemá dopad z hlediska širších územních vztahů, které vyplývají z polohy obce v rozvojové oblasti OB9 Zlín, vymezené v PÚR ČR územím ORP Holešov (jen obce v jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Vizovice (jen obce v západní části), Zlín, Uherské Hradiště (jen obce v severovýchodní části).

*Pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti OB9 Zlín se stanovuje dodržování těchto zásad pro rozhodování o změnách v území a tyto úkoly pro územní plánování:*

Zásady pro rozhodování o změnách v území:

- a) *podporovat kapacitní dopravní napojení OB9 na významné vnitrostátní silniční a železniční tahy na Slovensko*
- b) *podporovat přednostně rozvoj hospodářských a sociálních aktivit v prostoru Zlín - Otrokovice a v území Fryšták a Holešov*
- c) *v přírodě citlivém území Zlín – Vizovice věnovat zvláštní pozornost územně technickým a územně funkčním limitům rozvoje*

Úkoly pro územní plánování:

- a) řešit přednostně územní souvislosti zpřesnění ploch a koridorů vymezených ZÚR v území OB9
- b) prověřit rozsah zastavitelných ploch v území obcí dotčených vymezením OB9 a stanovit pravidla pro jejich využití
- c) dbát na minimalizaci negativních vlivů rozvoje (prostorová sociální segregace, fragmentace krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami) na kulturní a civilizační hodnoty území OB9, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, na jeho přírodní a krajinné hodnoty a na dostatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech.

Územní plán Želechovice nad Dřevnicí 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 jsou zapracovány záměry ze ZÚR ZK. Změna č. 2 se nedotýká zásad a úkolů plynoucích z polohy v rozvojové oblasti OB9 Zlín.

ad 3) V řešení územního plánu byly zohledněny **přírodní, kulturní a civilizační hodnoty** – při řešení ÚP Želechovice nad Dřevnicí byl zohledněn a respektován urbanistický a architektonický charakter obce, kulturní i historické hodnoty území. Při návrzích nových ploch byly zohledňovány pohledové osy, dominanty a horizonty, stavby typické pro místní ráz, drobná sakrální architektura a architektonicky cenné stavby (farní kostel Petra a Pavla). Žádná z těchto architektonických a urbanistických hodnot nebyla územním plánem dotčena. Územní plán také respektuje historické hodnoty obce. Kulturní památka (kostel sv. Petra a Pavla) není územním plánem dotčena. Přírodní hodnoty byly rovněž respektovány. Zastavitelné plochy byly vymezeny bez konfliktu s významnými krajinnými prvky, vždy v návaznosti na zastavěné území tak, aby nebyl narušen krajinný ráz a charakter Želechovických pasek. Respektovány byly přírodní parky Vizovické vrchy a Želechovické paseky, přírodní rezervace Bukové hory, přírodní památka Pod Drdolem a Na Želechovických Pasekách a také památné stromy, prameny a jejich ochranná pásma. Ostatní plochy zeleně, plochy zeleně podél komunikací, vodních toků byly rovněž zohledněny. Plochy zahrad a sadů byly vesměs zařazeny do zastavěného území. Respektován byl především přírodní charakter území se stabilizovanou pasekářskou zástavbou. Byla zachována spojitost a budoucí funkčnost vymezeného ÚSES a byly vyhodnoceny požadavky na ZPF v souladu s platnými právními předpisy o ochraně ZPF. Změnou č. 2 nedochází k jejich negativnímu ovlivnění, návrhy na změny v území s rozvolněnou zástavbou nebyly doposud řešeny (budou prověřovány až v rámci stanovení nové koncepce ÚP). Z hlediska ochrany přírodních hodnot a krajinného rázu jsou nastaveny podmínky využití navržených ploch spočívající zejména v potřebě zpracování územních studií.

ad 4) **Cílové kvality krajiny** - území obce náleží do krajinného celku 8.1 Zlínsko a krajinných prostorů 8.6 Paseky a 8.1 Zlín, typem se z větší části jedná o krajinu lesní s lukařením a **zemědělskou harmonickou**.

*Pro krajinu lesní s lukařením jsou stanoveny tyto zásady pro využívání:*

- přizpůsobit využití území ochraně lesa, lesní hospodářství provádět v souladu s přírodním potenciálem území, nepřipustit velkoplošnou těžbu lesních porostů

- omezit výstavbu nových zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, limitovat jejich kapacity.

Zásady pro využívání jsou územním plánem naplňovány. Změnou č. 2 jsou cílové kvality krajiny respektovány, v tomto prostoru nejsou navrhovány žádné nové plochy. Ostatní záměry směřující do prostoru rozvolněné zástavby přírodního parku Želechovických Pasek budou prověřeny až v rámci nového stanovení koncepce ÚP.

*Pro krajinu zemědělskou harmonickou jsou stanoveny tyto 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

Územní plán i změna č. 2 jsou zpracovány s ohledem na cílové kvality krajiny a zásady pro využívání území jsou respektovány. Rezidenční areály ani rekreační centra nejsou navrhovány, architektonické a urbanistické znaky sídel se respektují.

ad 5) Změnou č. 2 není zasahováno do koncepce technické infrastruktury sledované v rámci **Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje** v oblasti zásobování pitnou vodou a odkanalizování.

Stávající systém zásobování sídla pitnou vodou ze skupinového vodovodu Zlín je vyhovující a zůstane zachován i do budoucna. V územním plánu je však navrženo rozšíření vodovodní sítě tak, aby mohla být v budoucnu veškerá kompaktní zástavba zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu. V lokalitě Želechovické paseky bylo vymezeno vedení nového vodovodního řádu. K odlehčení hlavního (páteřního) vodovodního řádu slouží krátká spojovací větev, která ústí do vedlejší vodovodní větve (plochy TU č. 99, 100, 101 a 102).

Obec je napojena na čistírnu odpadních vod Zlín – Malenovice. Splaškové vody jsou po odlehčení dešťových OV na oddělovačích podchyceny kanalizačním přivaděčem z Lípy, který ústí do stávající kanalizační sítě. Odtok je v současnosti zaústěn do sběrače Želechovice – Příluky s následným společným čištěním OV na ČOV Malenovice. V územním plánu je navrženo napojení na kanalizační sběrač do centrální ČOV Zlín – Malenovice (TU č. 46) a byla navržena nová páteřní kanalizace do lokality Želechovické Paseky (TU č. 34, 42, 43, 44, 45, 47, 95, 101). Vymezeno je také několik prodloužení stávající kanalizace pro potřeby individuálního bydlení.

ad 6) V souladu se ZÚR ZK jsou vymezeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření – plocha pro zpřesnění koridoru konvenční železniční dopravy ŽD13 jako VPS pod kódem Z01 - Otrokovice – Zlín – Vizovice, modernizace tratě řešeno vymezením ploch pro drážní dopravu (DD č. 29, 91 a 90), E09 - Elektrické vedení VVN + TR 10kV/22kV Slušovice – Slavičín (TU 33) a PU 13 - Nadregionální biokoridor 141 – Buchlovské lesy – Spálený (ZK 85), PU 50 - Regionální biocentrum 99 – Zlínský les, PU 61 – Regionální biocentrum 110 – Lužkovice, PU 171 - Regionální biokoridor 1593 – Zlínský les – Lužkovice (ZK č. 54 - 57, ZK 82). Záměry ze ZÚR ZK jsou v ÚP zapracovány a změnou č. 2 není měněno.

ad 7) Územní studie „Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR“ již byla zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti. 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, které přes území Zlínského kraje propojí stávající transformovnu v Otrokovicích 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 zajistí tak nové napojení elektrizační soustavy ČR do soustavy evropské. Územní studie prověřuje několik variant vedení VVN, řešeného území se v podstatě nedotýkají žádné z variant (velmi okrajově varianta E, vybrána byla varianta C, jež vede mimo řešené území).

**Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že Územní plán Želechovice nad Dřevnicí je v souladu s Úplným zněním Zásad územního rozvoje po vydání Aktualizace č. 4, stejně jako úpravy řešené změnou č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí.**

#### **A.1.3 Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními a rozvojovými dokumenty**

Územní plán Želechovice nad Dřevnicí respektuje známé koncepční a rozvojové dokumenty vztahující se k řešenému území. Údaje z těchto dokumentů vstoupily vesměs do územně analytických podkladů jako hodnoty, limity a záměry, případně rovnou do závazných územně plánovacích dokumentů (ZÚR). ÚP Želechovice nad Dřevnicí vyhodnotil a zajistil soulad se všemi koncepčními a rozvojovými dokumenty – viz kap. 2.1.3 Odůvodnění ÚP.

Platný ÚP Želechovice nad Dřevnicí i změna č. 2 nejsou v rozporu s žádnými rozvojovými programy a koncepcemi Zlínského kraje. Zohledněny byly legislativní změny, z uvedených **upravených či nových koncepčních a rozvojových dokumentů nevyplývají nové požadavky na změny územního plánu.**

**Všechny koncepční dokumenty budou nově ve všech souvislostech zohledněny a vyhodnocovány v rámci tvorby nového územního plánu, o jehož pořízení již bylo rozhodnuto.**

## A.2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

**Návrh změny č. 2 územního plánu Želechovice nad Dřevnicí je v souladu s cíli a úkoly územního plánování** (§ 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů).

Změna č. 2 územního plánu Želechovice nad Dřevnicí je pořizována zkráceným postupem na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce dle stanoveného obsahu změny a zahrnuje:

- vyhodnocení využití ploch změn, resp. **aktualizaci zastavěného území** k 1. 11. 2023 (viz změnové lokality **L01 – L03**)
- úpravu dokumentace vyplývající ze změn legislativy - Standard jednotného digitálního zpracování územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje (SZdÚP 2023)
- **úpravu koncepce bydlení** – změnu části zastavitelné plochy občanského vybavení komerčního na plochu bydlení jako změna funkce viz změnová lokalita **L05**
- úpravu části stabilizované plochy lesní (LU) na stabilizovanou plochu zemědělskou (AU) - viz změnová lokalita **L04**

Další uplatněné požadavky na změny v území, stanovení nové urbanistické koncepce a kompozice, požadavky na prostorové a plošné regulace zástavby, regulace staveb v nezastavěném území atd. budou řešeny v **novém územním plánu Želechovice nad Dřevnicí, o jehož pořízení dne 23. 6. 2021 Zastupitelstvo obce rozhodlo.** Dne 2. 7. 2021 požádala obec o pořízení územního plánu pořizovatele, Středisko územního plánování Magistrátu města Zlína.

Návrhem změny jsou vytvářeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území obce spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel daného území. Změnou č. 2 není narušeno hledisko komplexního řešení, účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území obce, čímž jsou současně vytvořeny v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Byly respektovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na charakter a hodnoty území jsou stanoveny podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, vč. podmínek prostorového uspořádání staveb a opatření podle § 18, odst. 5 SZ v souladu s charakterem území. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území s ohledem na urbanistickou koncepci a limity v území. Je respektován účinný územní plán, požadavky na kvalitu bydlení a dostupnost technické a dopravní infrastruktury. Byly prověřeny a posouzeny požadované změny v území a veřejný zájem na jejich provedení s ohledem na životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání včetně předpokládaného vlivu na veřejné zdraví.

## A.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 2 Želechovice nad Dřevnicí je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“), který po dobu „přechodného období“ od 01. 01. 2024 až 30. 06. 2024 v ust. § 334a odst. 2 ve věcech územního plánování odkazuje na postupy dle dosavadních právních předpisů (vyjma územního řízení k vyhrazeným stavbám), tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a jeho prováděcích vyhlášek.

Použití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a z Jednotné metodiky zpracování územních plánů na území Zlínského kraje. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně jejich regulace a podmínek ochrany krajinného rázu jsou uvedeny v kapitole F. Návrhu. Je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy. Členění ploch vychází z převládajícího způsobu využití ploch a požadavků na rozvoj území při zohlednění všech limitů a hodnot.

K 1. 1. 2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, které zavádějí **požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací**, zejména územních plánů. Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Podrobnosti jednotného standardu zavedla s účinností od začátku roku 2023 vyhláška č. 418/2022 Sb., kterou se mění zejména vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V rámci řešení návrhu změny č. 2 je upravena podoba ÚP do Standardu jednotného digitálního zpracování **územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje (SZdÚP 2023)**. V rámci úpravy do SZdÚP 2023 se změnila pouze forma (názvy funkčních ploch a s tím související kódy ploch, datová struktura apod.), nikoli obsah (tj. např. podmínky pro využití atd.).

Dokumentace je zpracována rovněž z hlediska vizualizace v souladu s přílohou č. 21 a 22 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti. Nicméně nestandardizované části, zejm. výkresy odůvodnění (např. výkres předpokládaných záborů půdního fondu) zůstává v původní vizualizaci, poněvadž nová vizualizace části obsahu (např. plochy změn) není mnohdy slučitelná s obsahem výkresu.

Uvedením dokumentace do souladu s požadavky vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 418/2022 Sb., došlo ke změně názvů ploch s rozdílným způsobem využití a jejich kódů takto:

Dokumentace původní		Dokumentace návrhu změny č. 2	
Kód	Název plochy RZV	Kód	Název plochy RZV
BH	Plochy bydlení hromadného	BH	Bydlení hromadné
B	Plochy bydlení	BU	Bydlení všeobecné
BI	Plochy bydlení individuálního	BI	Bydlení individuální
BX	Plochy bydlení specifických forem	BX	Bydlení jiné
RI	Plochy rodinné rekreace	RI	Rekreace individuální
RZ	Plochy rodinné rekreace – zahrádkářské osady	RZ	Rekreace – zahrádkářské osady
O	Plochy občanského vybavení	OU	Občanské vybavení všeobecné
OV	Plochy veřejné vybavenosti	OV	Občanské vybavení veřejné
OK	Plochy komerčních zařízení	OK	Občanské vybavení komerční
OS	Plochy pro tělovýchovu a sport	OS	Občanské vybavení - sport
OH	Plochy pro veřejná pohřebiště a související služby	OH	Občanské vybavení - hřbitovy
P*	Plochy veřejných prostranství	PU	Veřejná prostranství všeobecná
SO	Plochy smíšené obytné	SU	Smíšené obytné všeobecné
SO.1	Plochy smíšené v centrální zóně	SC	Smíšené obytné centrální
SO.3	Plochy smíšené obytné vesnické	SV	Smíšené obytné venkovské
DS	Plochy pro silniční dopravu	DS	Doprava silniční
DZ	Plochy pro drážní dopravu	DD	Doprava drážní
T*	Plochy technické infrastruktury	TU	Technická infrastruktura všeobecná
V	Plochy výroby a skladování	VU	Výroba všeobecná
WT	Vodní plochy a toky	WT	Vodní a vodních toků
Z*	Plochy sídelní zeleně	ZS	Zeleň sídelní ostatní
K	Plochy krajinné zeleně	ZK	Zeleň krajinná
Z	Plochy zemědělské	AU	Zemědělské všeobecné
Z.1	Plochy zemědělské specifické	AX	Zemědělské jiné
L	Plochy lesní	LU	Lesní všeobecné
P	Plochy přírodní	NU	Přírodní všeobecné
S*	Plochy smíšené nezastavěného území	MU	Smíšené nezastavěného území

#### A.4 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Požadavky k řešení vyplývající ze zvláštních právních předpisů a jejich aktualizací jsou změnou respektovány. Požadavky zvláštních zákonů se promítají do řešení Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, v platném znění a Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, které jsou změnou respektovány – viz kap. A.1 Odůvodnění.

