

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽELECHOVICE NAD DŘEVNICÍ



TEXTOVÁ ČÁST
ODŮVODNĚNÍ

Objednatel: **Obec Želechovice nad Dřevnicí**
Ul. 4. května 68
763 11 Želechovice nad Dřevnicí
Určený zastupitel: Vlastislav Švrček, místostarosta obce

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

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

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST:

- A) Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu vyplývající z § 53 odst. 4 stavebního zákona
- A.1 Vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s dalšími koncepčními dokumenty
- A.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- A.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- A.4 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

- B) Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 stavebního zákona
- B.1 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- B.2 Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona
- B.3 Sdělení zda a jak bylo stanovisko podle § 55b odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- B.4 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- B.5 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- C) Náležitosti vyplývající z přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.
(část II. Obsah odůvodnění územního plánu, odst. 1, písm. a – f)
- C.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- C.2 Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny
- C.3 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- C.4 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

- D) Ostatní
- D.1 Úpravy dokumentace v průběhu projednávání
- D.2 Úplné změnové znění (Srovnávací znění textové části návrhu ÚP Želechovice nad Dřevnicí)

II.B GRAFICKÁ ČÁST:

- | | | |
|-------|---|-----------|
| II.B1 | Koordinální výkres | 1:5 000 |
| II.B2 | Výkres širších vztahů | 1:100 000 |
| II.B3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5 000 |

Návrh úplného znění po změně č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí:

- | | | |
|------|---|---------|
| I.B1 | Výkres základního členění území
(předpokládaná podoba po změně č. 1) | 1:5 000 |
| I.B2 | Hlavní výkres
(předpokládaná podoba po změně č. 1) | 1:5 000 |
| I.B3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
(předpokládaná podoba po změně č. 1) | 1:5 000 |

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

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

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

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena usnesením vlády č.929/2009 dne 20. července 2009 a územní plán Želechovice nad Dřevnicí byl v souladu s ní zpracován. Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. dubna 2015 a zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup dne 16. 4. 2015. Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky je zveřejněno dne 30. 9. 2019 ve Sbírce zákonů v částce 107 pod číslem 249. Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky je zveřejněno dne 30. 9. 2019 ve Sbírce zákonů v částce 107 pod číslem 250. Dnem 1. října 2019 jsou Aktualizace č. 2 a č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky závazné pro pořizování a vydávání územních plánů. Aktualizaci č. 5 PÚR ČR schválila vláda dne 17. srpna 2020, dnem 11. září 2020 je Aktualizace č. 5 PÚR ČR závazná pro pořizování a vydávání územních plánů. Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ČR č. 618 dne 12. července 2021. Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky bylo zveřejněno dne 31. 8. 2021 ve Sbírce zákonů v částce 141 pod číslem 321. Dnem 1. září 2021 je Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky závazná pro pořizování a vydávání územních plánů (dále jen „PÚR ČR – úplné znění závazné od 1. 9. 2021“ nebo jen „PÚR ČR“).

Pro území obce Želechovice nad Dřevnicí vyplynuly z **Politiky územního rozvoje ČR – úplného znění závazného od 1. 9. 2021** (dále jen „PÚR ČR“) požadavky na respektování:

- **republikových priorit územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje** – viz dále

- **rozvojové oblasti OB9 Zlín**

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

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

Je řešeno v platném ÚP Želechovice nad Dřevnicí vytvořením podmínek pro zlepšení dopravního napojení obce – vymezením ploch pro dopravu (silniční i drážní). Plocha pro silniční dopravu – územní rezerva Propojení Zlín – Zádveřice (plocha DS č. 120) a koridor železniční trati č. 331 (plochy 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.

- **koridoru konvenční železniční dopravy ŽD13**

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

Důvody vymezení: Vytvoření koridoru pro rychlou kapacitní dopravní cestu, kde se očekává vysoká intenzita osobní dopravy. Zavedení dopravy šetrnější k životnímu prostředí do 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.

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

- **koridoru technické infrastruktury E1**

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

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

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

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

Úkoly pro územní plánování:

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

PÚR ČR sice vymezuje koridor E1 pro vedení 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/Slovensko (–Povážska Bystrica), avšak tento záměr nebyl prozatím nikterak územně stabilizován a jeho územní vymezení se bude teprve prověřovat v rámci zpracování územní studie dle ZUR ZK. Z toho důvodu není tento koridor v ÚP zatím zohledněn.

- Řešené území leží nově dle Aktualizace č. 4 PUR ČR ve **specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. Dle PUR ČR jsou stanoveny následující zásady pro rozhodování v území a územně plánovací činnost:

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

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

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

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Obec Želechovice nad Dřevnicí je sice součástí specifické oblasti SOB9 (vymezena mj. územím všech obcí ORP Zlín), ale reálné ohrožení suchem pro dané území není zřejmé. Obec leží z velké části v členité a lesnaté krajině přírodního parku Želechovické paseky s dostatečným množstvím 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.

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 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.

Republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou změnou č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí zohledněny v následujícím rozsahu:

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

ÚP Želechovice nad Dřevnicí respektuje svým řešením kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, které byly zjištěny v ÚAP ORP Zlín včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana těchto hodnot je zabezpečena stanovením podmínek pro využití území a zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kultury krajiny, které jsou výrazem jeho historie a tradic. V územním plánu jsou základní hodnoty území stabilizovány a změnou č. 1 nedochází k jejich negativnímu ovlivnění. Změna č. 1 územního plánu Želechovice nad Dřevnicí je pořizována zkráceným postupem na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce dle stanoveného obsahu a zahrnuje zejména:

- **aktualizaci zastavěného území** k 1. 7. 2022 (viz změnové lokality **A01 – A09, L05**)
- **úpravu koncepce bydlení** – 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**
- **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

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

Je respektováno. Podmínky, které přispívají k rozvoji venkovského území, ochraně kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy, a současně zohlednění ekologických funkcí krajiny, jsou v územním plánu nastaveny. Vymezení nových zastavitelných ploch v maximální míře zohledňuje ochranu zemědělské půdy tím, že tyto plochy kromě plochy V č. 136 přímo navazují na stávající zastavěné území. 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 - je podrobně zdůvodněno v kap. C.4.1.

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

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

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

Je respektováno - při stanovování základního funkčního využití území byly v ÚP zohledněny jak požadavky ochrany přírody, tak i hospodářský rozvoj a s ním související životní úroveň obyvatel s ohledem na požadavky obce a jednotlivých vlastníků. Z přijatého řešení je patrné upřednostňování komplexního přístupu, rovněž změna č. 1 řeší rozvoj komplexně a systémově, o čemž svědčí i předepsané územní studie pro rozsáhlejší lokality (tvoří 70% ploch pro bydlení). Změnou č. 1 nedochází k ovlivnění celkové koncepce řešení ÚP.

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

Je respektováno - vymezení nových zastavitelných ploch navazuje na stávající zastavěné či zastavitelné plochy tak, aby nedocházelo ke konfliktům ve využívání území. Bylo koordinováno a řešeno v rámci ÚP a změnou č. 1 nedochází k negativnímu ovlivnění. Princip integrovaného rozvoje území je v územním plánu zohledněn přiměřeně s ohledem na umístění obce v regionu.

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

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

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

Základní předpoklady pro spolupráci mezi sousedními obcemi jsou respektovány zejména návazností na dopravní a technickou infrastrukturu a prvky ÚSES. K posílení a rozvoji cestovního ruchu přispívají i stávající cyklotrasy a cyklostezky (návaznost na k.ú. Lužkovice). Řešením územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro polycentrický rozvoj sídelní struktury a změnou č. 1 nedochází k negativnímu ovlivnění, koordinováno je vymezení RBC Lužkovice.

- (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu u, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- V řešeném území se nenachází nevyužívané areály s výjimkou plochy přestavby 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. 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.*
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologická stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- Je respektováno – celková koncepce řešení územního plánu zohledňuje zájmy ochrany přírody a krajiny, jsou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu a podmínky pro respektování a realizaci prvků územního systémů ekologické stability tak, aby byla zajištěna jejich funkčnost. Nová výstavba vhodně doplňuje stávající zastavěné území, rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny, nejsou navrhovány – týká se zejména rozptýlené zástavby přírodního parku Želechovické Paseky, kde veškeré návrhy na změny v území budou prověřeny až v rámci nově nastavené koncepce ÚP. Změnou č. 1 jsou pro všechny rozsáhlejší plochy 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.
- 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. Změnou č. 1 nejsou řešeny plochy, u kterých by bylo zapotřebí řešit problémy s migrací, upřesněno je pouze vymezení RBC Lužkovice.*
- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím

její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

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

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

Je respektováno – v ÚP je stávající dopravní síť včetně stávajících pěších a cyklistických tras stabilizována. Přes správní území obce procházejí cyklotrasy č. 471 (Otrokovice – Zlín – Vizovice) a č. 5068 (Želechovice nad Dřevnicí – Pindula). Stávající cyklotrasy jsou stabilizované. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro další rozvoj cykloturistiky sítě cyklotras a pěší dopravy spojujících navazujících katastrální území a sousední obce, s návazností na nově vybudovanou cyklostezku na k.ú. Lužkovice. Změnou nedochází k negativnímu ovlivnění.

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

Je respektováno – územním plánem jsou vytvořeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury. Koncepte 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.). Koncepte 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 uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB9 – ÚP požadavek zohledňuje, nová zástavba je situována do vhodných okrajových poloh v blízkosti základní dopravní a technické infrastruktury. Pro všechny rozvojové plochy jsou navrženy kapacitně vyhovující veřejná prostranství, respektive jsou podmíněny řešením územních studií, jež nastaví veřejnou infrastrukturu. Stávající dopravní propojení

silniční i železniční jsou zachována. Cyklistická doprava je řešena sítí cyklotras a pěšího propojení se sousedními obcemi. Změnou nedochází k negativnímu ovlivnění.

- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

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

- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodních blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Je respektováno - v území jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, jsou vytvořeny základní podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod, protierozní opatření plní plochy krajinné zeleně. Samostatná protipovodňová opatření jsou navrhována vymezením ploch územních rezerv WT č. 121 a 122 pro suché vodní nádrže v lokalitách Díly a na potoku Obůrek. Změnou č. 1 nedojde k negativnímu ovlivnění.

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

Území obce je dotčeno vyhlášeným záplavovým územím Dřevnice včetně vymezení aktivní zóny záplavového území (aktualizace po realizaci I. etapy výstavby PPO, č.j. KUZL 35788/2007). ÚP Želechovice nenavrhuje žádné zastavitelné plochy do stanoveného záplavového území (s výjimkou velmi malé části koridoru konvenční železniční dopravy ŽD13 – viz DZ č. 29). Nové zastavitelné plochy ve stanoveném záplavovém území nejsou navrhovány ani změnou č. 1, v záplavovém území se nacházejí pouze plochy pro doplnění biocentra RBC Lužkovice (není pro danou funkci omezením).

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

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

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

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

V účinném ÚP Želechovice nad Dřevnicí je respektováno stanovením urbanistické koncepce a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Je navržena prostorová organizace území včetně veřejné infrastruktury zohledňující limity a hodnoty v území. Koncepce rozvoje území není změnou č. 1 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. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Řešeno v rámci zlepšení dopravního napojení obce – vymezením ploch pro dopravu (silniční i drážní)-plocha pro silniční dopravu – územní rezerva Propojení Zlín – Zádveřice (rezerva DS č. 120) a koridor železniční trati č. 331 (plochy 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 nedochází k ovlivnění koncepce, doplněny jsou plochy DS č. 131 a 137.

- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Je respektováno – rozvoj vodovodní i kanalizační sítě je navržen v souladu s požadavky „Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského Kraje“. ÚP navrhuje plochy technické infrastruktury, nově je navržena plocha pro sběrný dvůr. Změnou č. 1 nedochází ke změně koncepce.

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

Územní plán nevymezuje samostatné plochy vhodné pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Stávající stav je považován za stabilizovaný a rozšiřování výroby energie z obnovitelných zdrojů se v současnosti nepředpokládá. Řešení však umožňuje využití střech výrobních hal a volných ploch stávajícího výrobního areálu pro umístění fotovoltaických panelů. Zásobování území energiemi z obnovitelných zdrojů energie není změnou č. 1 navrhováno.

Obecně lze konstatovat, že požadavky na respektování republikových priorit územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje se v řešení změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí promítly následovně:

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

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚP Želechovice nad Dřevnicí i změna č. 1 jsou v souladu s PÚR ČR – úplným zněním závazným od 1. 9. 2021.

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

Správní území obce Želechovice nad Dřevnicí je řešeno Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje vydanými Zastupitelstvem Zlínského kraje dne 10. 9. 2008 pod č. usn. 0761/Z23/08, které nabyla účinnosti 23. 10. 2008. Aktualizace Zásad územního rozvoje Zlínského kraje byla vydána Zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č.0749/Z21/12 dne 12. 9. 2012 a nabyla účinnosti dne 5. 10. 2012.

Požadavky vyplývající ze ZÚR ZK platné k 5. 10. 2012 byly zapracovány a zohledněny již v rámci ÚP Želechovice nad Dřevnicí – viz Odůvodnění, kap. 1. ÚP Želechovice nad Dřevnicí.

Dne 5. 11. 2018 byla vydána Zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č. 0454/Z15/18 Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, která nabyla účinnosti dne 27. 11. 2018. Dne 28. 2.2022 byla vydána Zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č. 0277/Z09/22 Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, která nabyla účinnosti dne 22. 3.2022 (dále jen „**Úplné znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Aktualizace č. 4**“ nebo „ZÚR ZK“).

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

1. **priority územního plánování**
2. rozvojová oblast mezinárodního a republikového významu **OB9 Zlín**
3. ochrany a rozvoje **přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**
4. **cílové kvality krajiny**
 - krajinného celku 8 – Zlínsko, krajinného prostoru 8.1 – Zlín, Krajina zemědělská harmonická
 - krajinného celku 8 – Zlínsko, krajinného prostoru 8.6 – Paseky, Krajina lesní s lukařením (lesní pasekářská)
5. komplexního řešení **zásobování pitnou vodou a odkanalizování** dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje (ZUR ZK čl. 56b)
6. Ze ZUR ZK dále vyplývá požadavek na respektování koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření:
 - **Z01** Otrokovice – Zlín – Vizovice, modernizace tratě
 - **E09** Elektrické vedení VVN + TR 10kV/22kV Slušovice – Slavičín
 - **PU 13** - Nadregionální biokoridor 141 – Buchlovské lesy – Spálený
 - **PU 50** - Regionální biocentrum 99 – Zlínský les
 - **PU 61** – Regionální biocentrum 110 - Lužkovice
 - **PU 171** - Regionální biokoridor 1593 – Zlínský les – Lužkovice
7. V ZUR ZK je stanovena potřeba zpracování **územní studie** pro prověření elektrického vedení VVN 400 kV Otrokovice – Vizovice – Střelná - hranice ČR/Slovensko.

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

- (1) Podporovat prostředky a 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.
Je respektováno, územní plán řeší rozvoj základních funkcí obce, přednostně v návaznosti na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu - 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. Návrhem územního plánu i změnou č. 1 jsou vytvářeny vhodné územní podmínky pro dosažení vyváženého vztahu mezi nároky na zajištění příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudržnosti obyvatel kraje.

