

ÚZEMNÍ STUDIE ŽELECHOVICE NAD DŘEVNICÍ

PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU OK č. 20



TEXTOVÁ ČÁST

Únor 2026

Objednatel: KKS – Invest Lípa s.r.o.

Lípa 304
763 11 Zlín 11
IČO: 27735907
Určený zastupitel: Miroslav Šálek

Zhotovitel: Územní plány s.r.o.

Zarámí 4077, 760 01 Zlín
IČ: 213 84 495
Autorizovaný architekt: Ing. arch. Miroslav Moll

Zpracovatelský tým: Mgr. Jiří Mahdalík
RNDr. Jiří Švarc
Ing. arch. Pavla Podešvová

Pořizovatel: Magistrát města Zlína

Středisko územního plánování



OBSAH:

A. TEXTOVÁ ČÁST

I.NÁVRH	5
1. Základní údaje	5
2. Vymezení řešeného území	5
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků	7
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu	7
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu	7
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	8
8. Druh a účel umísťovaných staveb	8
9. Stanovení pořadí změn v území	9
10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	9
II. ODŮVODNĚNÍ	10
1. Údaje o pořízení územní studie	10
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD	10
3. Údaje o splnění zadání územní studie	11
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení	14
5. Vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu	19
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území	20
7. Přehled vlastníků dotčených pozemků	20
8. Fotodokumentace stávajícího stavu	21
9. Protokol z kontroly ETL	24

B. GRAFICKÁ ČÁST:

I.B1	Hlavní výkres – Urbanistický návrh	1:1 000
II.B1	Koordinační výkres	1:1 000
II.B2	Výkres širších vztahů	1:5 000
II.B3	Výkres vlastnických vztahů	1:1 000

I. NÁVRH

1. Základní údaje

Podmínka pro vypracování ÚS vyplývá již z Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí, jenž nabyt účinnosti dne 4. 1. 2013, a kterým byla návrhová plocha občanského vybavení komerčního OK č. 20 vymezena. Plocha se s nabytím účinnosti změny č. 2 územního plánu účinné od 5. 7. 2024 upravovala ve smyslu změny urbanistické funkce její části a využití části plochy (změna na plochu stabilizovanou), zároveň se upravily podmínky pro její pořízení. Původní rozsah územní studie ÚS3 se dotýkal ploch BU č. 5, 138, OK č. 20 a DS č. 31.

Vzhledem k rozsahu ploch, jejich navrhovanému využití a potřebě podrobnějšího řešení dopravní a technické infrastruktury, vymezení ploch zeleně a nastavení podmínek ochrany krajinného rázu je v ÚP Želechovice pro tyto plochy společně stanovena podmínka zpracování územní studie.

ÚS je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek a respektuje požadavky a koncepce uvedené v textové části ÚP (zejména kapitoly 3., 4., 6. a 10.).

Účelem pořízení územní studie („ÚS“) je zpřesnění podmínek využití řešeného území, vymezení samotných stavebních pozemků vč. pozemků veřejných prostranství, řešení dopravní a technické infrastruktury a další aspekty tak, aby bylo možné v řešeném území rozhodovat. Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území a hlavním účelem je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu dotčeného území.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo „ZADÁNÍ Územní studie Želechovice – plocha OK č. 20“ z prosince 2025 zpracované Magistrátem města Zlína – Střediskem územního plánování.

2. Vymezení řešeného území

Řešené území leží ve východní části obce Želechovice nad Dřevnicí, jižně od silnice I/49 i železnice a přímo navazuje na zastavěné území - na stávající plochu občanského vybavení komerčního. Leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Plocha je určena pro rozvoj občanského vybavení komerčního (OK).

Plocha, u které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, je ve Výkresu základního členění území označena *US3*. Rozsah řešeného území je zřejmý z výkresu *II.B2 Výkres širších vztahů*, který je zpracovaný na podkladě účinného územního plánu.

Rozsah řešeného území je definován plochou OK č. 20 o výměře 2,37 ha. Původní rozsah územní studie ÚS3 se dotýkal ploch BU č. 5, 138, OK č. 20 a DS č. 31 s celkovým rozsahem 6,28 ha.

Území řešené studií je dáno pozemky (či jejich částmi) uvedenými v tabulce v kap.7 části Odůvodnění, vše k.ú. Želechovice nad Dřevnicí – viz výkres *II.B3 Výkres vlastnických vztahů*



Území řešené územní studií na podkladě leteckého snímku

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie řeší zastavitelnou plochu občanského vybavení komerčního OK č. 20.

Navrženým řešením je jako hlavní prezentována komerční funkce při současném zohlednění krajinných hodnot. Území je členěno na jednotlivé segmenty s funkcí:

- **komerční vybavenost**
- **vzrostlé zeleně**
- **veřejných prostranství/ komunikací.**

Na výše uvedené členění je dále navázána podrobnější regulace jednotlivých ploch.

Komerční vybavenost – území je studií členěno do 3 segmentů, které jsou vzájemně rozděleny navrženým veřejným prostranstvím. V těchto plochách se předpokládá hlavní využití pro funkce komerčních služeb.

Vzrostlá zeleň – jsou navrženy čtyři plochy pro vzrostlou zeleň tak, aby byl minimalizován negativní vliv zástavby na krajinný ráz a okolní zástavbu.

Veřejná prostranství/komunikace – je vymezena jedna plocha veřejných prostranství, které slouží jako páteřní komunikace pro obsluhu středu a jižní části území. Vytváří takto přístupovou komunikaci pro většinu řešeného území. Lokalizace je dána návazností na veřejnou komunikaci, která je navržena v sousední ploše BU č. 138 která bude vytvářet napojení na dopravní síť. Tato plocha je již v realizaci. Nové veřejné prostranství v řešeném území bude sloužit také k propojení s jižním okrajem řešeného území umožňující prostupnost územím. Severní část řešeného území bude obsloužena z již existujících ulice 4. května.

