

## Obec Želetice

číslo jednací: .....  
v Želeticích dne: .....

Zastupitelstvo obce Želetice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ustanovením § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, v souladu s ustanovením § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a na základě schváleného usnesení:

### v y d á v á opatření obecné povahy

# ÚZEMNÍ PLÁN ŽELETICE

## I. ÚZEMNÍ PLÁN (výroková část)

### I.1 Vymezení zastavěného území

Jsou vymezena tato zastavěná území k 31.3.2016:

- hlavní zastavěné území ve středovýchodní části řešeného území,
- malé zastavěné území s vodojemem na jihu obce v lokalitě Občiny,
- malé zastavěné území v chovné oboře západně od obce,
- malé zastavěné území se základnovou stanicí mobilních operátorů v lokalitě Novosady.

Hranice zastavěného území jsou vymezeny na výkresech č. 1 a 2 a jsou znázorněny i na výkresech č. 4, 5, 6 odůvodnění.

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

#### I.2.1 Hlavní zásady koncepce rozvoje území obce

- Koncepce rozvoje obce území spočívá ve zvýšení míry využití zastavěného území a v umožnění přiměřeného stavebního rozvoje obce mimo zastavěné území.
- Zastavitelné plochy jsou vymezeny zejména v návaznosti na stabilizované plochy se stejným či podobným způsobem využití, to do proluk uvnitř a na okrajích hlavního zastavěného území
- Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající uliční síť, kde budou sdílet veřejnou infrastrukturu se stabilizovanými plochami, popř. bude k nim veřejná infrastruktura rozšířena.
- Koncepce rozvoje krajiny spočívá ve vymezení změn v nezastavěném území. Pro příznivý rozvoj krajiny jsou vymezeny plochy zeleně přírodní určené pro založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) a plochy vodní pro zvýšení retenčních schopností území.
- V krajině budou (pokud možno) zachovány plochy zeleně krajinné, zeleně přírodní, plochy lesní a zejména plochy přírodní.

## **I.2.2 Hlavní cíle rozvoje území obce**

- Vymezenými zastavitelnými plochami a plochou přestavby umožnit přiměřený rozvoj zástavby obce zejména pro bydlení, občanské vybavení a pro výrobu a skladování při využití i hlavního zastavěného území.
- Rozvojem veřejné infrastruktury zvýšit standard vybavenosti obce.
- Vymezenými plochami změn v krajině docílit zvýšení retenčních schopností území, doplnit územní systém ekologické stability v jeho dosud chybějících částech.

## **I.2.3 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce**

- Koncepce ochrany hodnot zastavěného území spočívá zejména v ochraně charakteru a struktury zástavby obce a v ochraně kulturního dědictví. Pro ochranu hodnot zástavby jsou stanoveny podmínky v článku I.6.4.
- Koncepce ochrany hodnot nezastavěného území obce spočívá v ochraně kulturní produkční zemědělské krajiny s hodnotnými zemědělskými půdami. Dále v ochraně hodnotných částí přírody a v ochraně částí krajiny s porosty vč. zeleně krajinné a lesa.
- Součástí ochrany hodnot je vymezení územního systému ekologické stability. Pro ochranu hodnot krajiny jsou stanoveny podmínky v článku I.6.4.

## **I.2.4 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území obce**

- Dodržet kompaktní způsob zástavby ve vazbě na hlavní zastavěné území a nerozšiřovat zástavbu obce do volné zemědělské krajiny.
- V centrální části obce zachovat tradiční venkovský charakter zástavby.
- Zachovat kulturní památky, válečné hroby a pietní místa, ostatní památky místního významu a respektovat (tzn. nezastavovat) jejich bezprostřední okolí.
- Zamezit výstavbě nevhodných dominant narušující siluetu obce a krajiny.
- Zachovat kulturní zemědělskou krajinu s hodnotnými půdami pro zemědělskou prvovýrobu, to zejména mimo chovnou oboru.
- Zachovat a podpořit ochranu chráněných území přírody.
- Zachovat a dále realizovat územní systém ekologické stability (ÚSES) v nezastavěném území - v krajině zejména tam, kde jsou pro to vymezeny plochy.
- Zachovat (tj. respektovat v rozsahu) území chovné obory a její přírodě blízký charakter.

