

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

## ŽELECHOVICE NAD DŘEVNICÍ

V UPLYNULÉM OBDOBÍ 01/2019 – 04/2025



pořizovatel:	Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování
schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí
určený zastupitel:	starosta obce Ing. Ivo Thurner
datum:	únor 2026

Dle § 107 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů zpráva o uplatňování obsahuje:

## OBSAH

ÚVOD .....	3
A.VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	5
B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ .....	17
C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ .....	18
D. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	39
E. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI.....	41
F. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	41
G. VYHODNOCENÍ PODNETŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	42
H. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	43
I. NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	43
ZÁVĚR .....	48

## ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí za uplynulé období 01/2019 – 05/2025 (dále jen „Zpráva o uplatňování“) je zpracována dle ustanovení § 107 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"). Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu jsou stanoveny stavebním zákonem. Návrh Zprávy o uplatňování, zpracovaný v součinnosti s určeným zastupitelem, bude před předložením zastupitelstvu obce ke schválení projednán s dotčenými orgány a krajským úřadem.

### Sledované období:

- Zpráva o uplatňování ÚP Želechovice nad Dřevnicí vyhodnocuje období od schválení předcházející zprávy až doposud, tj. etapa od ledna 2019 do května 2025
- V průběhu sledované etapy byla vydána Změna č. 1, která nabyla účinnosti dne 10. 2. 2024 a Změna č. 2, která nabyla účinnosti dne 5. 7. 2024.

### Stav územně plánovací dokumentace:

- Územní plán Želechovice nad Dřevnicí byl vydán Zastupitelstvem obce Želechovice nad Dřevnicí dne 20. 12. 2012, formou Opatření obecné povahy č. 2/2012, které nabyla účinnosti dne 4. 1. 2013. Územní plán Želechovice nad Dřevnicí byl vydán v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb.
- Územní plán Želechovice nad Dřevnicí ve znění Změny č. 1 byl vydán Zastupitelstvem Želechovice nad Dřevnicí dne 24. 1. 2024, formou Opatření obecné povahy č. 1/2024, které nabyla účinnosti dne 10. 2. 2024.
- Územní plán Želechovice nad Dřevnicí ve znění Změny č. 2 byl vydán Zastupitelstvem Želechovice nad Dřevnicí dne 19. 6. 2024, formou Opatření obecné povahy č. 3/2024, které nabyla účinnosti dne 5. 7. 2024.

### Platná územně plánovací dokumentace:

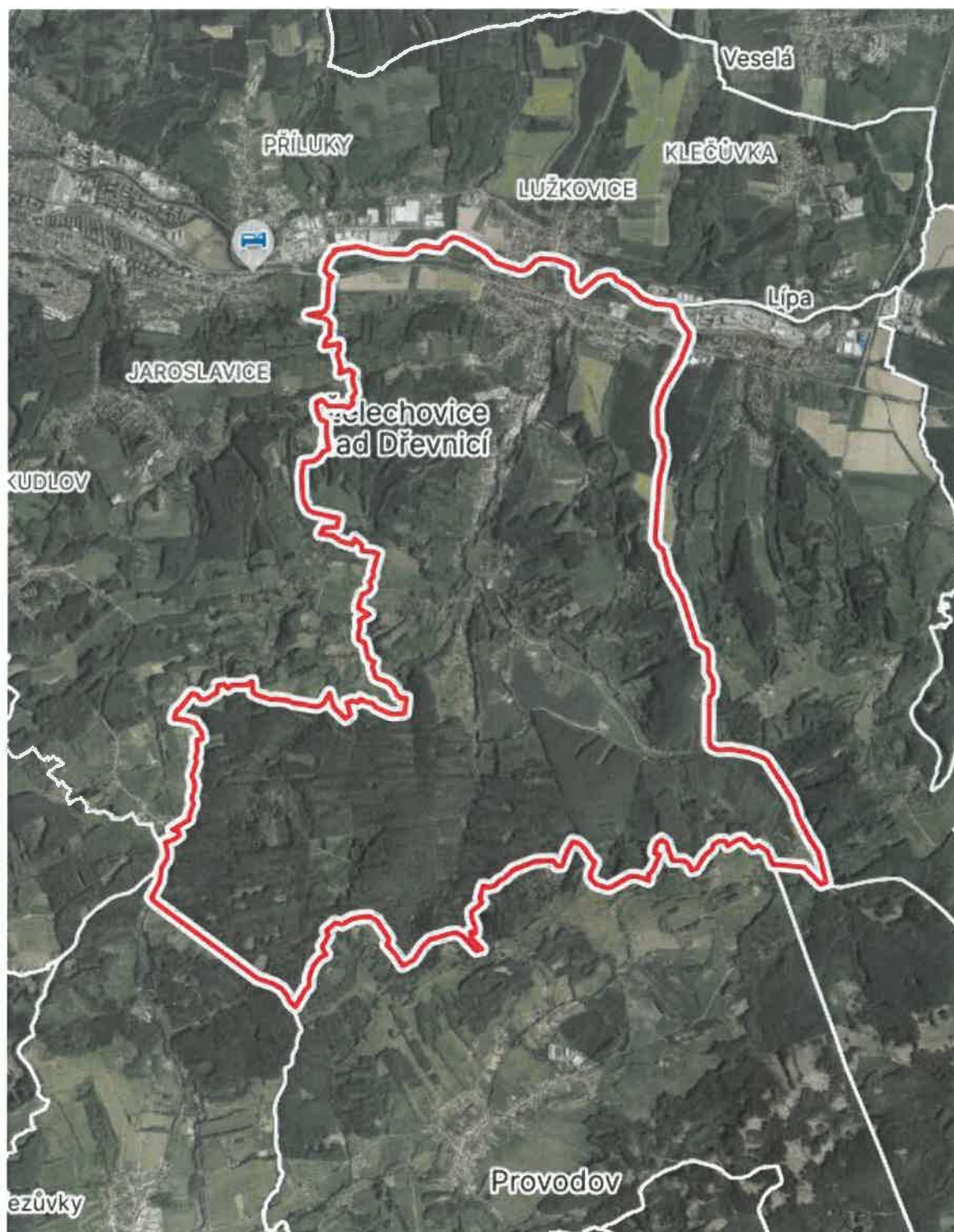
- Územní plán Želechovice nad Dřevnicí, úplné znění po vydání změny č. 2, která nabyla účinnosti dne 5. 7. 2024

Všechny výše uvedené dokumentace jsou zveřejněny na adrese:

<https://www.zlin.eu/zelechovice-nad-drevnici>

### Řešené území:

- Katastrální území Želechovice nad Dřevnicí (795909)
- Kód obce podle základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí (500011)



## A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO.

- Zastavěné území je v ÚP Želechovice nad Dřevnicí vymezeno ke dni 1. 11. 2023 (Změna č. 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí). Využívání zastavěného a zastavitelného území je ve shodě s koncepcí rozvoje územního plánu. Vymezení zastavěného území bude změnou celkově prověřeno v souladu s § 116 odst. 4 stavebního zákona a bude aktualizováno k datu zpracování změny.

#### Vyhodnocení:

*V rámci sledovaného období se zastavěné území změnilo a bylo aktualizováno změnou č. 1 ke dni 1. 7. 2022 a Změnou č. 2 ke dni 1. 11. 2023 ÚP Želechovice nad Dřevnicí. Lze předpokládat, vzhledem k délce zpracování změny určité úpravy ve vymezení zastavěného území.*

#### **Požadavky na změnu ÚP:**

Prověřit aktuální stav zastavěného území.

### KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

- Koncepce rozvoje území respektuje současné přírodní a civilizační podmínky, urbanistickou strukturu sídla a vytváří předpoklady pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel. Koncepce rozvoje území obce vychází ze současného způsobu zástavby, který je typický pro příměstské lokality (především v centru obce) a lokality pasekářského charakteru. Byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení individuální a pro bydlení specifických forem a dále zastavitelné plochy smíšené obytné vesnické. Rozvoj území obce je soustředěn do ploch navazujících na zastavěné území obce, které lze dobře napojit dopravně i na technickou infrastrukturu. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce především respektuje specifickou kombinaci převážně souvislé zástavby podél silnic a vodních toků s rozptýlenou zástavbou, která má podobu rodinných domů, chalup a zemědělských usedlostí na okolních svazích. Vzhledem k tomu, že se tyto usedlosti postupně mění na objekty individuální rekreace, není v územním plánu další rozvoj těchto lokalit navržen, což rovněž přispívá k zachování současného krajinného rázu, který je významnou hodnotou území obce. Koncepce rozvoje území obce nenarušuje zvláště chráněná území přírody, která se na území obce nacházejí. V přírodních parcích Želechovické paseky a Vizovické vrchy byly zastavitelné plochy vymezeny v minimálním rozsahu. Koncepce rozvoje nenarušuje ani civilizační hodnoty obce, které jsou soustředěny především do její centrální části, kde se nachází základní a mateřská škola, obecní úřad, pošta, kostel a hřbitov.
- Výstavba probíhala podle platného územního plánu, jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách.
- Rozvojové potřeby obce jsou realizovány v zastavěném a zastavitelném území obce. Obec v současné době v rámci Změny č. 1 ÚP měla požadavek na rozšíření nových zastavitelných ploch pro bydlení, výrobu, rozšíření hřbitova, plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu. V rámci změny č. 2 byl požadavek na změnu funkce části již vymezené zastavitelné plochy pro komerční zařízení OK č. 20 na plochu pro bydlení všeobecné s označením BU č. 138 (změna funkce).
- Koncepce veřejné infrastruktury byla respektována. V souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR ZK) byla v územním plánu Želechovice n/D. vymezena územní rezerva DS 120 pro silniční dopravu v souvislosti s propojením Zlín – Zádveřice. V Generelu dopravy Zlínského kraje, který byl schválen Radou Zlínského kraje usnesením č. 0608/R21/21 ze dne 23. 8. 2021 se uvádí, že se vypouští koridor územní rezervy Zlín-Zádveřice. V Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje (ZÚR ZK) je k datu zpracování Návrhu zprávy o uplatňování stále vymezen.
- Koncepce uspořádání krajiny zůstává zachována a respektována. Prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) jsou vymezeny v souladu s nadřazenou dokumentací, dále jsou vymezeny prvky na lokální úrovni. Je potřeba zkoordinovat plochy ÚSES s nově zpracovaným Plánem ÚSES pro územní obvod ORP Zlín (Arvíta – P spol.s.r.o.) a případné odchylky upravit.
- Celostátní priority územního plánování k zajištění trvale udržitelného rozvoje území jsou vyhodnoceny řešením územního plánu, jak je vyhodnoceno v navazujících kapitolách.

- Ve sledovaném období dochází k postupnému naplňování cílů a úkolů územního plánování v souladu se stanovenou koncepcí rozvoje sídla a koncepcí řešené volné krajiny.
- Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí schválilo dne 22. 6. 2021 pořízení nového územního plánu. Mezitím zastupitelstvo obce rozhodlo 7. 5. 2020 o pořízení změny č. 1, která nabyla účinnosti dne 10.2.2024. Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí schválilo dne 21. 6. 2023 schválení Změny č. 2. s nabytím účinnosti dne 5. 7. 2024.

### VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH VOLNÉ KRAJINY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Využití navržených zastavitelných ploch ÚP za sledované období – bylo prověřeno pořizovatelem porovnáním se stavem v katastru nemovitostí, leteckými snímky a konzultací s určeným zastupitelem. Jsou evidovány podněty občanů a majitelů pozemků na zařazení nových zastavitelných ploch pro bydlení a změn funkčního využití. Vyhodnocení dosavadního využití navržených zastavitelných ploch je uvedeno v následujících tabulkách:

#### A.1.1 PLOCHY BYDLENÍ A PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

číslo plochy dle ÚP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
1	bydlení individuální	BI	rozšíření stávající plochy 0,41	0	0,41
2	bydlení individuální	BI	0,29	0	0,29
3	bydlení individuální	BI	6,55	zvětšeno (změna č.1)	6,55
4	bydlení všeobecné	BU	0,34	změna na OV (změna č. 1) 0	0
5	bydlení všeobecné	BU	1,43	0	1,43
6	bydlení individuální	BI	0,53	zmenšeno (změna č.1) 0	0,53
7	bydlení individuální	BI	0,56	0	0,56
8	bydlení individuální	BI	0,85	0,52	0,33
9	bydlení jiné	BX	0,13	0,13 (využito)	0
11	bydlení individuální	BI	0,69	vypuštěno (změna č.1)	0
12	bydlení individuální	BI	0,65	0,65 (využito)	0
13	bydlení jiné	BX	0,22	0,12	0,1
14	bydlení jiné	BX	0,19	0	0,19
16	bydlení jiné	BX	0,13	0,13 (využito)	0

číslo plochy dle ÚP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
17	smíšené obytné vesnické	SV	0,27	0	0,27
18	smíšené obytné vesnické	SV (SO.3)	0,39	0,26 (vypuštěno) 0,13 (využito)	0
52	bydlení individuální	BI	0,66	zmenšeno (změna č. 1)	0,44
104	bydlení individuální	BI	0,32	0,11 (změna č.1)	0,21
112	bydlení jiné	BX	0,16	vypuštěno (změna č.1)	0
115	bydlení jiné	BX	0,36	vypuštěno (změna č.1)	0
132	bydlení individuální	BI	3,12	zpracováno (změna č.1)	3,12
138	bydlení všeobecné	BU	1,31	zpracováno (změna č. 2)	1,31
celkem					15,74

Od poslední aktualizace území dochází ke změně využití vymezených ploch pro bydlení:

- Plocha BI č. 1 – v rámci plochy je umístěno 5 RD, 1 RD je rozestavěn, ale není v době zpracování Zprávy zapsán v KN, část zastavitelné plochy č. 1 a nezastavěného území se změnou č. 1 mění na zastavěné území, dochází k rozšíření plochy č. 1 (0,41 ha), podmínka zpracování územní studie pro plochu č. 1 s ozn. US5 se vypouští, zbývají 4 stavební místa
- Plocha BI č. 2 – plocha nevyužita
- Plocha BI č. 3 je návrhem projednávané změny č. 1 ÚP zvětšena, využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US2, plocha nevyužita
- Plocha č. B č. 4 – změnou č. 1 se vypouští, mění se na stabilizovanou plochu OV, podmínka zpracování územní studie s ozn. US3 se vypouští
- Plocha BI č. 5 - plocha nevyužita
- Plocha BI č. 6 – změnou č. 1 se část zastavitelné plochy vypouští, z části se mění na zastavěné území, podmínka zpracování územní studie s ozn. ÚS1 se pro celou plochu č. 6 vypouští, plocha nevyužita
- Plocha BI č. 7 – plocha nevyužita
- Plocha BI č. 8 – v rámci plochy jsou umístěny 3 RD, část zastavitelné plochy se změnou č. 1 mění na zastavěné území, zbývající plocha určena k využití, zatím nevyužita
- Plocha BX č. 9 - v rámci plochy je umístěn 1 RD, plocha je kompletně využita, zastavitelná plocha se změnou č. 1 mění na zastavěné území
- Plocha BI č. 11 se změnou č. 1 vypouští, podmínka zpracování územní studie US6 se vypouští
- Plocha BI č. 12 - v rámci plochy jsou umístěny 2 RD, plocha je kompletně využita, zastavitelná plocha se změnou č. 1 mění na zastavěné území
- Plocha BX č. 13 - v rámci plochy je umístěn 1 RD, část zastavitelné plochy se mění změnou č. 1 na zastavěné území, zbývající plocha nevyužita
- Plocha BX č. 14 – plocha nevyužita
- Plocha BX č. 16 - v rámci plochy je umístěn 1 RD, plocha je kompletně využita, změnou č. 1 se plocha mění na zastavěné území
- Plocha SV č. 17 – plocha nevyužita

- Plocha SV (SO.3) č.18 – v rámci plochy je umístěn 1 RD a 1 stavba, která není v době zpracování Zprávy zapsána v KN, plocha je kompletně využita, změnou č. 1 se mění na zastavěné území zbývající část se vypouští
- Plocha č. BI 52 – část zastavitelné plochy se změnou č. 1 mění na zastavitelnou plochu přestavby č. 21 s ozn. Přestavba 1 (přičlenění k ploše č. 21)
- Plocha č. BI 104 je návrhem projednávané změny č. 1 zmenšena, část zastavitelné plochy vypouští, jsou zde postaveny 2 RD
- Plocha BX 112 a 115 je návrhem projednávané Změny č. 1. vypuštěna.
- Plocha BI č. 132 – Změnou č. 1 ÚP je navržena nová zastavitelná plocha, využití části plochy č. 132 je podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US7
- Plocha BU č. 138 – Změnou č. 2 ÚP je navržena nová zastavitelná plocha, využití plochy č. 138 je podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US3
- Stavební rozvoj obce je realizován na nezastavěných plochách uvnitř zastavěného území a v návaznosti na ně. Obytná zástavba je řešena především rodinnými domy venkovského charakteru, v některých plochách je umožněna i výstavba bytových domů.
- Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch je uvedeno pod bodem D.1 této zprávy

#### A.1.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

číslo plochy dle ÚP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
20	Občanské vybavení komerční	OK	4,77	zvětšeno, (zm.č.1) zmenšeno (zm. č. 2)	2,37
21	Občanské vybavení všeobecné	OU (O)	1,77	Zvětšeno, (změna č.1)	1,99
32	Občanské vybavení - sport	OS	0,49	0	0,49
106	Občanské vybavení - sport	OS	0,19	0	0,19
108	Občanské vybavení komerční	OK	0,09	0	0,09
130	Občanské vybavení - hřbitovy	OH	0,12	zapracováno (změna č.1)	0,12
celkem			<b>7,43</b>		<b>5,25</b>

- V rámci sledovaného období byla částečně využita plocha **OK č. 20**, návrhem Změny č. 1 byla tato plocha zvětšena o 0,26 ha na 1,77 ha. Změnou č. 2 byla plocha zmenšena o 2,4 ha na plochu BU (Z.138). Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US3
- Plocha přestavby OU č. 21 (plocha původního nevyužívaného zemědělského areálu)
- V rámci projednávané změny č.1 byla zapracována plocha **OH č. 130**, která je určena pro rozšíření stávající plochy hřbitova z důvodu nedostatečné kapacity. Jedná se o záměr, který navazuje na již vymezenou plochu a je vázán na dané místo (není alternativní řešení).

## A.1.3. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

číslo plochy dle UP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
22	Doprava silniční	DS	0,44	0	0,44
23	Doprava silniční	DS	0,32	0	0,32
24	Doprava silniční	DS	0,38	0	0,38
25	Doprava silniční	DS	0,04	0	0,04
26	Doprava silniční	DS	0,04	0	0,04
29	Doprava drážní	DD (DZ)	3,52	0	3,52
30	Doprava drážní	DD (DZ)	0,13	0	0,13
31	Doprava silniční	DS	0,08	0	0,08
91	Doprava drážní	DD (DZ)	0,01	0	0,01
92	Doprava drážní	DD (DZ)	0,67	0	0,67
93	Doprava silniční	DS	0,01	0	0,01
109	Doprava silniční	DS	0,15	0,15	0
110	Doprava silniční	DS	0,01	0	0,01
113	Doprava silniční	DS	0,03	0	0,03
131	Doprava silniční	DS	0,77	zapracováno (změna č.1)	0,77
137	Doprava silniční	DS	0,13	zapracováno (změna č.1)	0,13
celkem			6,73		6,58

- v rámci sledovaného období plocha DS č. 109 mění na zastavěnou plochu
- návrhem projednávané změny č.1 byly zapracovány dvě plochy pro silniční dopravu **DS č. 131 a č. 137** navržené v souvislosti se zajištěním dopravní dostupnosti v rámci navrhovaného rozšíření ploch pro bydlení a zprůjezdnění stávajícího území (slepé ulice).

**A.1.4. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

číslo plochy dle UP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
33	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	2,37	0	2,37
34	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	1,47	0	1,47
35	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,02	0	0,02
40	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,3	0	0,3
42	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,54	0	0,54
44	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,03	0	0,03
45	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,05	0	0,05
46	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,85	0	0,85
47	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,5	0	0,5
90	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,03	0	0,03
94	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,01	0	0,01
95	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,04	0	0,04
96	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,31	0	0,31
97	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,05	vypuštěno (změna č.1)	0
98	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,02	0	0,02
99	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,04	0	0,04
100	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,04	0	0,04
101	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,01	0	0,01
102	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,04	0	0,04
133	Technická infrastruktura všeobecná	TU (T*)	0,12	0	0,12
<b>celkem</b>			<b>6,84</b>		<b>6,79</b>

- v rámci sledovaného období nedochází k žádné změně využití funkčních ploch
- v rámci návrhem projednávané změny č.1 byla vypuštěna plocha TU (T\*) č. 97, která se mění na zastavitelnou plochu č.1 (rozšíření plochy č. 1) a zapracována zastavitelná plocha technické infrastruktury TU (T\*) č. 133 pro umístění sběrného dvora – po prověření je navržena v rámci zastavěného území, což je šetrné k zemědělskému půdnímu fondu (I. bonita půd).

#### A.1.5. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

číslo plochy dle UP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
48	Výroba všeobecná	VU (V)	0,25	0	0,25
136	Výroba všeobecná	VU (V)	0,25	zapracováno (změna č.1)	0
celkem			1,23		1,23

- v rámci sledovaného období nedochází k žádné změně využití funkčních ploch
- v rámci návrhem projednávané změny č. 1 byla zapracována nová zastavitelná plocha výroby a skladování VU (V) č. 136, jako plochy pro zpracování dřevní hmoty. Lokalizace plochy vychází z konkrétního požadavku vlastníka nemovitosti a záměru umístění kompletní provozovny na zpracování a ukládání dřevní hmoty, včetně objektu pro vedení společnosti a souvisejících energetických provozů a zázemí. V současné době jsou zde umístěny 2 stavby, které nejsou v době zpracování Zprávy zapsány v KN.