Požadavky k řešení vyplývající ze zvláštních právních předpisů a jejich aktualizací, kterými jsou např. vodní zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o ochraně ovzduší, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon o státní památkové péči, lesní zákon, zákon o požární ochraně, zákon o pozemních komunikacích, horní zákon, zákon o ochraně veřejného zdraví a další jsou respektovány.

Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány s maximálním ohledem na zachování zásad ochrany půdního fondu. Zdůvodnění záboru půdního fondu je uvedeno v kap. C.4.

Podkladem pro řešení změny č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí jsou také aktuální územně analytické podklady (aktualizace 2020) včetně RURU, které obsahují limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že **změna č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.**

## B) Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 stavebního zákona

### B.1 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

V rámci posuzování obsahu změny územního plánu Želechovice zkráceným postupem byl vyloučen vliv předmětu řešení změny č. 2 na soustavu chráněných území natura 2000 i na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (dle § 10 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí).

Obsah změny byl posouzen dotčeným orgánem Krajským úřadem Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterých je uvedeno, že je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a stanovisko příslušného úřadu, ve kterých je i s přihlédnutím ke stanoviskům orgánu ochrany přírody uvedeno, že návrh změny nemusí být posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, bylo vydáno pod č. j. KUZL 47830/2022 ze dne 9. 6. 2022.

***Vzhledem k výše uvedenému nebylo zpracováváno vyhodnocení vlivu změny č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí na udržitelný rozvoj území.***

### B.2 Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona

Na základě výše uvedeného se stanovisko nevydává.

### B.3 Sdělení zda a jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

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

### B.4 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

- **O pořízení změny č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí zkráceným postupem rozhodlo v souladu s ust. § 55a stavebního zákona Zastupitelstvo obce dne 21. 6. 2023 na 5. veřejném zasedání a stanovilo její obsah - viz kap. C.2.**
- Další uplatněné požadavky na změny v území, stanovení nové urbanistické koncepce a kompozice, požadavky na prostorové a plošné regulace zástavby, regulace staveb v nezastavěném území atd. budou řešeny v novém územním plánu Želechovice nad Dřevnicí, o jehož pořízení dne 23. 6. 2021 Zastupitelstvo obce rozhodlo. Dne 2. 7. 2021 požádala obec o pořízení územního plánu pořizovatele, Středisko územního plánování Magistrátu města Zlína.
- Komplexní **zdůvodnění vychází z rozsahu prováděných změn ÚP Želechovice nad Dřevnicí řešených touto změnou.**
- Rozsah provedených úprav je zřejmý z textové části Úplného změnového znění (srovnávací znění) a z grafické části výroku změny, jež jsou definovány prostřednictvím územně definovaných změnových lokalit L01 – L05.

#### **B.4.1 Vymezení zastavěného území**

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

Změnou se aktualizuje datum vymezení zastavěného území z původního 1. 7. 2022 na 1. 11. 2023, a to na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů, prověřením využití ploch a v souladu se zákonným ustanovením § 58 daným stavebním zákonem. Jedná se o úpravy, které se do výkresové části promítají úpravou hranic zastavěného území (L02) a změnou části návrhové (zastavitelné) plochy na stabilizovanou (L01). V textové části návrhu se tato úprava zastavěného území promítá zmenšením výměry plochy OK č. 20 a vypuštěním plochy DS č. 109. Zastavěné území bylo aktualizováno nad mapovým podkladem účelové katastrální mapy zohledňující aktuální katastrální operát.

#### **B.4.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

- změna označená v textové části Návrhu 2. – kapitola 2.

Beze změn

#### **B.4.3 Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

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

S odkazem na § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se upravují názvy a kódy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (PRZV) dle jednotného standardu územně plánovací dokumentace - podrobněji jsou převody PRZV uvedeny v kap. B.4.6.

Dále je v podkapitole 3.1 Vymezení zastavitelných ploch s ohledem na prováděné změny v tabulce 3.1.1 Plochy bydlení doplněn výčet zastavitelných ploch o plochu BU č. 138 (změnová lokalita L05). V tabulce 3.1.2 Plochy občanského vybavení u plochy OK č. 20 došlo k úpravě výměry této plochy v souvislosti se změnou části plochy na stabilizované území (změnová lokalita L01) a změnou funkce její další části na plochu pro bydlení (L05). V tabulce 3.1.3 Plochy dopravní infrastruktury je vypuštěna plocha č. 109 (změnová lokalita L02). Zároveň byla v tabulce 3.1.8 Plochy pro vodní toky a toky vypuštěna z důvodu její realizace plocha WT č. 105 (změnová lokalita L03).

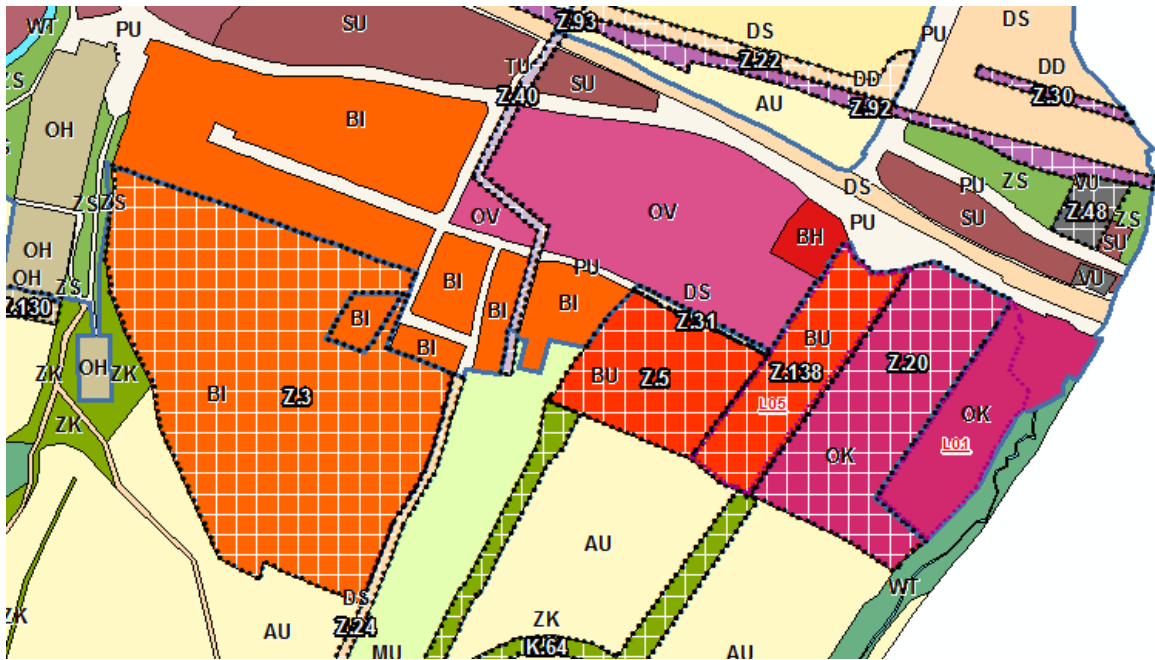
#### **BU 138 - plocha bydlení všeobecné – 1,31 ha – změnová lokalita L05**