4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků

Pro řešené území platí základní funkční regulace dle vydaného ÚP Želechovice nad Dřevnicí. Řešené území je dle urbanistické koncepce ÚP návrhová zastavitelná plocha občanského vybavení komerčního OK č. 20 s výměrou 2,37 ha. Dle 6. kapitoly textové části ÚP se podmínky pro využití stanovují takto:

Podrobnější členění:	Občanské vybavení komerční – OK
Hlavní využití:	komerční občanské vybavení
Přípustné využití:	pozemky pro stavby pro obchodní prodej a služby
	pozemky pro služby a zařízení s provozem nákupních center související
	pozemky pro stavby ubytovacích a stravovacích služeb
	pozemky pro zařízení a stavby pro výrobní služby nerušícího charakteru
	pozemky pro zařízení a stavby pro nevýrobní služby
	pozemky pro zařízení a stavby pro sport a tělovýchovu
	pozemky pro zařízení a stavby pro vědu a výzkum
	pozemky parkovacích stání
	pozemky veřejných prostranství a zeleně
	ubytování správce nebo majitele a potřebného personálu
	související technická a dopravní infrastruktura
Podmíněně přípustné využití:	podmínky pro zastavitelnou plochu č. 108: - využití plochy je podmíněno výsledkem inženýrsko-geologického posouzení
Nepřípustné využití:	veškeré činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou stanoveny jako přípustné využití nebo podmíněně přípustné

Regulace ploch komerčního využití je dále podrobněji navržena touto studií:

Pro plochy komerční vybavenosti platí tyto regulativy:

- Koeficient zastavění: maximálně 40%
- Výšková regulace zástavby: maximálně 11 m
- Parkování: řešeno v návaznosti na objekty na parcele investora
- Počet podlaží: maximálně 3
- Zásobování objektů: řešeno mimo hlavní veřejný prostor komunikace

5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní obsluha bude pro střední a jižní části řešeného území zajištěna nově vybudovanými pozemními komunikacemi napojenými na veřejnou komunikaci, která je navržena v sousední ploše BU č. 138. Tato plocha je již v realizaci a tím dojde k vytvoření napojení na dopravní síť. Nové veřejné prostranství v řešeném území bude sloužit také k propojení s jižním okrajem řešeného území umožňující prostupnost územím. Severní část řešeného území bude obsloužena z již existujících ulice 4. května mimo řešené území a stávající účelové komunikace k firmě UNIMARCO.

Hlavní přístupové komunikace jsou navrženy obousměrné o šířce 2 x 3 m (příp. 2 x 2,5m).
Parkování a garážování vozidel bude zajištěno v rámci jednotlivých komerčních areálů.

6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Nově navržené inženýrské sítě budou uloženy v prostoru veřejného prostranství/ komunikací a dále dle potřeby v rámci ploch komerčního vybavenosti.

Zásobování pitnou vodou bude řešeno napojením na veřejnou vodovodní síť při zohlednění tlakových poměrů (ÚV Klečůvka 1500 m³ – 292,25 – 289,75 m n. m.) s nápojným bodem na severním okraji řešené lokality. Zásobování je z veřejného vodovodu, který je součástí skupinového vodovodu Zlín. Tlakové poměry jsou pro zásobování nové lokality dostačující.

Odkanalizování bude řešeno napojením na veřejnou kanalizační síť při zohlednění výškových poměrů.

Dešťové vody jsou vsakovány a využívány na jednotlivých pozemcích a management dešťových vod bude řešen při umísťování staveb a využívání pozemků.

V případě požadavku na plynofikaci, budou základní trasy STL plynovodu vedeny ve veřejném prostranství (podél pozemní komunikace).

Připojení na el. síť bude řešeno prostřednictvím zemního kabelu NN napojeného na stávající síť. Pro řešenou lokalitu se navrhuje využití plánované trafostanice, která bude situována na jihozápad od řešeného území dle územní studie pro plochu č. 138. Velikost elektrického výkonu pro komerční objekty nelze určit, protože není znám rozsah ani způsob komerčního využití. Požadovaný výkon bude specifikován v navazujících řízeních a dle potřeby bude nutno posílit trafostanici.

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Koncepce řešení je volena tak, že při respektování rozsahu ploch vzrostlé zeleně a jejich plnému využití nedojde k poškození krajinného rázu ani k významně negativnímu ovlivnění pohledových horizontů.

8. Druh a účel umísťovaných staveb

Na vymezených pozemcích pro komerční vybavenost mohou být umísťovány stavby v souladu s podmínkami využití ploch občanského vybavení komerčního OK dle ÚP Želechovice nad Dřevnicí v následujícím rozsahu a dle regulace stanovené v kap. 4 Návrhu:

- pozemky pro stavby pro obchodní prodej a služby
- pozemky pro služby a zařízení s provozem nákupních center související
- pozemky pro stavby ubytovacích a stravovacích služeb
- pozemky pro zařízení a stavby pro výrobní služby nerušícího charakteru
- pozemky pro zařízení a stavby pro nevýrobní služby
- pozemky pro zařízení a stavby pro sport a tělovýchovu
- pozemky pro zařízení a stavby pro vědu a výzkum
- pozemky parkovacích stání
- pozemky veřejných prostranství a zeleně
- ubytování správce nebo majitele a potřebného personálu
- související technická a dopravní infrastruktura

Na pozemcích **veřejných prostranství/komunikací** je možno umístit následující stavby:

- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství

Na pozemcích vymezených pro **vzrostlou zeleň** mohou být umísťovány následující stavby a následující využití:

- vzrostlá (stromová) zeleň
- dopravní a technická infrastruktura slučitelná s funkcí vzrostlé zeleně

9. Stanovení pořadí změn v území

Pro řešené území není stanovena etapizace.