## **I.3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **I.3.1 Urbanistická koncepce**

#### **a) Koncepce urbanistického řešení**

Urbanistická koncepce spočívá ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v celém řešeném území, tj. v hlavním zastavěném území i v krajině okolo obce.

#### Koncepce rozvoje zástavby obce

Tato koncepce spočívá v návrhu zastavitelných ploch, které jsou vymezeny zejména tak, že přiléhají k hlavnímu zastavěnému území z jeho vnějších stran. Výraznější plošný rozvoj pro bydlení je vymezen na východním okraji zastavěného území v lokalitách Stráně, U lesa a Želítky. Pro občanské vybavení je vymezena plocha sportovní navazující na stávající hřiště v obci a plocha pro možnost rozšíření hřbitova.

V bezprostřední blízkosti stávající farmy je vymezena zastavitelná plocha a plocha přestavby pro výrobu a skladování. Samostatně západně od obce v lokalitě Přední Homole je vymezena plocha pro fotovoltaickou elektrárnu.

#### Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury

Tato koncepce spočívá ve stabilizaci - tj. ve vymezení ploch pro krajské silnice, místní komunikace, účelové komunikace a ve stabilizaci základních tras vedení a zařízení inženýrských sítí technické infrastruktury vč. ploch pro vodojem, základnové stanice apod.

## (Územní plán Želetice)

Pro umístění čistírny odpadních vod a komunikaci k ní jsou vymezeny zastavitelné plochy u Trkmanky severozápadně od obce. Pro zastavitelné plochy bydlení jsou vymezeny plochy pro prodloužení místních komunikací v lokalitách Alej, U lesa a Želítky.

Dopravní a technická infrastruktura bude umístována v plochách dopravní infrastruktury, veřejných prostranství, v koridorech vymezených pro veřejně prospěšné stavby či v jiných plochách podle podmínek stanovených v čl. 1.6.2.

### Koncepce řešení krajiny

Jsou vymezeny stávající plochy s rozdílným způsobem využití v krajině za účelem jejich stabilizace na celém řešeném území. V severní části řešeného území je vymezena plocha lesní. V nezastavěném území převažují zejména plochy zemědělské, v západní části řešeného území je vymezena plocha chovné obory.

Jsou vymezeny plochy pozemků pro zeleň přírodní za účelem doplnění biokoridorů a biocenter lokálního ÚSES zejména podél vodotečí a podél účelových komunikací. Jsou vymezeny 2 plochy vodní a vodohospodářské pro zvýšení retenčních vlastností území.

### **b) Koncepce vzájemných vztahů mezi sídly v řešeném území**

- V řešeném území je vymezeno jedno hlavní zastavěné území se zástavbou obce. Nejsou vymezena další sídla v řešeném území, či samostatné osady.
- Jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury a trasy technické infrastruktury, které pokračují na území sousedních obcí.
- Jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability na lokální úrovni, které navazují na prvky vymezené v územních plánech sousedních obcí.

### **c) Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny a členěny v čl. 1.6.1 a jsou označeny jejich funkčními zkratkami Bv, Bd, Sk, Ov, Os, Oc, Oh, Jo, Vs, Vz, Fv, Ti, Ds, Dm, Pk, Pz, Zs, Zz, Zo, Zt, Zk, Zp, Ls, W, Np. Využití ploch je definováno v čl. 1.6.2.

Tam, kde se nemění způsob využití ploch, jsou plochy vymezeny jako stabilizované (stav). Tam, kde se územním plánem mění budoucí způsob využití ploch, jsou vymezeny plochy změn (návrh) jako plochy zastavitelné označené Z1-24, plocha přestavby ozn. P1, či jako plochy změn v nezastavěném území, tj. v krajině.