- (2) Preferovat při územně plánovací činnosti obcí zpřesnění územního vymezení ploch a koridorů podchycených v ZÚR Zlínského kraje (dále „ZÚR ZK“), které jsou nezbytné pro realizaci republikově významných záměrů stanovených pro území Zlínského kraje v Politice územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 5 a 4 (dále „PÚR ČR“) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených ve Strategii rozvoje Zlínského kraje 2030 (dále SRZK).
- ÚP vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření dle ZÚR ZK – zpřesňuje koridor železniční dopravy Z01 Otrokovice – Zlín – Vizovice pro modernizaci tratě s označením DZ1(ZÚR) - návrhové plochy 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 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 vyhlášené obvody obcí s rozšířenou působností (ORP) Bystřice pod Hostýnem, Holešov, Kroměříž, Otrokovice, Uherský Brod, Vsetín. Provéřít soulad lokalizace nových hospodářských aktivit v těchto územích s rozvojovými záměry kraje a možnostmi jejich zajištění potřebnou dopravní a technickou infrastrukturou.
- Netýká se řešeného území, obec se nenachází ve státem podporovaných regionech, vymezených ve Strategii regionálního rozvoje ČR.*
- (4) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje. Posilovat republikový význam krajského města Zlín a urbanizovaného území Zlínské aglomerace zvláště v návaznosti na rozvojové potenciály koridoru Pomoraví a koridoru Pováží na straně Slovenska. Posilovat zároveň integrovaný rozvoj ostatních významných center osídlení kraje, zvláště středisek plnicích funkcí obce s rozšířenou působností. Vytvářet funkční podmínky pro zesílení kooperativních vztahů mezi městy a venkovem kraje, s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru a omezovat negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- Obec Želechovice nad Dřevnicí se rozvíjí v souladu s koncepcí rozvoje a vytváří předpoklady pro atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru. Navržené řešení nepodporuje fragmentaci krajiny ani suburbanizaci území – naopak nejsou řešeny žádné plochy změn v rozptýlené zástavbě v přírodním parku Želechovické Paseky, navrhovaný rozvoj je koordinovaný a v návaznosti na souvislé zastavěné území – viz plochy BI č. 1, 3, 5, 132.*
- (5) Podporovat vytváření vhodných územních podmínek pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro účinné zlepšení dopravní dostupnosti, dopravní vybavenosti a veřejné dopravní služby 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 služby území kraje
 - rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití jako součásti integrovaných dopravních systémů kraje, včetně potřeby segregace cyklistické dopravy a její převádění do samostatných stezek, s využitím vybraných účelových a místních komunikací s omezeným podílem motorové dopravy
 - eliminaci působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel, a to především s ohledem na vymezování nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od vymezených koridorů dopravní infrastruktury

Řešeným územím prochází stávající železniční trať č. 331 a je vymezen koridor pro její modernizaci plochami DZ č. 29, 91 a 92 (plocha DZ č. 30 je návrhem pro železniční vlečku). Stávající síť silniční dopravy je stabilizována, je vymezena územní rezerva propojení Zlín - Zádveřice jako plocha DS č. 120, ve které je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování – US4. Cyklistická doprava je řešena jako součást funkčních ploch dopravní infrastruktury a veřejného prostranství, stávající síť cyklotras je stabilizována. Změnou č. 1 nedochází k negativnímu ovlivnění.

- (6) Podporovat péči o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát při tom zvláště na:

- zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území
- umisťování rozvojových záměrů, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, do co nejméně konfliktních lokalit s následnou podporou potřebných kompenzačních opatření
- zachování a citlivé doplnění tradičního vnějšího i vnitřního výrazu sídel, s cílem nenarušovat historicky cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou, vyloučit nekonceptní formy využívání zastavitelného území a zamezit urbánní fragmentaci přilehlé krajiny
- zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst i venkova a jeho oblastní charakteristiky

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

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

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

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

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

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

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

V územním plánu je respektováno. Stávající plochy výroby a skladování jsou stabilizovány, změnou č. 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.

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

V územním plánu je respektováno, nová výstavba je navrhována výhradně v návaznosti na stávající souvisle zastavěné území tak, aby byla do budoucna zajištěna účelnost a hospodárnost zástavby. Zeleň je stabilizována v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

- vytváření podmínek pro souvislé plochy zeleně v územích, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností, v bezprostředním okolí větších sídel zachování a zakládání zelených pásů zajišťujících prostupnost krajiny a podmínky pro nenáročnou formy krátkodobé rekreace

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

- výraznější podporu rozvoje hospodářsky významných aktivit cestovního ruchu, turistiky, lázeňství a rekreace na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v konkrétní části území

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

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

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

- rozvíjení krajských systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití vlastních surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje v souladu s požadavky zajištění kvality života jeho obyvatel současných i budoucích

V územním plánu je respektováno: stávající hospodářské činnosti v řešeném území jsou stabilizovány a změnou č. 1 nedochází k jejich ovlivnění, doplněna je plocha pro zpracování dřevní hmoty – viz V č. 136

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

Územní plán navrhuje jako samostatné protipovodňové opatření vymezení ploch územních rezerv WT č. 121 a 122 pro suchou vodní nádrž, v území jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, jsou vytvořeny základní podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod, protierozní opatření plní plochy krajinné zeleně. Změnou č. 1 není ovlivněno.

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

Území obce je dotčeno vyhlášeným záplavovým územím Dřevnice včetně vymezení aktivní zóny záplavového území (aktualizace po realizaci I. etapy výstavby PPO, č.j. KUZL 35788/2007). ÚP Želechovice nenavrhuje žádné zastavitelné plochy do stanoveného záplavového území (s výjimkou velmi malé části koridoru konvenční železniční dopravy ŽD13 – viz DZ č. 29). Nové zastavitelné plochy ve stanoveném záplavovém území nejsou navrhovány ani změnou č. 1, 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

Je respektováno ÚP a změnou není ovlivněno.

- důsledky náhlých hospodářských změn, které mohou vyvolat změnu v nárocích na formu a rozsah dosavadního způsobu využívání dotčených ploch či koridorů, s cílem zajistit v území podmínky pro jejich opětovné využití

Netýká se řešeného území.

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

Územní plán je řešen v souladu s prioritou, změnou č. 1 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

Netýká se řešeného území, území obce Želechovice nad Dřevnicí není součástí specifických oblastí. Změnou č. 1 nejsou řešeny žádné záměry s předpokládaným negativním vlivem na lidské zdraví – záměr v ploše 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. Změnou č. 1 nejsou navrhovány plochy pro umístění staveb na využívání obnovitelných zdrojů energie.

- (10) Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejvýznamnějších přírodních bohatství území kraje a za nezastupitelný zdroj ekonomických přínosů kraje. Preferovat při rozhodování o změnách ve využívání území a při zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů taková řešení, která mají citlivý vztah k zachování ZPF, minimalizují nároky na jeho trvalé zábery, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalových srážek, a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany.

Koncepce rozvoje minimalizuje extenzivní rozvoj nové zástavby do volné krajiny a současně minimalizuje zábery ZPF. Celková koncepce rozvoje území zachovává harmonický vztah sídla a krajiny zemědělské a lesní s lukařením (a lesní pasekářské). Zábery ZPF generované změnou č. 1 jsou vyhodnoceny v kap C. 4 Odůvodnění.

- (11) Respektovat v území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku. Zájmy obrany státu jsou v řešeném území respektovány a nejsou změnou č. 1 dotčeny.

- (12) Koordinovat utváření koncepcí územního rozvoje kraje a obcí s utvářením příslušných strategických rozvojových dokumentů kraje. Sladit územní a politické aspekty souvisejících řešení a prověřit možnosti jejich naplnění v konkrétních podmínkách území kraje.
Požadavky vyplývající z rozvojových dokumentů kraje jsou v územním plánu respektovány. Změnou č. 1 nedochází k jejich ovlivnění.
- (13) Podporovat zlepšení funkční a prostorové integrace území kraje s územím sousedících krajů a obcí České republiky a s územím sousedících krajů a obcí Slovenské republiky. Dbát na potřeby koordinací s dotčenými orgány sousedících území a spolupracovat s nimi při utváření rozvojových koncepcí překračujících hranice kraje a státní hranici.
Řešené území nesousedí s územím cizího státu. Územní vazby se sousedními obcemi jsou vyhodnoceny v kap. C.1 Odůvodnění.
- (14) Zapojit orgány územního plánování kraje do spolupráce na utváření národních a nadnárodních plánovacích iniciativ, programů, projektů a aktivit, které ovlivňují rozvoj území kraje a vyžadují konkrétní územně plánovací prověření a koordinace.
Celková koncepce územního plánu Želechovice nad Dřevnicí byla s požadavky kraje koordinována a změnou č. 1 nedochází k její změně.

ad 2) Řešení změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí nemá dopad z hlediska širších územních vztahů, které vyplývají z polohy obce v rozvojové oblasti **OB9 Zlín**, vymezené v PÚR ČR územím ORP Holešov (jen obce v jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Vizovice (jen obce v západní části), Zlín, Uherské Hradiště (jen obce v severovýchodní části).

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

Zásady pro rozhodování o změnách v území:

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

Úkoly pro územní plánování:

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

Územní plán Želechovice nad Dřevnicí respektuje zásady pro rozhodování a úkoly územního plánování (jsou zapracovány souvislosti zpřesnění koridorů vymezených v ZÚR ZK, stanoveny pravidla pro využívání zastavitelných ploch a dbáno na minimalizaci negativních vlivů rozvoje na přírodní a krajinné hodnoty), tj. zejména jsou zapracovány záměry ze ZÚR ZK. Změna č. 1 se nedotýká 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.

ad 3) V řešení územního plánu byly zohledněny **přírodní, kulturní a civilizační hodnoty** – při řešení ÚP Želechovice nad Dřevnicí byl zohledněn a respektován urbanistický a architektonický charakter obce, kulturní i historické hodnoty území. Při návrzích nových ploch byly zohledňovány pohledové osy, dominanty a horizonty, stavby typické pro místní ráz, drobná sakrální architektura a architektonicky cenné stavby (farní kostel Petra a Pavla). Žádná z těchto architektonických a urbanistických hodnot nebyla územním plánem dotčena. Územní plán také respektuje historické hodnoty obce. Kulturní památka (kostel sv. Petra a Pavla) není územním plánem dotčena. Přírodní hodnoty byly rovněž respektovány. Zastavitelné plochy byly vymezeny bez konfliktu s významnými krajinnými prvky, vždy v návaznosti na zastavěné území tak, aby nebyl narušen krajinný ráz

a charakter Želechovických pasek. Respektovány byly přírodní parky Vizovické vrchy a Želechovické paseky, přírodní rezervace Bukové hory, přírodní památka Pod Drdolem a Na Želechovických Pasekách a také památné stromy, prameny a jejich ochranná pásma. Ostatní plochy zeleně, plochy zeleně podél komunikací, vodních toků byly rovněž zohledněny. Plochy zahrad a sadů byly vesměs zařazeny do zastavěného území. Respektován byl především přírodní charakter území se stabilizovanou pasekářskou zástavbou. Byla zachována spojitost a budoucí funkčnost vymezeného ÚSES a byly vyhodnoceny požadavky na ZPF v souladu s platnými právními předpisy o ochraně ZPF. Při navrhování nových ploch byly respektovány závěry vyplývající ze studie „Hodnocení krajinného rázu pro správní území Magistrátu města Zlína“. Změnou č. 1 nedochází k jejich negativnímu ovlivnění, 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.

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

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

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

Zásady pro využívání jsou územním plánem naplňovány. Změnou č. 1 je cílová kvalita krajiny respektována, navrhována je v tomto prostoru pouze plocha DS č. 137, ostatní záměry směřující do prostoru rozvolněné zástavby přírodního parku Želechovických Pasek budou prověřeny až v rámci nového stanovení koncepce ÚP.

Pro krajinu zemědělskou harmonickou jsou stanoveny tyto zásady pro využívání:

- zachovat harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny (zejména podíl zahrad a trvalých travních porostů)
- nepřipouštět nové rezidenční areály nebo rekreační centra mimo hranice zastavitelného území
- respektovat architektonické a urbanistické znaky sídel

Územní plán i změna č. 1 jsou zpracovány s ohledem na cílové kvality krajiny a zásady pro využívání území jsou respektovány. Rezidenční areály ani rekreační centra nejsou navrhovány, respektují se architektonické a urbanistické znaky sídel.

ad 5) Změnou č. 1 není zasahováno do koncepce technické infrastruktury sledované v rámci **Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje** v oblasti zásobování pitnou vodou a odkanalizování.

Stávající systém zásobování sídla pitnou vodou ze skupinového vodovodu Zlín je vyhovující a zůstane zachován i do budoucna. V územním plánu je však navrženo rozšíření vodovodní sítě tak, aby mohla být v budoucnu veškerá kompaktní zástavba zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu. V lokalitě Želechovické paseky bylo vymezeno vedení nového vodovodního řadu. K odlehčení hlavního (pátečního) 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 nepotřebnosti nového vodojemu vypuštěna.

Obec je napojena na čistírnu odpadních vod Zlín – Malenovice. Splaškové vody jsou po odlehčení dešťových OV na oddělovačích podchyceny kanalizačním přivaděčem z Lípy, který ústí do stávající kanalizační sítě. Odtok je v současnosti zaústěn do sběrače Želechovice – Příluky s následným společným čištěním OV na ČOV Malenovice. V územním plánu je navrženo napojení na kanalizační sběrač do centrální ČOV Zlín – Malenovice (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.

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

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

ad 7) Územní studie „Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR“ již byla zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti. Cílem územní studie bylo prověřit, vyhodnotit a navrhnout možné varianty elektrického vedení (zvláště vysokého napětí) ZVN 400 kV Otrokovice - Vizovice - Střelná - hranice Česká republika/Slovensko, které přes území Zlínského kraje propojí stávající transformovnu v Otrokovicích s napojovacím bodem při hranici České a Slovenské republiky, a to s ohledem na přírodní, sociální a hospodářské podmínky, hodnoty a limity dotčeného území, a zajistí tak nové napojení elektrizační soustavy ČR do soustavy evropské. Územní studie prověřuje několik variant vedení VVN, řešeného území se nedotýkají žádné z variant.

Řešení územního plánu Želechovice nad Dřevnicí

- vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.
- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Stanovuje podmínky pro zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem jeho identity historie a tradic.
- při stanovování základního funkčního využití území byly zohledněny jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a s ním související životní úroveň obyvatel.
- podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití vycházejí ze zásady hospodárného využívání zastavěného území a nutnosti zajištění ochrany nezastavěného území.

Výše uvedená koncepce je změnou č. 1 respektována a dále rozvíjena.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že Územní plán Želechovice nad Dřevnicí je v souladu s Úplným zněním Zásad územního rozvoje po vydání Aktualizace č. 2, stejně jako úpravy a nové rozvojové záměry řešené změnou č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí.

A.1.3 Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními a rozvojovými dokumenty

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

Od vydání Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí došlo ke změně následujících legislativních, koncepčních a rozvojových podkladových dokumentů:

- byl novelizován stavební zákon (s účinností od 1. 1. 2018) včetně jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb. (s účinností od 29. 1. 2018)
- byly vládou schváleny Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 Politiky územního rozvoje České republiky
- byly aktualizovány Zásady územního rozvoje Zlínského kraje – Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 4
- vládou byl schválen Národní plán Povodí Dunaje, jehož součástí je „Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu“ i „Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje“

Platný ÚP Želechovice nad Dřevnicí i změna č. 1 nejsou v rozporu s žádnými rozvojovými programy a koncepcemi Zlínského kraje. Zohledněny byly legislativní změny, **z uvedených upravených či nových koncepčních a rozvojových dokumentů nevyplývají nové požadavky na změny územního plánu.**

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

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

Návrh změny č. 1 územního plánu Želechovice nad Dřevnicí je v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů).

Změna č. 1 územního plánu Želechovice nad Dřevnicí je pořizována zkráceným postupem na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce dle stanoveného obsahu a zahrnuje:

- vyhodnocení využití ploch změn, resp. **aktualizaci zastavěného území** k 1. 7. 2022 (viz změnové lokality **A01 – A09, L05**)
- úpravu dokumentace vyplývající ze změn legislativy (struktura textové části návrhu)
- **úpravu koncepce bydlení**
 - rozšíření ploch BI č. 1 (zahrnuje i související vypuštění plochy T* č. 97 a vypuštění územní studie US5 pro tuto plochu předepsanou), BI č. 3 a návrh nové plochy BI č. 132 (vč. souvisejícího návrhu plochy DS č. 131) - viz změnové lokality **L01 – L04, L08 a L09**
 - 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 (zahrnující i vypuštění územních studií US1 a US6 pro tyto plochy předepsané), vypuštění plochy B č. 4 a zmenšení plochy BI č. 52 – viz změnové lokality **L05, L06, A08, A10, A11, L10, L12**
- **rozšíření plochy hřbitova OH č. 131** (viz změnová lokalita **L07**) a **úprava (rozšíření) zastavitelné plochy OK č. 20** dle konceptu územní studie pro dané území (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“ z července 2018- 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**
- úpravu stabilizované plochy sídelní zeleně (Z*) na plochu bydlení (BI) - viz změnová lokalita **L17**

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

Návrhem změny jsou vytvářeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území obce spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel daného území. Změnou č. 1 není narušeno hledisko komplexního řešení, účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území obce, čímž jsou současně vytvořeny v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Byly respektovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na charakter a hodnoty území jsou stanoveny podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, vč. podmínek prostorového uspořádání staveb a opatření podle § 18, odst. 5 SZ v souladu s charakterem území. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území s ohledem na urbanistickou koncepci a limity v území. Je respektován účinný územní plán, požadavky na kvalitu bydlení a dostupnost technické a dopravní infrastruktury. Byly prověřeny a posouzeny požadované změny v území a veřejný zájem na jejich provedení s ohledem na životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání včetně předpokládaného vlivu na veřejné zdraví.