#### A.1.6. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

číslo plochy dle UP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
10	Veřejná prostranství všeobecná	PU (P*)	0,03	0	0,03
celkem			0,03		0,03

- v rámci sledovaného období nedochází k žádné změně využití funkční plochy

#### A.1.7. PLOCHY PRO VODNÍ TOKY A TOKY

číslo plochy dle UP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
49	Vodní a vodních toků	WT	0,14	0	0,14

číslo plochy dle UP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
105	Vodní a vodních toků	WT	0,33	0,33	0
celkem			0,47		0,14

- v rámci sledovaného období byly využity plochy WT 105

#### A.1.8. PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

číslo plochy dle UP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
54	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,39	0	0,39
55	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,76	0	0,76
56	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,97	0	0,97
57	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,39	0	0,39
58	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,29	0	0,29
59	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,37	0	0,37
60	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,03	0	0,03
61	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,14	0	0,14
64	Zezeň krajinná	ZK (K)	3,23	zmenšeno (změna č.1)	3,21
65	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,61	0	0,61
66	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,19	0	0,19
67	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,12	0	0,12
68	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,13	0	0,13
69	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,34	0	0,34
71	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,3	0	0,3
74	Zezeň krajinná	ZK (K)	0,1	0	0,1

75	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,2	0	0,2
76	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,03	0	0,03
77	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,08	0	0,08
78	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,17	0	0,17
79	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,16	0	0,16
80	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,11	0	0,11
81	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,41	0	0,41
82	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,23	0	0,23
83	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,97	0	0,97
84	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,48	0	0,48
85	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,19	0	0,19
86	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,04	0	0,04
87	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,02	0	0,02
88	Zeleň krajinná	ZK (K)	1,31	0	1,31
89	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,04	0	0,04
114	Zeleň krajinná	ZK (K)	0,31	0	0,31
celkem			13,11		13,09

- v rámci sledovaného období nedochází k žádné zásadní změně využití funkčních ploch
- část plochy změn v krajinně ZK (K) č. 64 a nezastavěného území se projednávanou Změnou č. 1 mění na zastavitelnou plochu OK č. 20

#### A. 1.9. PLOCHY PŘÍRODNÍ

číslo plochy dle UP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
134	Přírodní všeobecné	NU (P)	3,78	zapracováno (změna č. 1)	3,78
135	Přírodní všeobecné	NU (P)	1,20	zapracováno (změna č. 1)	1,20

číslo plochy dle UP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
celkem			4,98		4,98

- v rámci návrhu změny č. 1 byly navrženy plochy změny v krajině č. NU č. 134 (L14) a 135 (L13) k doplnění biocenter

## A. 2. VYHODNOCENÍ PLOCH PŘESTAVBY

číslo plochy dle UP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
21	Občanské vybavení všeobecné	OU (O)	1,77	zvětšeno (změna č. 1)	1,99
celkem			1,77		1,99

- v rámci sledovaného období nedochází k žádné změně využití funkční plochy, plocha OU (O) č. 21 je návrhem projednávané změny č. 1 zvětšena – část zastavitelné plochy BI č. 52 se mění na zastavitelnou plochu přestavby č. 21 (plocha původního nevyužívaného zemědělského areálu)

## A.3. VYHODNOCENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

číslo plochy dle UP 01/2013	funkční využití	index plochy	výměra v ha	již využito v ha	zůstává k využití v ha
50	Zeleň sídelní ostatní	ZS (Z*)	0,22	0	0,22
51	Zeleň sídelní ostatní	ZS (Z*)	0,29	0	0,29
53	Zeleň sídelní ostatní	ZS (Z*)	0,12	0	0,12
celkem			0,63		0,63

- V rámci sledovaného období nedochází k žádné změně využití funkční plochy.
- Plochy sídelní zeleně většinou izolují stávající výrobní areály od ploch bydlení, popř. umožňují zlepšit prostupnost zastavěného území pro územní systém ekologické stability.

## A.4. VYHODNOCENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

číslo plochy dle ÚP 01/2013	možné budoucí využití	index plochy	výměra v ha	podmínky prověření možného budoucího využití
120	plochy pro silniční dopravu	DS	50,60	Podmínky budou stanoveny a v územní studii s ozn. ÚS4
121	plochy vodní a vodohospodářské	WT	0,64	podmínky budou stanoveny na základě projektové dokumentace suché vodní nádrže
122	plochy vodní a vodohospodářské	WT	4,41	podmínky budou stanoveny na základě projektové dokumentace suché vodní nádrže

- Jako územní rezerva byla vymezena plocha pro silniční dopravu v souvislosti s propojením Zlín – Zádveřice – plocha DS 120. Podmínky využití této rezervy měly být stanoveny v územní studii ÚS4.
- Plocha DS č.120 bude ze ZÚR ZK vypuštěna – viz Zpráva o uplatňování ZÚR ZK (2018 – 2022), a Generel dopravy ZK schválen Radou ZK usnesením č. 0608/R21/21 ze dne 23.8.2021, kde se záměr vypouští. Po vypuštění záměru ze ZUR ZK bude tento koridor vypuštěn i v ÚP a následně bude zrušena podmínka zpracování ÚS4.
- Jako plochy rezervy byly vymezeny dvě plochy vodní a vodohospodářské – WT 121 a WT 122 pro umístění suchých vodních nádrží.

## A.5. VYHODNOCENÍ PLOCH PODMÍNĚNÝCH ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

označení plochy dle ÚP 01/2013	zasazené plochy	výměra (ha)	lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti	poznámka
US1	BI č.6	2,30 (nová 0,53)	zrušeno	změnou č. 1 se část zastavitelné plochy vypustila, z části se změnila na zastavěné území, podmínka zpracování územní studie se rovněž vypustila
US2	BI č.3	3,18 (nová 6,55)	31. 12. 2027	změnou č. 1 byla plocha zvětšena
US3	BU č. 5,138, OK č. 20, DS č. 31	6,28	31. 12. 2027	-
US4	DS č. 120	50,60	31. 12. 2027	Plocha DS č.120 bude ze ZÚR ZK vypuštěna – viz Zpráva o uplatňování ZÚR ZK (2018 – 2022), po vypuštění plochy z ÚP bude vypuštěna i územní studie ÚS4
US5	BI č.1	0,73 (nová 0,41)	zrušeno	podmínka zpracování územní studie se změnou č. 1 vypustila
US6	BI č. 11	0,69 (nová 0,41)	zrušeno	podmínka zpracování územní studie se změnou č. 1 vypustila
US7	BI č. 132	3,12	31. 12. 2027	projednávanou změnou č.1 ÚP je navržena nová zastavitelná plocha, využití části plochy č.132 je podmíněno zpracováním územní studie

## A.6. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z DALŠÍCH ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH PODKLADŮ

- ÚP je vyhodnocen k ÚAP v samostatné kapitole

## A.7. VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDANÝ

- Ve sledovaném období došlo v řešeném území k následujícím změnám stanovených podmínek:

### Vyhodnocení k platné legislativě:

#### Stavební zákon:

V rámci sledovaného období od 1. 1. 2024 vešel v platnost zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění zákona č. 195/2022 Sb., 152/2023 Sb., 283/2021 Sb., 465/2023 Sb., 126/2024 Sb., 183/2024 Sb. a 437/2024 Sb.

#### Vyhodnocení:

*Změnu ÚP je třeba upravit a zpracovat dle aktuálně platného znění stavebního zákona.*

#### Prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu:

V rámci sledovaného období vstoupil v platnost nový stavební zákon č. 283/2021Sb., stavební zákon. 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 byly zrušeny (zrušeno 1.1.2024). V současnosti je platná vyhláška 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

*Změnu ÚP je třeba upravit a zpracovat dle aktuálně platného stavebního zákona a vyhlášky. V pokynech pro zpracování dokumentace změny ÚP je dán požadavek na zpracování územně plánovací dokumentace dle metodiky Zlínského kraje SZdÚP 2023, která je v souladu s novelizací stavebního zákona.*

#### Aktualizace Územně analytických podkladů (dále jen ÚAP):

V rámci sledovaného období vstoupila v platnost 5. úplná aktualizace územně analytických podkladů zpracovaná ke dni 31. 12. 2020, včetně rozboru udržitelného rozvoje území obce s rozšířenou působností Zlín.

#### Vyhodnocení:

*Vyhodnocení ÚP Želechovice nad Dřevnicí s aktuálními ÚAP je uveden v samostatné kapitole B.*

#### Politika územního rozvoje ČR:

V rámci sledovaného období byl dokument několikrát aktualizován. V současnosti je platná Politika územního rozvoje České republiky, po vydání změny č. 8 ve znění závazném od 1. 10. 2025. Vyhodnocení:

*Soulad ÚP Želechovice nad Dřevnicí s aktuální PÚR ČR je uveden v samostatné kapitole C.3*

#### Zásady územního rozvoje Zlínského kraje:

V rámci sledovaného období byl dokument aktualizován. V současnosti jsou platné Zásady územního rozvoje Zlínského kraje po vydání změny č. 7, které nabyly účinnosti dne 9. 10. 2025.

#### Vyhodnocení:

*Soulad ÚP Želechovice nad Dřevnicí s aktuální ZÚR ZK je uveden v samostatné kapitole C.1*

## **B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Územně analytické podklady, zveřejněné na adrese [www.juap-zk.cz](http://www.juap-zk.cz) vyhodnocují stav a vývoj území, jeho hodnoty, omezení změn v území a určují okruhy problémů k řešení v územním plánu. Na základě úplné aktualizace územně analytických podkladů (dále ÚAP) správního obvodu obce s rozšířenou působností Zlín (2020), jehož součástí je i obec Želechovice nad Dřevnicí, byl vyhodnocen udržitelný rozvoj území obce, s uvedením jeho silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci v tematickém členění, který byl vyhodnocen následovně:

### **B.1. URBANISTICKÉ ZÁVADY:**

Zastavěné území zasahuje do záplavového území Q100

#### Vyhodnocení:

*Jedná se o plochy převzaté z předchozí ÚPD. V navazujících řízeních a dalších stupních projektové dokumentace lze řešit návrh protipovodňové ochrany jako součást slučitelné technické infrastruktury, která je přípustná v jednotlivých plochách. Při změně ÚP navrhovat zastavitelné plochy mimo záplavové území.*

### **B.2. DOPRAVNÍ ZÁVADY:**

Žádné střety nebyly nalezeny.

### **B.3. HYGIENICKÉ ZÁVADY:**

Průchod silnice I. třídy a železnice zatěžuje zastavěné území

#### Vyhodnocení:

*S ohledem na historický vývoj území je zástavba formována podél průjezdní komunikace. K eliminaci zátěže z dopravy jsou v ploše smíšené obytné centrální SC (původně SO.1) přípustná protihluková opatření.*

### **B.4. STŘETY ZÁMĚRŮ NA PROVEDENÍ ZMĚN V ÚZEMÍ S LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:**

Zastavěná a zastavitelná plocha zasahuje do sesuvného území

#### Vyhodnocení:

*V případě zastavěné plochy se jedná o plochy převzaté z předchozí ÚPD. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou situovány mimo tato území kromě plochy B1 1 (sesuvné území potencionální). Jedná se o ojedinělý případ, který lze řešit návrhem opatření v navazujících řízeních.*

Zastavěná plocha zasahuje do záplavového území Q100.

#### Vyhodnocení:

*Vyhodnoceno v odstavci B. 1. Urbanistické závady.*

Zastavěná a zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.

#### Vyhodnocení:

*S ohledem na morfologii a historický vývoj obce, leží zastavěné území (kompaktní zástavba) a pozemky na něj navazující v I. a II. třídě ochrany ZPF. Protože se navrhuje plochy i s ohledem na hospodárné využití území s možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, tak nelze předejít záborům zvláště chráněných půd. Návrh nových ploch byl korigován s požadavky veřejného zájmu daného také ochranou ZPF. Plochy byly navrhovány tak, aby neovlivnily obhospodařování zemědělských pozemků a prostupnost a dostupnost zemědělských ploch a byly zajištěny přímé vazby na veřejnou infrastrukturu.*

### **B.5. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚPD:**

- Zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany
- Zastavitelná plocha zasahuje do sesuvného území
- Průchod komunikace zastavěným územím obce
- Průchod železnice zastavěným územím obce

Během zpracování změny ÚP bude nutno aktuální limity, hodnoty, záměry a problémy vyplývající z ÚAP znovu podrobně prověřit a v rámci zpracování změny územního plánu navrhnout podle potřeby jejich zohlednění – zejména stanovením vhodných podmínek pro využití ploch či stanovením prostorové regulace a organizace zástavby v rámci jednotlivých ploch.