10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Návrhová část územní studie obsahuje:

- 5 listů textové části
- výkres I.B1 Hlavní výkres – urbanistická koncepce

II. ODŮVODNĚNÍ

1. Údaje o pořízení územní studie

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá již z Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí, jenž nabyl účinnosti dne 4. 1. 2013, a kterým byla návrhová plocha občanského vybavení komerčního OK č. 20 vymezena. Plocha se s nabytím účinnosti změny č. 2 územního plánu účinné od 5. 7. 2024 upravovala ve smyslu změny urbanistické funkce její části (na plochu BU č. 138) a využití části plochy (změna na plochu stabilizovanou), zároveň se upravily podmínky pro její pořízení. Podkladem pro zpracování studie bylo zadání zpracované pořizovatelem, Magistrátem města Zlína, Střediskem územního plánování z prosince 2025, které je vyhodnoceno v kap. 3 Odůvodnění.

Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti je územním plánem stanovena do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu, tj. do 31. 12. 2027.

Součástí řešeného území je pouze plocha OK č. 20 a nikoliv plochy BU č. 5, 138 a DS č. 31, které jsou řešeny samostatnými územními studiemi. Zvolený návrh předpokládá zakomponování komerčních ploch do krajinné zeleně tak, aby docházelo k minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz.

2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Územní studie je zpracována v souladu s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vymezenými jak v **Politice územního rozvoje ČR ve znění Změny č. 8** (dále jen „PUR ČR“), tak v **Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Změny č. 7** (dále jen „ZÚR ZK“).

Návrhem je respektována ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a krajinný ráz vyplývající z polohy řešeného území v krajinně zemědělské harmonické.

Do řešeného území nezasahují koridory silniční dopravy dle PÚR ČR a ZÚR ZK.

Návrhem jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj socioekonomických aktivit v daném území, a to podrobnějším členěním návrhových ploch pro komerční vybavení a eliminaci jejich vlivu na krajinný ráz prostřednictvím ploch vzrostlé zeleně.

Soulad se Územním plánem Želechovice nad Dřevnicí ve znění Změny č. 2 s účinností ode dne 5. 7. 2024 (dále jen „ÚP Želechovice nad Dřevnicí“):

Podrobnější řešení územní studie vychází z požadavků územního plánu a podrobněji reguluje plochu občanského vybavení komerčního OK č. 20.

Z hlediska funkčního využití rozvíjí nastavenou regulaci komerčního vybavenosti a v rámci podrobnějšího řešení vymezuje jednotlivé segmenty pro komerční funkce, vzrostlou zezeň a funkci veřejného prostranství s využitím pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Jsou splněny základní podmínky pro řešení územní studie stanovené v územním plánu, a to:

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

což je podrobněji zdůvodněno v kap. 4.

3. Údaje o splnění zadání územní studie

1) Širší územní vztahy

Studie je řešena v rozsahu území vymezeného v územním plánu, výkrese základního členění území, s označením ÚS3 a základní požadavky na řešení byly formulovány v zadání. Předmětem řešení je plocha OK č. 20. Základním požadavkem je především podrobnější řešení plochy určené pro rozvoj komerčního vybavení, název rámcově respektuje zadání.

2) Důvody pořízení územní studie, hlavní cíle

Účelem pořízení územní studie („ÚS“) je zpřesnění podmínek využití řešeného území, vymezení samotných stavebních pozemků vč. pozemků veřejných prostranství, řešení dopravní a technické infrastruktury a další aspekty tak, aby bylo možné v řešeném území rozhodovat. Podmínka pro vypracování ÚS vyplývá již z Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí, jenž nabyl účinnosti dne 4. 1. 2013, a kterým byla návrhová plocha občanského vybavení komerčního OK č. 20 vymezena. Plocha se s nabytím účinnosti změny č. 2 územního plánu upravovala ve smyslu změny urbanistické funkce její části (návrh plochy BU č. 138, pro níž je územní studie zpracována) a využití části plochy (změna na plochu stabilizovanou), zároveň se upravily podmínky pro její pořízení.

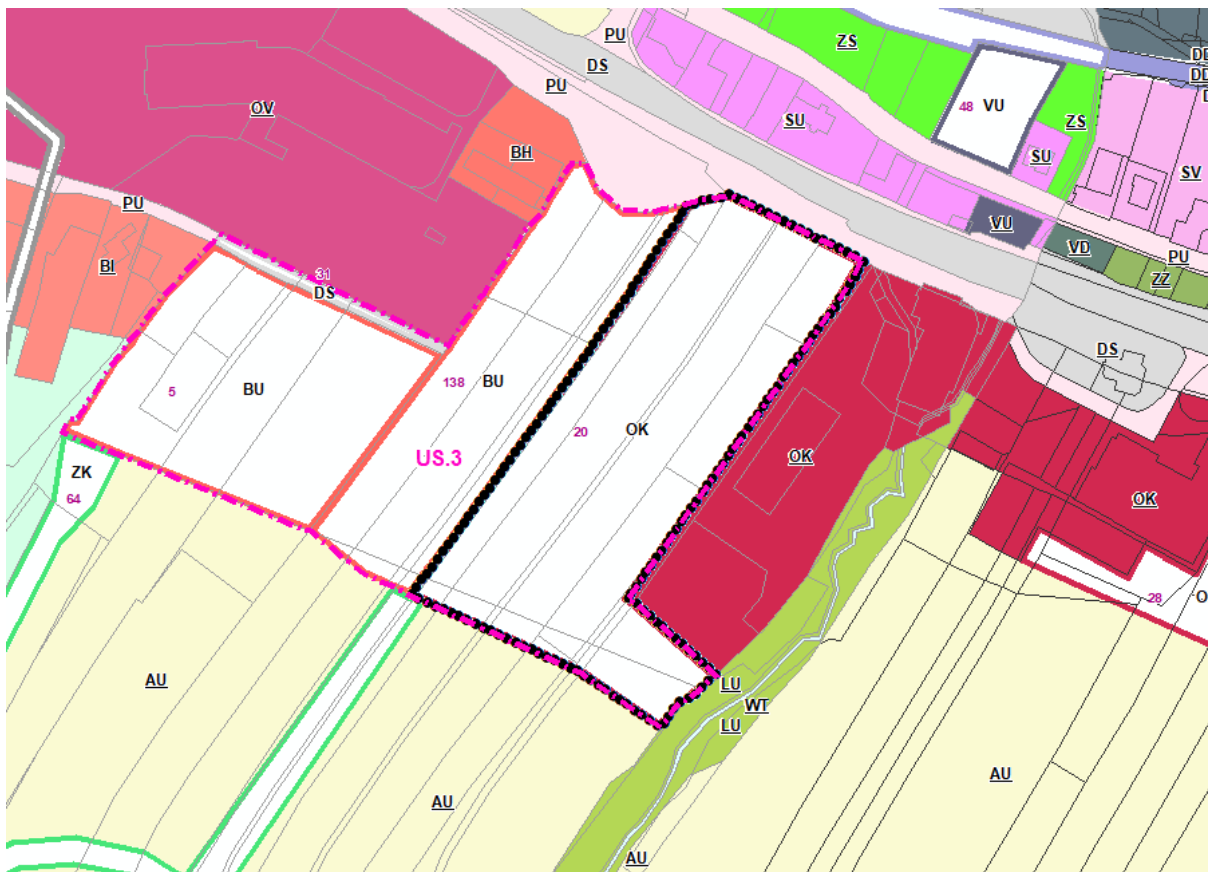
Cílem bylo prověřit možnosti využití zastavitelných ploch v souladu s požadavky platného ÚP Želechovice nad Dřevnicí a upřesněnými potřebami specifikovanými v zadání, a získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území. Navrženým řešením jsou naplňovány podmínky vydaného územního plánu a je vytvořen podklad pro další rozhodování v území tak, aby se dosáhlo co nejefektivnějšího využití řešené plochy. Cíl a účel je navrženým řešením naplněn.

Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je v ÚP Želechovice nad Dřevnicí nastavena do 31. 12. 2027. Studie je zpracována v dané lhůtě.

Studie je zpracována s cílem minimalizovat negativní vliv budoucího využití a zástavby komerčních areálů na krajinný ráz a stanovuje základní podmínky pro budoucí zástavbu. Vymezuje jednotlivé segmenty pro komerční vybavenost, vytváří podmínky pro zajištění dopravní obslužnosti, veřejné technické infrastruktury a koncepci zeleně. Zohledněna je lokalizace v přírodním parku Vizovické vrchy.

3) Vymezení řešeného území dle územního plánu Želechovice nad Dřevnicí

Rozsah plochy, u které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, je ve Výkrese základního členění území označen *US3*. Řešené území je vymezeno plochou OK č. 20. Vymezení plochy, u které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie *US3* obsahuje také plochy BU č. 5, 138 a DS č. 31, které jsou či budou řešeny jinými územními studii. Rozsah řešeného území je zřejmý z výřezů výkresů ÚP - I.B1 Hlavní výkres – urbanistická koncepce:



Území řešené územní studií

4) Požadavky vyplývající pro řešení z Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí

Územním plánem Želechovice nad Dřevnicí jsou pro řešené území nastaveny základní podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou respektovány a dále podrobněji rozvíjeny a upřesňovány.

Požadavky stanovené pro pořízení územní studie US3

- řešení zastavovací skladby lokality

- členění na jednotlivé stavební pozemky – území je rozčleněno na plochy komerční vybavenosti, zeleně a veřejné prostranství viz kap. 3
- vymezení pozemků veřejných prostranství (v min. rozloze 1000 m² na 2ha bez pozemních komunikací), funkční a prostorové členění ploch veřejných prostranství – jsou vymezeny plochy veřejných prostranství v rozsahu větším než 1000 m², ale vzhledem k využití jako plocha pro komerčních areály se jedná pouze o veřejné komunikace viz kap. 3
- řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti, zeleně – vzhledem k využití území jako plocha pro komerčních areály není navrhováno občanské vybavení, ale pouze zezeň pro izolaci od okolí

- řešení dopravní obsluhy včetně dopravy v klidu – řešení dopravy v klidu je řešeno v návaznosti na objekty na parcele investora viz kap. 4 a 5

- řešení technické infrastruktury – je řešeno především napojením na technickou infrastrukturu vedenou na ploše BU č. 138 viz kap. 6

- podmínky podrobnější plošné a prostorové regulace zástavby s ohledem na polohu lokality v krajině

- výměra stavebních pozemků – vzhledem k využití území jako plocha pro komerčních areály je území rozdělenou na segmenty pro komerční vybavenost, veřejné prostranství a zezeň viz kap. 4
- charakter zástavby – vzhledem k využití území jako plocha pro komerčních areály není navrhován charakter zástavby
- míra zastavění (%) pozemku (plocha stavby včetně zpevněných ploch) – míra zastavění je určena na max. 40 %

- regulační linie řazení (osazení) - vzhledem k využití území jako plocha pro komerční areály není navrhována regulační linie řazení
- začlenění staveb do krajiny – začlenění staveb do krajiny je řešeno návrhem ploch zeleně
- tvar (sklon) střech – vzhledem k využití území jako plocha pro komerční areály není tvar (sklon) střech navrhován

- **stanovení etapizace, především s ohledem na veřejnou infrastrukturu a rozsah zastavitelných ploch** – není navrhována etapizace, protože nevyplývá tato potřeba pro dané území

5) Požadavky na obsah a rozsah územní studie

Textová část bude mimo požadavky uvedené v ÚP obsahovat:

1. vymezení řešeného území
2. urbanistické řešení
3. veřejná infrastruktura
4. širší územní vztahy
5. podmínky pro využití, regulace

Grafická část bude obsahovat:

1. Výkres širších vztahů v území (1:5000)
2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce (1:1000)
3. Koordinační výkres (1:1000)

Struktura textové i grafické části je zvolena vlastní, nicméně požadavky kladené na obsah textové i grafické části jsou územní studií respektovány. Nad rámec je zpracován výkres vlastnických vztahů.

a) Navrženým řešením jsou respektovány limity a hodnoty území, které představuje zejména přírodní park Vizovické Vrchy, území ve vzdálenosti 30 m od lesa čemuž odpovídá i vymezení jednotlivých funkčních segmentů.