Plocha je navrhována na základě požadavku na změnu funkce části již vymezené zastavitelné plochy pro komerční zařízení OK č. 20, a to dle schváleného obsahu změny. Plocha je navrhována v návaznosti na ulice 4. května a stávající plochu (objekt) hromadného bydlení (BH). Dále navazuje plocha na areál školy a zastavitelnou plochu č. 5 navrženou pro stejnou funkci (bydlení všeobecné). Plocha bude obsluhována rovněž z ulice Nad Školou, přičemž v dosahu je rovněž veškerá technická infrastruktura.

Navrhovaná plocha je součástí širšího území mezi školou a komerčním areálem u silnice I/49, pro které je územním plánem stanovena podmínka zpracování územní studie s označením US3. Úkolem územní studie bude řešení zastavovací skladby lokality (členění na jednotlivé stavební pozemky, vymezení pozemků veřejných prostranství (v min. rozloze 1000m<sup>2</sup> na 2ha bez pozemních komunikací), řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti, zeleně), řešení dopravní obsluhy včetně dopravy v klidu, řešení technické infrastruktury a podmínky podrobnější plošné a prostorové regulace zástavby s ohledem na polohu lokality v krajině. S ohledem na navazující zástavbu je stanovena pro samotnou zastavitelnou plochu podlažnost staveb maximálně 3 nadzemní podlaží a podkroví, koeficient zastavění max. 50 %.

Uvedená plocha splňuje požadavky a principy územního plánování a nepředstavuje zábor cenné půdy ZPF ani PUPFL.





Změnová lokalita L05, již se navrhuje zastavitelná plocha BU č. 138 (z části původní plochy OK č. 20)

**B.4.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

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

Beze změn

**B.4.5 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**

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

S odkazem na § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se upravují názvy a kódy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (PRZV) dle jednotného standardu územně plánovací dokumentace - podrobněji jsou převody PRZV uvedeny v kap. B.4.6.

**B.4.6 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)**

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

Obsahem změny č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí je i standardizace ÚP. V rámci řešení změny je tedy upravena podoba ÚP do aktuální verze Standardu. Změny jsou prováděny s vyznačením v textu (tj. změnovou formou v účinném návrhu ÚP), v grafické části dochází k úpravě kódů a vizualizace, což je prezentováno v předpokládané podobě výkresů výroku po změně. Změnové výkresy jsou prezentovány s ohledem na metodiku v účinné podobě prvků měněných lokalit, tj. včetně původní vizualizace a popisů.

V grafické části změnových výkresů se však prezentují pouze věcné změny, v našem případě spojené s úpravou (aktualizací) zastavěného území a návrhem plochy BU č. 138 - viz kap. B.4.3.

**V rámci úpravy do Standardu vybraných částí územního plánu se změnila pouze forma (názvy funkčních ploch a s tím související kódy ploch, datová struktura apod.), nikoli obsah (tj. např. podmínky pro využití, rozsah vymezení ploch atd.).** Dokumentace (předpokládaná podoba výkresů po změně a následně úplné znění ÚP) je zpracována z hlediska vizualizace v souladu s přílohou č. 21 a 22 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti. Nicméně nestandardizované části územního plánu (např. koordinační výkres) zůstávají v původní vizualizaci.

S odkazem na § 4 až § 19, vyhlášky č. 501/2006 Sb., i přílohy č. 22 vyhl. č. 500/2006 Sb., se upravují názvy a kódy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití dle jednotného standardu územně plánovací dokumentace. **Úpravy funkcí byly prováděny maximálně s ohledem na obsah a smysl vymezení těchto ploch.**

Uvedením dokumentace do souladu s požadavky vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 418/2022 Sb., došlo ke **změně názvů ploch s rozdílným způsobem využití a jejich kódů** takto:

Dokumentace původní		Dokumentace návrhu změny č. 2	
Kód	Název plochy RZV	Kód	Název plochy RZV
<i>BH</i>	<i>Plochy bydlení hromadného</i>	BH	Bydlení hromadné
<i>B</i>	<i>Plochy bydlení</i>	BU	Bydlení všeobecné
<i>BI</i>	<i>Plochy bydlení individuálního</i>	BI	Bydlení individuální
<i>BX</i>	<i>Plochy bydlení specifických forem</i>	BX	Bydlení jiné
<i>RI</i>	<i>Plochy rodinné rekreace</i>	RI	Rekreace individuální
<i>RZ</i>	<i>Plochy rodinné rekreace – zahrádkářské osady</i>	RZ	Rekreace – zahrádkářské osady
<i>O</i>	<i>Plochy občanského vybavení</i>	OU	Občanské vybavení všeobecné
<i>OV</i>	<i>Plochy veřejné vybavenosti</i>	OV	Občanské vybavení veřejné
<i>OK</i>	<i>Plochy komerčních zařízení</i>	OK	Občanské vybavení komerční
<i>OS</i>	<i>Plochy pro tělovýchovu a sport</i>	OS	Občanské vybavení - sport
<i>OH</i>	<i>Plochy pro veřejná pohřebiště a související služby</i>	OH	Občanské vybavení - hřbitovy
<i>P*</i>	<i>Plochy veřejných prostranství</i>	PU	Veřejná prostranství všeobecná
<i>SO</i>	<i>Plochy smíšené obytné</i>	SU	Smíšené obytné všeobecné
<i>SO.1</i>	<i>Plochy smíšené v centrální zóně</i>	SC	Smíšené obytné centrální
<i>SO.3</i>	<i>Plochy smíšené obytné vesnické</i>	SV	Smíšené obytné venkovské
<i>DS</i>	<i>Plochy pro silniční dopravu</i>	DS	Doprava silniční
<i>DZ</i>	<i>Plochy pro drážní dopravu</i>	DD	Doprava drážní
<i>T*</i>	<i>Plochy technické infrastruktury</i>	TU	Technická infrastruktura všeobecná
<i>V</i>	<i>Plochy výroby a skladování</i>	VU	Výroba všeobecná
<i>WT</i>	<i>Vodní plochy a toky</i>	WT	Vodní a vodních toků
<i>Z*</i>	<i>Plochy sídelní zeleně</i>	ZS	Zeleň sídelní ostatní
<i>K</i>	<i>Plochy krajinné zeleně</i>	ZK	Zeleň krajinná
<i>Z</i>	<i>Plochy zemědělské</i>	AU	Zemědělské všeobecné
<i>Z.1</i>	<i>Plochy zemědělské specifické</i>	AX	Zemědělské jiné
<i>L</i>	<i>Plochy lesní</i>	LU	Lesní všeobecné
<i>P</i>	<i>Plochy přírodní</i>	NU	Přírodní všeobecné
<i>S*</i>	<i>Plochy smíšené nezastavěného území</i>	MU	Smíšené nezastavěného území

V jednotlivých tabulkách ploch s rozdílným způsobem využití je v části „Identifikace ploch“ upraven výčet navrhovaných zastavitelných ploch v souladu s prováděnými úpravami – nově je navrhována plocha pro „Bydlení všeobecné“ BU č. 138, vypuštěny jsou plochy DS č. 109 a WT č. 105. V souvislosti s vypuštěním plochy č. 109 je v části tabulky „Doprava silniční“ vypuštěna v řádku podmíněně přípustného využití podmínka pro tuto zastavitelnou plochu.