## C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

### C. 1. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE ZLÍNSKÉHO KRAJE (ZÚR ZK)

Dle Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání změny č. 7 Zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č. 0148/Z06/25 dne 22. 9. 2025 s nabytím účinnosti 9. 10. 2025 (dále jen ZÚR ZK) vyplývají následující požadavky:

1. **koncepte rozvoje území kraje a rozvoje a ochrany jeho hodnot, včetně koncepte sídelní struktury**
2. rozvojová oblast mezinárodního a celostátního významu **OB9 Zlín**
3. ochrany a rozvoje **přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**
4. **stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování**
  - 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:
  - **DD201** Otrokovice – Zlín – Vizovice, modernizace tratě
  - **TE110** Elektrické vedení VVN + TR 10kV/22kV Slušovice – Slavičín
  - **NRBK113** – Nadregionální biokoridor 141 – Buchlovské lesy – Spálený
  - **RBC150** – Regionální biocentrum 99 – Zlínský les
  - **RBC161** – Regionální biocentrum 110 – Lužkovice
  - **RBK271** – 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. Územní studie „Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR“ je zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti a vyplývá z ní požadavek na respektování trasy – varianta C. Varianta C se řešeného území nedotýká.

#### C. 1. 1. **Koncepte rozvoje území kraje a rozvoje a ochrany jeho hodnot, včetně koncepte sídelní struktury** vyplývající ze změny ZÚR ZK pro obec Želechovice nad Dřevnicí:

(1) Podporovat prostředky a nástroje 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.

#### Vyhodnocení:

*Je respektováno, územní plán řeší rozvoj základních funkcí obce, přednostně v návaznosti na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu – projednanou změnou č. 1 jsou navrhovány a rozšiřovány plochy pro bydlení, pro veřejné pohřebiště a související služby, pro výrobu a skladování, pro dopravní a technickou infrastrukturu a plochy přírodní k doplnění biocentra. Změnou č. 2 je navržena jedna plocha pro bydlení jako změna funkce již vymezené zastavitelné plochy (OK č. 20).*

*Návrhem územního plánu i změnami č. 1 a 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 ZUR 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, 4, 6 a 7 (dále PÚR ČR) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených v Strategii rozvoje Zlínského kraje 2030 (dále SRZK).

Vyhodnocení:

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 DZ č. 29, 30, 91 a 92, E09 Elektrické vedení VVN + TR 10kV/22kV Slušovice – Slavičín s ozn. T\*1(ZÚR) – plocha T\* 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. Nově je projednanou změnou č. 1 doplněna plocha PU 61 Regionální biocentrum 110 – 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 vyhlášeny územní obvody obcí s rozšířenou působností (ORP) Bystřice pod Hostýnem, Holešov, Kroměříž, Otrokovice, Uherský Brod, Vsetín. Provéřit soulad lokalizace nových hospodářských aktivit v těchto územích s rozvojovými záměry kraje a možnosti jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.

Vyhodnocení:

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.

Vyhodnocení:

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 (B) 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 vymezení nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od vymezených koridorů dopravní infrastruktury

Vyhodnocení:

Řešeným územím prochází stávající železniční trať č. 331 a je vymezen koridor pro její modernizaci plochami DD (DZ) č. 29, 91 a 92 (plocha DD (DZ) č. 30 je návrhem pro železniční vlečku). Stávající síť silniční dopravy je stabilizována, je vymezena územní rezerva propojení Zlín – Žádveřice jako plocha DS č. 120, ve které je prověřeno využití územní studii podmínkou pro rozhodování – US4. Cyklistická doprava je řešena jako součást funkčních ploch dopravní infrastruktury a veřejného prostranství, stávající síť cyklotras je stabilizována. Změnami č. 1 a 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 přitom 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 i 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.

Vyhodnocení:

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 vymezené rozvojové oblasti 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;

Vyhodnocení:

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 dostatečnou zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;
- Vyhodnocení:

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 k podnikání v zastavěném území, s cílem nezhoršit podmínky pro využívání zastavěného území a dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídla;

Vyhodnocení:

V územním plánu je respektováno. Stávající plochy výroby a skladování jsou stabilizovány, projednanou změnou č. 1 je navrhována nová plocha s tímto využitím V č. 136 (viz změnová lokalita L18). Změnou je sledována zejména funkční a urbanistická celistvost ploch pro bydlení – viz BI č. 1, 3 a 132. Změnou č. 2 nejsou nové plochy s touto funkcí navrhovány.

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

#### Vyhodnocení:

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 formy krátkodobé rekreace;

#### Vyhodnocení:

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;

#### Vyhodnocení:

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. Změnami č. 1 a 2 nebylo 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 návštěvnických a rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

#### Vyhodnocení:

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;

#### Vyhodnocení:

V územním plánu je respektováno: stávající hospodářské činnosti v řešeném území jsou stabilizovány a projednanou změnou č. 1 nedochází k jejich ovlivnění, doplněna je plocha pro zpracování dřevní hmoty – viz VU (V) č. 136, jež je vzhledem k poloze v krajině i prostorově regulována a změnou č.2 je upraven koeficient zastavění.

- zajištění územní ochrany ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní;

#### Vyhodnocení:

Územní plán navrhuje jako samostatné protipovodňové opatření vymezení ploch Zlín 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. Změnami č. 1 a 2 není ovlivněno.

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

Vyhodnocení:

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 (DZ) č. 29). Nové zastavitelné plochy ve stanoveném záplavovém území nejsou navrženy změnou č. 1 ani č. 2, v záplavovém území se nacházejí pouze plochy pro doplnění biocentra RBC Lužkovice (není pro danou funkci omezením).

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

Vyhodnocení:

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;

Vyhodnocení:

Netýká se řešeného území.

- vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení, především situováním nových ploch pro novou obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Vyhodnocení:

Územní plán je řešen v souladu s prioritou, změnami č. 1 a 2 nejsou nové návrhové plochy pro bydlení situovány 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.

Vyhodnocení:

Netýká se řešeného území, území obce Želechovice nad Dřevnicí není součástí specifických oblastí. Změnami č. 1 a 2 nejsou řešeny žádné záměry s předpokládaným negativním vlivem na lidské zdraví – záměr v ploše VU (V) č. 136 byl prověřen v rámci posouzení vlivů na životní prostředí (EIA).

(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.

Vyhodnocení: Vydanými změnami č. 1 a 2 nejsou navrženy 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 zábory, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalových srážek, a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany.

Vyhodnocení:

*Koncepce rozvoje minimalizuje extenzivní rozvoj nové zástavby do volné krajiny a současně minimalizuje zábory ZPF. Celková koncepce rozvoje území zachovává harmonický vztah sídla a krajiny zemědělské a lesní s lukařením (a lesní pasekářské). Zábory ZPF generované změnou č.2 kdy se jedná pouze o jednu plochu pro bydlení (BU č. 138), která však již byla 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.

Vyhodnocení:

*Zájmy obrany státu jsou v řešeném území respektovány a nejsou změnami č. 1 a 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.

Vyhodnocení:

*Požadavky vyplývající z rozvojových dokumentů kraje jsou v územním plánu respektovány. Změnami č. 1 a 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 hranici kraje a státní hranici.

Vyhodnocení:

*Řešené území nesousedí s územím cizího státu. Územní vazby se sousedními obcemi jsou vyhodnoceny.*

(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.

Vyhodnocení:

*Celková koncepce územního plánu Želechovice nad Dřevnicí byla s požadavky kraje koordinována a změnami č. 1 a 2 nedochází k její změně.*

### **C. 1. 2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy**

Řešení projednané změny č. 1 a 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí nemá dopad z hlediska širších územních vztahů, které vyplývají z polohy obce v rozvojové oblasti OB9 Zlín, vymezenou v PÚR ČR, která zasahuje na území ORP Zlín. Katastrální území Želechovice nad Dřevnicí je součástí rozvojové oblasti **OB09 Zlín** vymezené v platné ZÚR ZK.

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.

Vyhodnocení:

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. Změny č. 1 a 2 se nedotýkají zásad a úkolů plynoucích z polohy v rozvojové oblasti OB9 Zlín. Zpřesněno je vymezení plochy regionálního biocentra Lužkovice – viz změnové lokality L13- L16 a návrhové plochy P č. 133 a č. 134.

Obec Želechovice nad Dřevnicí nespadá do žádné rozvojové osy.

### C. 1. 3. Specifické oblasti

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 krajinné přírodního parku Želechovické paseky s dostatečným množstvím vláhy i 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.

Vyhodnocení:

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 Studii 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 krajině 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.

### C. 1. 4. Plochy a koridory

#### Železniční doprava – DD201

Vyhodnocení:

Respektovat DD201 koridor tratě č. 331 Otrokovice – Zlín – Vizovice (modernizace tratě).

#### Energetika – TE110

Vyhodnocení:

Respektovat koridor TE110 – elektrické vedení VVN + TR 10kV/22kV Slušovice – Slavičín

#### Územní systém ekologické stability

Vyhodnocení:

Respektovat

- **NRBK113** – Nadregionální biokoridor 141 – Buchlovské lesy – Spálený
- **RBC150** – Regionální biocentrum 99 – Zlínský les
- **RBC161** – Regionální biocentrum 110 - Lužkovice
- **RBK271** – Regionální biokoridor 1593 – Zlínský les – Lužkovice

V ZUR ZK je stanovena potřeba zpracování **územní studie** pro prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/Slovensko. Územní studie „Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR“ je zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti a vyplývá z ní požadavek na respektování trasy – varianta C. Varianta C se řešeného území nedotýká.

### **C. 1. 5. Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**

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. Při navrhování nových ploch byly respektovány závěry vyplývající ze studie „Hodnocení krajinného rázu pro správné území Magistrátu města Zlína“. Změnami č. 1 a 2 nedochází k jejich negativnímu ovlivnění.

#### Vyhodnocení:

*Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území byly územním plánem respektovány a zapracovány a není potřeba je změnou řešit. Návrhy na změny v území s rozvolněnou zástavbou nebyly 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.*

### **C. 1. 6. Cílové kvality krajiny**

Katastr obce Želechovice nad Dřevnicí je součástí těchto krajinných celků a krajinných prostor:

#### **Krajinný celek 8 - Zlínsko, krajinný prostor 8.1 Zlín,**

##### **Krajina zemědělská harmonická.**

Krajinný ráz – reliéf pahorkatin s menšími vesnickými sídly, převaha zemědělských kultur, vyvážený podíl orná půda / sady a zahrady / trvalé travní porosty, atraktivní pro bydlení.

Přírodní prvky – teplejší svahy pahorkatin, ekotony porostních okrajů;

Kulturní prvky – dochované architektonické a urbanistické znaky sídel, extenzivní trvalé zemědělské kultury (ovocné sady, louky a pastviny), drobné sakrální stavby, dochovaná historická plužina, doprovody komunikací sídel;

Vjemové znaky – přírodní i kulturní různorodost, harmonie vztahu člověka a přírody, pohledové vazby na významné dominanty, symboly v krajině, sakrální stavby

#### Možná ohrožení

- rozsáhlejší zástavba mimo zastavěné území,
- zatížení území soustředěnou intenzivní rekreací,
- přejímání cizorodých architektonických a urbanistických prvků

#### 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

#### **Krajinný celek 8 - Zlínsko, krajinný prostor 8.6 Paseky,**

##### **Krajina lesní s lukařením (lesní pasekářská)**

Krajinný ráz – typický reliéf vrchovin a hornatin, jeden z převládajících typů kulturní krajiny s výrazným podílem lesa a trvalých travních porostů, jednoznačně převládá lesní hospodářství, z doplňkových funkcí rekreace, určující pasekářský způsob využívání lesního území, krajina atraktivní pro dlouhodobou rekreaci a zimní sporty.