Územní studií je nastaveno základní objemové řešení zástavby pomocí koeficientu zastavění a výškové hladiny zástavby.

Jsou respektovány aktuální územně analytické podklady a poloha lokality.

Navrhované řešení je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Změny č. 8, se Zásadami územního rozvoje ve znění Změny č. 7 a s dalšími rozvojovými dokumenty.

Návrh je respektována i *Územní studie Krajiny Zlínského kraje, Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny a Krajinový ráz Zlínského kraje*. Jedná se o lokalitu ležící v návaznosti na zastavěné území obce, v rámci, které jsou požadavky z hlediska ochrany přírody a krajiny řešeny především prostorovou regulací – hladina zástavby, koeficienty zastavění a koncepce zeleně.

Řešením územní studie je naplňována *Politika architektury a stavební kultury ČR*. Při návrhu bylo přihlédnuto k jedinečným vlastnostem řešeného území a byly navrženy podmínky funkčního členění a plošné a prostorové regulace odpovídající danému regionu.

Jsou vymezena veřejná prostranství a plochy zeleně a vymezeny plochy pro komerční činnosti, kterou jsou vzhledem k absenci konkrétních požadavků bez podrobnějšího členění.

b) Veřejná prostranství

Jsou navrženy plochy **veřejných prostranství/komunikací** pro zajištění základních komunikačních funkcí a dále plochy **vzrostlé zeleně** s cílem minimalizace negativního vlivu na okolní krajinu.

c) Občanské vybavení

Samostatné plochy občanského vybavení nejsou navrženy; tato funkce je přípustná v rozsahu staveb pro související administrativu a obchodní prodej

d) Dopravní a technická infrastruktura

Pozemní komunikace jsou navrženy jako obousměrné v rámci veřejných prostranství/komunikací se šířkou 3 - 10 m. a navazují na budovanou komunikaci v ploše BU č. 138, která bude napojena na síť pozemních komunikací. Podrobnější kategorizace pozemních komunikací není uváděna.

Parkování bude řešeno v rámci jednotlivých stavebních pozemků a nejsou navrhovány samostatné plochy.

Na *technickou infrastrukturu* budou napojeny jednotlivé komerční areály dle jejich charakteru a způsobu užívání. Nově navržené inženýrské sítě budou uloženy v prostoru veřejných prostranství/komunikací. Jednotlivé areály lze dle potřeby napojit na veřejné rozvody (voda, kanalizace, v případě potřeby plyn); dešťové vody jsou přednostně vsakovány a využívány na jednotlivých pozemcích. Navržené řešení je v souladu s PRVK ZK. Napojení el. energie je navrženo na plánovanou trafostanici dle územní studie pro plochu č. 138.

e) Regulace zástavby

Navržené řešení **podrobněji reguluje budoucí zástavbu**. Je nastaven koeficient zastavění, výšková regulace zástavby, parkování, počet podlaží a zásobování objektů. Vzhledem k povaze návrhu využití řešeného území pro komerční využití nedochází k regulacím sklonu střech, řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti a také stanovení etapizace.

f) Specifické požadavky k řešení

Vzhledem k povaze území řešeného územní studií není nastavena etapizace.

g) Obsah územní studie

Studie obsahuje textovou a grafickou část s obsahem odpovídajícím zadání. Textová část je zpracována ve formátu MS Office Word. Grafická část je zpracována ve vektorovém formátu (dgn, shp) nad aktuální účelovou katastrální mapou k datu zahájení prací (a předání dat). Data jsou zpracována přiměřeně dle metodiky digitálního zpracování - „metodika Sjednocení dÚP HKH - sjednocená verze pro ÚAP a ÚP“.

Územní studie je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek a respektuje požadavky a koncepce uvedené v textové části ÚP (zejména kapitoly 3., 4., 6. a 10.).

Územní studie se předává v požadovaném rozsahu:

- textová část ve formátech pdf
- výkresová část ve formátu pdf
- datová část ve vektorovém formátu.

Studie byla v průběhu zpracování projednána s objednatelem, obcí Želechovice nad Dřevnicí a pořizovatelem, navržené řešení bylo dohodnuto. Data územní studie se předají i ve strojově čitelném formátu podle požadavků vyhlášky, včetně zajištění bezchybné kontroly na ETL nástroji. Protokol z kontroly je součástí odůvodnění – viz kap. 9.

4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení je zpracované ve vztahu k jednotlivým kapitolám navrhovaného řešení. Členění kapitol je upraveno, ale obsahuje požadované údaje ze zadání.

1. Základní údaje

Jedná se o kapitolu, která uvádí základní východiska a podklady pro řešení územní studie, což je vydaný Územní plán Želechovice nad Dřevnicí a „Zadání Územní studie Želechovice – plocha OK č. 20“ z prosince 2025, které formuluje požadavky na řešení. Navrhované řešení je v souladu se změnou č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí a řešenou plochu dále podrobněji reguluje. Požadavky splnění zadání jsou samostatně vyhodnoceny v kap. 3. Odůvodnění.

2. Vymezení řešeného území

Územní studie je řešena v rozsahu území vymezeného územním plánem, bez nutnosti toto území rozšiřovat. Řešené území se nachází ve východní části obce a přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy se stejnou komerční funkcí. Rozsah řešeného území je zřejmý z výkresu širších vztahů zpracovaného na podkladě účinného územního plánu a nebyl řešením měněn.