#### Plochy bydlení:

- Pro stávající bydlení jsou vymezeny podrobněji členěné stabilizované plochy bydlení - venkovské domy Bv, plochy bydlení - bytové domy Bd a plochy smíšené obytné - komerční Sk v hlavním zastavěném území.
- Jsou vymezeny zastavitelné plochy bydlení - venkovské domy (Bv) ozn. Z1-2, Z4-11, Z13-14 pro doplnění uličních proluk v lokalitách na Dědině, za farou, za školou, U hřiště, či jako pokračování chybějících částí zástavby zejména v lokalitách Stráně, U lesa, U řadovek, Želítky a Čertovec.
- Je vymezena plocha územní rezervy bydlení - venkovské domy ozn. R2 (Bv) v lokalitě Za humnama - Roviny na západním okraji obce.

#### Plochy občanského vybavení:

- Pro stávající občanské vybavení jsou vymezeny podrobněji členěné stabilizované plochy občanského vybavení - veřejné Ov, plochy občanského vybavení - sportovní Os, plochy občanského vybavení - církevní Oc, plochy občanského vybavení - hřbitovy Oh v hlavním zastavěném území. V chovné oboře na západ od obce je vymezena stabilizovaná plocha jiného vybavení - obora Jo.
- Je vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení - sportovní (Os) za obecním úřadem ozn. Z16 a plocha občanského vybavení - hřbitovy (Oh) ozn. Z17 vedle hřbitova v hlavním zastavěném území.

#### Plochy výroby a skladování

- Pro stávající výrobu a skladování jsou vymezeny podrobněji členěné stabilizované plochy výroby a skladování - včetně živočišné výroby Vz v hlavním zastavěném území (farma, kravín).

## (Územní plán Želetice)

- Je vymezena zastavitelná plocha výroby a skladování - včetně živočišné výroby (Vz) ozn. 18b v lokalitě za farmou a vedle ní plocha přestavby - bez živočišné výroby (Vs) ozn. P1 v lokalitě za nádražím.
- Je vymezena zastavitelná plocha fotovoltaické elektrárny (Fv) ozn. Z19 v lokalitě Přední Homole mimo hlavní zastavěné území.

### Plochy dopravní a technické infrastruktury:

- Pro stávající technickou infrastrukturu jsou vymezeny stabilizované plochy Ti (vodojem, základnová stanice mobilních operátorů) a trasy pro vedení technické infrastruktury.
- Pro dopravu jsou vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury - silniční Ds, plochy dopravní infrastruktury - místní Dm a plochy veřejných prostranství - komunikace Pk (ty v hlavním zastavěném území).
- Je vymezena zastavitelná plocha technické infrastruktury (Ti) a s ní související zastavitelná plocha dopravní infrastruktury - místní (Dm) pro čistírnu odpadních vod u soutoku potoků ozn. Z20-21 severozápadně od obce.
- Jsou vymezeny zastavitelné plochy veřejných prostranství - komunikace (Pk) ozn. Z22-24 v lokalitách Stráně, U lesa a Želítky pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch bydlení.
- Jsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury.