Přírodní prvky – přírodě blízké lesní ekosystémy, potoční nivy, skalní výchozy;

Kulturní prvky – paseky, solitérní stromy, porosty mezí, kamenice, vernakulární architektura, drobné sakrální stavby a votivní prvky, extenzivní sady a zahrady, záhumenice;

Viemové znaky – dynamika, majestát přírody, atraktivní výhledy, kvalita vody a ovzduší, lesní vůně

Možná ohrožení

- zástavba mimo zastavěné území, zejména na pohledově exponovaných svazích, horizontech a v blízkosti dominant,
- sukcesní zarůstání trvalých travních porostů nebo jejich převod na jiný způsob využití;
- likvidace extenzivních forem zemědělství;
- velkoplošné odstranění lesa;
- vnášení cizorodých architektonických a urbanistických znaků sídel;
- zavádění intenzivních forem rekreace a cestovního ruchu, nevhodné umístování lyžařských sjezdovek na pohledově exponované svahy;
- poškozování přírodě blízkých ekosystémů

Zásady pro využívání:

- přizpůsobit využití území ochraně lesa, lesní hospodaření provádět v souladu s přírodním potenciálem území, nepřipustit velkoplošnou těžbu lesních porostů;
- omezit výstavbu nových zařízení pro rekreaci a cestovní ruch, limitovat jejich kapacity

Vyhodnocení:

*Územní plán i změny č. 1 a 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.*

### **C. 1. 7. Veřejně prospěšné stavby a opatření**

#### **C. 1. 7.1. Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb**

V souladu se ZÚR ZK jsou vymezeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb:

- plocha pro zpřesnění koridoru konvenční železniční dopravy ŽD13 jako VPS pod kódem **DD201** – Otrokovice – Zlín – Vizovice, modernizace tratě řešeno vymezením ploch pro drážní dopravu (DD č. 29, 91 a 90) (TU č. 33)
- **TE110** – Elektrické vedení VVN + TR 10kV/22kV Slušovice – Slavičín

Vyhodnocení:

*V Želechovicích nad Dřevnicí byly vymezeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb.*

#### **C. 1. 7. 2. Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných opatření**

V souladu se ZÚR ZK jsou vymezeny plochy a koridory veřejně prospěšných opatření:

- **NRBK113** – Nadregionální biokoridor 141 – Buchlovské lesy – Spálený (ZK č. 85)
- **RBC150** – Regionální biocentrum 99 – Zlínský les,
- **RBC161** – Regionální biocentrum 110 – Lužkovice,
- **RBK271** – Regionální biokoridor 1593 – Zlínský les – Lužkovice (ZK č. 54 – 57, ZK č. 82)

Záměry ze ZÚR ZK jsou v ÚP zpracovány, změnou č. 1 dochází pouze k úpravě plochy RBC Lužkovice, změnou č. 2 není měněno.

Vyhodnocení:

*VPO bylo v územním plánu respektováno a stabilizováno.*

### **C. 1. 8. Požadavky na koordinaci územně plánovacích činností obcí**

#### **C. 1. 8. 1. Požadavky na koordinaci ploch a koridorů VPS a VPO**

ZÚR ZK vymezují na území obce Želechovice nad Dřevnicí veřejně prospěšnou stavbu:

- plocha pro zpřesnění koridoru konvenční železniční dopravy ŽD13 pod kódem **DD201** (Otrokovice – Zlín – Vizovice), modernizace tratě řešeno vymezením ploch pro drážní dopravu (DZ č. 29, 91 a 90),
- pod kódem **TE110** – Elektrické vedení VVN + TR 10kV/22kV Slušovice – Slavičín (T\*33)

ZÚR ZK vymezují na území obce Želechovice nad Dřevnicí veřejně prospěšné opatření:

- **NRBK113** – Nadregionální biokoridor 141 – Buchlovské lesy – Spálený (K 85),
- **RBC150** – Regionální biocentrum 99 – Zlínský les,
- **RBC161** – Regionální biocentrum 110 – Lužkovice,
- **RBK271** – Regionální biokoridor 1593 – Zlínský les – Lužkovice (K č. 54-57, K 82)

Vyhodnocení:

Záměry ze ZÚR ZK jsou v ÚP zapracovány a změnou č. 1 dochází pouze k úpravě plochy RBC Lužkovice – viz plochy přírodní P č. 134 a 135 pro PU 61. Změnou č. 2 není nic měněno.

#### **C. 1. 8. 2. Požadavky na koordinaci ostatních ploch a koridorů nadmístního významu**

Vyhodnocení:

Pro obec Želechovice nad Dřevnicí vyplývá požadavek plochy pro silniční dopravu – územní rezerva (DS č. 120). Generelem dopravy Zlínského kraje, který byl schválen Radou ZK usnesením č. 0608/R21/21 ze dne 23. 8. 2021 se záměr koridoru územní rezervy propojení Zlín – Zádveřice vypouští. Ze ZÚR ZK nebyla tato rezerva doposud vypuštěna.

#### **C. 1. 9. Plochy a koridory pro územní studii a regulační plán**

Potřeba zpracování územní studie: „**Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR.**“, v ZUR ZK stanovena potřeba č. US3.

Vyhodnocení:

Územní studie je zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti. Vyplývá z ní požadavek na respektování trasy varianty C. Varianta C se řešeného území nedotýká.

**Z vyhodnocení vyplývá, že územní plán je v souladu se ZÚR ZK.**

#### **C.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZVOJOVÝMI PROGRAMY A KONCEPCEMI ZLÍNSKÉHO KRAJE**

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje schválený 20. 10. 2004 – je respektován:

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 řadu. K odlehčení hlavního (páteřního) vodovodního řadu slouží krátká spojovací větev, která ústí do vedlejší vodovodní větve (plochy T\* č. 99, 100, 101 a 102). Při západním okraji centrálního zastavěného území byla navíc vymezena plocha pro vodojem Lysá (T\* č. 97) – tato plocha je vzhledem k požadavku obce na rozšíření BI č. 1 a nepotřebností nového vodojemu vypuštěna.

Obec je napojena na čistírně 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 (T\* č. 46) a především byla navržena nová páteřní kanalizace do lokality Želechovické Paseky (T\* č. 34, 42, 43, 44, 45, 47, 95, 101, 103). Vymezeno je také několik prodloužení stávající kanalizace pro potřeby individuálního bydlení.

- Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje schválený 24. 2. 2016 – je respektován:

Použití obaly jsou odváženy specializovanou firmou mimo řešené území k druhotnému využití, tuhé komunální odpady jsou odváženy specializovanou firmou na skládku. V rámci projednané změny č. 1 byla vyčleněna plocha T\* 133 pro sběrný dvůr.

- Koncept snižování emisí a imisí Zlínského kraje schválený 7. 11. 2005 – je respektován:

Nejsou navrhovány provozy s negativním dopadem na ovzduší. Pro zlepšení kvality ovzduší přispívá plynofikace obce o dostatečné kapacitě pro připojení dalších uživatelů, která je umožněna formou přípustného využití v jednotlivých funkčních plochách.

- Územní energetická koncepce Zlínského kraje – je respektována:

Územním plánem jsou stabilizovány podmínky pro zásobování území zemním plynem a elektrickou energií. ÚP je respektován záměr ze ZÚR ZK pro vymezení koridoru veřejné infrastruktury nadřazené rozvodné soustavě VVN 110 kV, veřejně pro spěšné stavby E09 – VVN + TR 110kV/22kV Slušovice – Slavičín.

- Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny Zlínského kraje do roku 2030 – je respektována: Jedná se zejména o respektování předmětu ochrany přírodního a krajinného prostředí vstupujících do ÚP a ÚAP formou limitů a hodnot území. Návrhem nových ploch nejsou dotčeny cenné přírodní prvky krajiny. - Koncepce rozvoje cyklistiky na území Zlínského kraje – platnost koncepce 27. 1. 2020 – je respektována
  - Národní plán povodí Dunaje – ve sledovaném období vstoupil v platnost dokument schválený 19. 1. 2022 - je respektován
  - Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu 2021-2027 – je respektován
  - Plán pro zvládnutí povodňových rizik v povodí Dunaje – ve sledovaném období vstoupil v platnost dokument schválený 19. 1. 2022 – je respektován, v řešeném území je vymezeno záplavové území Q100 včetně aktivní zóny. Toto území je stabilizováno, z dokumentu nevyplývají žádné nové požadavky.
  - Strategie rozvoje Zlínského kraje 2030 – ve sledovaném období vstoupila v platnost strategie schválená 4. 5. 2020 – je respektována
  - Generel dopravy Zlínského kraje – ve sledovaném období vstoupil v platnost dokument schválený 23. 8. 2021 – Obcí prochází silnice I/49, která je územně stabilizována. Z generelu nevyplývají pro území obce žádné konkrétní požadavky.
  - Koncepce rozvoje cestovního ruchu Zlínského kraje na období 2020-2030 – ÚP nejsou navrhovány nové plochy pro rodinnou ani hromadnou rekreaci. Rodinnou rekreaci lze uplatnit v plochách individuálního bydlení v rámci přípustného využití.
  - Územní studie krajiny Zlínského kraje – v účinném ÚP není vyhodnoceno – bude doplněno ve vztahu k cílovým kvalitám krajiny (VK 11, Zlínsko).
- Závěr:** Návrh změny ÚP bude zpracován v souladu s aktuálními a platnými programy a koncepcemi Zlínského kraje.

### C.3. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje ČR vymezuje oblasti, osy a záměry s ohledem na prokazané potřeby rozvoje území státu. Aktuálně je v platnosti Politika územního rozvoje ČR ve znění po vydání změny č. 8 závazném od 1. 10. 2025 (dále také „PUR ČR“).

#### **Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území**

Obec Želechovice nad Dřevnicí se nachází v ORP Zlín, pro kterou dle PÚR vyplývají tyto celostátní priority pro zajištění udržitelného rozvoje území a jsou změnami č. 1 a 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 ochrany 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 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 užitné hodnoty.

#### **Vyhodnocení:**

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 změnami č. 1 a 2 nedochází k jejich negativnímu ovlivnění. Změny č. 1 a 2 územního plánu Želechovice nad Dřevnicí byly pořizovány zkráceným postupem na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce dle stanoveného obsahu a zahrnovali zejména:

- **aktualizaci zastavěného území** k 1. 7. 2022 (viz změnové lokality A01 – A09, L05) – **změna č. 1**
- **aktualizaci zastavěného území** k 1. 11. 2023 (viz změnové lokality L01 – L 03) – **změna č. 2**

- **úpravu koncepce bydlení (změna č. 1)** – rozšíření ploch BI č. 1, BI č. 3 a návrh nové plochy BI č. 132 - viz změnové lokality L01 – L04, L08 a L09 a vypuštění ploch (či jejich částí) BI č. 6 a 11; část SO.3 č. 18; BX č. 112 a 115 o rozsahu 3,17 ha, vypuštění plochy B č. 4 a zmenšení plochy BI č. 52 – viz změnové lokality L05, L06, A08, A10, A11, L10, L12 – změna č. 1
- **rozšíření plochy hřbitova OH č. 131** (viz změnová lokalita L07) a **úprava (rozšíření) zastavitelné plochy OK č. 20** (viz změnová lokalita L21)
- **úpravu regionálního biocentra RBC Lužkovice** dle „Posouzení alternativ RBC Lužkovice ve vztahu ke komunikaci S9 na k.ú. Želechovice nad Dřevnicí“ - viz změnové lokality L13 – L16
- **návrh plochy T\* č. 133 pro sběrný dvůr** – viz změnová lokalita L11, **návrh plochy pro zpracování dřevní hmoty V č. 136** - viz změnová lokalita L18, **návrh plochy DS č. 137 pro zpřístupnění lokality Obůrky** – viz změnová lokalita L19
- vymezení stabilizované plochy BX na úkor stabilizované plochy RI – viz L22
- **úpravu dokumentace vyplývající ze změn legislativy – Standard jednotného digitálního zpracování územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje (SZdÚP) – změna č. 2**
- **úpravu koncepce bydlení (změna č. 2)** – 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.