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

Změna č. 1 Želechovice nad Dřevnicí je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a s jeho prováděcími předpisy v platném znění.

Použití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a z jednotné metodiky zpracování územních plánů na území Zlínského kraje. Řešením změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí není měněno. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně jejich regulace a podmínek ochrany krajinného rázu jsou uvedeny v kapitole F. Návrhu. Je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy. Členění ploch vychází z převládajícího způsobu využití ploch a požadavků na rozvoj území při zohlednění všech limitů a hodnot.

Změnou byly stanoveny obecné podmínky pro pořízení územních studií. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití nebyly měněny, byla pouze doplněna specifikace pro využití konkrétní plochy výroby a skladování pro zpracování dřevní hmoty s označením V č. 136. Ke dni 1. 1. 2018 vstoupila v účinnost novela stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., což se promítlo v úpravě názvu jednotlivých kapitol územního plánu, v úpravě a zdůvodnění veřejného zájmu ve vztahu k vylučování staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona. V rámci změny č. 1 byl prověřen i rozsah vyloučených staveb, k úpravě nedochází. Vyjmenované stavby, zařízení a opatření lze ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území, pokud nejsou výslovně vyloučeny. Veřejný zájem na jejich vyloučení je ve všech případech shodný a je dán naplňováním republikových i krajských priorit územního plánování a cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona, který ukládá chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, což je dále zakotveno např. v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje jako koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a požadavek na respektování cílových kvalit krajiny.

A.4 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

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

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

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

Podkladem pro řešení změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí jsou také aktuální územně analytické podklady (aktualizace 2020) včetně RURU, které obsahují limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

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

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)

- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že **změna č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.**

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

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

V rámci posuzování obsahu změny územního plánu Želechovice zkráceným postupem byl vyloučen vliv předmětu řešení změny č. 1 na soustavu chráněných území natura 2000 i na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (dle §10 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí). Obsah změny byl posouzen dotčeným orgánem Krajským úřadem Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení hodnocení ekologických rizik. Stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterých je uvedeno, že je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast a stanoviska příslušného úřadu, ve kterých je i s přihlédnutím ke stanoviskům orgánu ochrany přírody uvedeno, že návrh změny nemusí být posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí byla vydána pod č.j. KUZL 37530/2020 ze dne 23. 6.2020 a č.j. 46103/2020 ze dne 7. 8. 2020.

Vzhledem k výše uvedenému nebylo zpracováváno vyhodnocení vlivu změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí na udržitelný rozvoj území.

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

Na základě výše uvedeného se stanovisko nevydává.

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

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

B.4 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

- **O pořízení změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí zkráceným postupem rozhodlo** v souladu s ust. § 55a stavebního zákona **Zastupitelstvo obce dne 24. 2. 2021** na 14. veřejném zasedání a **stanovilo její obsah, jež byl doplněn** dne 23.6.2021 na 16. veřejném zasedání – viz kap. C.2
- Další uplatněné požadavky na změny v území, stanovení nové urbanistické koncepce a kompozice, požadavky na prostorové a plošné regulace zástavby, regulace staveb v nezastavěném území atd. budou řešeny v **novém územním plánu Želechovice nad Dřevnicí, o jehož pořízení dne 23. 6. 2021 Zastupitelstvo obce rozhodlo**. Dne 2. 7. 2021 požádala obec o pořízení územního plánu pořizovatele, Středisko územního plánování Magistrátu města Zlína.
- Komplexní **zdůvodnění vychází z rozsahu prováděných změn ÚP Želechovice nad Dřevnicí řešených touto změnou.**
- Rozsah provedených úprav je zřejmý z textové části Úplného změnového znění (srovnávací znění) a z grafické části výroku změny, jež jsou definovány prostřednictvím územně definovaných změnových lokalit **A01 – A11 a L01 - L22.**

V celé dokumentaci návrhové části je provedena úprava týkající se změny označení „ID“ (identifikátor) na označení „č.“, což je zkratka pro číslo a vztahuje se k označení ploch změn (zastavitelné plochy a plochy změn v krajině).

B.4.1 Vymezení zastavěného území

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

Změnou se aktualizuje datum vymezení zastavěného území z původního 30. 9. 2011 na **1. 7. 2022**, a to na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu, prověřením využití ploch a v souladu se zákonným ustanovením § 58 daným stavebním zákonem. Jedná se o úpravy, které se do výkresové části promítají úpravou hranic zastavěného území a změnou části návrhové (zastavitelné) plochy na stabilizovanou (**A01 - A09 a L05**). V textové části návrhu se tato úprava zastavěného území promítá zmenšením výměry či vypuštěním dotčených ploch (BI č. 1, 8, 12, 104; SO.3 č. 18 a BX č. 9, 13, 16). Zastavěné území bylo aktualizováno nad mapovým podkladem účelové katastrální mapy zohledňující aktuální katastrální operát. Zastavěné území bylo v souladu s § 58 SZ nově vymezeno i v navrhované ploše T* č. 133 – viz změnová lokalita L11.

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

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

Beze změn

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

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

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti byl upraven název kapitoly, kapitola 3. nově obsahuje i urbanistickou kompozici.

V podkapitole 3.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ jsou aktualizovány údaje týkající se zastavitelných ploch v návaznosti na provedené úpravy – změnou č. 1 se v tabulce 3.1.1. „Plochy bydlení“ vypouští plocha č. 4, která se mění na stabilizovanou plochu OV (viz změnová lokalita L10), plocha č. 6 a 11 na stabilizované plochy Z, Z* a BI (L05, L06), plocha č. 9 na stabilizovanou plochu BX (A04) a plocha č. 12 se mění na stabilizovanou plochu BI (A03). Změnou je nově na základě požadavku na prověření navrhována plocha BI č. 132 jako změnový prvek L09. Zároveň jsou v tabulce aktualizovány výměry ploch č. 1, 3, 8, 13 a 52 v souvislosti s jejich rozšířením či částečným zastavěním (změnové lokality A01, A02, A05, L01, L02 a L04).

V tabulce 3.1.2. „Plochy občanského vybavení“ došlo k mírnému navýšení výměry stávající plochy č. 20 v souvislosti s úpravou hranice zastavitelného území na základě zpracovaného konceptu studie „Želechovice nad Dřevnicí – komerční zóna – lokality Díly“ (L21). Dále je navýšena výměra plochy č. 21 na základě požadavku prověření vymezení návrhových plochy BI č. 5, která zůstala v původním rozsahu a plochy BI č. 52, která byla z části přičleněna k dané ploše č. 21 -viz změnový prvek L12, což se promítá také do tabulky v podkapitole 3.2 „Vymezení ploch přestavby“. Změnou je nově na základě požadavku obce navrženo rozšíření hřbitova jako plocha pro veřejné pohřebiště a související služby **OH č. 130** (L07).

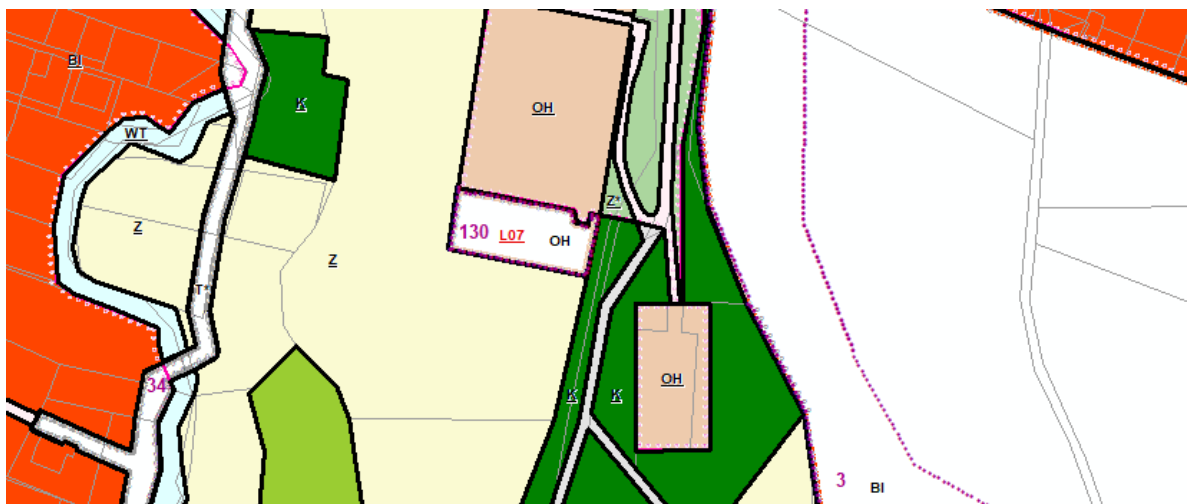
U ploch dopravní infrastruktury v tabulce 3.1.3. jsou navrženy nové plochy **DS č. 131** a **DS č. 137** v souvislosti s požadavkem zpřístupnění území a zprůjezdnění slepé ulice v lokalitě Obůrky (L08, L19).

V tabulce 3.1.4. „Plochy technické infrastruktury“ je vypuštěna plocha č. 97 a zároveň navržena nová plocha **T* č. 133**. Jedná se o požadavek obce na umístění plochy pro vybudování sběrného dvora (L11).

Dále se v tabulce 3.1.6. „Plochy výroby a skladování“ doplňuje nová plochy **V č. 136**. Tato plocha je vymezena na základě individuálního požadavku vlastníka a je určena pro zpracování dřevní hmoty.

OH č. 130 – plocha pro veřejná pohřebiště a související služby – 0,12 ha – změnová lokalita L07

Plocha je navrhována na základě požadavku obce na pozemku parc. č. 31/2 v jejím vlastnictví z důvodu zlepšení kapacitních podmínek pro katolický hřbitov. Navazuje na stávající plochu hřbitova v jižní části (vedle evangelického hřbitova). Přístupná bude plocha prostřednictvím stávající plochy, případně i ze sousedící místní komunikace. Jedná se o trvalý travní porost, vyjmutím nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu. Zároveň se jedná o nejvhodnější způsob rozvoje, hřbitovy jsou umístěny vhodně mimo plochy bydlení s dostatečným zázemím.

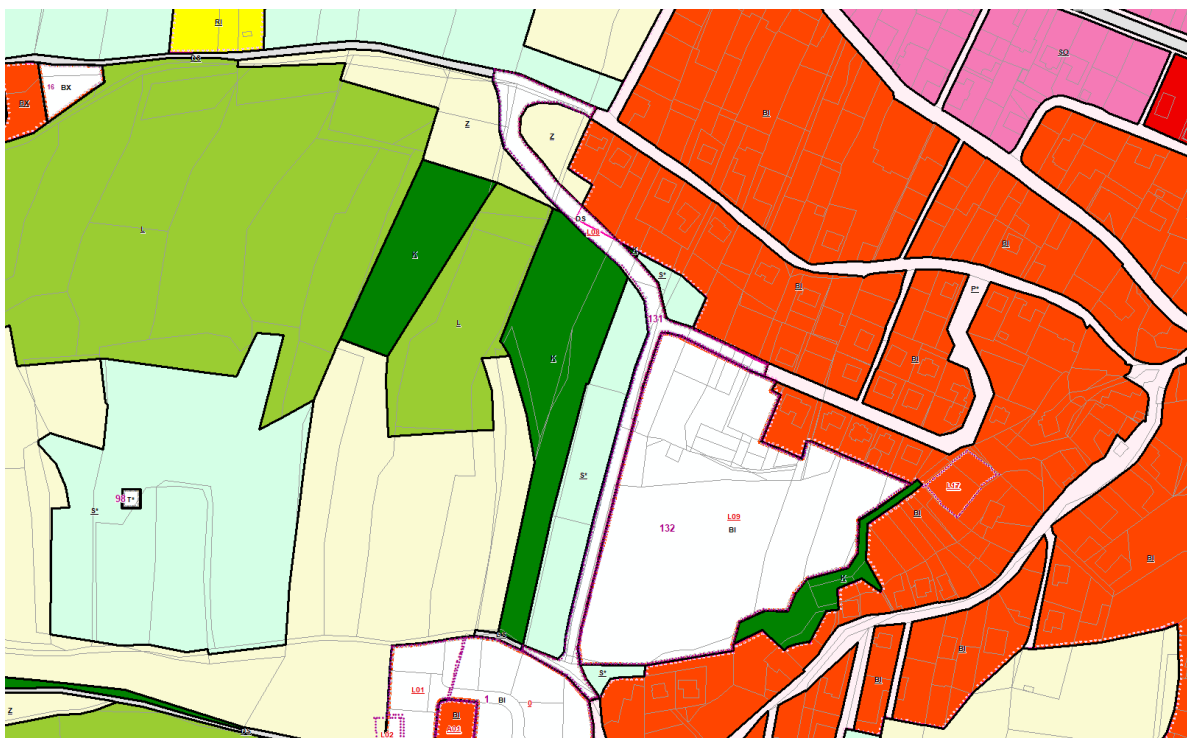


Nově navrhovaná plocha OH č. 130

DS č. 131 – plocha pro silniční dopravu – 0,77 ha – změnová lokalita L08

BI č. 132 – plocha bydlení individuálního – 3,12 ha – změnová lokalita L09

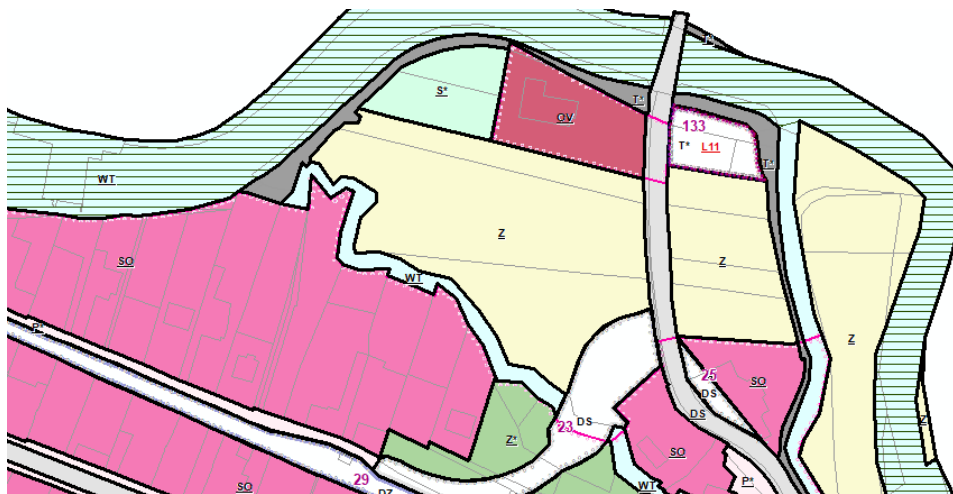
Základem pro navrhovaný rozvoj bydlení v dané lokalitě bylo prověření možností dopravního řešení. V rámci studie „Želechovice nad Dřevnicí – studie dopravní obslužnosti – lokalita Klínek“ z května r. 2020 (zodpovědný projektant ing. Škrabal) bylo navrženo propojení ulic Batalická, Klínek a Lysá, kde je navázáno na nově vybudovanou veřejnou infrastrukturu v ploše BI č. 1. prostřednictvím této plochy do ÚP zapracované jako DS č. 131 bude zpřístupněna i nově navrhovaná plocha BI č. 132. Jedná se o rozsáhlejší plochu (3,12 ha), která ovšem logicky doplňuje urbanistickou strukturu a navazuje na souvisle zastavěné území (tj. vlastní kompaktně zastavěnou část obce). Snahou je využít účelně územní k zástavbě tak, aby byly vytvořeny dostatečné kapacity pro rozvoj bydlení a minimalizovaly se návrhy nových ploch v krajině, zejména s ohledem na polohu velké části obce v přírodním parku Želechovické Paseky. Z toho důvodu je pro plochu stanovena podmínka zpracování územní studie (US7), která podrobněji prověří využití plochy, zejména stanoví parcelaci pro veřejnou infrastrukturu a stavební pozemky, charakter a strukturu zástavby, pozemky pro veřejné prostranství (§ 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.), případně pozemky nezastavitelné (např. k zástavbě se nehodící či určené pro zeleň z důvodu ochrany krajinného rázu apod.).



Nově navrhované plochy DS č. 131 a BI č. 132

T* č. 133 – plocha technické infrastruktury – 0,12 ha – změnová lokalita L11

Jedná se o plochu technické infrastruktury pro sběrný dvůr umístěnou v rámci zastavěného stavebního pozemku na parc. č. 1186, 1187/1 a 1188. Původní požadavek směřoval za hasičskou zbrojnicí na parc. č. 1182/2, 1183/3, 1184/1 s tím, že se následně našlo vhodnější řešení. Plocha leží přímo u komunikace III. tř. v zastavěném území (zahrnující pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště), částečně na pozemcích v majetku obce. Plocha je limitována vedením STL plynovodu a kanalizace, v současnosti je z části zarosten zelení. Přestože leží plocha u Dřevnice, leží mimo její stanovené záplavové území. Plocha je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba s ozn. T*16 s možností vyvlastnění.