Pro nově navrhovanou plochu bydlení (BU) č. 138 jsou stanoveny i podmínky prostorového uspořádání. Vzhledem k návaznosti na bytový dům a školu je připouštěna podlažnost max. 3 nadzemní podlaží a podkrovní (výstavba se neuplatňuje v pohledech a nejde o území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu). Pro zachování zeleně a struktury zástavby je požadován maximální koeficient zastavění 50 %.

Upraven je koeficient zastavění pro plochu VU č. 136 navrhovanou ve změně č. 1. Jde o plochu pro výrobu lesnickou (Pila Peší s.r.o.), kde je v současnosti stanoven koeficient zastavění dle požadavku v rámci úpravy změny č. 1 na 15%. Nicméně regulativ už by neumožňoval realizaci opatření a sjednocení provozů požadovaných samotnou obcí. Konkrétně se jedná o odhlučnění odkorňovače (zastřešení), obvodové protihlukové stěny a přesun sušárny řeziva z bývalého JZD – celkem je tedy třeba navýšit možnost zastavění plochy na 30, tj. je stanoven nově koeficient zastavění 0,3..

Zároveň se v podmínkách pro využití ploch smíšených nezastavěného území všeobecných upravuje způsob využití z „plochy s jiným způsobem využití“ na „plochy smíšené nezastavěného území“ (§ 17 vyhl. č. 501/2006 Sb.). Obdobně pak v podmínkách pro využití ploch zeleně krajinné, kdy se upravuje způsob využití z „plochy s jiným způsobem využití“ na „plochy zeleně“ (§ 7a vyhl. 501/2006 Sb.). Jedná se o úpravu nepřesnosti platného územního plánu (min. v případě ploch MU), resp. o odraz úpravy prováděcích předpisů.

**B.4.7 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**

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

Beze změn

**B.4.8 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**

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

Beze změn

**B.4.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

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

Beze změn

**B.4.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování 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**

- změna označená v textové části Návrhu 10. – kapitola 10.

Návrhem změny je aktualizováno označení ploch pro zpracování územní studie. U plochy US3 je upraveno v souvislosti s návrhem zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné BU č. 138 a změny označení zasažené plochy B na BU. Pro jednotlivé územní studie byla zároveň stanovena nová přiměřená lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, ve všech případech do 31. 12. 2027.

**B.4.11 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

- změna označená v textové části Návrhu 11. – kapitola 11.

Beze změn

**B.4.12 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

- změna označená v textové části Návrhu 12. – kapitola 12.

Aktualizuje se údaj o počtu listů na základě provedených úprav.

**B.4.13 Zdůvodnění úprav a způsobu jejich promítnutí do výkresové části**

Provedené úpravy grafické části s ozn. L01 – L05 se promítají vždy do příslušných výkresů návrhové části územního plánu (dle jejich obsahu daného prováděcí vyhláškou ke stavebnímu zákonu). Do textové části se mohou promítat dle jejich charakteru např. vypuštěním příslušné plochy nebo návrhem a doplněním ploch nových, upravením textu jednotlivých koncepcí apod. Úpravy textové části ÚP Želechovice jsou zřejmé z předcházejících kapitol B.4.1 až B.4.12 (ve struktuře členění textu Návrhu), z následujících tabulek je pak zřejmý kompletní rozsah úpravy grafické části Návrhu dle způsobu zobrazení v jednotlivých výkresech výrokové části (včetně úprav, jež nemají dopad do textové části Návrhu):

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

LOKALITA ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
L01	Část zastavitelné plochy OK č. 20 se mění na stabilizovanou plochu OK v zastavěném území
L02	Zastavitelná plocha DS č. 109 se mění na stabilizovanou plochu DS v zastavěném území
L03	Zastavitelná plocha WT č. 105 se mění na stabilizovanou plochu WT
L04	Část stabilizované plochy L se mění na stabilizovanou plochu AU
L05	Část zastavitelné plochy OK č. 20 se mění na zastavitelnou plochu BU č. 138 (změna funkce)

Navržené úpravy vyplynuly z požadavku na obsah změny a současně reagují na požadavky legislativy.

V případě lokality L01 došlo k částečnému využití plochy, čímž se ze zastavitelné plochy, resp. její části stala odpovídající stabilizovaná plocha v zastavěném území. Jedná se o využití plochy občanského vybavení komerčního (OK). Stejně tak došlo k využití celé zastavitelné plochy dopravy silniční (DS), která prezentuje lokalitu L02.

Změnový prvek L03 představuje změnu zastavitelné plochy vodní a vodních toků na stabilizovanou plochu. Zároveň došlo s ohledem na stav v území k úpravě části stabilizované plochy lesní (LU) na stabilizovanou plochu zemědělskou (AU) v nezastavěném území jako lokalita L04.

Lokalita L05 je změnou funkce v území, kdy se část zastavitelné plochy občanského vybavení komerčního (OK) mění na zastavitelnou plochu bydlení všeobecného (BU).

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

LOKALITA ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
L01	Část zastavitelné plochy č. 20 se mění na zastavěné území; územní studie US3 se vypouští
L02	Zastavitelná plocha č. 109 se mění na zastavěné území
L03	Zastavitelná plocha č. 105 se vypouští
L05	Část zastavitelné plochy č. 20 se mění na zastavitelnou plochu č. 138

Do výkresu základního členění se promítají úpravy v návaznosti na vymezení a úpravy ploch zobrazených v hlavním výkresu (změny zastavěného území a zastavitelných ploch) a popsanych v předchozím textu.

Změnový prvek L01 je zařazením již využitě části zastavitelné plochy do ploch v zastavěném území. V této souvislosti se také pro tuto část vypouští podmínka zpracování územní studie. V případě změnového prvku L02 se jedná taktéž o zařazení již využitě celé zastavitelné plochy do zastavěného území.

Změnový prvek L03 představuje vypuštění dané plochy.

Změna funkce části zastavitelné plochy je změnovým prvkem L05.

#### B.5 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je vyhodnocována ve vztahu k ÚP Želechovice nad Dřevnicí (zejména k zastavění návrhových ploch) a dále ve vztahu k ukazatelům potřeby ploch, dosavadnímu demografickému vývoji, poloze obce atd.

Nově je navrhována plocha pro bydlení všeobecné BU č. 138. U ostatních zastavitelných ploch pro bydlení nedochází k úpravám (ve velmi krátkém mezidobí od vydání změny č. 1 nedošlo k nové výstavbě).

**Plochy pro bydlení – bydlení všeobecné:**

Jedná se o nově navrhovanou plochu BU č. 138.