Vyhodnocení:

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 kromě plochy V č. 136 přímo navazují na stávající zastavěné území. Projednanou změnou č. 1 jsou navrhovány či rozšiřovány zastavitelné plochy pro bydlení, pro veřejné pohřebiště a související služby, výrobu a skladování, pro silniční dopravu, technickou infrastrukturu a plochy přírodní k doplnění biocentra. Některé zastavitelné plochy či jejich části byly vypuštěny – změnové prvky L05, L06. Bonitně cenná půda je dotčena pouze v případě ploch pro úpravu biocentra RBC Lužkovice a pro sběrný dvůr. 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.

Vyhodnocení:

Je respektováno – v rámci urbanizovaných částí obce se neprojevuje prostorová a sociální segregace obyvatelstva. Územní plán ani projednaná změna č. 1 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 změnami č. 1 a 2 není negativně měněno.

(16) Při stanovování způsobu využití území územně plánovací dokumentací 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 center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Vyhodnocení:

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, rovněž projednaná změna č. 1 řeší rozvoj komplexně a systémově, o čemž svědčí i předepsané územní studie pro rozsáhlejší lokality (tvoří 70% ploch pro bydlení). Změnami č. 1 a 2 nedochází k ovlivnění celkové koncepce řešení ÚP. Část plochy OK č. 20 je ve změně č. 2 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.

Vyhodnocení:

*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 změnami č. 1 a 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 strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Vyhodnocení:

*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.

Vyhodnocení:

*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 změnami č. 1 a 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, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. 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 úsporně 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.

Vyhodnocení:

*V řešeném území se nenachází nevyužívané areály s výjimkou plochy přestavby O 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. Projednanou změnou č. 1 je ve volné krajině navržena nová rozvojová plocha výroby a skladování V č. 136 pro zpracování dřevní hmoty jako změnový prvek L18. Pro danou plochu je zpracované posouzení EIA a v územním plánu nastaveny podmínky jejího využití. Změnou č. 2 nejsou ve volné krajině navrhovány žádné rozvojové plochy.*

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a 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.

Vyhodnocení:

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 systému 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.

(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 krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Vyhodnocení:

Je respektováno. Pro zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny jsou v územním plánu vytvořeny základní podmínky, k nežádoucímu srůstání sídel nedochází. Průchodnost území severo – jižním 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. Změnami č. 1 a 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 (zelené pásy) 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 pásů nezastavěného území v bezprostřední okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení:

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. Změnami č. 1 a 2 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). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Vyhodnocení:

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 sítě cyklotras a pěší dopravy spojujících navazující katastrální území a sousední obce, s návazností na nově vybudovanou cyklostezku na k.ú. Lužkovice. Změnami 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 stávajících 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 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 dopravních záměrů pro nové úseky dálnic,

silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Vyhodnocení:

*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. 1 jsou navrhovány nové plochy silniční dopravy DS č. 131 (zpřístupnění lokality Klínek) a DS č. 137 (propojení slepé ulice na silnici III. tř.). Koncepce řešení infrastruktury se 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 u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. 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, pěší).

Vyhodnocení:

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

Vyhodnocení:

*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, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování 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.

Vyhodnocení:

*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. Projednanou změnou č. 1 a 2 nedojde k negativnímu ovlivnění.

(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.

Vyhodnocení:

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 DZ 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 změnami č. 1 a 2 navrženy.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury a 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 infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územní plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, vč. 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.

Vyhodnocení:

Je respektováno: Územním plánem jsou vytvořeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury (viz DS č. 120, DZ č. 29, 30, 91a 92, T\* č. 33 – 35, 40, 42, 44 atd.), stávající síť veřejné infrastruktury je respektována. Změnou č. 1 jsou doplněny plochy pro silniční dopravu č. 131 a 137. Stávající dopravní infrastruktura je pro obec a její dopravní propojení s regionálními centry dostačující. Změnou č.1 a 2 nedochází k ovlivnění koncepce.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezení ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Vyhodnocení:

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 změnami č. 1 a 2 ovlivněna, nově navrhované (rozšířené) plochy pro bydlení navazují na zastavěné území či 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. Zlepšovat propustnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet 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.

Vyhodnocení:

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 DZ 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. 1 byly doplněny plochy DS č. 131 a 137. Změnami č. 1 a 2 nedochází k žádným dalším 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 nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Vyhodnocení:

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, nově je navržena plocha pro sběrný dvůr. Změnami č. 1 a 2 nedošlo ke změně koncepce.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Vyhodnocení:

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 změnami č. 1 a 2 navrženo.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Vyhodnocení:

V ÚP ve znění po vydání změny č. 2 není vyhodnoceno, jelikož prioritu č. (31a) stanovila změna č. 8 PÚR ČR, která nabyla účinnosti až po nabytí účinnosti změny č. 2. Obecně lze konstatovat, že vymezení ploch nebo koridorů pro ukládání oxidu uhličitého se nejeví s ohledem na podmínky v území účelné.

### **Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy**

#### **(48) OB9 Rozvojová oblast Zlín**

Vymezení: Území obcí z ORP Holešov (jen obce v jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Uherské Hradiště (jen obce v severovýchodní části), Vizovice (jen obce v západní části), Zlín.

Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Zlína při spolupůsobení vedlejších center osídlení, zejména Otrokovice a Holešova. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má celostátní význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha (Otrokovice) na II. TŽK, budoucí elektrizace a zkapacitnění (Otrokovice–Zlín 28 střed) ve směru východ-západ a uvažovaná propojení Zlína prostřednictvím dálnice D49 s dálnicí D1 u Hulína a Otrokovice prostřednictvím dálnice D55 z Hulína do Břeclavi.

Vyhodnocení:

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 DZ 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.

## **Specifické oblasti**

(75b) **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

### Vymezení:

Řešené území obce Želechovice nad Dřevnicí je součástí ORP Zlín, které spadá do specifické oblasti SOB9.

### Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- 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.

### Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující 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 akumulčních 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.
- g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu, h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany, i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.
- h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany, i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.
- i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.

### Vyhodnocení:

*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. Navrženy jsou rovněž dvě vodní plochy WT č. 49 a č. 105- tyto plochy zvyšují biodiverzitu a heterogenitu území a rozšiřují řadu vodních krajinných prvků k předcházení dopadům sucha. Za účelem protierozní ochrany (eroze je spojená rovněž s rychlým povrchovým odtokem vody s minimálním vsakem a následným dopadem sucha) se navrhuje plochy krajinné zeleně ZK (K) č. 64, 65, 66, 67, 69, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 88. Realizaci technických opatření ke snížení např. eroze, zadržování vody v krajině apod. umožňují také jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Pro plochy v nezastavěném území nebyly ani 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.

(75c) **SOB10 Specifická oblast**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

#### Vymezení:

Řešené území obce Želechovice nad Dřevnicí je součástí ORP Zlín, které spadá do specifické oblasti SO B10.

#### Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- b) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- c) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- d) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky

#### Vyhodnocení:

Obec Želechovice nad Dřevnicí je s největší pravděpodobností součástí SOB10. Do doby zpracování konkrétnějších podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválení příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie) nelze v územně plánovací dokumentaci konkrétně vymezovat akcelerační oblasti.

Obec má schválené zadání pro zpracování Místní energetické koncepce – nyní se zpracovává.

(75d) **SOB11 Specifická oblast**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

#### Vymezení:

Řešené území obce Želechovice nad Dřevnicí je součástí ORP Zlín, které spadá do specifické oblasti SOB11.

#### Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- a) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezení plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- b) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- c) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

#### Vyhodnocení:

Obec Želechovice nad Dřevnicí je s největší pravděpodobností součástí SOB11. Do doby zpracování konkrétnějších podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválení příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie) nelze v územně plánovací dokumentaci konkrétně vymezovat akcelerační oblasti.

Obec má schválené zadání pro zpracování Místní energetické koncepce – nyní se zpracovává.

### **Koridory a plochy dopravní infrastruktury**

#### **(89) ŽD 13 záměr konvenční železniční dopravy**

##### Vymezení:

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

##### Důvody vymezení:

Vytvoření úseku pro rychlou kapacitní dopravní cestu, kde se očekává vysoká intenzita osobní dopravy. Zavedení dopravy šetrnější k životnímu prostředí do oblasti 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.

##### Vyhodnocení:

Je řešeno v platném ÚP Želechovice nad Dřevnicí vymezením ploch pro drážní dopravu DD ( DZ) č. 29, 91 a 92 (DD (DZ) 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.).

### **Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů**

#### **(139) E1 Záměr technické infrastruktury**

##### Vymezení:

Jde o vedení 400kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/Slovensko

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

##### Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

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

##### Úkoly pro územní plánování:

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

##### Vyhodnocení:

ÚR ČR sice vymezuje koridor E1 pro vedení 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/Slovensko (– Považska Bystrica), avšak tento záměr nebyl prozatím nikterak územně stabilizován. Územní vymezení je prověřeno územní studií dle ZUR ZK.

Územní studie je zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti. Vyplývá z ní požadavek na respektování trasy varianty C. Varianta C se řešeného území nedotýká.

**Z výše uvedeného vyplývá, že Územní plán Želechovice nad Dřevnicí ve znění změny č. 2 je v souladu s PÚR ČR ve znění závazném od 1. 10. 2025 a nevyplývají z ní žádné další požadavky.**

#### **C.4. VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ**

Obec Želechovice nad Dřevnicí leží v jihovýchodní části Zlínského kraje. Je situována cca 7 km východně od krajského města Zlína, západně cca 9 km od Vizovic. Řešené území sousedí celkem s šesti obcemi – Statutární město Zlín, Obec Lípa, Obec Horní Lhota, Obec Provodov, Obec Březůvky a Obec Březnice, z nichž Obec Horní Lhota náleží do správního obvodu ORP Luhačovice ostatní obce do správního obvodu ORP Zlín. Územní plán Želechovice nad Dřevnicí zohledňuje širší územní vztahy a vytváří podmínky pro návaznosti všech záměrů a ploch na územích sousedních obcí. V rámci změny ÚP bude zapracován v koordinačním výkrese buffer ploch s rozdílným způsobem využití prokazující vazbu a návaznosti na území sousedních obcí.

Vyhodnocení návazností na k. ú. sousedních obcí:

- **Statutární město Zlín** (k.ú. Klečůvka, k.ú. Lužkovice, k.ú. Přiluky u Zlína, k.ú. Jaroslavice u Zlína, k.ú. Kudlov)

- Pro dané území je v platnosti Územní plán Zlín, úplné znění po vydání změny č. 4B, který nabyl účinnosti 28. 9. 2024

k.ú. Klečůvka – návaznost stávajících vedení sítí nebo koridorů technické a dopravní infrastruktury je zajištěna.

Vyhodnocení: bez požadavků na zajištění dalších návazností.

k.ú. Lužkovice – návaznost stávajících vedení sítí nebo koridorů technické a dopravní infrastruktury je zajištěna.