Nově navrhovaná plocha T* č. 133

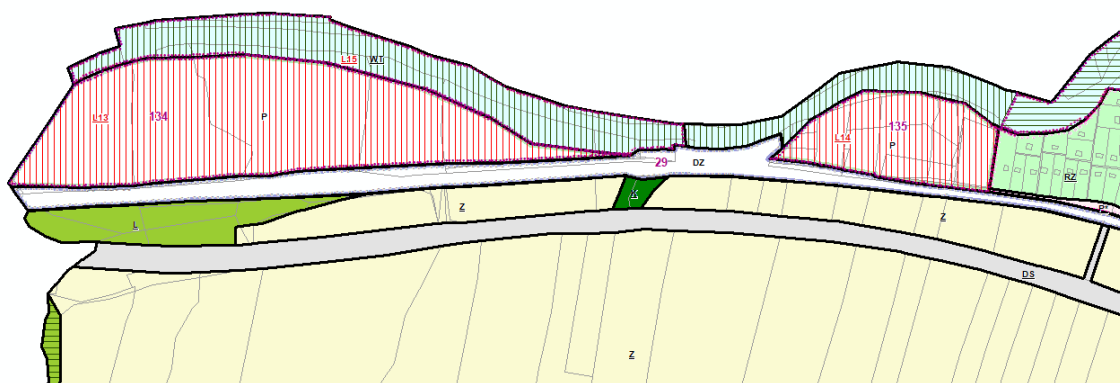
P č. 134 – plocha přírodní – 3,78 ha – změnová lokalita L13

P č. 135 – plochy přírodní – 1,2 ha – změnová lokalita L14

Do ÚP Želechovice nad Dřevnicí bylo při jeho tvorbě zapracováno RBC Lužkovice na základě požadavku Zásad územního rozvoje Zlínského kraje. Jeho vymezení bylo touto změnou prověřeno a s ohledem na aktualizaci dokumentu „Posouzení alternativ RBC Lužkovice ve vztahu ke komunikaci S9 na k.ú. Želechovice nad Dřevnicí“ (Arvita P spol. s r.o., červenec 2018) upraveno. Dokumentace vyhodnocuje RBC Lužkovice ve vazbě na novou „Metodiku vymezení územního systému ekologické stability“ (MŽP, 2017), dále ve vazbě na varianty plánovaných kapacitních silniční i železniční dopravy v území a ve vazbě na další zájmy v území. Základ (osu) RBC Lužkovice v současnosti tvoří řeka Dřevnice a přítékající Hvozdenský potok se svými břehovými porosty. V rámci ÚP Želechovice nad Dřevnicí je při stávající komunikaci I/49 (až k řece Dřevnici) vymezena rezerva plochy dopravy. Z důvodu plánovaného zkapacitnění komunikace I/49 byla pro danou oblast zpracovávána studie. Z výsledků je patrné, že varianty komunikací se rozcházejí se stávající I/49 v místě křížení s regionálním biokoridorem RBK 1593. Jednotlivé varianty komunikace S9 se mohou více či méně dotknout jihovýchodní části RBC Lužkovice. Vymezené RBC Lužkovice je reprezentativní pro biochoru 3Nh – užší převážně hlinité nivy 3. vegetačního stupně v rámci Zlínského bioregionu

V souladu s nejlépe vycházející variantou úpravy (varianta I.) je do plochy biocentra zahrnuta řeka Dřevnice se svými břehovými porosty, která protéká západně od původního řešení biocentra. Zahrnuty jsou také navazující druhově pestré luční porosty v západní části a loučka se segmenty krajinné zeleně v jižní části – viz změnové lokality L13 a L14 a návrhové plochy P č. 134 a 135. Provedena byla i související úprava L15 představující změnu stabilizovaného biokoridoru na stabilizované biocentrum (RBC Lužkovice) nad stávajícím tokem Dřevnice. Řešení biocentra v západní části nahrazuje segment regionálního biokoridoru RBK 1593 a vložené lokální biocentrum LBC Hony. Hydricky normální, severní část původního řešení RBC Lužkovice (k.ú. Lužkovice, město Zlín) je přeřešena na nový segment regionálního biokoridoru RBK 1592 s vloženým lokálním biocentrem LBC Paseka. Výměra RBC Lužkovice, LBC Paseka a parametry přeřešeného segmentu RBK 1592 jsou v souladu s metodickými požadavky. Pro obě plochy - P č. 135 i plochu P č. 134 - plyne dle stanoviska KU ZK veřejná prospěšnost ze ZUR ZK (i když se v ploše vymezené v ZUR ZK s veřejnou prospěšností - PU 61 – nachází pouze plocha č. 135).

Výměra biocentra v této variantě je 24,3 ha. Soulad vymezení biocentra s variantami řešení komunikace S9 je možný, ale za předpokladu maximální redukce plochy biocentra o 16%. Vypuštěna tak byla vzhledem k požadavku obce na uvolnění území i část biocentra RBC Lužkovice v rozsahu cca 1,8 ha pro řešení komunikace S9 – viz změnová lokalita L16.



Nově navrhované plochy P č. 134, 135

V č. 136 – plocha pro výrobu a skladování – 0,98 ha – změnová lokalita L07

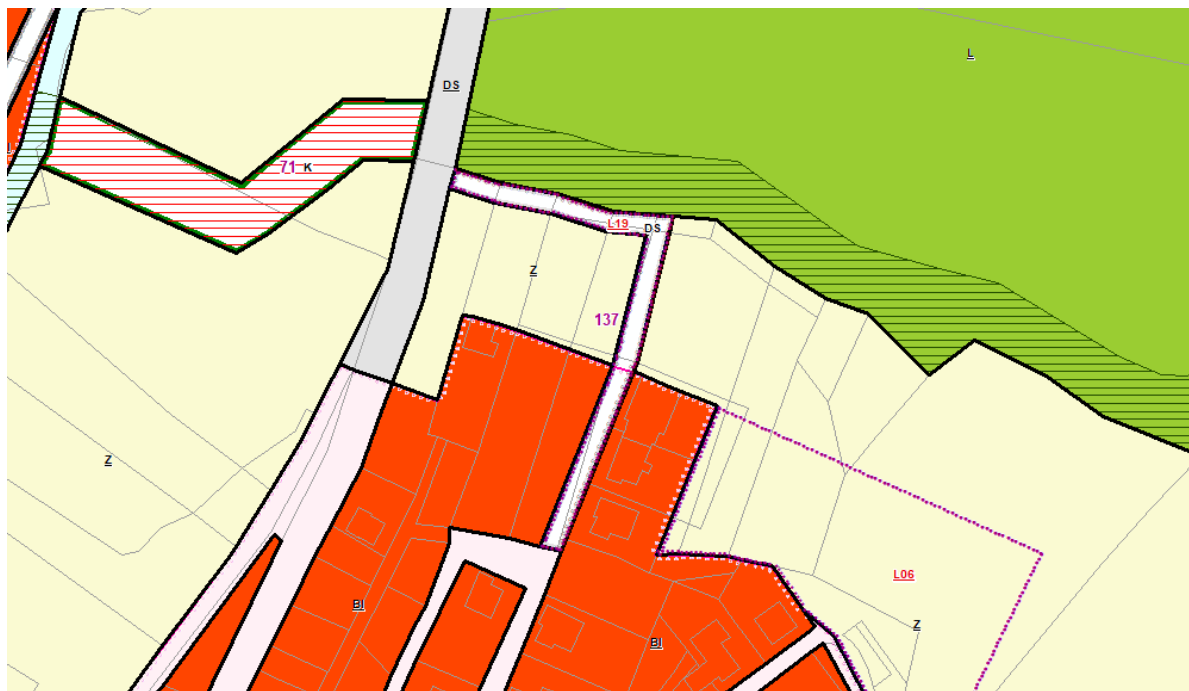
Jedná se o již existující (bez povolení realizovanou) plochu. Plocha byla samostatně prověřena v rámci podlimitního záměru – dokumentace o hodnocení vlivů záměru na životní prostředí v rozsahu a obsahu dle přílohy č. 3a. zákona č. 100/2001Sb. Účelem plochy je využití pro záměr „Hala na zpracování dřevní hmoty, zpevněná plocha, komunikační napojení“. Území je dopravně přístupné po místní komunikaci Paseky komunikačním napojením přes stávající propustky již dříve realizované nad bezejmennou vodotečí. Záměr obsahuje vlastní výrobní halu řeziva se souvisejícími stavebními objekty a nebude mít vliv na územní regulaci či prostorové řešení. Jedná se o zpracování dřevní hmoty jako přírodního materiálu a výsledkem činnosti je rovněž přírodní materiál – řezivo. Uzavřená výrobní linka nebude obtěžovat okolí hlukem ani prachem. Pro danou plochu jsou územním plánem stanoveny samostatné podmínky způsobu využití, viz kapitola 6 Odůvodnění. Činnost byla původně provozována v rámci zastavěného území obce, což mělo negativní vliv na okolní plochy bydlení (hluk, dopravní zátěž atd.) – umístění mimo plochy bydlení je tedy žádoucí a v souladu s prioritami územního plánování. Ve vztahu k životnímu prostředí nevzniknou jiné vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel než ty, které jsou sledovány a hodnoceny i při stávající výrobě a činnosti v areálu obce Želechovice.



Nově navrhovaná plocha V č. 136

DS č. 137 – plocha pro silniční dopravu – 0,13 ha – změnová lokalita L19

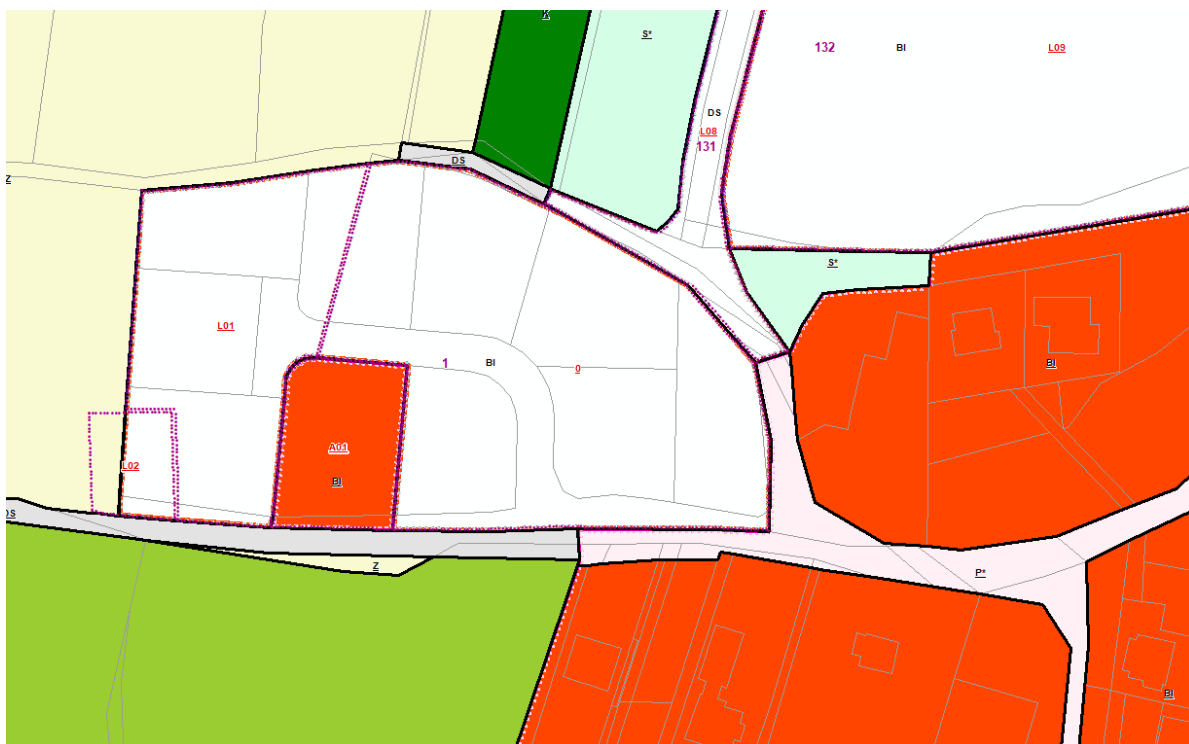
Plocha je navrhována na základě požadavku obce, účelem je propojení slepé ulice Paseky se silnicí III/49020. V současnosti je najeto až 0,5 km navíc při cestě do vlastní obce, proto je realizace dopravního propojení vzhledem k počtu rodinných domů žádoucí. Původně bylo uvažováno i o rozšíření ploch pro bydlení, nicméně vzhledem k poloze v pásmu 50 m od lesa nebylo tomuto vyhověno. Plocha je navržena v patřičných parametrech a umožní realizaci vlastní komunikace i s případnou doprovodnou dopravní infrastrukturou.



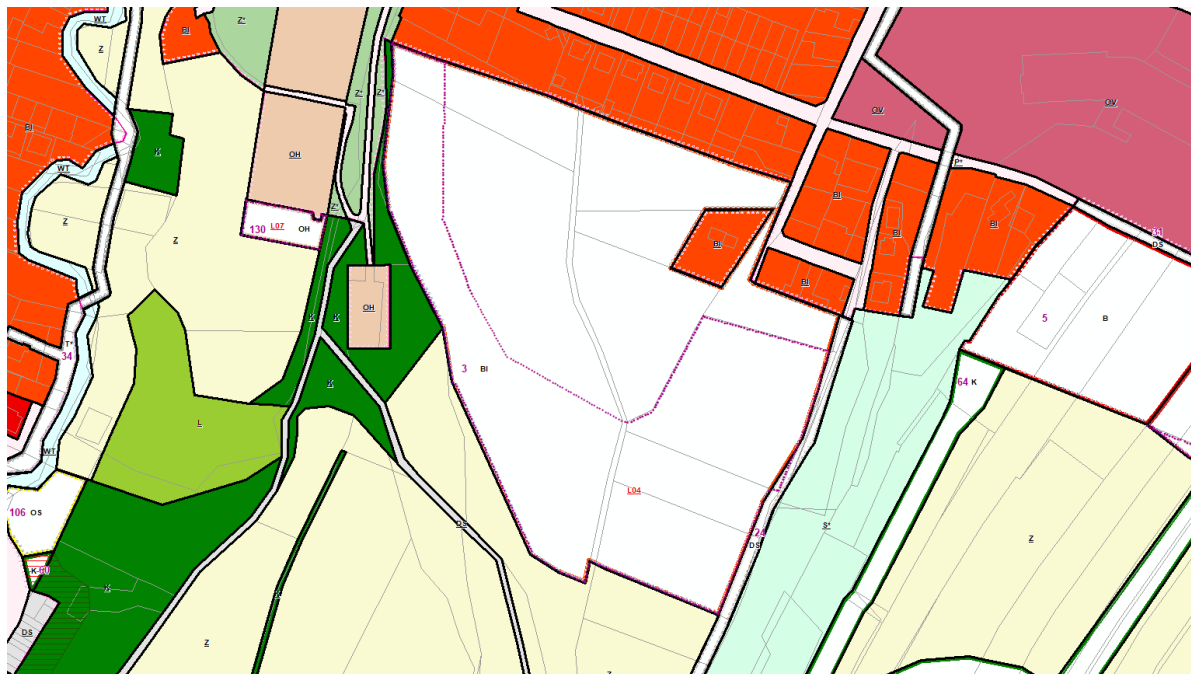
Nově navrhovaná plocha DS č. 137

Kromě výše navrhovaných zcela nových ploch změn s rozdílným způsobem využití č. 130–137 jsou řešeny i úpravy stávajících zastavitelných ploch.

Rozšířena dle provedené parcelace a realizované veřejné infrastruktury je o 3 stavební pozemky zastavitelná plocha BI č. 1 (L01). Vypuštěna byla přitom plocha pro vodojem T* č. 97 (není třeba jej realizovat, zásobování lokality je vyřešeno a ani z koncepce PRVKUK jeho potřeba neplyne), zároveň je již 1 rodinný dům realizován (L02, A01).