Z dokumentu Rozbory udržitelného rozvoje území SO ORP Zlín, jeho 5. úplné aktualizace (k 31. 12. 2020), vyplývá celková potřeba zastavitelných ploch pro bydlení do r. 2028 v rozsahu 4,35 ha (vypočteno kalkulačkou URBANKA, ovšem k datu 8. 9. 2014). **Demografický vývoj v obci Želechovice nad Dřevnicí má za posledních pět let stagnující tendenci, počet obyvatel k r. 2022 byl 1867 (v r. 2016 to bylo 1864), což i tak v podmínkách snižující se obložnosti bytů atd. představuje postupnou probíhající výstavbu.** Nicméně při současné majetkoprávní nedostupnosti pozemků, demografickém vývoji atd. se výše uvedený výpočet potřeby ploch pro bydlení (URBANKA) zdá být postaven na neodpovídajících vstupních údajích.

*Vstupní údaje výpočtu:*

*Počet obyvatel – 1921... Předpokládaný počet obyvatel v r. 2028–1811 ob... Průměrná zalidněnost bytů – 2,92*

*Počet bytů – 659... Průměrná velikost pozemku rodinného domu vč. funkčně propojených ploch – 1330 m<sup>2</sup>.*

*Navýšení ploch z hlediska nedostupnosti pozemků a jiných lokálních faktorů – 20 %.*

Odpovídající vstupní údaje budou mít za následek i příslušnou vypočtenou potřebu ploch pro bydlení odpovídající velikosti sídla (téměř 2 tis. ob.) v zázemí velkého oblastního pracovištního a kulturního centra města Zlín. **Především je třeba počítat minimálně ze stagnující, či spíše mírně rostoucí tendencí počtu obyvatel** v cílovém roce, tj. cca 1900 ob. Při průměrné obložnosti 2,5 ob. v cílovém roce tak potřeba bytů vzroste jen při této úvaze o 36! Rovněž průměrná velikost pozemku rodinného domu vč. funkčně propojených ploch 1330 m<sup>2</sup> je z hlediska stavu v území i charakteru navrhovaných ploch, jejich regulace atd. objektivně stanovena na cca 1500 – 1600 m<sup>2</sup> a také rezerva pro nedostupnost pozemků 20 % je značně poddimenzovaná, obvykle se počítá s hodnotou 50 %. Pokud bychom tímto způsobem upravili vstupní údaje výpočtu, pak se dostaneme na reálnou hodnotu kolem cca 15 ha, což je obvyklá hodnota pro sídlo odpovídající velikosti a významu. Rovněž je třeba vzít v úvahu, že **dostatečná nabídka dostupných pozemků pro bydlení vede**

**zpětně ke stabilizaci a navyšování počtu obyvatel** (což ovlivňuje zase samotný výpočet potřeby ploch), poněvadž v současné době poptávka výrazně převyšuje nabídku pozemků pro bydlení.

V rámci aktuální metodiky vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch (MMR, 2022) lze navíc při výpočtu celkové potřeby bytů uplatnit zcela autonomní **politický korektiv**. Politické vedení obce se může zcela legitimně nad výslednou hodnotou zamyslet s tím, zda je opravdu ochotné jí akceptovat. Tedy zda je vedení obce ochotné připustit do budoucna takový rozvoj, jaký vyšel z výpočtu potřeby dle stanovené metody (v našem případě URBANKA). Vzhledem k faktům popsaných dále není možné brát výsledný údaj jako absolutní a nepřekročitelný.

Územním plánem je navrženo 15,7 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Většina ploch (zejm. rozsáhlé lokality) jsou zároveň podmíněny realizací podrobnějších nástrojů pro rozhodování v území (územní studie), jejichž zpracování je časově náročné. Ve všech rozsáhlejších lokalitách probíhají kroky k jejich postupnému naplňování.

V současné době má obec vydané stavební povolení na vybudování základní technické vybavenosti (ZTV) v **ploše BI č. 3** a navrženou parcelaci území (čerstvě zapsána do katastru nemovitostí). Druhá etapa pro danou lokalitu (rozšíření plochy BI č. 3 dle změny č. 1) je projektově již připravena a bude se žádat o vydání stavebního povolení i na tuto část. Na pozemky v dané lokalitě čeká více než 50 rodin, některé už 5 let, které mají zájem postavit si zde rodinný dům. Rovněž realizace ZTV by byla pro obec výrazně ekonomičtější, kdyby se mohla provádět současně v celé (i rozšířené) ploše BI č. 3. Dalších cca 30 rodin čeká na možnost výstavby RD v nově navržené ploše BI č. 132. Pozemky v ploše BI č. 3 jsou ve vlastnictví obce, příp. je zde sjednána budoucí kupní smlouva pro obec, a stejné je to i u cca 50 % plochy BI č. 132. Existuje zde tudíž i garance vybudování sítí a rychlé výstavby RD (do 5ti let od prodeje pozemku), podmínka je zakotvena i v kupních smlouvách se stavebníky. Obec si rovněž zajistila i předkupní právo k pozemkům po celou dobu výstavby, aby nedocházelo ke spekulacím a byla výstavba RD skutečně naplněna.

Zároveň i na velké části zbývajících disponibilních ploch pro bydlení v současné době již výstavba RD probíhá, pouze nedošlo k jejich kolaudaci a zápisu staveb do katastru nemovitostí, proto nemohly být plochy převedeny do zastavěného území (BI č. 8). Množství disponibilních ploch pro nové zájemce o bydlení je tak minimální.

Snahou je vytvořit podmínky pro koordinovaný, komplexní a systémový rozvoj, který bude podrobněji prověřen a stanoven v rámci územních studií. Plochy, pro které je územní studie předepsána (BI č. 3, 5 a 132), tvoří celkově 11,1 ha a představují hlavní rozvojové možnosti obce. Zároveň je cca 50 % pozemků v těchto plochách v majetku obce, což je záruka při naplňování (využití) ploch, poněvadž komplikované majetkoprávní vztahy jsou hlavní překážkou k realizaci veřejné infrastruktury nutné pro následnou výstavbu.

Na základě výše uvedeného je tak považováno navrhované množství ploch 15,7 ha za adekvátní s tím, že do doby zpracování podrobnějších územně plánovacích podkladů, jež jsou nutné pro racionální a systémová využití lokalit, lze realizovat výstavbu jen na ploše kolem 3 ha (bez zohlednění v plochách již realizované zástavby).

## C) Náležitosti vyplývající z přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 b. (část II. Obsah odůvodnění územního plánu, odst. 1, písm. a – f)

### C.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Obec Želechovice nad Dřevnicí se nachází ve Zlínském kraji, v okrese Zlín. Je situována na levém břehu řeky Dřevnice přibližně 7 km východně od centra Zlína a 9 km západně od Vizovic. Správní území obce je tvořeno jedním katastrálním územím – k. ú. Želechovice nad Dřevnicí. Katastr obce má výměru 1 602,58 ha, z toho více než polovinu zabírají lesní pozemky.

Katastrálně obec Želechovice nad Dřevnicí sousedí na severu s k. ú. Lužkovice a k. ú. Klečůvka (město Zlín), na východě s k. ú. Lípa nad Dřevnicí (obec Lípa), na jihovýchodě okrajově s k. ú. Horní Lhota u Luhačovic (obec Horní Lhota), na jihu s k. ú. Provodov na Moravě (obec Provodov), na jihozápadě k. ú. Březůvky (obec Březůvky), na západě s k. ú. Březnice u Zlína (obec Březnice), k. ú. Kudlov, k. ú. Jaroslavice u Zlína a k. ú. Příluky u Zlína (město Zlín).