Vyhodnocení: bez požadavků na zajištění dalších návazností.

k.ú. Přiluky u Zlína – návaznost stávajících prvků ÚSES je zajištěna, návaznost záměru ze ZUR – U2 č. 54 a U6 č. 82 je zajištěna, návaznost stávajících vedení sítí nebo koridorů technické a dopravní infrastruktury je zajištěna.

Vyhodnocení: bez požadavků na zajištění dalších návazností.

k.ú. Jaroslavice u Zlína – návaznost stávajících prvků ÚSES je zajištěna, návaznost stávajících vedení sítí nebo koridorů technické a dopravní infrastruktury je zajištěna.

Vyhodnocení: bez požadavků na zajištění dalších návazností.

k.ú. Kudlov – návaznost stávajících prvků ÚSES je zajištěna, návaznost stávajících vedení sítí nebo koridorů technické a dopravní infrastruktury je zajištěna

Vyhodnocení: bez požadavků na zajištění dalších návazností.

- **Lípa** (k. ú. Lípa)

- Pro dané území je v platnosti Územní plán Lípa, který nabyl účinnosti 3. 10. 2015 - návaznost stávajících prvků ÚSES je zajištěna, návaznost stávajících vedení sítí nebo koridorů technické a dopravní infrastruktury je zajištěna

- návaznost záměru ze ZUR představuje koridor T\*1 č. 33 – E09 Elektrické vedení VVN + TR 110kV/22kV Slušovice – Slavičín je zajištěna

- návaznost linie pohledového horizontu je zajištěna

- návaznost záměru ze ZUR U7 č. 85 ÚSES je zajištěna

Vyhodnocení: bez požadavků na zajištění dalších návazností.

- **Horní Lhota** (k. ú. Horní Lhota u Luhačovic)

- Pro dané území je v platnosti Územní plán Horní Lhota, úplné znění po vydání změny č. 2, který nabyl účinnosti 10. 7. 2023

- návaznost stávajících prvků ÚSES je zajištěna

Vyhodnocení: bez požadavků na zajištění dalších návazností.

- **Provodov** (k. ú. Provodov na Moravě)
  - Pro dané území je v platnosti Územní plán Provodov, která nabyt účinnosti 27. 1. 2020
  - návaznost stávajících prvků ÚSES je potřeba zajistit – lokální biokoridor LBK 10 (jižní část řešeného území), případně řešit na k.ú. Březůvky
  - návaznost stávajících vedení sítí nebo koridorů technické infrastruktury je zajištěna
  - návaznost záměru ze ZUR představuje koridor T\*1 č. 33 – E09 Elektrické vedení VVN + TR 110kV/22kV Slušovice – Slavičín je zajištěna
  - Vyhodnocení: požadavek zajistit návaznost lokálního biokoridoru LBK 10
- **Březůvky** (k. ú. Březůvky)
  - Pro dané území je v platnosti Územní plán Březůvky, který nabyt účinnosti 3. 8. 2022
  - návaznost stávajících prvků ÚSES je potřeba zajistit – lokální biokoridor LBK 10 (jižní část řešeného území), případně řešit na k.ú. Provodov
  - návaznost migrační osy velkých savců je zajištěna
  - návaznost linie pohledového horizontu je zajištěna
  - Vyhodnocení: požadavek zajistit návaznost lokálního biokoridoru LBK 10
- **Březnice** (k.ú. Březnice u Zlína)
  - Pro dané území je v platnosti Územní plán Březnice, který nabyt účinnosti 24. 6. 2023
  - návaznost stávajících prvků ÚSES je zajištěna
  - Vyhodnocení: bez požadavků na zajištění dalších návazností.

## D. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

### D.1 Vyhodnocení vymezených nových ploch bydlení – index plochy BI, BX, SV (SO.3) a BU č. 138

#### D.1.1. Odůvodnitelná potřeba vymezených zastavitelných ploch URBANKA

- Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je vyhodnocována ve vztahu k ÚP Želechovice nad Dřevnicí ve znění projednané změny č.1 a 2 a dále ve vztahu k ukazatelům potřeby ploch, dosavadnímu demografickému vývoji, poloze obce atd. **Nově je navrhována plocha pro bydlení individuální BI č. 132 a úpravy ploch BI č. 1 a BI č. 3 u změny č. 1 a plocha pro bydlení BU č. 138 u změny č. 2.** U ostatních zastavitelných ploch nedochází k úpravám (ve velmi krátkém období od vydání změn č. 1 a 2 nedošlo k nové výstavbě).
- 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 obloženosti 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 obloženosti 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 politické korektiv. Politické vedení obce se může zcela legitimně nad výslednou hodnotou zamyslet s tím, zda je opravdu ochotné ji 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 navrhovanou 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, 132 a BU 138), tvoří celkově 12,41 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 majetkové 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 systémové využití lokalit, lze realizovat výstavbu jen na ploše kolem 3 ha (bez zohlednění v plochách již realizované zástavby).

#### D.1.2. Využití navržených ploch bydlení v rámci sledovaného období:

- **Ve všech rozsáhlejších lokalitách probíhají kroky k jejich postupnému naplňování, s tím, že plochy (či jejich části), u kterých k žádnému vývoji nedochází (a o zástavbu není ani zájem), jsou změnou vypuštěny – viz BI č. 6, 11, část SO.3 č. 18 a BX č. 112, 115 v rozsahu 3,17 ha.**
- **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 a BU č. 138), tvoří celkově 12,41 ha a představují hlavní rozvojové možnosti obce.**

<b>Vypuštěné plochy BI</b>	<b>3,17 ha</b>
<b>Využití plochy BI</b>	<b>2,43 ha</b>
<b>Nově navržené plochy BI -</b>	<b>6,73 ha</b>
- Na základě výše uvedeného je tak považováno **navrhované množství ploch 14,43 ha za adekvátní** s tím, že do doby zpracování podrobnějších územně plánovacích podkladů, jež jsou nutné pro racionální a systémové využití lokalit, lze realizovat výstavbu jen na ploše kolem 3 ha (bez zohlednění v plochách již realizované zástavby).

### D.1.3. Vyhodnocení rozvoje obce v rámci sledovaného období

- Ve stávajícím územním plánu je vymezeno cca 14,43 ha disponibilních ploch pro bydlení. Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení je vzhledem k prognóze vývoje počtu obyvatel a tempu realizace jednotlivých staveb poddimenzovaný (4,35 ha (vypočteno kalkulačkou URBANKA, ovšem k datu 8. 9. 2014).

Především je třeba počítat minimálně ze stagnující, či spíše mírně rostoucí tendencí počtu obyvatel v cílovém roce, tj. cca 1900 obyvatel. 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 níže není možné brát výsledný údaj jako absolutní a nepřekročitelný. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy nebo na základě vypuštění navržených ploch, které jsou těžko zastavitelné a jsou nezastavěny více než 5 let.

## E. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

V katastrálním území Želechovice nad Dřevnicí se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. U rozvojových ploch se nepředpokládá negativní vliv na životní prostředí, není potřeba stanovovat požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavky na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci nepředvídaných dopadů na udržitelný rozvoj území v rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny. Nejsou tedy stanoveny.

## F. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Z vyhodnocení uplatňování ÚP Želechovice nad Dřevnicí je zřejmé, že je třeba **pořídít změnu územního plánu.**

- V rámci sledovaného období se změnila legislativní podmínky, na základě kterých byl ÚP vydán (viz kapitola A.7).
- Je nutné přepracovat územní plán do standardu jednotného digitálního zpracování územně plánovací dokumentací Zlínského kraje – metodika SZdÚP 2024v(6) (dostupné na: <https://zlinskykraj.cz/standard-jednotneho-zpracovani-datove-casti-uzemne-planovacich-dokumentaci-zlinskeho-kraje-szdup-2026>).
- Provést záměry na změny v území

## G. VYHODNOCENÍ PODNETŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec požaduje prověřit a případně zapracovat následující podněty vlastníků pozemků:

Žádost č.	Pozemek parc.č.	Funkční využití dle ÚP	Požadavek na změnu funkčního využití	Lokalizace požadavku
1.	1757/7	AU	BX	Želechovické paseky
2.	2607/2, 2606/5	AU	RI	Želechovické paseky
3.	1314/11	MU	BI/BX	
4.	1642/1	AU	BI/BX	Želechovické paseky
5.	2243/17	ZS	BI	Želechovické paseky
6.	1808	AU	BX	Želechovické paseky
7.	345/4, 268/2	AU	BI	
8.	1803/5	AU	BX	Želechovické paseky
9.	345/7	AU	BI	
10.	2155/1	AU	BX	Želechovické paseky
11.	1583	AU	RI	Želechovické paseky
12.	2053/8, 2053/9, 2053/19	AU	chov koní + oplocení?	Želechovické paseky
13.	2451/1	AU	BX	Želechovické paseky
14.	1162, 1166	ZS	BI	
15.	1180/1	AU	BI	
16.	1312/31	AU	BI	
17.	345/6, 356	AU	BI	
18.	2334/1 2335/3 2336/1	ZK ZK MU	BX	Želechovické paseky
19.	2002, 2001/1, 2001/2, 2004/1	BX	OV	
20.	1875/1, 2000	AU	plochy pro zemědělskou činnost	
21.	2094	AU	BI/BX	Želechovické paseky
22.	2224/1	ZK (K.68)	BI	Želechovické paseky
23.	2086/9, 2086/2	ZK	RI	Želechovické paseky
24.	1380/4	MU	BX (příjezdová komunikace)	

25.	834, 836	TU	SU	
26.	182/3, 181/3, 179, 180/3, 180/2	SV a SZ	VU	Želechovické paseky
27.	345/10	AU	BI	
28.	1801/1	AU	BX	Želechovické paseky
29.	293/3	BI	SC	
30	223/8 (část cca 2000 m <sup>2</sup> )	ZS	BI	Želechovické paseky
31.	223/2	ZS	RI	Želechovické paseky
32.	2180/4	AU	BX	Želechovické paseky

Výše uvedené podněty pořizovatel doporučuje prověřit ze strany projektanta, přičemž vyhověno může být jen těm, které budou v souladu s koncepcí ÚP, zásadami a principy územního plánování. Jde o podněty, které již schválilo k zařazení do Zprávy Zastupitelstvo (pořizovatel je tedy podrobně nevyhodnocuje a nepředpokládá se nesouhlas při schvalování této Zprávy ve smyslu § 90 odst. 2 stavebního zákona).

## H. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

V rámci vyhodnocení uplatňování Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí a projednané Změny č.1 a 2 ÚP Želechovice nad Dřevnicí, není vznesen požadavek na aktualizaci Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, nebo změnu politiky územního rozvoje.

## I. NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### I.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Změna bude řešena pro celé správní území obce Želechovice nad Dřevnicí, tj. katastrální území Želechovice nad Dřevnicí.

### I.2 POPIS OBSAHU A ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### Všeobecné pokyny:

- Zapracovat požadavky vyplývající z PÚR ČR (úplné znění závazné od 1. 10. 2025)
- Zapracovat požadavky vyplývající z Úplného znění ZÚR ZK po vydání Změny č. 7
- Zapracovat požadavky vyplývající z aktuálních rozvojových dokumentů Zlínského kraje
- Změnou aktualizovat zastavěné území
- Změna ÚP bude zpracována nad aktuálním mapovým podkladem
- Aktualizovat v koordinačním výkrese buffer se všemi návaznostmi řešeného území na platné územní plány okolních obcí (PÚR ČR čl. 16a)
- Zapracovat požadavky vyplývající z vyhodnocení uplatňování územního plánu ze všech kapitol
- Přehodnotit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s novelou prováděcích vyhlášek stavebního zákona
- Aktualizovat limity využití území dle aktualizace ÚAP
- Aktualizovat přehled navržených ploch

Na základě vyjádření vodoprávního úřadu a orgánu ochrany přírody Magistrátu města Zlín k návrhu ZoU prověřit možnost doplnění urbanistické koncepce a zásad pro rozhodování v území ve smyslu:

- koncepčně nepřipustit rozvoj nové výstavby v oblastech rozptýleného pasekářského osídlení mimo stabilizované plochy z důvodů ochrany krajinného rázu,

- nezahušťovat stávající dvorcovou zástavbu uvnitř stabilizovaných ploch – nová výstavba hlavních staveb na zastavěných stavebních pozemcích bude možná pouze jako náhrada za nevyhovující objekty a v návaznosti stanovit intenzitu využití pozemků určených k výstavbě – přípustná nejvýše jedna hlavní stavba,
- mezi zásady urbanistické kompozice doplnit požadavek, který nepřipustí rozvoj kobercové zástavby ve svažitých pohledově exponovaných lokalitách.