Výrazněji rozšířena je i plocha BI č. 3 (L04) v lokalitě Nad Školou. Účelem je komplexně a systémově prověřit možnosti rozvoje lokality pro bydlení – proto je pro plochu předepsána územní studie, jež stanoví požadavky na veřejnou infrastrukturu, parcelaci, charakter a strukturu zástavby atd. Zároveň bude prověřena i maximální výška zástavby v terénu s ohledem na ochranu krajinného rázu a další aspekty. Stanovena bude i etapizace tak, aby zastavování lokality bylo racionálně spojeno i s postupnou realizací veřejné infrastruktury.



Rozšíření zastavitelné plochy BI č. 3 – viz L04

Mírně upravena je dle konceptu územní studie „Želechovice nad Dřevnicí – komerční zóna – lokality Díly“ i zastavitelná plocha OK č. 20 (L21). Úprava vychází z uvažované parcelace pro dopravní infrastrukturu a na ní navazující racionální využití přilehlých pozemků pro komerční využití.



Rozšíření zastavitelné plochy OK č. 20 – viz L21

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

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

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti byl upraven název kapitoly.

V podkapitole 4.2. „Technická infrastruktura“ se v souvislosti se způsobem odstraňování komunálního odpadu doplňuje znění poslední věty o návrh nové plochy pro sběrný dvůr (T*č. 133). Zároveň je vypuštěno slovo „včetně“ ve druhé větě kapitoly, poněvadž se jedná o jazykovou chybu. Doplněna je i podkapitola 4.3. „Občanské vybavení“ týkající se rozšíření hřbitova (plochou OH č. 130).

Na základě stanoviska Magistrátu města Zlína, příslušného vodoprávního úřadu, je podmíněna výstavba RD v nově navrhovaných plochách určených k zástavbě BI č. 3 a 132 napojením na stávající veřejnou kanalizaci (je vyloučen individuální způsob odkanalizování). Smyslem je zajistit koncepční způsob odkanalizování s ohledem na požadavky ochrany životního prostředí.

B.4.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

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

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti byl upraven název kapitoly.

V podkapitole 5.1. „Koncepce uspořádání krajiny“ se v tabulce vymezených ploch krajinné zeleně (K) u plochy č. 64 mění výměra dané plochy v souvislosti s rozšířením přilehlé zastavitelné plochy OK č. 20 dle konceptu studie „Želechovice nad Dřevnicí – komerční zóna – lokalita Díly“. Nově se navrhuje i plochy k doplnění biocentra RBC Lužkovice, jenž byly vymezeny jako plochy přírodní – vkládá se tabulka obsahující plochy P č. 134 a P č. 135.

B.4.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

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

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti byl upraven název kapitoly.

V jednotlivých tabulkách ploch s rozdílným způsobem využití je v části „Identifikace ploch“ upraven výčet navrhovaných zastavitelných ploch v souladu s prováděnými úpravami – nově jsou navrhovány plochy č. 130–137, vypuštěny jsou plochy č. 4, 9, 11, 12 a 97.

Pro plochu výroby a skladování V č. 136 – lesnická výroba (zpracování dřevní hmoty) jsou doplněny samostatné podmínky využití se stanovením hlavního, přípustného a nepřípustného využití v tomto znění:

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

Smyslem samostatné regulace je umožnit hlavní využití pouze pro lesnickou výrobu – zpracování dřevní hmoty tak, aby jiná případná výrobní činnost nepředstavovala negativní dopady nad rámec posouzení konkrétního záměru na životní prostředí (EIA).

Na základě stanoviska Magistrátu města Zlína, příslušného orgánu ochrany přírody, je doplněna regulace pro zastavitelné plochy BI č. 3 a 132. Pro plochu BI č. 3 je požadována oboustranná uliční obytná zástavba prodloužením ulic Pod Stráží a Nad Školou po vrstevnici – nová zástavba bude měřítkem a výškovou hladinou respektovat stávající navazující zástavbu ul. Nad Stráží. Další obytná zástavba dále do krajiny (výše umístěná) bude vesnického charakteru, tj. obdélníkového půdorysu (příp. tvar „L“) zastřešená sedlovými střechami s max. 1NP + podkroví. Pro plochu BI č. 132 je požadována uliční zástavba s vesnickým charakterem – obdélníkový půdorys (příp. tvar „L“) zastřešená sedlovými střechami s max. 1NP + podkroví.

Orgán ochrany přírody uplatnil stanovisko vzhledem k ochraně krajinného rázu jako veřejného zájmu, zejména v souvislosti s § 12 zákona o ochraně přírody. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Orgán ochrany přírody vycházel při svých požadavcích z územně analytických podkladů (jev 17, 18), krajinného rázu Zlínského kraje (Arvita P 2005) a Studie sídla v krajině (LÖW a spol. 2019).

Uvedená regulace odpovídá regulaci územního plánu (charakter a struktura zástavby) a nejedná se o podrobnost, jež by odpovídala regulačnímu plánu – viz např. rozsudek NSS ze dne 21.1.2022, č.j. 5 As 394/2020-51.

B.4.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

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

V souvislosti s vymezením nové zastavitelné plochy technické infrastruktury T*133 se tato plocha doplňuje do výčtu vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit – sběrný dvůr s označením T*16, zároveň se vypouští plocha T*97 – stavba vodojemu s označením T*14 (záměr není sledován v PRVKUK a zásobování vodou pro jednotlivé lokality je řešeno vyhovujícím způsobem).

Do výčtu vymezení veřejně prospěšných opatření vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje se doplňují plochy č. 134 a 135 s názvem „PU 61 Regionální biocentrum 110 – Lužkovice“ a označením U9(ZUR). Tyto plochy přírodní jsou vymezeny na základě Aktualizace dokumentace „Posouzení alternativ RBC Lužkovice ve vztahu ke komunikaci S9 na k.ú. Želechovice nad Dřevnicí“. Předmětem díla je aktualizace dokumentace „Posouzení alternativ RBC Lužkovice ve vztahu ke komunikaci S9 na k.ú. Želechovice nad Dřevnicí“. Dokumentace vyhodnocuje RBC Lužkovice ve vazbě na novou „Metodiku vymezení územního systému ekologické stability“ (MŽP, 2017), dále ve vazbě na varianty plánovaných zkapacitnění silniční i železniční dopravy v území a ve vazbě na další zájmy v území.

B.4.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvů katastrálního území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona

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

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti byl upraven pouze název kapitoly.

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

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

Beze změn

B.4.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

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

V souladu s aktuálním zněním přílohy č. 7, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti byl upraven název kapitoly.

Návrhem změny je aktualizován výčet vymezení ploch a koridorů pro pořízení územních studií v souvislosti s vypuštěním podmínky pro plochu č. BI 1 – US 5, vypuštěním plochy BI č. 11 – US 6 a výrazným zmenšením BI č. 6 - US1. U plochy č. 1 je podmínka zpracování územní studie vypuštěna z toho důvodu, že parcelace lokality i veřejná infrastruktura jsou již vyřešeny a probíhá postupně už i zastavování pozemků (zároveň byla územní studie pro danou lokalitu již zpracována, ale následně na žádost určeného zastupitele byla možnost jejího využití ukončena a v r. 2018 z evidence vypuštěna). V současnosti je zaevidována pouze jediná územní studie pro řešené území týkající se přírodního parku Želechovické paseky – ostatní územní studie v minulosti zpracované (US2, US3) byly z nějakého důvodu rovněž vypuštěny, proto podmínka pro jejich zpracování v ÚP trvá.

Nově je vzhledem k rozsahu plochy stanovena podmínka pořízení územní studie pro plochu BI č. 132 (US7). Zároveň byly pro všechny územní studie (vyjma US4) stanoveny nově podmínky pro jejich pořízení. Požadováno je řešit zastavovací skladbu lokalit (členění na jednotlivé stavební pozemky, funkční a prostorové členění ploch veřejných prostranství, řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti, zeleně), řešení dopravní obsluhy včetně dopravy v klidu, řešení technické infrastruktury (způsob zásobování vodou, odkanalizování atd.), podmínky podrobnější plošné a prostorové regulace zástavby s ohledem na polohu lokality v krajině (je vzhledem ke struktuře zástavby požadována minimální výměra stavebních pozemků pro bydlení 800m²) a stanovení etapizace, především s ohledem na veřejnou infrastrukturu a rozsah zastavitelných ploch. Územní studie mají za úkol podrobněji řešit organizaci zástavby v daném území a stanovit podrobnější požadavky k ochraně veřejných zájmů sledovaných legislativou (např. ochrana přírody a krajiny atd.). Snahou tedy je vytvořit nástroj pro systémový a komplexní rozvoj obce při zohlednění limitů a hodnot území. Zásadnější výsledky podrobnějšího prověření území se mohou následně promítnout zpět do územního plánu, např. do stanovení podmínek pro využití, vymezení veřejné infrastruktury atd.

Pro jednotlivé územní studie byla zároveň stanovena nová přiměřená lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, ve všech případech do čtyř let od vydání změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí.

V územním plánu jsou po provedených úpravách vymezeny tyto plochy a koridory k prověření územní studií:

<i>Označení plochy</i>	<i>Zasažené plochy</i>	<i>Výměra (ha)</i>	<i>Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti</i>
US2	BI č. 3	6,55	do 4 let od vydání změny č. 1
US3	B č. 5, OK č. 20, DS č. 31	6,28	do 4 let od vydání změny č. 1
US4	DS č. 120	50,60	do 4 let od vydání změny č. 1
US7	BI č. 132	3,12	do 4 let od vydání změny č. 1

B.4.11 Definice vybraných pojmů

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

Kapitola byla vypuštěna. Pojem „podkroví“ definuje norma ČSN 73 4301 – Obytné budovy a norma ČSN ISO 6707-1, 73 0000 – Pozemní a inženýrské stavby, jiné definice kapitola neobsahuje a je tak zcela nadbytečná.

B.4.12 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

- změna označená v textové části Návrhu 12. – kapitola 11.

Vzhledem k mnohdy nekonceptnímu využívání území, zejména v oblasti vybavování dopravní a technickou infrastrukturou, je stanovena pro plochy bydlení BI č. 3 a 132 etapizace, kdy v I. etapě je třeba realizovat dopravní a technickou infrastrukturu v odpovídajících parametrech a v dostatečné kapacitě, která odpovídá výslednému řešení pro celou lokalitu nebo její část schopnou samostatného užívání; v případě řešení části lokality bude zajištěna možnost dalšího rozvoje a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu. Až následně je možné (případně souběžně) realizovat obytnou zástavbu. Uvedené je požadováno i na základě stanoviska magistrátu města Zlína, příslušného orgánu ochrany přírody.

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

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

Aktualizuje se údaj o počtu listů na základě provedených úprav.

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

Provedené úpravy grafické části s ozn. **A01 – A11** a **L01 – L22** se promítají vždy do příslušných výkresů návrhové části územního plánu (dle jejich obsahu daného prováděcí vyhláškou ke stavebnímu zákonu). Do textové části se mohou promítat dle jejich charakteru např. vypuštěním příslušné plochy nebo návrhem a doplněním ploch nových, upravením textu jednotlivých koncepcí apod. Úpravy textové části ÚP Želechovice jsou zřejmě z předcházejících kapitol B.4.1 až B.4.12 (ve struktuře členění textu Návrhu), z následujících tabulek je pak zřejmý kompletní rozsah úpravy grafické části Návrhu dle způsobu zobrazení v jednotlivých výkresech výrokové části (včetně úprav, jež nemají dopad do textové části Návrhu):

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

LOKALITA ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
A01	Část zastavitelné plochy BI č. 1 a stabilizované plochy Z se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území
A02	Část zastavitelné plochy BI č. 8 se mění na stabilizovanou plochu v zastavěném území
A03	Zastavitelná plocha BI č. 12 se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území
A04	Zastavitelná plocha BX č. 9 se mění na stabilizovanou plochu BX v zastavěném území
A05	Část zastavitelné plochy BX č. 13 se mění na stabilizovanou plochu BX v zastavěném území
A06	Část stabilizované plochy Z se mění na stabilizovanou plochu BI v zastavěném území
A07	Část zastavitelné plochy BI č. 104 se mění na stabilizovanou plochu BI
A08	Zastavitelná plocha SO.3 č. 18 se mění na stabilizovanou plochu SO.3 v zastavěném území a stabilizovanou plochu Z
A09	Zastavitelná plocha BX č. 16 se mění na stabilizovanou plochu BX
A10	Zastavitelná plocha BX č. 112 se mění na stabilizovanou plochu L
A11	Zastavitelná plocha BX č. 115 se mění na stabilizovanou plochu S*
L01	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BI č. 1 (rozšíření BI č. 1)
L02	Zastavitelná plocha T* č. 97 se mění na zastavitelnou plochu BI č. 1 (rozšíření BI č. 1) a stabilizovanou plochu Z
L04	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BI č. 3 (rozšíření plochy BI č. 3)
L05	Část zastavitelné plochy BI č. 6 se mění na stabilizovanou plochu Z a Z*, BI v zastavěném území
L06	Zastavitelná plocha BI č. 11 se mění na stabilizovanou plochu Z
L07	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu OH č. 130
L08	Část stabilizovaných ploch S*, Z, K, DS a BI se mění na zastavitelnou plochu DS č. 131
L09	Část stabilizovaných ploch Z a S* se mění na zastavitelnou plochu BI č. 132
L10	Zastavitelná plocha B č. 4 se mění na stabilizovanou plochu OV
L11	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu T* č. 133 v zastavěném území
L12	Část zastavitelné plochy BI č. 52 se mění na zastavitelnou plochu O č. 21 (přičlenění k ploše O č. 21)
L13	Stabilizovaná plocha Z se mění na navrhovanou plochu P č. 134 s funkcí biocentra ÚSES
L14	Stabilizované plochy K a Z se mění na navrhovanou plochu P č. 135 s funkcí biocentra ÚSES
L15	Stabilizovaná plocha WT s funkcí biokoridoru ÚSES se mění na stabilizovanou plochu P s funkcí biocentra ÚSES
L16	Stabilizovaná plocha P s funkcí biocentra ÚSES se mění na stabilizované plochy Z, K a WT s funkcí biokoridoru ÚSES
L17	Stabilizovaná plocha Z* se mění na stabilizovanou plochu BI
L18	Část stabilizovaných ploch L, K a WT se mění na zastavitelnou plochu V č. 136
L19	Část stabilizovaných ploch Z a BI se mění na zastavitelnou plochu DS č. 137
L21	Část stabilizovaných ploch Z a část návrhové plochy K č. 64 se mění na zastavitelnou plochu OK č. 20 (rozšíření plochy OK č. 20)
L22	Stabilizovaná plocha RI se mění na stabilizovanou plochu BX

Navržené úpravy vyplynuly z požadavků na obsah změny a současně reagují na požadavky legislativy. V případě úprav **A01 – A05, A07 – A09** došlo k částečnému nebo úplnému využití ploch, čímž se ze zastavitelné plochy, případně její části) stala odpovídající stabilizovaná plocha v zastavěném území. Jedná se o využití plochy bydlení individuálního (BI) a plochy bydlení specifických forem (BX). Zároveň došlo i k úpravě vymezení zastavěného území na úkor nezastavěného území s ohledem na stav v území (**A06**). V rámci celkového vyhodnocení potřeby ploch změn pro bydlení byly vypuštěny i plochy BX č. 112 a 115, jejichž využití není opodstatněné – viz lokality **A10, A11**.

Změnové prvky **L01**, **L02** a **L04** představují úpravu ploch pro bydlení spočívající v rozšíření stávajících ploch BI č. 1 a 3, stejně tak **L09** je změnou funkčního využití pro novou plochu bydlení BI č. 132.

Na základě požadavku obce došlo k vypuštění ploch bydlení (či jejich částí) BI č. 11 a č. 6, což je patrné ze změnových prvků **L05** a **L06**.

V případě změnového prvku **L07** se jedná o vymezení nové zastavitelné plochy pro rozšíření hřbitova – OH č. 130.

Na základě požadavku došlo ke změně funkčního využití zastavitelné plochy B č. 4 na stabilizovanou plochu veřejného občanského vybavení (OV) - viz změnový prvek **L10**.

Změnový prvek **L11** zahrnuje vymezení nové zastavitelné plochy pro umístění sběrného dvora T* č. 133. Oproti původnímu požadavku na jiných parcelách bylo nalezeno vhodnějšího umístění v zastavěném území.

V souvislosti s vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení došlo také k úpravě stabilizovaných ploch z důvodu zajištění dopravní obslužnosti daného území a zprůjezdnění slepých ulic – změnové prvky **L08** a **L19**.

Dále došlo k úpravě vymezení zastavitelné plochy BI č. 52 přičleněním k návrhové ploše O č. 21 – jedná se o změnový prvek **L12**.

Změnové prvky **L13** – **L16** představují úpravy územního systému ekologické stability – vymezení RBC Lužkovice.