Změnou č. 2 Želechovice nad Dřevnicí **nejsou řešeny záměry, které by negativně ovlivnily vazby na sousední obce - město Zlín** (k. ú. Kudlov, Jaroslavice u Zlína, Příluky u Zlína, Lužkovice, Klečůvka) – ÚP Zlín – úplné znění po vydání změny č. 4B – účinnost od 24. 2. 2024, obce **Březnice** (k. ú. Březnice u Zlína) - ÚP Březnice – účinnost od 24. 6. 2023, **Březůvky** (k. ú. Březůvky) - ÚP Březůvky – úplné znění po vydání změny č. 2 – účinnost od 3. 8. 2022, **Horní Lhota** (k. ú. Horní Lhota u Luhačovic) - ÚP Horní Lhota – úplné znění po vydání změny č. 2 – účinnost od 10. 7. 2023, **Lípa** (k. ú. Lípa nad Dřevnicí) - ÚP Lípa – účinnost od 3. 10. 2015 a **Provodov** (k. ú. Provodov na Moravě) - ÚP Provodov – účinnost od 23. 12. 2009. Nedochozí ke změnám funkčního využití, které by ovlivnilo řešení územních plánů sousedních obcí, návaznost prvků ÚSES, dopravní i technické infrastruktury je zajištěna. Jednotlivé návaznosti na sousední k. ú. jsou zobrazeny v koordinačním výkrese.

Po prověření širších územních vztahů je třeba zajistit návaznost lokálního biokoridoru LBK10 na území obce Provodov (v jižní části řešeného území) – je zohledněno v návrhu nového ÚP Provodov.

### C.2 Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny

Územní plán Želechovice nad Dřevnicí byl vydán opatřením obecné povahy č. 2/2012, které nabylo účinnosti dne 4. 1. 2013. Změna č. 1 byla vydána opatřením obecné povahy č. 1/2024, které nabylo účinnosti dne 9. 2. 2024.

Podkladem pro zpracování návrhu změny č. 2 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí byl schválený obsah návrhu změny územního plánu zahrnující požadavek soukromého investora na změnu plochy komerčních zařízení OK č. 20 na plochu pro bydlení všeobecné (BU), schválený Zastupitelstvem obce Želechovice nad Dřevnicí dne 21. 6. 2023 na 5. veřejném zasedání usnesením 6/5ZO/2023 v návaznosti na usnesení Rady obce Želechovice nad Dřevnicí 4/18RO/2023 ze dne 26. 4. 2023.

**Požadavku soukromého investora je vyhověno – viz změnová lokalita L05.**

Další uplatněné požadavky na změny v území, stanovení nové urbanistické koncepce a kompozice, požadavky na prostorové a plošné regulace zástavby, regulace staveb v nezastavěném území atd. budou řešeny v **novém územním plánu Želechovice nad Dřevnicí, o jehož pořízení dne 23. 6. 2021 Zastupitelstvo obce rozhodlo.**

Změna č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí neobsahuje prvky regulačního plánu, neboť potřeba regulace nad rámec podrobnosti územního plánu z řešení nevyplývá. Veškeré požadavky na prostorové uspořádání zástavby odpovídají podrobnosti územního plánu ve smyslu přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Návrh změny je zpracován přiměřeně k rozsahu a obsahu zpracovávané změny ve vztahu k vydanému Územnímu plánu Želechovice nad Dřevnicí a je prezentován v rozsahu měněných částí. Je zpracován s přihlédnutím k aktuálním metodickým doporučením zpracování změn územních plánů pro Zlínský kraj, na aktuálním mapovém podkladu (účelová KM ZK) a za použití aktuálních dat ÚAP. Změna je zpracována formou „zobrazení jednotlivých měněných prvků doplněných popisem“. V koordinačním výkresu je znázorněna návaznost záměrů na území sousedních obcí.

Skladba výkresů vyplývá ze struktury výroku ÚP a je zpracována v rozsahu:

I. Návrh (výrok) - zpracován v rozsahu měněných částí platného ÚP

- Grafická část v členění – Výkres základního členění území, Hlavní výkres, vše 1:5 000.
- Textová část výroku změny je zpracována formou bodů popisujících jednotlivé změny ve struktuře návrhu ÚP Želechovice nad Dřevnicí

II. Odůvodnění

- Textová část odůvodnění změny obsahuje odůvodnění změny č. 2 dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., textovou část platného ÚP s vyznačením změn, tj. úplné změnové (srovnávací) znění výroku změny
- Grafická část odůvodnění obsahuje Koordinační výkres (1:5 000), Výkres širších vztahů (1:100 000) a Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1:5 000) v rozsahu potřebném pro odůvodnění změny a výkresy předpokládané podoby grafické části úplného znění výroku (Výkres základního členění území (1:5 000), Hlavní výkres (1:5 000) a Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1:5 000)

Návrh změny byl v rozpracovanosti konzultován s obcí Želechovice nad Dřevnicí, určeným zastupitelem, a pořizovatelem a před odevzdáním návrhu byla provedena kontrola dat digitálního zpracování dle metodiky Zlínského kraje. Návrh změny územního plánu se odevzdává ve stanoveném počtu vyhotovení v listinné podobě a na CD v požadovaných formátech (zejména PDF, DOC) včetně dat dle metodiky pro jednotlivé fáze projednání.

Součástí změny je i úplné znění územního plánu po vydání změny č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí v rozsahu dle ust. § 2 odst. 2 vyhl. č. 500/2006 Sb. (obsahuje z odůvodnění pouze koordinační výkres).

### **C.3 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Na území obce Želechovice nad Dřevnicí nejsou v rámci změny č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí navrhovány nové plochy pro záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

### **C.4 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

#### **C.4.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení záboru zemědělské půdy je provedeno v rozsahu řešení navrhovaného změnou č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí. Vyhodnocení respektuje zákon ČNR č. 334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4) a ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti (§ 5). Dále je respektována vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, především s ohledem na přílohu této vyhlášky (zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu). Vyhodnocení je rovněž v souladu s požadavky metodického pokynu MŽP ČR č. j. MZP/2022/050/467. Předmětem změny nejsou plochy větší než 10 ha.

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



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

#### **Zastoupení BPEJ a třídy ochrany**

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

1. místo - klimatický region,
2. a 3. místo - hlavní půdní jednotka (HPJ) - je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě,
4. místo - kód kombinace sklonitosti a expozice,
5. místo - kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

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

Plocha s požadavkem na zábor ZPF, řešená změnou č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí, se nachází na zemědělských půdách ve III. a IV. třídě ochrany.

LOKALITA ZMĚNY	POPIS ZMĚNY	BPEJ
L05	Část zastavitelné plochy OK č. 20 se mění na zastavitelnou plochu BU č. 138 (změna funkce)	6.24.11/III. – 6.20.31/IV.

Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 1. 4. 2015 lze zemědělskou půdu I a II třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V tomto případě se však jedná o plochy zasahující do půd III. a IV. třídy ochrany.

#### **Údaje o investicích do půdy**

K dotčení vložených investic do půdy nedochází.

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

Řešením změny č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí nedochází k ovlivnění staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostí.

#### **Údaje o uspořádání ZPF, opatřeních k zajištění ekologické stability území**

Zemědělský půdní fond zaujímá 567 ha, na lesní půdní fond připadá 866 ha. Krajinu v okolí obce lze obecně definovat jako krajinu zemědělskou harmonickou (v severní části kolem Dřevnice) a krajinu lesní s lukařením (či lesní pasekářskou), zejména v přírodním parku Želechovické Paseky (střední a jižní část území).