Provéřít a případně zpracovat následující podněty ze strany veřejnosti (schválené ZO):

Žádost č.	Pozemek parc.č.	Funkční využití dle ÚP	Požadavek na změnu funkčního využití	Lokalizace požadavku
1.	1757/7	AU	BX	Želechovické paseky
2.	2607/2, 2606/5	AU	RI	Želechovické paseky
3.	1314/11	MU	BI/BX	
4.	1642/1	AU	BI/BX	Želechovické paseky
5.	2243/17	ZS	BI	Želechovické paseky
6.	1808	AU	BX	Želechovické paseky
7.	345/4, 268/2	AU	BI	
8.	1803/5	AU	BX	Želechovické paseky
9.	345/7	AU	BI	
10.	2155/1	AU	BX	Želechovické paseky
11.	1583	AU	RI	Želechovické paseky
12.	2053/8, 2053/9, 2053/19	AU	chov koní + oplocení?	Želechovické paseky
13.	2451/1	AU	BX	Želechovické paseky
14.	1162, 1166	ZS	BI	
15.	1180/1	AU	BI	
16.	1312/31	AU	BI	
17.	345/6, 356	AU	BI	
18.	2334/1 2335/3 2336/1	ZK ZK MU	BX	Želechovické paseky
19.	2002, 2001/1, 2001/2, 2004/1	BX	OV	
20.	1875/1, 2000	AU	plochy pro zemědělskou činnost	
21.	2094	AU	BI/BX	Želechovické paseky
22.	2224/1	ZK (K.68)	BI	Želechovické paseky
23.	2086/9, 2086/2	ZK	RI	Želechovické paseky
24.	1380/4	MU	BX (příjezdová komunikace)	
25.	834, 836	TU	SU	
26.	182/3, 181/3, 179, 180/3, 180/2	SV a SZ	VU	Želechovické paseky

27.	345/10	AU	BI	
28.	1801/1	AU	BX	Želechovické paseky
29.	293/3	BI	SC	
30.	223/8 (část cca 2000 m <sup>2</sup> )	ZS	BI	Želechovické paseky
31.	223/2	ZS	RI	Želechovické paseky
32.	2180/4	AU	BX	Želechovické paseky

Podněty doplněné na základě projednání ZoU či předané obcí:

33.	1627/2	MU	BX	Želechovické paseky
34.	2588/1	AU	BX	Vizovické vrchy
35.	1628/1	MU	BX	Želechovické paseky
36.	2103/4	AU	BX	Želechovické paseky
37.	2140/3, 2137/3	PU	BX	Želechovické paseky
38.	2053/3	AU	BX	Želechovické paseky
39.	1701	AU	RI	Želechovické paseky
40.	1093	Vypuštění pozemku z územní rezervy 120		
41.	2086/6, 2103/1, 2103/7, 2103/7, 2103/10	AU	BX	Želechovické paseky
42.	2608 (nebo jeho části cca 900 m <sup>2</sup> )	AU	RI	Vizovické vrchy
43.	182/1	OK, DS	pro zařízení soc. služeb	Želechovické paseky

Výsledky projednání ZoU:

- K podnětům s č. 1. – 6., 8., 10. – 13., 18., 21., 23. – 24., 26., 28., 30. – 32. příslušný orgán ochrany přírody Magistrátu města Zlína vydaly předběžný nesouhlas, a to z důvodů ochrany dochované sídelní struktury a existenci přírodních parků Želechovické paseky a Vizovické vrchy.
- K podnětům s č. 1. – 6., 8., 10. – 13., 18., 21., 23. – 24., 26., 28., 32. příslušný vodoprávní úřad Magistrátu města Zlína vydaly předběžný nesouhlas, a to z důvodu existence přírodních parků a nemožnosti řešení napojení nové výstavby na kanalizační síť a problematice individuálního řešení (DČOV)
- K podnětům č. 9., 17. a 27. příslušný orgán ochrany přírody a vodoprávní úřad Magistrátu města Zlín vydaly předběžný nesouhlas, nebo požadují lokalitu řešit komplexně, a to i se stanovením územní studie, která prověří možnosti výstavby a organizaci veřejné infrastruktury,
- K podnětu č. 14 vydal příslušný vodoprávní úřad Magistrátu města Zlín souhlasné vyjádření za podmínek stanovení vybudování kapacitně odpovídající kanalizace v celé ulici Nádražní.

Další požadavky:

- Provéřit nutnost vymezení suchého poldru WT 121 včetně jeho odvodnění T\*40
- Upravit zastavěné území – na pozemku parc.č. 2268/1 postaven a zkolaudován RD
- Provéřit plochu T 133 (místo pro sběrný dvůr) z hlediska dostatečnosti navrženého rozsahu a s ohledem na blízkost vodního toku z hlediska nebezpečí záplav
- pro část Přírodního parku Želechovické paseky je zpracovaná a zaevidovaná územní studie, která by v případě zpracování nových požadavků v tomto území měla být aktualizována a dána do souladu s územním plánem.
- respektovat polohu obce v přírodním parku Vizovické vrchy a Želechovické paseky. V rámci jejich předmětu ochrany prověřit plošnou a prostorovou regulaci zastavitelných ploch současně s podmínkami ochrany krajinného rázu.

- prověřit a vyhodnotit návrh na změnu plochy komerčních zařízení OK 20 na plochu pro bydlení všeobecné B
- nově navržené zastavitelné plochy budou přístupny z ploch veřejných prostranství, popř. ploch dopravní infrastruktury
- zároveň upřednostňovat nově navržené plochy, které jsou v dosahu existující sítě technické infrastruktury,
- respektovat silnici I. třídy procházející obcí. Nenavyšovat počet nových připojení, dopravní obsluhu nově vymezovaných ploch řešit přednostně prostřednictvím stávajících připojení. Pro eliminaci negativních účinků dopravního provozu, vymezovat obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od této komunikace
- v rámci koncepce budou prověřeny zásady a principy pro rozhodování v krajině s ohledem na řešení umísťování a charakter staveb dle § 122 stavebního zákona, přičemž veřejná infrastruktura bude z důvodů vyšších veřejných zájmů v přípustném využitím
- prověřit nově vymezené plochy pro dopravu, technickou infrastrukturu a opatření pro ochranu území ve volné krajině, které bude třeba vymezit ve veřejném zájmu s právem vyvlastnění.
- na základě vyjádření Krajské hygienické stanice ZK – v rámci návrhu nových ploch pro bydlení posoudit vhodnost území z hlediska možnosti ovlivnění nově navrhovaných ploch hlukem a na území s predikcí nadlimitní hlukové zátěže, tj. zátěže v úrovni nad hygienickými limity hluku stanovenými § 12 odst. 1, 3 ve spojení s přílohou č. 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, stanovit způsob funkčního využití území pro plochy bydlení pouze jako podmíněně přípustné využití území; případně vyloučit z návrhu změny plochy, které jsou z pohledu ochrany před hlukem nevhodné pro výstavbu chráněných objektů a situování chráněných venkovních prostorů
- na základě vyjádření Ministerstva obrany – zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do grafické části pod legendu koordinačního výkresu: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ a textové části návrhu změny:
  - o Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119)
  - o Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
    - o výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
    - o výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
    - o výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
    - o výstavba vedení VN a VVN
    - o výstavba větrných elektráren
    - o výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
    - o výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
    - o výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
    - o výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

### **I.3 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Negativní vliv na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá. Na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny ze dne 23. 6. 2025, č. j. KUZL 56863/2025, nemůže mít změna samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi a záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Dle stanoviska příslušného orgánu vydaného dne 2. 7. 2025, č. j. KUZL 60891/2025, není změnu územního plánu Želechovice nad Dřevnicí nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území.

## I.4 DALŠÍ POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY

### Obecné pokyny pro zpracování:

- Dokumentace návrhu změny a úplného znění bude zpracována v digitální podobě dle metodiky SZdÚP 2024 Standard jednotného digitálního zpracování územně plánovacích dokumentací Zlínského kraje a v souladu se stavebním zákonem a prováděcími předpisy, které se na danou problematiku vztahují
- Před předáním návrhu k projednání nechá zpracovatel provést kontrolu dat digitálního zpracování Krajským úřadem ZK (kontrolu provést nejlépe před každou etapu pořizování)
- V koordinačním výkrese zakreslit pás území kolem hranice obce z ÚP sousedních obcí, které mají pořízenou územně plánovací dokumentaci dle stavebního zákona, ze které budou zřejmé návaznosti závaznosti záměrů na území sousedních obcí
- Textová a grafická část zpracovaná podle přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Skladba výkresů může být po dohodě upravena.

### **Obsah návrhu změny:**

- Výroková část změny ÚP:
  - P1 – Textová část návrhu změny ÚP (změnová)
  - P2 – Grafická část návrhu změny ÚP (změnová)
    - P2-1- Výkres základního členění – návrh změny, M 1:5000
    - P2-2- Hlavní výkres – návrh změny, M 1:5000
    - P2-3- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření a asanací – návrh změny M 1:5000
- Odůvodnění ÚP:
  - P3-1 Textová část odůvodnění návrhu změny ÚP
  - P3-2 Text s vyznačením změn
  - P4 – Grafická část odůvodnění změny ÚP
    - P4-1-1- Výkres širších vztahů, M 1:100 000
    - P4-1-2- Koordinační výkres, M 1:5000
    - P4-1-3- Výkres předpokládaných záboru půdních fondů, M 1:5000
    - P4-2-1- Předpokládané úplné znění Výkresu základního členění po vydání změny, M 1:5000
    - P4-2-2- Předpokládané úplné znění Hlavního výkresu po vydání změny, M 1:5000
    - P4-2-3- Předpokládané úplné znění Výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření, po vydání změny, M 1:5000
- Se změnou územního plánu bude zároveň vyhotoveno úplné znění územního plánu po této změně.

### **Obsah úplného znění:**

- P1 – Textová část úplného znění po změně ÚP
- P2 – Grafická část úplného znění po změně ÚP
  - P2-1- Výkres základního členění, M 1:5000
  - P2-2- Hlavní výkres, M 1:5000
  - P2-3- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, M 1:5000

## ZÁVĚR

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí za uplynulé období byl ve smyslu ust. § 107 stavebního zákona před jeho předložením zastupitelstvu obce projednán v souladu s ust. § 88 až 90.

### Údaje o schválení Zprávy:

Zpráva o uplatňování Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí v uplynulém období 01/2019 – 04/2025 obsahující zadání změny č. 3 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí byla schválena Zastupitelstvem obce Želechovice nad Dřevnicí usnesením 5/31ZO/2026 dne 4. 3. 2026.

-3. 03. 2026

  
Ing. Ivo Thurner  
starosta obce

  
PaedDr. Alena Gajdůšková  
místostarosta obce