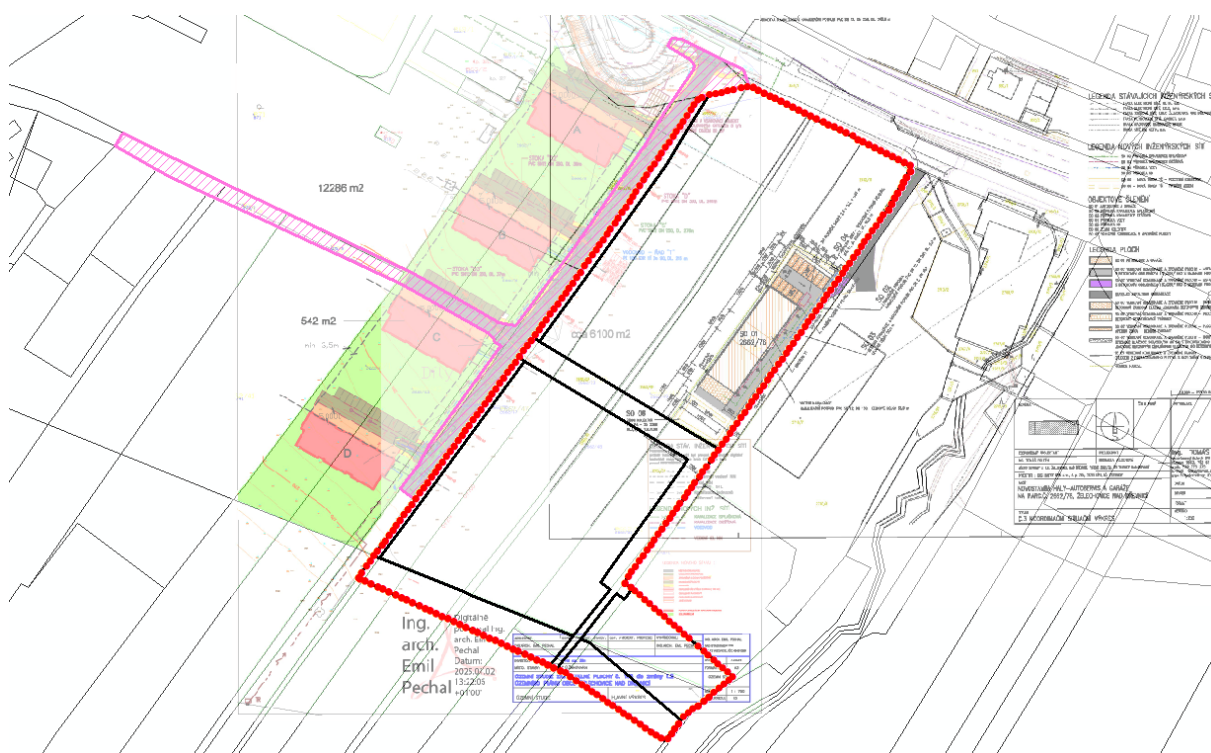
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

V rámci řešené plochy jsou vymezeny jednotlivé plochy – segmenty, kdy je jako hlavní funkce komerční vybavenost. Dále jsou navrženy pozemky veřejných prostranství/komunikací, které umožňují dopravní obsluhu území a jeho prostupnost. Negativní vliv na okolní krajinu je eliminován vymezením segmentů vzrostlé zeleně.

Rozložení jednotlivých segmentů je zřejmé z výkresu č. 1.B1 Hlavní výkres – urbanistická koncepce. Na výše uvedené členění je dále navázána podrobnější regulace jednotlivých ploch. Návrh je zpracován v jedné variantě, která umožňuje při splnění nastavených podmínek variabilitu v rozsahu a využití ploch.

Navržené řešení respektuje limity v území – zejména lokalizaci v přírodním parku Vizovické vrchy, pásmo 30 m od lesa s podmíněným využitím. Výměry jednotlivých segmentů pro komerční vybavenost nejsou dále podrobněji členěny a umožní tak realizaci staveb komerčního charakteru a zpevněných a manipulačních ploch dle konkrétních požadavků investora.

Pro území je již zpracovaný projekt budovy autoservisu a území navazuje na plochu BU č. 138, kde je navržena výstavba 4 bytových domů, která již započala, viz obrázek níže.



Území řešené územní studií s projektem autoservisu a bytovými domy v ploše BU č. 138

4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků

Základní funkční využití řešené plochy je dáno vydaným územním plánem a řešenou studií je z hlediska funkčního dále podrobněji strukturováno. Jsou navrhovány plochy **veřejných prostranství, komerční vybavenosti a zeleně**. Jsou také nastaveny regulace koeficientu zastavění ploch, výškové regulace zástavby, parkování, počtu podlaží a zásobování objektů což vychází z územního plánu.

5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní řešení je navrženo s cílem zajistit nejen dostupnost jednotlivých komerčních ploch, ale i prostupnost území. Součástí veřejných prostranství budou pozemní komunikace vozidlové. Z toho důvodu je navržena průběžná místní komunikace o šířce veřejného prostoru min. 8 - 10m, což umožní obousměrnou komunikaci cca 2 x 3 m. Tato plocha veřejných prostranství slouží jako páteřní komunikace pro obsluhu středu a jižní části území. Na jižním konci je navrhovaného veřejného prostranství dochází k rozšíření, aby zde mohlo vzniknout obřatiště.

Vytváří takto přístupovou komunikaci pro většinu řešeného území. Lokalizace je dána návazností na veřejnou komunikaci, která je navržena v sousední ploše BU č. 138, která bude vytvářet napojení na dopravní síť na ulici 4. května. Tato plocha je již v realizaci. Nové veřejné prostranství v řešeném území bude sloužit také k propojení s jižním okrajem řešeného území umožňující prostupnost územím. Severní část řešeného území bude obsloužena z již existujících ulice 4. května.