Změnou **L17** je měněna plocha sídelní zeleně dle stavu v území na plochu bydlení (BI).

V případě změnového prvku **L18** se jedná o vymezení nové zastavitelné plochy pro zpracování dřevní hmoty jako plocha výroby pro lesnictví – V č. 136.

Změnovým prvkem **L21** je řešena úprava hranice zastavitelné plochy OK č. 20 v souvislosti s výstupy ze zpracovaného konceptu studie „Želechovice nad Dřevnicí – komerční zóna – lokalita Díly“.

Změnový prvek **L22** zahrnuje stávající plochu rekreace (RI) do ploch bydlení specifického (BX).

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

LOKALITA ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
A01	Část zastavitelné plochy č. 1 a nezastavěného území se mění na zastavěné území; podmínka zpracování územní studie pro plochu č. 1 s ozn. US5 se vypouští
A02	Část zastavitelné plochy č. 8 se mění na zastavěné území
A03	Zastavitelná plocha č. 12 se mění na zastavěné území
A04	Zastavitelná plocha č. 9 se mění na zastavěné území
A05	Část zastavitelné plochy č. 13 se mění na zastavěné území
A06	Nově vymezené zastavěné území
A07	Část zastavitelné plochy č. 104 se vypouští
A08	Část zastavitelné plochy č. 18 se mění na zastavěné území, zbývající část se vypouští
A09	Zastavitelná plocha č. 16 se vypouští
A10	Zastavitelná plocha č. 112 se vypouští
A11	Zastavitelná plocha č. 115 se vypouští
L01	Nově vymezená zastavitelná plocha č. 1 (rozšíření plochy č. 1)
L02	Zastavitelná plocha č. 97 se mění na zastavitelnou plochu č. 1 (rozšíření plochy č. 1) a nezastavěné území
L03	Podmínka zpracování územní studie pro plochu BI č. 1 s ozn. US5 se vypouští
L04	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 3 (rozšíření zastavitelné plochy č. 3); využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US2
L05	Část zastavitelné plochy č. 6 se vypouští, z části se mění na zastavěné území; podmínka zpracování územní studie US1 pro celou plochu č. 6 se vypouští
L06	Zastavitelná plocha č. 11 se vypouští; podmínka zpracování územní studie US6 se vypouští
L07	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 130
L08	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 131
L09	Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 132; využití plochy č. 132 je podmíněno zpracováním

	<i>územní studie s ozn. US7</i>
L10	<i>Zastavitelná plocha č. 4 se vypouští; podmínka zpracování územní studie US3 se vypouští</i>
L11	<i>Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 133 v zastavěném území</i>
L12	<i>Část zastavitelné plochy č. 52 se mění na zastavitelnou plochu přestavby č. 21 s ozn. PŘESTAVBA1 (přičlenění k ploše č. 21)</i>
L13	<i>Nově navrhovaná plocha změny v krajině č. 134</i>
L14	<i>Nově navrhovaná plocha změny v krajině č. 135</i>
L18	<i>Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 136</i>
L19	<i>Nově navrhovaná zastavitelná plocha č. 137</i>
L21	<i>Část plochy změny v krajině č. 64 a nezastavěného území se mění na zastavitelnou plochu č. 20 (rozšíření zastavitelné plochy č. 20); využití plochy je podmíněno zpracování územní studie s ozn. US3</i>

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

Změnové prvky **A01 – A09** jsou v souvislosti s aktualizací zastavěného území zařazením již využitých zastavitelných ploch do ploch v zastavěném území (případně zahrnutí další pozemků do zastavěného území ve smyslu § 58 SZ). V rámci celkového vyhodnocení potřeby ploch změn pro bydlení byly vypuštěny i plochy BX č. 112 a 115, jejichž využití není opodstatněné – viz lokality **A10, A11**.

Nově jsou navrženy zastavitelné plochy (či jejich části – rozšíření) prostřednictvím změnových lokalit **L01, L02, L04, L07-L09, L18, L19 a L21**, plocha **L11** představuje vymezení zastavitelné plochy v zastavěném území, nově je rozšířena i plocha přestavby (s ozn. PŘESTAVBA 1) č. 21 - **L12**, přičemž využití ploch L04, L08 a L21 je podmíněno zpracováním územní studie – US2, US7 a US3. V souvislosti s vypouštěním jednotlivých ploch, resp. nepotřebnosti, se také vypouští podmínka zpracování územní studie změnovými prvky **L03** (US5), **L05** (US1) a **L06** (US6).

Změnové prvky **L13 a L14** představují plochy změn v krajině v nezastavěném území (vymezení ploch přírodních s funkcí biocentra ÚSES).

Změny a jejich popis tak, jak se zobrazují ve změnovém Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

LOKALITA ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
L02	<i>VPS č. 97 s ozn. T*14 se vypouští vč. vyvlastnění</i>
L11	<i>Nově navrhovaná VPS č. 133 s ozn. T*16 s možností vyvlastnění</i>
L13	<i>Nově navrhované VPO č. 134 s ozn. U9(ZÚR) s možností vyvlastnění</i>
L14	<i>Nově navrhované VPO č. 135 s ozn. U9(ZÚR) s možností vyvlastnění</i>

V případě úpravy **L02** dochází k vypuštění veřejně prospěšné stavby č. 97 s označením T*14 včetně vyvlastnění. Jde o návrh pro vodojem, jenž už není součástí koncepce zásobování vodou a plocha se z části zahrnuje i do zastavitelné plochy bydlení č. 1. Změnový prvek **L11** představuje nově navrhovanou plochu pro sběrný dvůr, pro níž se zároveň stanovuje veřejná prospěšnost s možností vyvlastnění pro daný účel. Nově navrhované plochy veřejně prospěšných opatření **L13 a L14** představují změny v krajině související s úpravou RBC Lužkovice v nezastavěném území se stanovením možnosti vyvlastnění, přičemž pro obě plochy č. 134 i 135 plyne veřejná prospěšnost již ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje.

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

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

Nově je navrhována plocha pro bydlení individuální BI č. 132, plocha pro veřejná pohřebiště a související služby OH č. 130 pro rozšíření hřbitova, plochy pro silniční dopravu DS č. 131 a 137, plocha technické infrastruktury T*č. 133 a plocha výroby a skladování V č. 136 pro zpracování dřevní hmoty. U ostatních zastavitelných ploch dochází k jejich úpravám.

Plochy pro bydlení individuální:

Jedná se o nově navrhovanou plochu **BI č. 132** a úpravy ploch **BI č. 1, BI č. 3**

Z dokumentu Rozboru 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. 2020 byl 1869** (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 m²

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 1900ob. 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 m² je z hlediska stavu v území i charakteru navrhovaných ploch, jejich regulace atd. objektivně stanovena na cca 1500–1600 m² 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 navýšování 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.

Územním plánem je navrženo 13,19 ha zastavitelných ploch pro bydlení, v mezidobí došlo k výstavbě na ploše 2,5 ha, což je cca 20 % z celkového rozsahu ploch. 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, 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.

V současné době má obec vydané stavební povolení na vybudování základní technické vybavenosti (ZTV) v **ploše BI č. 3** a navrženou parcelaci území. Druhá etapa pro danou lokalitu (rozšíření plochy BI č. 3 –změnová lokalita L04) je připravena projektově a čeká se jen na dokončení této změny ÚP, aby bylo možné požádat 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 (viz rozšíření L04), a stejné je to i u cca 50% plochy BI č. 132. Existuje zde tudíž i garance vybudování sítě a rychlé výstavby RD (do 5ti let od prodeje pozemku), podmínka je zakotvena i v kupních smlouvách se stavebníky. Obec si rovněž zajistila i předkupní právo k pozemkům po celou dobu výstavby, aby nedocházelo ke spekulacím a byla výstavba RD skutečně naplněna.

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

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

Vypuštěné plochy BI	3,17 ha
Využité plochy BI	2,43 ha
Nově navržené plochy BI	6,73 ha

Na základě výše uvedeného je tak považováno **navrhované množství ploch 14,3 ha za adekvátní** s tím, že do doby zpracování podrobnějších územně plánovacích podkladů, jež jsou nutné pro racionální a systémová využití lokalit, lze realizovat výstavbu jen na ploše kolem 3 ha (bez zohlednění v plochách již realizované zástavby).

Plochy pro veřejná pohřebiště a související služby:

Plocha pro veřejné pohřebiště a související služby **OH č. 130** 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).

Plochy pro silniční dopravu:

Jedná se o 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).

Plochy technické infrastruktury:

Je navržena nová plocha technické infrastruktury **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).

Plochy výroby a skladování:

Jde o vymezení nové zastavitelné plochy výroby a skladování **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.

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

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

Změnou č. 1 Želechovice nad Dřevnicí **nejsou řešeny záměry, které by negativně ovlivnily vazby na sousední obce**, resp. nedochází ke změnám funkčního využití, které by ovlivnilo řešení územních plánů sousedních obcí.

Návaznost prvků ÚSES, dopravní i technické infrastruktury byla zajištěna – vazby na sousední město **Zlín**, obce **Březnice**, **Březůvky**, **Horní Lhota**, **Lípa** a **Provodov** byly koordinovány v rámci zpracování ÚP Želechovice nad Dřevnicí a změnou č. 1 nejsou řešeny záměry, které by toto ovlivnily. Jednotlivé návaznosti na sousední k.ú. jsou zobrazeny v koordinačním výkrese.

Po prověření širších územních vztahů je třeba zajistit návaznost lokálního biokoridoru LBK10 na území obce Provodov (v jižní části řešeného území), případně lze řešit i na území obce Březůvky (z důvodu existujících funkčních společenství pro biokoridor ÚSES). Dle stávajících dat platných ÚP je biokoridor ÚSES „přerušen“ v délce cca 100 m, je tedy třeba vytvořit podmínky k propojení dle výše uvedeného.

C.2 Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny

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

Podkladem pro zpracování návrhu změny č. 1 Územního plánu Želechovice nad Dřevnicí byl schválený obsah návrhu změny územního plánu zahrnující jednotlivé požadavky obce a soukromých vlastníků schválený Zastupitelstvem obce dne 24. 2. 2021 na 14. veřejném zasedání, doplněný dne 23. 6. 2021 na 16. veřejném zasedání.

Požadavky obce:

- **O1 - p.č. 457/11, 457/12, 457/13 z plochy Z na BI**

Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita **L01**. Jedná se o pozemky v nezastavěném území vymezené jako stabilizované plochy zemědělské (Z) navazující na již vymezenou zastavitelnou plochu BI č. 1 - jde o rozšíření této plochy dle provedené parcelace a realizované veřejné infrastruktury. Zahrnuty byly i části pozemků 457/16 a 457/2 nacházející se v ploše BI č. 1 pouze z části. V souvislosti s úpravou (rozšířením) plochy BI č. 1 je vypuštěna i plocha T* č. 97 (původně navržena pro vodojem) a podmínka pro zpracování územní studie US5 pro tuto plochu (vzhledem k provedené parcelaci a veřejné infrastruktuře již není třeba) – viz změnové lokality **L02** a **L03**

- **O2 - p.č. 2699/3, 2699/5, 2699/13 a 2699/14 z plochy Z na BI**

Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita **L04**. Předmětné pozemky v nezastavěném území a jsou vymezeny jako stabilizované plochy zemědělské (Z) navazující na již vymezenou zastavitelnou plochu BI č.3 - jde o rozšíření této plochy se stanovením podmínky využití zpracováním územní studie s ozn. US2 (je třeba řešit veřejnou infrastrukturu pro danou lokalitu, parcelaci, stanovení podmínek pro charakter zástavby, ochranu krajinného rázu apod.). Prověřit bude třeba vhodnost zástavby v nejnižnější (nejvýše položené) poloze, případně stanovit podmínky pro využití eliminující negativní dopad na krajinný ráz. Celkově se jedná o velmi rozsáhlou lokalitu (6,5 ha) u níž bude třeba stanovit i etapizaci výstavby a prověřit i jinou možnost přístupu než z ulice Nad Školou (např. od hřbitova apod.)

- **O3 – vypustit návrhovou plochu BI 6**

Požadavku je vyhověno z části – viz změnová lokalita **L05**. Návrhová plocha byla prověřena a v souladu s požadavkem je ze zastavitelných ploch bydlení z části vypuštěna (lokalita je komplikovaně přístupná vzhledem ke konfiguraci terénu a realizovanému chodníku nad úrovní stávající komunikace). Část plochy je vzhledem ke krokům vlastníka vedoucím k výstavbě RD ponechána – jedná se o část přístupnou z účelové komunikace z horní části (viz také DS č. 26), což však není vhodné ve vztahu ke struktuře existující zástavby (uliční zástavba podél stávající silnice III/49020 z ní zpřístupněná). Vypuštění zbývajících částí plochy je provedeno i z důvodu bilancí ploch pro bydlení. Malá část plochy byla vyhodnocena jako

stabilizovaná plocha bydlení v zastavěném území, poněvadž se jedná o části pozemků odpovídající charakteru zastavěného stavebního pozemku ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

04 – vypustit návrhovou plochu BI 11

Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita **L06**. Návrhová plocha v lokalitě Obůrky byla prověřena a v souladu s požadavkem je ze zastavitelných ploch bydlení vypuštěna. Plocha je vypuštěna zejména z důvodu bilancí ploch pro bydlení, pozemky jsou v majetku obce.

- **05- p.č. 31/2 rozšíření hřbitova OH**

Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita **L07**. Stávající plocha hřbitova a souvisejících služeb je do budoucna kapacitně nedostačující, proto jsou vytvářeny podmínky pro rozšíření hřbitova. Navrhovaná plocha OH č. 130 v rozsahu 0,12 ha navazuje na stávající plochu z jižní části.

- **06 – p.č. 505/1, 505/30, 505/31, 429, 480/3, 480/4 z ploch Z na BI + dopravní obslužnost**

Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita **L09**. Zahnutí předmětných pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení (BI č. 132 v rozsahu 3,12 ha) je řešeno komplexně a systémově (včetně dalších souvisejících pozemků a pozemků dle požadavku soukromých vlastníků) s ohledem na provedenou studii dopravní obslužnosti – lokalita Klínek (květen 2020). Uvedená dopravní infrastruktura zajistí dopravní obslužnost z ulice Batalická s propojením až do ulice Lysá, čímž se zajišťuje žádoucí dopravní zaokružování a zabrání jedinému přístupu do lokality z ulice Klínek – viz změnová lokalita **L08** a návrh plochy DS č. 131. Pro plochu BI č. 132 je vzhledem k jejímu rozsahu, potřebě řešení vnitřní struktury plochy (parcelace pro veřejnou infrastrukturu a jednotlivé stavební pozemky), stanovení struktury a charakteru zástavby, vymezení souvisejícího veřejného prostranství atd. stanovena podmínka zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území. Pro pořízení všech územních studií jsou stanoveny podmínky v kap. 10 Návrhu.

- **07 – p.č. 871 plocha B 4 na OV**

Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita **L10**. Zastavitelná plocha pro bydlení o rozsahu 0,34 ha představující stávající zahradu za základní školou je zahrnuta do stabilizovaných ploch občanského vybavení (OV) v zastavěném území dle stavu v území (upuštění od možnosti zástavby stavbami pro bydlení).

- **08 – p.č. 1182/2, 1183/3, 1184/1 z plochy Z a S* na T***

Požadavek je zohledněn – viz změnový prvek **L10**. Jedná se o záměr umístění sběrného dvora, po prověření stavu území a alternativních možností umístění zejména ve vztahu k ochraně ZPF, je nově plocha navržena na jiných pozemcích přes komunikaci III/4913 (naproti hasičské zbrojnici) - parc. č. 1186, 1187/1 a 1188. Jedná se o pozemky z části nezemědělské v zastavěném území (zbořeniště), což je vhodnější ve vztahu k zásadám ochrany půdního fondu (přestože se jedná u zemědělských pozemků také o půdy v I. tř. ochrany). Zároveň je plocha vymezována jako veřejně prospěšná pro stavbu s ozn. T*16 s možností vyvlastnění.

- **09 – prověřit redukci návrhové plochy B 5 a BI 52**

Požadavek je zohledněn jen z části – viz změnový prvek **L12**. Návrhové plochy byly prověřeny, došlo k úpravě vymezení plochy BI č. 52 změnou funkčního využití z plochy bydlení na plochu občanské vybavenosti v návaznosti na plochu O č. 21 (přestavba s ozn. „přestavba 1“) – jedná se o pozemek se zpevněnými plochami související se stávajícím sousedním výrobním areálem. U plochy BI č. 52 nebyl shledán důvod k redukci hloubky plochy jak vzhledem k navazující ploše OK č. 20, tak vzhledem ke struktuře okolní zástavby.