Z hlediska ekologické stability lze území obce označit za ekologicky stabilní (KES 3,08). Uspořádání jednotlivých funkčních ploch vytváří charakteristický ráz krajiny. Z hlediska ochrany krajinného rázu a stabilizace přirozeného genofondu krajiny nedochází řešením změny č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí k zásadním změnám. Zastavitelné plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území a jsou podmíněny řešením podrobnějším územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území.

#### **Navržená opatření k zajištění ekologické stability**

Změnou č. 2 nejsou řešeny žádné záměry vyžadující návrh opatření k zajištění ekologické stability.

**Údaje o administrativní organizaci území**

Hranice katastrálního území je vyznačena ve výkresové části – ve Výkrese základního členění území – předpokládaná podoba po změně č. 2 – výkres č. B1.

V grafické části – výkres II.B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu i výkres B2 Hlavní výkres - předpokládaná podoba po změně č. 2 - jsou znázorněny hranice zastavěného území vymezené ve smyslu § 2, odst. 1, písm. d) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), které bylo aktualizováno k datu 1. 11. 2023 touto změnou č. 2 a také navržené hranice zastavitelných ploch.

**Komplexní zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF**

Všechny plochy jsou navrženy tak, aby novým využitím ploch nedošlo ke znepřístupnění okolních pozemků nebo ke vzniku zbytkových parcel, a tím k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování. Navrženým řešením nejsou výrazně ovlivněny hydrologické poměry v území, ani síť stávajících zemědělských účelových komunikací a návrhem nedojde ke zvýšení erozní ohroženosti okolního území.

Změnou č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí je navržena plocha **BU č. 138** – bydlení všeobecné (viz změnová lokalita L05). Jedná o plochu v rozsahu 1,31 ha, která představuje změnu funkce části plochy občanského vybavení OK č. 20 – občanské vybavení komerční, která je vymezena již dlouhodobě v územně plánovací dokumentaci. Jde o území v přímé návaznosti na I/49 (resp. ul. 4. května) mezi stávající zástavbou. Tato nově navrhovaná plocha bydlení doplňuje urbanistickou strukturu a přímo navazuje na zastavěné území pro bydlení (bytový dům) a zastavitelnou plochu stejné funkce (BU č. 5). Dle údajů katastru nemovitostí se jedná o ornou půdu, dotčeny jsou půdy průměrné a podprůměrné kvality (III. a IV. třída ochrany).

Plocha je součástí širšího území, pro které je stanovena **podmínka zpracování územní studie (US3)**, která podrobněji prověří využití plochy, zejména stanoví parcelaci pro veřejnou infrastrukturu a stavební pozemky, charakter a strukturu zástavby, pozemky pro veřejné prostranství (§ 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.), případně pozemky nezastavitelné (např. k zástavbě se nehodící či určené pro zeleň z důvodu ochrany krajinného rázu apod.).

Demografický vývoj v obci Želechovice nad Dřevnicí má za posledních pět let stagnující tendenci, počet obyvatel k r. 2022 byl 1867 (v r. 2016 to bylo 1864), což i tak v podmínkách snižující se obloženosti bytů atd. představuje postupnou probíhající výstavbu. Odpovídající vstupní údaje pro výpočet potřeby ploch pro bydlení (URBANKA) mají za následek i příslušnou vypočtenou potřebu ploch pro bydlení odpovídající velikosti sídla (téměř 2 tis. ob.) v zázemí velkého oblastního pracovištního a kulturního centra města Zlín. **Především je třeba počítat minimálně ze stagnující, či spíše mírně rostoucí tendencí počtu obyvatel** v cílovém roce, tj. cca 1900 ob. Při průměrné obloženosti 2,5 ob. v cílovém roce tak potřeba bytů oproti ukazatelům RURU ORP Zlín výrazně vzroste – podrobněji viz kap. B.5.

Rovněž je třeba vzít v úvahu, že **odpovídající nabídka dostupných pozemků pro bydlení vede zpětně ke stabilizaci a navýšování počtu obyvatel** (což ovlivňuje zase samotný výpočet potřeby ploch), poněvadž **v současné době poptávka výrazně převyšuje nabídku pozemků pro bydlení.**

Platným územním plánem je navrženo 13,75 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Většina ploch (zejm. rozsáhlé lokality) jsou zároveň podmíněny realizací podrobnějších nástrojů pro rozhodování v území (územní studie), jejichž zpracování je časově náročné. Ve všech rozsáhlejších lokalitách probíhají kroky k jejich postupnému naplňování.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZPF (ha)	z toho v kultuře orná půda (ha)	z toho v kultuře trvalý porost (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF III (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF IV (ha)
138	BU	1,31	1,31	1,31	0	0,12	1,19
CELKEM		1,31	1,31	1,31	0	0,12	1,19

Podrobné zdůvodnění jednotlivých změnových lokalit ploch včetně zdůvodnění potřeby vymezení ploch nových je uvedeno rovněž v kapitole B.4 a B.5 Odůvodnění.

Lokalita s nárokem na zábor je znázorněna ve výkrese předpokládaných záborů – viz „lokality změny vč. popisu“ ve výkrese ZPF. Další úpravy (změnové lokality) řešené změnou negenerují záborů ZPF a nejsou tak ve výkrese prezentovány.

Tabulková část záborů ZPF (v podobě po přijetí změny) je také součástí výkresové části – výkres II.B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

**Předloženým návrhem změny č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí je tak uspokojen požadavek na rozvoj obce, vše při maximální respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (především § 4 a 5 zák. č. 334/1992Sb.). Navržené řešení je vhodné i z hlediska ochrany veřejných zájmů vyplývajících z ochrany zemědělského půdního fondu.**

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha)	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
13	BU	1,31 (změna funkce)			0,12	1,19		0,65 (zahrady - koeficient zastavění max. 50%) ... u předchozí funkce pro komerční zařízení úplný zábor				
<b>Celkový souhrn</b>		<b>1,31</b>			<b>0,12</b>	<b>1,19</b>		<b>2,36</b>				

*Celkový rozsah vyhodnocení záboru ZPF řešených změnou č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí v tabulce zpracované dle přílohy č. 2 vyhl. 271/2019 Sb.*

#### **C.4.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky k plnění funkce lesa**

Na území obce zaujímají plochy lesů 866 ha, tj. 54 % z celkové rozlohy. Les má výhradně hospodářský charakter.

**Nově navržená zastavitelná plocha BU č. 138 řešená změnou č. 2 nezasahuje do ploch určených pro funkci lesa (PUPFL) – k záboru PUPFL nedochází.**

Pozemky ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa nejsou dotčeny.

## **D) Ostatní**

### **D.1 Úpravy dokumentace v průběhu projednávání**

Po veřejném projednání byla doplněna do dokumentace Aktualizace č. 7 PUR ČR a aktualizován stav ÚP okolních obcí v kap. C.1

### **D.2 Úplné změnové znění (Srovnávací znění textové části návrhu ÚP Želechovice nad Dřevnicí)**

Z úplného změnového znění (Srovnávací znění textové části návrhu ÚP Želechovice nad Dřevnicí) je zřejmý rozsah měněných částí návrhu ve vazbě na ostatní text. Úplné změnové znění je zpracováno jako samostatná část dokumentace.