Z navržených komunikací je zajištěn přístup ke všem stavebním pozemkům. Vlastní dopravní řešení a organizace dopravy bude předmětem navazujících řízení a umožňuje variabilitu řešení a etapizaci výstavby. K tomuto řešení bylo přistoupeno z důvodu optimálního a hospodárného využití území. Komunikační systém bude navázán na stávající dopravní kostru obce tzn. na stávající komunikaci 4. května, která je napojena na páteřní silnici I/49. Návrh dopravního řešení včetně šířkového a směrového uspořádání odpovídá požadavkům a nárokům na obsluhu navržené komerční zóny. Ve vztahu k výškovému uspořádání komunikací nejsou přijímána žádná opatření a návrh vyhoví normovým požadavkům. Pro zajištění vhodného urbanistické propojení území je do budoucna potřeba vytvořit propojení ulice Nad Školou přes plochu BU č. 138. Výsledné řešení dopravy je zřejmé z výkresu *I.B1_Hlavní výkres – urbanistická koncepce*.

Parkování a garážování vozidel se předpokládá v rámci jednotlivých komerčních areálů.

6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Územní studie vytváří základní podmínky pro napojení jednotlivých staveb na veřejné rozvody vody, na kanalizační síť, v případě požadavku na STL rozvody plynu a umožňuje zásobování elektrickou energií. Vedení technické infrastruktury je navázáno na sousední plochu BU č. 138. Vedení jednotlivých řadů a vedení je zřejmé z výkresu *II.B1_Koordináční výkres*.

Pitnou vodou lze území dle potřeby zásobovat z **veřejného vodovodu**, který je součástí skupinového vodovodu Zlín. V rámci řešeného území je navrženo rozšíření vodovodní sítě, která bude součástí stávajícího tlakového pásma (území nevyžaduje provedení opatření pro posílení tlaku).

Likvidace odpadních vod je řešena pomocí navržené splaškové kanalizační sítě, odpadní vody jsou čištěny na ČOV Zlín-Malenovice ve městě Zlín. Dešťové vody budou vsakovány na jednotlivých pozemcích nebo budou odvedeny samostatnou stokou dešťové kanalizace, případně bude řešen management dešťových vod v rámci jednotlivých staveb. Navržené řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje.

V případě požadavku na plynofikaci řešené lokality, lze umístit trasy STL plynovodu ve veřejném prostranství (pozemní komunikace).

Zásobování elektrickou energií bude řešeno prostřednictvím zemního kabelu NN napojeného na stávající síť. Pro řešenou lokalitu se navrhuje využití plánované trafostanice, která bude situována na jihozápad od řešeného území dle územní studie pro plochu č. 138. Velikost elektrického výkonu pro komerční objekty nelze určit, protože není znám rozsah ani způsob komerčního využití. Požadovaný výkon bude specifikován v navazujících řízeních. Další možnosti napojení především pro plochy navazující na ulici 4. května představuje existující trafostanice východně od řešeného území. V rámci navržených komunikací se také předpokládá vybudování veřejného osvětlení.

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území se promítají do jednotlivých regulovaných prvků např. výšková hladina staveb, což je zdůvodněno zejména v bodě 4 této kapitoly.

Plocha pro komerční využití je situována v pohledově málo exponované lokalitě na přechodu sídla do volné (otevřené) krajiny. Jedná se o úpatní část severního svahu, který postupuje až na vrcholy Želechovických a Lipských pasek. Celé řešené území se tak nachází ve svahu a převýšení mezi severní a jižní částí území je až 20 metrů. Zástavba je navržena především do úrovně okolní zástavby, čímž nedojde k výraznému dopadu na krajinný ráz. Pro eliminaci negativního vizuálního impaktu jsou vymezeny plochy pro vzrostlou zeleň, čímž dojde k odclonění komerčního areálu a jeho zakomponování do ploch zeleně. Navržená zástavba komerčními objekty a způsob využití území je podrobněji regulován v ÚP Želechovice nad Dřevnicí.

S ohledem na zvýšenou hodnotu a dochovaný krajinný ráz mimo jiné přírodního parku Vizovické vrchy jsou navržena **následující opatření k zachování stávajících hodnot území:**

- jsou vymezeny plochy – **segmenty vzrostlé zeleně**
- je zachována vyrovnaná hladina zástavby max. 11 m a max. 3 podlaží

Předmětná lokalita je součástí krajinného celku Zlínsko, krajinného prostoru Zlín, kdy je nutno zachovat harmonický vztah sídla a zemědělské krajiny a respektovat architektonické a urbanistické znaky. Nastavenými podmínkami je zajištěna minimalizace vlivů na zachovaný krajinný ráz a návrhem dochází k zakomponování komerční zóny do území při respektování struktury a charakteru sídla.



Pohled na území řešené územní studií



Pohled na území řešené územní studií



Pohled na území řešené územní studií



Pohled na území řešené územní studií

8. Druh a účel umísťovaných stavieb

Základní funkční regulaci stanovuje ÚP Želechovice nad Dřevnicí. Ta se územní studií podrobněji členění tak, že jsou určené jednotlivé druhy stavieb, které lze umístit na ploše občanského vybavení komerčního (OK).

V případě **plach komerčního vybavení** se jedná o využití:

- komerční občanské vybavení
- stavby pro obchodní prodej a služby
- služby a zařízení s provozem nákupních center související
- stavby ubytovacích a stravovacích služeb
- zařízení a stavby pro výrobní služby nerušícího charakteru
- zařízení a stavby pro nevýrobní služby
- zařízení a stavby pro sport a tělovýchovu
- zařízení a stavby pro vědu a výzkum
- parkovací stání
- veřejné prostranství a zeleně
- ubytování správce nebo majitele a potřebného personálu
- související technická a dopravní infrastruktura

Výše uvedený výčet představuje základní druh zástavby spojený s komerční činností včetně zpevněných plach. Předpokládá se také využití části pozemku pro zeleň.

Pozemky veřejných prostranství/komunikací jsou určeny pro dopravní infrastrukturu a také pro umístění technické infrastruktury. Tyto pozemky plní funkci veřejného prostoru jako veřejná prostranství. Rozsah přípustných stavieb je dán hlavní funkcí, která zajišťuje dopravní obsluhu území.

Na pozemcích vymezených pro **vzrostlou zeleň** se předpokládají stavby jen omezeně – pouze v rozsahu dopravní a technické infrastruktury vzrostlé zeleně.