- **010 – prověřit úpravu RBC 110 v návaznosti na možný silniční obchvat obce**

Požadavku je vyhověno – viz změnové lokality **L13 – L16**. RBC Lužkovice zapracované do ÚP Želechovice nad Dřevnicí na základě požadavku Zásad územního rozvoje Zlínského kraje bylo prověřeno a s ohledem na dokument „Posouzení alternativ RBC Lužkovice ve vztahu ke komunikaci S9 na k.ú. Želechovice nad Dřevnicí“ (Arvita P spol. s r.o., červenec 2018) upraveno. Základ (osu) RBC Lužkovice v současnosti tvoří řeka Dřevnice a přitékající Hvozdený potok se svými břehovými porosty. V souladu s nejlépe vycházející variantou úpravy (varianta I.) je rozšířeno biocentrum o pozemky v nivě Dřevnice západně od stávajícího vymezení – viz změnové lokality **L13** a **L14** a návrhové plochy P č. 134 a 135. Pro obě plochy č. 134 a 135 plyne dle stanoviska KU ZK veřejná prospěšnost ze ZUR ZK (i v případě, kdy se nenachází v ploše vymezené v ZUR ZK s veřejnou prospěšností – PU 61). Provedena byla i související úprava **L15** představující změnu stabilizovaného biokoridoru na stabilizované biocentrum (RBC Lužkovice) nad stávajícím tokem Dřevnice.

- **O11 - p.č. 2277/2, 2276/2, 2273/7, rozšířit plochu BI na max. k ochrannému pásmu lesa**
Požadavek nebyl zohledněn – vnitřně si odporuje, poněvadž celá plocha vymezená uvedenými pozemky leží v pásmu do 50 m od lesa. Zástavba v blízkosti lesa by byla výrazně omezena a zároveň není vhodná (je třeba zachovávat přechodové plochy volné zemědělské krajiny mezi urbanizovanými plochami a plochami lesa).
- **O12 - p.č. 2283, 2279, 2278, 2275, 2274, 2271 na plochy DS, zprůjezdnění slepých ulic**
Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita L19. Návrhem plochy DS č. 137 jsou vytvořeny podmínky pro zaokružování dopravy v lokalitě Obůrek (propojení slepé ulice Paseky se silnicí III/49020).

Požadavky soukromých vlastníků:

- **V3 - p.č. 488/1, 2,6,7,13,14,15, 489/1, 489/2, 492/6 na plochy BI – dopravní obslužnost jako u O6**
Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita L08. Zahrnutí předmětných pozemků do zastavitelných ploch pro bydlení (BI č. 132 v rozsahu 3,12 ha) je řešeno komplexně a systémově (včetně dalších souvisejících pozemků a pozemků dle požadavku obce) s ohledem na provedenou studii dopravní obslužnosti – lokalita Klínek (květen 2020). Uvedená dopravní infrastruktura zajistí dopravní obslužnost z ulice Batalická s propojením až do ulice Lysá, čímž se zajišťuje žádoucí dopravní zaokružování a zabrání jedinému přístupu do lokality z ulice Klínek – viz změnová lokalita L08 a návrh plochy DS č. 131. Pro plochu BI č. 132 je vzhledem k jejímu rozsahu, potřebě řešení vnitřní struktury plochy (parcelace pro veřejnou infrastrukturu a jednotlivé stavební pozemky), stanovení struktury a charakteru zástavby, vymezení souvisejícího veřejného prostranství atd. stanovena podmínka zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území (ozn. US7). Pro pořízení všech územních studií jsou stanoveny podmínky v kap. 10 Návrhu.
- **V13 - p.č. 398/3, 398/2, 421/4 z plochy Z* na BI**
Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita L17. Jedná se o zastavěné stavební pozemky, u nichž není žádný důvod vymezení jako plochy sídelní zeleně (nejedná se o pozemky vyhrazená zeleně v zastavěném území). Zároveň lze připustit i umístění nové stavby pro bydlení, poněvadž bude doplněna zástavba ulice Klínek, což je v souladu se strukturou zástavby v dané lokalitě.
- **V14 - p.č. 505/33 a 505/32 z plochy Z na BI, návaznost na požadavek obce O6**
Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita L08 a vyhodnocení výše u požadavku s ozn. V3
- **V15 - p.č. 505/34 z plochy Z na BI, návaznost na požadavek obce O6**
Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita L08 a vyhodnocení výše u požadavku s ozn. V3
- **V18 – na plochy výrobní – výroba pro lesnictví (zpracování dřevní hmoty), hotová EIA**
Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita L18. Navržena je zastavitelná plocha V č. 136 o rozsahu 1 ha v souladu s již z části existujícím stavem v území. Požadavek je však vyhodnocován bez ohledu na tuto skutečnost, pouze s přihlédnutím k dokumentaci o hodnocení vlivů záměru na životní prostředí (EIA, záměr „Hala na zpracování dřevní hmoty, zpevněná plocha, komunikační napojení“, listopad 2016). Činnost byla původně provozována v rámci zastavěného území obce, což mělo negativní vliv na okolní plochy bydlení (hluk, dopravní zátěž atd.) – umístění mimo plochy bydlení je tedy žádoucí a v souladu s prioritami územního plánování. Ve vztahu k životnímu prostředí nevzniknou jiné vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel než ty, které jsou sledovány a hodnoceny i při stávající výrobě a činnosti v areálu obce Želechovice. Návrh záměru je za účelem možnosti vybudování nové kompletní provozovny na zpracování a ukládání dřevní hmoty, včetně objektu pro vedení společnosti a souvisejících energetických provozů a zázemí. Předpoklad kapacity dle EIA je zpracování 5.000 m³ kulatiny za rok, impregnace materiálem na bázi vody a expedice po veřejné komunikaci.
- **úprava hranice zastavitelné plochy OK č. 20 dle studie „Želechovice nad Dřevnicí – komerční zóna – lokalita Díly“**
Požadavku je vyhověno – viz změnová lokalita L21. Jedná se o úpravu (rozšíření) zastavitelné plochy OK č.20 dle konceptu studie „Želechovice nad Dřevnicí – komerční zóna – lokalita Díly“ z dubna 2021. Rozšíření je provedeno v kontextu uvažované veřejné infrastruktury a racionálního využití přilehlých pozemků, zejm. parc. č. 2711/5, pro něž již existuje konkrétní záměr pro využití.

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

Změna č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí **neobsahuje prvky regulačního plánu**, neboť potřeba regulace nad rámec podrobnosti územního plánu z řešení nevyplynula. Veškeré požadavky na prostorové uspořádání zástavby odpovídají podrobnosti územního plánu ve smyslu přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. - jedná se zejména o regulaci charakteru a struktury zástavby, jež v souladu s aktuální judikaturou mohou obsahovat i hmotové řešení, tvar, podlažnost, typ zastřešení apod.

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

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

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

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

II. Odůvodnění

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

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

Součástí změny je i úplné znění územního plánu po vydání změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí v rozsahu dle ust. § 2 odst. 2 vyhl. č. 500/2006 Sb. (obsahuje z odůvodnění pouze koordinační výkres).

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

Na území obce Želechovice nad Dřevnicí nejsou v rámci změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí navrhovány nové plochy pro záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

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

Vyhodnocení záboru zemědělské půdy je provedeno v rozsahu řešení navrhovaného změnou č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí. Vyhodnocení respektuje zákon ČNR č. 334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4) a ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti (§ 5). Dále je respektována vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, především s ohledem na přílohu této vyhlášky (zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu). Vyhodnocení je rovněž v souladu s požadavky metodického pokynu MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96. Předmětem změny nejsou plochy větší než 10 ha.

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

Zastoupení BPEJ a třídy ochrany

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

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

Pomocí tohoto pětimístného kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ třída ochrany zemědělské půdy (I - V) dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 110/1993 Sb. Podle klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je rovněž stanovena základní sazba odvodů při záboru zemědělské půdy ve smyslu přílohy A zákona ČNR č. 334/1992 Sb. **Dopad na jednotlivé BPEJ a třídy ochrany je zřejmý ze záborového výkresu a z tabulky níže.**

Plochy s požadavkem na zábor ZPF, řešené změnou č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí, se nachází na zemědělských půdách v I., III., IV. a V. třídě ochrany.

LOKALITA ZMĚNY	POPIS ZMĚNY	BPEJ
L01, L02	rozšíření plochy BI č. 1	6.20.41/IV.
L04	rozšíření plochy BI č. 3	6.20.51/V.
L07	zastavitelná plocha OH č. 130	6.20.51/IV.
L08	zastavitelná plocha DS č. 131	6.41.77/V. - 6.20.41/V.
L09	zastavitelná plocha BI č. 132	6.41.77/V. - 6.20.41/V.
L11	zastavitelná plocha T* č. 133	6.56.00/I.
L13	navrhovaná plocha P č. 134 s funkcí biocentra ÚSES	6.56.00/I. – 6.24.51/III. – 6.24.11/III.
L14	navrhovaná plocha P č. 135 s funkcí biocentra ÚSES	6.56.00/I. – 6.59.00/III. – 6.24.11/III.
L18	zastavitelná plocha V č. 136	6.20.41/IV. – 6.24.54/V.
L19	zastavitelná plocha DS č. 137	6.20.41/IV.
L21	rozšíření plochy OK č. 20	6.24.11/III. – 6.20.31/IV.

Podle ust § 4 odst 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 1. 4. 2015 lze zemědělskou půdu I a II třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy **jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF**. V tomto případě se jedná o plochy P č. 134, 135 a T* č. 133 zasahující do půd I. třídy ochrany.

Plochy P č. 134 a 135 jsou návrhem pro doplnění (rozšíření) biocentra RBC Lužkovice, jehož vymezení plyne ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje a aktualizaci dokumentu „Posouzení alternativ RBC Lužkovice ve

vztahu ke komunikaci S9 na k.ú. Želechovice nad Dřevnicí“ (Arvita P spol. s.r.o., červenec 2018). Dle uvedeného dokumentu jsou koordinovány zájmy v území (zejména s ohledem na vedení komunikace S9) tak, aby byly vytvořeny i dostatečné podmínky pro RBC Lužkovice nivního typu. Zároveň dochází k návratu části plochy biocentra do ZPF (viz L16). Z uvedeného je tedy zřejmé, že zájem ochrany přírody a krajiny v tomto případě převyšuje nad zájmem ochrany ZPF s tím, že i plochy ZPF v biocentru mohou dále plnit funkci zemědělskou (extenzivně udržované trvalé travní porosty).

Plocha T* č. 133 je návrhem pro sběrný dvůr, kdy je pro záměr stanovena i veřejná prospěšnost s možností vyvlastnění. Zároveň byl původní požadavek směřován na pozemky parc.č. 1182/2, 1183/3, 1184/1, rovněž v I. tř. ochrany, kdy po prověření stavu území a alternativních možností umístění je nakonec plocha navržena na jiných pozemcích přes komunikaci III/4913 (naproti hasičské zbrojnici) - parc.č 1186, 1187/1 a 1188. Jedná se o pozemky z části nezemědělské a zároveň v zastavěném území (zbořeniště), což je vhodnější ve vztahu k zásadám ochrany půdního fondu i cílům a úkolům územního plánování (směřovat rozvoj přednostně do zastavěného území).

Údaje o investicích do půdy

K dotčení vložených investic do půdy nedochází.

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

Řešením změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí nedochází k ovlivnění staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostí.

Údaje o uspořádání ZPF, opatřeních k zajištění ekologické stability území

Zemědělský půdní fond zaujímá 567 ha, na lesní půdní fond připadá 867 ha. Krajinu v okolí obce lze obecně definovat jako krajinu zemědělskou harmonickou (v severní části kolem Dřevnice) a krajinu lesní s lukařením (či lesní pasekářskou), zejména v přírodním parku Želechovické Paseky (střední a jižní část území).

Z hlediska ekologické stability lze území obce označit za ekologicky stabilní (KES 3,07). Uspořádání jednotlivých funkčních ploch vytváří charakteristický ráz krajiny. Z hlediska ochrany krajinného rázu a stabilizace přirozeného genofondu krajiny nedochází řešením změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí k zásadním změnám. Je upraveno vymezení biocentra RBC 110 představující návrh nových ploch přírodních P č. 134 a 135 jako změny v krajině. Zastavitelné plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území a jsou podmíněny řešením podrobnějším územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území.

Navržená opatření k zajištění ekologické stability

Změnou č. 1 nejsou řešeny žádné záměry vyžadující návrh opatření k zajištění ekologické stability – upraveno je vymezení RBC Lužkovice dle oborového odborného podkladu.

Údaje o administrativní organizaci území

Hranice katastrálního území je vyznačena ve výkresové části – ve Výkrese základního členění území – předpokládaná podoba po změně č. 1 – výkres č. B1.

V grafické části – výkres II.B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu i výkres B2 Hlavní výkres - předpokládaná podoba po změně č. 1 - jsou znázorněny také hranice zastavěného území vymezené ve smyslu § 2, odst. 1, písm. d) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), které bylo aktualizováno k datu 1. 7. 2022 touto změnou č. 1 a navržené hranice zastavitelných ploch.

Komplexní zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF

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

Řešeno je celkem 25 změnových lokalit, z nichž **zábor ZPF představují lokality uvedené v tabulce níže.**

LOKALITA ZMĚNY	POPIS ZMĚNY
L01	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BI č. 1 (rozšíření BI č. 1)
L02	Zastavitelná plocha T* č. 97 se mění na zastavitelnou plochu BI č. 1 (rozšíření BI č. 1) a stabilizovanou plochu Z
L04	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu BI č. 3 (rozšíření plochy BI č. 3)
L07	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu OH č. 130
L08	Část stabilizovaných ploch S*, Z, K, DS a BI se mění na zastavitelnou plochu DS č. 131
L09	Část stabilizovaných ploch Z a S* se mění na zastavitelnou plochu BI č. 132
L11	Část stabilizované plochy Z se mění na zastavitelnou plochu T* č. 133 v zastavěném území
L13	Stabilizovaná plocha Z se mění na navrhovanou plochu P č. 134 s funkcí biocentra ÚSES
L14	Stabilizované plochy K a Z se mění na navrhovanou plochu P č. 135 s funkcí biocentra ÚSES
L18	Část stabilizovaných ploch L, K a WT se mění na zastavitelnou plochu V č. 136
L19	Část stabilizovaných ploch Z a BI se mění na zastavitelnou plochu DS č. 137
L21	Část stabilizovaných ploch Z a část návrhové plochy K č. 64 se mění na zastavitelnou plochu OK č. 20 (rozšíření plochy OK č. 20)

Zábor představují jak nově navrhované plochy č. 130–137 tak i rozšíření ploch č. 1, 3 a 20. Zároveň jsou vypuštěny plochy (či jejich části) č. 6, 11, 18, 112 a 115 v rozsahu 3,17 ha, zastavěno bylo v mezidobí 2,43 ha ploch pro bydlení.

a) Předpokládané zábory půdního fondu – plochy bydlení individuálního (BI)

Změnou č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí jsou navrženy nově plocha BI č. 132 a upraveny (rozšířeny) plochy BI č. 1 a č. 3.

U plochy **BI č. 132** (viz změnová lokalita **L09**) se jedná o rozsáhlejší plochu (3,12 ha), která ovšem logicky doplňuje urbanistickou strukturu a navazuje na souvisle zastavěné území (tj. vlastní kompaktně zastavěnou část obce) na půdách podprůměrné kvality (IV. a V. třída ochrany). Jedná se dle údajů katastru nemovitostí převážně o ornou půdu, z části i o trvalý travní porost, nicméně reálně se jedná výhradně o trvalé travní porosty (louky a pastviny). Základem pro navrhovaný rozvoj bydlení v dané lokalitě bylo prověření možností dopravního řešení. V rámci studie „Želechovice nad Dřevnicí – studie dopravní obslužnosti – lokalita Klínek“ z května r. 2020 (zodpovědný projektant ing. Škrabal). Bylo navrženo propojení ulic Batalická, Klínek a Lysá, kde je navázáno na nově vybudovanou veřejnou infrastrukturu v ploše BI č. 1. Snahou je využít účelně územní lokality Klínek k zástavbě tak, aby byly vytvořeny dostatečné kapacity pro rozvoj bydlení a minimalizovaly se návrhy nových ploch v krajině, zejména s ohledem na polohu velké části obce v přírodním parku Želechovické Paseky. Z toho důvodu je pro plochu stanovena podmínka zpracování územní studie (US7), která podrobněji prověří využití plochy, zejména stanoví parcelaci pro veřejnou infrastrukturu a stavební pozemky, charakter a strukturu zástavby, pozemky pro veřejné prostranství (§ 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.), případně pozemky nezastavitelné (např. k zástavbě se nehodící či určené pro zeleň z důvodu ochrany krajinného rázu apod.). Rozšířena o 0,24 ha, dle již provedené parcelace a realizované veřejné infrastruktury, je o 3 stavební pozemky zastavitelná plocha **BI č. 1** (viz změnové lokality **L01** a **L02**). Vypuštěna byla přitom plocha pro vodojem T* č. 97 (není třeba jej realizovat, zásobování lokality je vyřešeno a ani z koncepce PRVKUK jeho potřeba neplyne), zároveň je již 1 rodinný dům realizován. Jedná se o pozemky orné půdy dle katastru nemovitostí, reálně jsou využívány jako louka a pastvina na půdách podprůměrné kvality (IV. třída ochrany)

Výrazněji rozšířena je i plocha **BI č. 3** (viz změnová lokalita **L04**) v lokalitě Nad Školou. Účelem je komplexně a systémově prověřit možnosti rozvoje lokality pro bydlení – proto je pro plochu předepsána územní studie, jež stanoví požadavky na veřejnou infrastrukturu, parcelaci, charakter a strukturu zástavby atd. Zároveň bude prověřena i maximální výška zástavby v terénu s ohledem na ochranu krajinného rázu a další aspekty. Stanovena bude i etapizace tak, aby zastavování lokality bylo racionálně spojeno i s postupnou realizací veřejné infrastruktury. Jedná se o ornou půdu ve IV. tř. ochrany.

Demografický vývoj v obci Želechovice nad Dřevnicí má za posledních pět let stagnující tendenci, počet obyvatel k r. 2020 byl 1869 (v r. 2016 to bylo 1864), což i tak v podmínkách snižující se obložnosti bytů atd. představuje postupnou probíhající výstavbu. Odpovídající vstupní údaje pro výpočet potřeby ploch pro bydlení (URBANKA) mají za následek i příslušnou vypočtenou potřebu ploch pro bydlení odpovídající velikosti sídla (téměř 2 tis. ob.) v zázemí velkého oblastního pracovního a kulturního centra města Zlín. **Především je třeba počítat minimálně ze stagnující, či spíše mírně rostoucí tendencí počtu obyvatel** v cílovém roce, tj. cca 1900ob. Při průměrné obložnosti 2,5 ob. v cílovém roce tak potřeba bytů oproti ukazatelům RURU ORP Zlín výrazně vzroste – podrobně viz kap. B.5.

Rovněž je třeba vzít v úvahu, že **odpovídající 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.**

Platným územním plánem je navrženo 13,19 ha zastavitelných ploch pro bydlení, v mezidobí došlo k výstavbě na ploše 2,43 ha, což je cca 20 % z celkového rozsahu ploch. 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, 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.

V současné době má obec vydané stavební povolení na vybudování základní technické vybavenosti (ZTV) v **ploše BI č. 3** a navrženou parcelaci území. Druhá etapa pro danou lokalitu (rozšíření plochy BI č. 3 –změnová lokalita L04) je připravena projektově a čeká se jen na dokončení této změny ÚP, aby bylo možné požádat 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 (viz rozšíření L04), a stejné je to i u cca 50% plochy BI č. 132. Existuje zde tudíž i garance vybudování sítě a rychlé výstavby RD (do 5ti let od prodeje pozemku), podmínka je zakotvena i v kupních smlouvách se stavebníky. Obec si rovněž zajistila i předkupní právo k pozemkům po celou dobu výstavby, aby nedocházelo ke spekulacím a byla výstavba RD skutečně naplněna.

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

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

Vypuštěné plochy BI	3,17 ha
Využité plochy BI	2,43 ha
Nově navržené plochy BI	6,73 ha

Na základě výše uvedeného je tak považováno navrhované množství ploch 14,3 ha za adekvátní s tím, že do doby zpracování podrobnějších územně plánovacích podkladů, jež jsou nutné pro racionální a systémová využití lokalit, lze realizovat výstavbu jen na ploše kolem 3 ha.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZPF (ha)	z toho v kultuře orná půda (ha)	z toho v kultuře trvalý travní porost (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF IV (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF V (ha)
1	BI	0,41 (rozšířena o 0,24 ha)	0,41	0,41	0	0,41	0
3	BI	6,55 (rozšířena o 3,37 ha)	6,55	6,55	0	6,55	0
132	BI	3,12	2,81	2,16	0,66	2,66	0,16
CELKEM		10,08	9,77	9,12	0,66	9,62	0,16

b) Předpokládané zábory půdního fondu - plochy silniční dopravy (DS)

Základem pro navrhovaný rozvoj bydlení v lokalitě Klínek (BI č. 132) bylo prověření možnosti dopravního řešení. V rámci studie „Želechovice nad Dřevnicí – studie dopravní obslužnosti – lokalita Klínek“ z května r. 2020 (zodpovědný projektant ing. Škrabal) bylo navrženo propojení ulic Batalická, Klínek a Lysá, kde je navázáno na nově vybudovanou veřejnou infrastrukturu v ploše BI č. 1. Navržena je tak plocha **DS č. 131** (viz změnová lokalita **L08**) o rozsahu 0,77 ha s tím, že zemědělský půdní fond je dotčen na ploše 0,58 ha. Jedná se o komunikaci s velkým významem pro rozvoj obce.

Další plocha pro silniční dopravu DS č. 137 (viz změnová lokalita **L19**) je navrhována k propojení slepé ulice Paseky se silnicí III/49020. Realizace dopravního propojení je vzhledem k počtu rodinných domů žádoucí (nemuselo by být při cestě do vlastní obce zajiženo až 0,5 km od obce). Jedná se o zahradu, trvalý travní porost a z malé části i ornou půdu dle údajů katastru nemovitostí na půdách podprůměrné kvality.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZÚ (ha)	v ZPF (ha)	z toho v kultuře orná půda (ha)	z toho v kultuře zahrada (ha)	z toho v kultuře ovocný sad (ha)	z toho v kultuře trvalý travní porost (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF IV (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF V (ha)
131	DS	0,77	0,03	0,58	0,03	0,06	0,03	0,46	0,19	0,4
137	DS	0,13	0,05	0,12	0,03	0,06	0	0,03	0,12	0
CELKEM		0,9	0,08	0,7	0,06	0,12	0,03	0,49	0,31	0,4

c) Předpokládané zábory půdního fondu – plochy přírodní (P)

Změnou je upraveno vymezení RBC Lužkovice na základě aktualizaci dokumentu „Posouzení alternativ RBC Lužkovice ve vztahu ke komunikaci S9 na k.ú. Želechovice nad Dřevnicí“ (Arvita P spol. s r.o., červenec 2018) upraveno. V souladu s nejlépe vycházející variantou úpravy (varianta I.) je do plochy biocentra zahrnuta řeka Dřevnice se svými břehovými porosty, která protéká západně od původního řešení biocentra. Zahrnuty jsou také navazující druhově pestré luční porosty v západní části a loučka se segmenty krajinné zeleně v jižní části – viz změnové lokality **L13** a **L14** a návrhové plochy **P č. 134 a 135**. Výměra RBC Lužkovice, LBC Paseka a parametry přeřešeného segmentu RBK 1592 jsou v souladu s metodickými požadavky. U obou ploch plyne veřejná prospěšnost ze ZUR ZK (PU 61).

Výměra biocentra v této variantě je 24,3 ha. Soulad vymezení biocentra s variantami řešení komunikace S9 je možný, ale za předpokladu maximální redukce plochy biocentra o 16 %. Vypuštěna tak byla vzhledem k požadavku obce na uvolnění území i část biocentra RBC Lužkovice v rozsahu cca 1,8 ha pro řešení komunikace S9 – viz změnová lokalita L16. Jedná se o bonitně cenné půdy, nicméně převyšující veřejný zájem na záboru ZPF je v souladu s ust § 4 odst 3 zákona o ochraně ZPF zdůvodněn na začátku této kapitoly.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZPF (ha)	z toho v kultuře orná půda (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF I (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF III (ha)
134	P	3,78	3,78	3,78	2,97	0,82
135	P	1,2	0,83	0,83	0,77	0,06
CELKEM		4,98	4,61	4,61	3,74	0,88

d) Předpokládané zábory půdního fondu - plochy výroby a skladování (V)

Navrhována je plocha výroby a skladování **V č. 136** (viz změnová lokalita **L18**) - jedná se o již existující (bez povolení realizovanou) plochu. Plocha byla samostatně prověřena v rámci podlimitního záměru – dokumentace o hodnocení vlivů záměru na životní prostředí v rozsahu a obsahu dle přílohy č. 3a. zákona č. 100/2001Sb. Účelem plochy je využití pro záměr „Hala na zpracování dřevní hmoty, zpevněná plocha, komunikační napojení“. Území je dopravně přístupné po místní komunikaci Paseky komunikačním napojením přes stávající propustky již dříve realizované nad bezejmennou vodotečí. Záměr obsahuje vlastní výrobní halu řeziva se souvisejícími stavebními objekty a nebude mít vliv na územní regulaci či prostorové řešení. Jedná se o zpracování dřevní hmoty jako přírodního materiálu a výsledkem činnosti je rovněž přírodní materiál – řezivo. Uzavřená výrobní linka nebude obtěžovat okolí hlukem ani prachem. Pro danou plochu jsou územním plánem stanoveny samostatné podmínky způsobu využití, viz kapitola 6 Odůvodnění. Činnost byla původně provozována v rámci zastavěného území obce, což mělo negativní vliv na okolní plochy bydlení (hluk, dopravní zátěž atd.) – umístění mimo plochy bydlení je tedy žádoucí a v souladu s prioritami územního plánování. Ve vztahu k životnímu prostředí nevzniknou jiné vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel než ty, které jsou sledovány a hodnoceny i při stávající výrobě a činnosti v areálu obce Želechovice. Dotčené pozemky představovaly trvalé travní porosty ve IV. a V. třídě ochrany. Částečně je dotčen i PUPFL (viz kap. C.4.2).

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZÚ (ha)	v PUPFL (ha)	v ZPF (ha)	z toho v kultuře trvalý porost (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF IV (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF V (ha)
136	V	0,98		0,1	0,78	0,78	0,72	0,02

e) Předpokládané zábory půdního fondu – plochy pro veřejná pohřebiště (OH) a plochy technické infrastruktury (T*)

Navrhována je plocha pro rozšíření hřbitova **OH č. 130** (viz změnová lokalita **L07**) na pozemku parc. č. 31/2 ve vlastnictví obce z důvodu zlepšení kapacitních podmínek pro katolický hřbitov. Navazuje na stávající plochu hřbitova v jižní části (vedle evangelického hřbitova). Přístupná bude plocha prostřednictvím stávající plochy, případně i ze sousedící místní komunikace. Jedná se o trvalý travní porost, vyjmutím nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu. Zároveň se jedná o nejvhodnější způsob rozvoje, hřbitovy jsou umístěny vhodně mimo plochy bydlení s dostatečným zázemím.

Dále je navrhována technické infrastruktury pro sběrný dvůr umístovaná v rámci zastavěného stavebního pozemku na parc. č. 1186, 1187/1 a 1188. Původní požadavek směřoval za hasičskou zbrojnicí na parc. č. 1182/2, 1183/3, 1184/1 s tím, že se následně našlo vhodnější řešení. Plocha leží přímo u komunikace III. tř. v zastavěném území (zahnující pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště), z poloviny na pozemku nezemědělském. Záměr leží sice na půdách I. třídy ochrany, nicméně se jedná o zastavěné území a plocha je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba s ozn. T*16 s možností vyvlastnění. Veřejný zájem na záboru je dále zdůvodněn na začátku této kapitoly.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZÚ (ha)	v ZPF (ha)	z toho v kultuře zahrada (ha)	z toho v kultuře trvalý porost (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF I (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF IV (ha)
130	OH	0,12		0,12		0,12		0,12
133	T*	0,12	0,12	0,06	0,06		0,06	
CELKEM		0,24	0,12	0,18	0,06	0,12	0,06	0,12

Mírně upravena je dle konceptu územní studie „Želechovice nad Dřevnicí – komerční zóna – lokality Díly“ i zastavitelná plocha **OK č. 20** (viz změnová lokalita **L21**). Úprava vychází z uvažované parcelace pro dopravní infrastrukturu a na ní navazující racionální využití přilehlých pozemků pro komerční využití. Jedná se o půdy průměrné kvality, které lze podmíněčně využít i pro nezemědělské činnosti.

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

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

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

Předloženým návrhem změny č. 1 ÚP Želechovice nad Dřevnicí je tak uspokojen požadavek na rozvoj obce, vše při maximálním respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (především § 4 a 5 zák. č. 334/1992Sb.). Navržené řešení je vhodné i z hlediska ochrany veřejných zájmů vyplývajících z ochrany zemědělského půdního fondu.

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

Na území obce zaujímají plochy lesů 867 ha, tj. 54,1% z celkové rozlohy. Les má výhradně hospodářský charakter.

Nově navržené zastavitelné plochy řešené změnou č. 1 zasahují do ploch určených pro funkci lesa (PUPFL) pouze u plochy V č. 136. V ploše již probíhá zpracování dřevní hmoty, a jedná se tak o činnost přímo s lesem související. Plocha byla samostatně prověřena v rámci podlimitního záměru - dokumentace o hodnocení vlivů záměru na životní prostředí v rozsahu a obsahu dle přílohy č. 3a. zákona č. 100/2001Sb. Účelem plochy je využití pro záměr „Hala na zpracování dřevní hmoty, zpevněná plocha, komunikační napojení“. Území je dopravně přístupné po místní komunikaci Paseky komunikačním napojením přes stávající propustky již dříve realizované nad bezejmennou vodotečí. Na dotčených pozemcích evidovaných jako PUPFL (parc. č. 2689/1, 2691/2 a 2691/1) v rozsahu 0,1 ha se les již z části (cca 50%) nenachází - jsou realizované zpevněné plochy tvořící přístup k vlastnímu areálu. Zbývající části pozemků tvoří listnatý smíšený les hospodářské povahy, jehož případným odejmutím nebude dotčena celistvost lesa ani narušena stabilita svahu apod.

Číslo	Kód	Celk. výměra (ha)	PUPFL (ha)
136	V	0,98	0,1

Pozemky ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa jsou dotčeny v případě navrhovaných zastavitelných ploch BI č. 1, OK č. 20, DS č. 137 a P č. 133. V případě ploch pro silniční dopravu (DS) a plochy přírodní (P) se jedná o funkce, u nichž není pásmo 50m od lesa limitem omezující jakkoli činnost pro dané záměry.

U zastavitelných ploch BI č. 1 a OK č. 20 lze zástavbu umístit v minimální vzdálenosti na výšku mýtního porostu tak, aby nebyla ohrožena pádem stromů.

D) Ostatní

D.1 Úpravy dokumentace v průběhu projednávání

- Na základě stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, č.j. KUZZL 88351/2021, byla upravena veřejná prospěšnost pro plochu P č. 134. Dle názoru KU ZK plyne veřejná prospěšnost pro tuto plochu změny ze ZUR ZK, a to přesto, **že se nachází mimo plochu příslušné VPO dle ZUR ZK**. Dokumentace byla tedy v tomto smyslu upravena a pro plochu P č. 134 (stejně jako P č. 135) plyne nově veřejná prospěšnost ze ZUR ZK – ozn. U9(ZÚR).
- Provedeny byly i další drobné úpravy textu (např. doplnění lokality L11 do kap. B.4.1).

Úpravy pro opakované veřejné projednání

- Bylo doplněno odůvodnění potřeby ploch a odůvodnění předpokládaných záborů půdního fondu v kap. B.5 a C.4.1.
- Bylo aktualizováno zastavěné území k **1.7.2022** (z 1.1.2021) a v souvislosti s tím upravena lokalita **A01** a zpracovány nové změnové lokality **A07 – A09**
- Na základě celkového zhodnocení bilance všech ploch změn pro bydlení byly vypuštěny zastavitelné plochy BX č. 112 a 115 (změnové lokality **A10** a **A11**)
- Doplněny byly požadavky na etapizaci, strukturu a charakter zástavby v plochách BI č. 3 a 132 – dle stanoviska Magistrátu města Zlína, příslušného orgánu ochrany přírody (viz kap. 6. a 11. Návrhu)
- Doplněn byl požadavek na podmínění nové zástavby v plochách č. 3 a 132 napojením na stávající veřejnou kanalizaci (viz kap. 4.2 Návrhu)
- Doplněna byla Aktualizace č. 4 ZUR ZK
- Na základě uplatněných připomínek byly zpracovány změnové lokality **A06** a **L22**

Bude doplněno na základě dalšího projednávání

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

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