Rozsah je navržen tak, aby byla zajištěna veřejná dopravní a technická infrastruktura v území a plochy vzrostlé zeleně minimalizovaly negativní vliv na krajinný ráz.

9. Stanovení pořadí změn v území

Pro řešenou lokalitu není vzhledem k rozsahu a povaze území stanovena etapizace.

10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Uvedený údaj stanovuje rozsah návrhové části územní studie, která je podkladem pro rozhodování v území. Rozsah textové části je dán počtem listů a rozsah grafické části výčtem jednotlivých výkresů.

Přesná specifikace tak zaručí při následné aplikaci obsahovou úplnost používané dokumentace.

5. Vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu

Navržené řešení vychází z ÚP Želechovice nad Dřevnicí, v rámci, kterého byly odsouhlaseny předpokládané záборы v rozsahu dle následující tabulky:

Číslo	kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	III. tř. ochrany	IV. tř. ochrany
20	OK	2,37	0	2,35	1,73	0,63
Celkem		2,37	0	2,35	1,73	0,63

Navrhovaným řešením byl jednoznačně stanoven rozsah území, které respektuje jednotlivé pozemkové parcely dle katastru nemovitostí. Podle BPEJ jde o plochy ve III. a IV. třídě ochrany ZPF, z hlediska kultur je dotčena převážně orná půda. Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území se stejnou funkcí a veřejnou infrastrukturu, zejména dopravní. Podrobný přehled dotčených pozemků ZPF dle katastru nemovitosti je uveden v tabulce na výkrese **II.B3 Výkres vlastnických vztahů**. Navrhovaným řešením nebude ztíženo obhospodařování okolních pozemků. Jedná se o území bez vložených investic do půdy.

Návrhem nejsou **dotčeny lesní pozemky** a **pásmo 30 m od okraje lesa** zasahuje do řešeného území v jihovýchodní části plach.

6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie byla zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek, bude respektovat požadavky a koncepce uvedené v textové části ÚP Želechovice nad Dřevnicí (zejména kapitoly 3., 4., 6. a 10.).

7. Přehled vlastníků dotčených pozemků

Přehled vlastníků dotčených pozemků je zpracován k lednu 2026 a je uveden v následující tabulce a tabulce na výkrese *II.B3 Výkres vlastnických vztahů*:

Seznam vlastníků pozemků					
Označení pozemku	parc. číslo	celková výměra pozemku dle KN m ²	výměra řešená územní studií (m ²)	druh pozemku	vlastník
1	2662/11	1111	1111	orná půda	Hubáček Vlastimil
2	2662/23	5865	5865	orná půda	Špendlíková Anna
3	2662/38	5780	121	orná půda	Elšík Pavel
4	2662/47	2581	2581	orná půda	H + M Zlín a.s.
5	2662/48	630	630	orná půda	Tichá Marie
6	2662/49	5056	5056	orná půda	Tichá Marie
7	2662/50	647	647	orná půda	H + M Zlín a.s., Pařenicová Ivana
8	2662/51	2103	2103	orná půda	ZULIP s.r.o.
9	2662/52	258	258	orná půda	Pařenicová Ivana
10	2662/62	15321	282	orná půda	Špendlíková Anna
11	2662/66	18848	12	orná půda	Česká republika
12	2662/70	5639	145	orná půda	Viktořík Radomil, Viktoříková Jana
13	2662/71	976	42	orná půda	Tichá Marie
14	2662/72	6122	292	orná půda	Tichá Marie
15	2662/73	579	27	orná půda	H + M Zlín a.s., Pařenicová Ivana, Viktoříková J.
16	2662/74	180	180	orná půda	ZULIP s.r.o.
17	2662/75	36	36	orná půda	ZULIP s.r.o.
18	2662/76	2000	1980	orná půda	KKS-INVEST Lípa s.r.o.
19	2706/1	930	113	ostatní plocha	Obec Želechovice nad Dřevnicí
20	2706/2	1211	62	ostatní plocha	Obec Želechovice nad Dřevnicí
21	2711/1	976	976	orná půda	Vajdák Luděk
22	2711/5	1024	1024	orná půda	Vajdák Luděk
23	2662/42	161	161	orná půda	ZULIP s.r.o.

8. Fotodokumentace stávajícího stavu



Pohled k severu na plochu OK č. 20



Příjezdová veřejná komunikace na ploše BU č. 138 je již v realizaci



Příjezdová komunikace od ulice 4. května



Pohled k jihu na plochu OK č. 20



Pohled k severu na plochu OK č. 20



Na ploše BU č. 138 probíhá realizace

9. Protokol z kontroly ETL

Protokol pro předaný balíček: DUS_30567626

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: Úplná
Zadaný druh dokumentu: Územní studie (DUS)
Zadaný způsob projednání: Nové
Zadaná etapa pořizování: Návrh

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: Územní studie (DUS)
Způsob projednání: Nové
Etapa pořizování: Návrh
Kód územní studie: 30567626
Formát vstupních údajů: GIS

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: Bez chyb
Výsledek importu: Bez importu do NGÚP
Začátek: 04.02.2026 13:21:50
Konec: 04.02.2026 13:23:15

Detaily kontrol

- **Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1043	Kontrola přítomnosti nepovinných souborů proběhla bez chyb a varování.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

- **Kontrola metadat**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

- **Kontrola vektorových údajů**

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů:	Bez chyb
B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů:	Bez chyb
C - Kontrola souřadnicového systému:	Bez chyb
D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami:	Bez chyb
E - Kontrola topologie a čistoty dat:	Bez chyb
F - Kontrola nestandardních vrstev:	Bez chyb

Počet objektů ve vrstvách:

reseneuzemi_p: 1

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut kod_eupc vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1262	Povolené hodnoty atributu "Kod_EUPC" vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.

- **Kontrola textů a výkresů**

Kategorie Kód Zpráva

Informace 2004 Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.

Informace 2004 Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.

Informace 2009 Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.