### Další plochy s rozdílným způsobem využití:

- Další stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezeny územním plánem, jsou: plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň Pz, plochy zeleně sídelních zahrad Zs, plochy zemědělské - záhumenní Zz, plochy zemědělské - polní Zo, plochy zemědělské - zatravněné Zt, plochy zeleně krajinné Zk, plochy zeleně přírodní Zp, plochy lesní Ls, plochy vodní a vodohospodářské W a plochy přírodní Np, které jsou vymezeny jejich zákresem na výkrese č. 2 - hlavní výkres.
- V nezastavěném území (krajinně) jsou vymezeny změny ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné (Zt<sub>1-28</sub>), změny ploch zemědělských a ploch zeleně krajinné a ploch ostatních na plochy zeleně přírodní (Zp<sub>1-18</sub>) pro doplnění ÚSES. Dále je vymezena změna plochy zemědělské - polní na zeleň sídelních zahrad (Zz<sub>1</sub>) v lokalitě Stráně (po realizaci plochy Z7).
- Na území chovné obory jsou vymezeny (mimo zastavěné území s plochou ozn. Jo) též stabilizované plochy zemědělské - zatravněné Zt, plochy lesní, Ls plochy zeleně krajinné Zk a zeleně přírodní Zp.
- Jsou vymezeny 2 plochy vodní a vodohospodářské (W<sub>1-2</sub>) v lokalitách Nové louky a pod Svatou Annou, na západním okraji řešeného území je vymezena územní rezerva vodní a vodohospodářská ozn. R1 pro možnou akumulaci povrchových vod (W).

### **d) Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání**

- Je třeba dodržet výškovou regulaci (hladinu), strukturu a charakter zástavby podle podmínek stanovených v čl. I.6.4.
- Stavby umístěvané v plochách pro ně určených nesmí podle podmínek stanovených v čl. I.6.4 narušovat charakter a strukturu okolní zástavby, historické dominanty obce ani siluetu či horizonty krajiny řešeného území.

### **e) Podmínky a požadavky na uspořádání centra a veřejných prostranství**

- Respektovat historický půdorys zástavby obce včetně podlouhlé návsi (lokalita Dědina v prostoru před kulturním domem až před kostelem), která tvoří hlavní veřejné prostranství.
- Správní (administrativní) centrum obce zůstává vymezeno na ulici U hřiště.
- Pro podmínky prostorového uspořádání je stanovena (nikoliv plošně vymezena) centrální část obce v lokalitách Dědina, Alej, U školy, U lesa a Váhy.

### **f) Podmínky a požadavky na uspořádání sídelní zeleně**

- Zachovat plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň vymezené jako stabilizované zejména podél komunikací v hlavním zastavěném území v lokalitách Dědina, okolo kostela a v lokalitě U školy.
- Zachovat plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň vymezené na jižním okraji hlavního zastavěného území v lokalitě Občiny.

(Územní plán Želetice)

- Zachovat plochy zeleně sídelních zahrad v hlavním zastavěném území tam, kde není navržena jejich změna.

### I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem jsou vymezeny (podle zákresu na výkresech č. 1 a 2) zastavitelné plochy označené Z1-2, Z4-11, Z13-14, Z16-17, Z18b, Z19-24 pro navržené změny způsobu využití uvedené v grafické části a v následujícím přehledu též zkratkami v závorkách (podle čl. I.6.2):

označení plochy:	navržená změna využití na:	zkratka navrženého způsobu využití:
Z1-2, Z4-11, Z13-14	plochy bydlení - venkovské domy	(Bv)
Z16	plochy občanského vybavení - sportovní	(Os)
Z17	plochy občanského vybavení - hřbitovy	(Oh)
Z18b	plochy výroby a skladování - včetně živočišné výroby	(Vz)
Z19	plochy fotovoltaické elektrárny	(Fv)
Z20	plochy technické infrastruktury	(Ti)
Z21	plochy dopravní infrastruktury - místní	(Dm)
Z22-24	plochy veřejných prostranství - komunikace	(Pk)

Zastavitelné plochy jsou vymezeny s následujícími značkami, zkratkami změny způsobu využití a názvy v těchto lokalitách a s následujícími koncepčními podmínkami změny využití:

označení plochy:	zkratka změny zp. využití na:	název plochy:	lokality vymezení (umístění) plochy:	koncepční podmínky pro změnu využití plochy:
<b>plochy bydlení - venkovské domy:</b>				
<b>Z1</b>	(Bv)	na Dědině - u potoka	v severní části zastavěného území	- přeložení procházejícího kabelového spoje - protizáplavová ochrana, - řešení hluku z přilehlé silnice
<b>Z2</b>	(Bv)	na Dědině - vedle statku	v severní části zastavěného území	- protizáplavová ochrana - řešení hluku z přilehlé silnice
<b>Z4</b>	(Bv)	Za humnama - za farou	v západní části zastavěného území	- výstavba místní komunikace a inž. sítí Za humnama
<b>Z5</b>	(Bv)	za školou	v severní části zastavěného území	- prodloužení místní komunikace a inž. sítí za školou
<b>Z6</b>	(Bv)	U hřiště	ve střední části zastavěného území	--
<b>Z7</b>	(Bv)	Stráně	podél severního okraje obce mimo ZÚ	- výstavba místní komunikace a inž. sítí v lokalitě Stráně
<b>Z8</b>	(Bv)	U lesa - na Stráně	podél severovýchodního okraje obce (mimo zastav. území)	- prodloužení místní komunikace a inž. sítí U lesa
<b>Z9</b>	(Bv)	U lesa	u severovýchodního okraje obce (mimo zastavěné území)	- prodloužení místní komunikace a inž. sítí U lesa, - zachovat ochranu lesa
<b>Z10</b>	(Bv)	U řadovek	na jihovýchodním okraji zastavěného území	- prodloužení místní komunikace a inž. sítí U řadovek
<b>Z11</b>	(Bv)	Želítky - za řadovkami	podél jihovýchodního okraje obce (mimo zastavěné území)	- výstavba místní komunikace a inž. sítí v lokalitě Želítky

(Územní plán Želetice)

Z13	(Bv)	Želítky	u jihovýchodního okraje obce (mimo zastavěné území)	- výstavba místní komunikace a inž. sítí v lokalitě Želítky
Z14	(Bv)	Čertovec	podél severního okraje obce (mimo zastavěné území)	- prodloužení místní komunikace a inž. sítí v lokalitě Stráně
<b>plochy občanského vybavení - sportovní:</b>				
Z16	(Os)	za obecním úřadem	ve střední části zastavěného území	--
<b>plochy občanského vybavení - hřbitovy:</b>				
Z17	(Oh)	vedle hřbitova	v jihozápadní části zastavěného území	- hydrologický průzkum při klasickém způsobu pohřbívání
<b>plochy výroby a skladování - včetně živočišné výroby:</b>				
Z18b	(Vz)	za farmou	na severozápadním okraji obce (mimo zastavěné území)	--
<b>plochy fotovoltaické elektrárny:</b>				
Z19	(Fv)	Přední Homole	západně od obce (mimo zastavěné území)	- zachovat elektrické vedení 22 kV
<b>plochy technické infrastruktury:</b>				
Z20	(Ti)	u soutoku potoků	severozápadně poblíž obce (mimo zastavěné území)	- výstavba místní komunikace a inž. sítí k čistírně odpadních vod - protizáplavová ochrana
<b>plochy dopravní infrastruktury - místní:</b>				
Z21	(Dm)	k budoucí čistírně odpadních vod	severozápadně poblíž obce (mimo zastavěné území)	- protizáplavová ochrana
<b>plochy veřejných prostranství - komunikace:</b>				
Z22	(Pk)	v lokalitě Stráně	prodloužení komunikace Alej podél severního okraje obce (mimo zastavěné území)	--
Z23	(Pk)	U lesa	prodloužení komunikace U lesa u severovýchodního okraje obce (mimo zastavěné území)	--
Z24	(Pk)	v lokalitě Želítky	prodloužení komunikace U řadovek u jihovýchodního okraje obce (mimo zastavěné území)	--

Specifikace koncepčních podmínek pro změnu využití zastavitelných ploch:

- „Protizáplavová ochrana“ u ploch Z1-2, Z20-21 je zajištění takových opatření v dalších řízeních, která povedou k ochraně umístované zástavby před vodou při event. záplavách, a která povedou k nezhoršení odtokových poměrů.
- „Řešení hluku z přilehlé silnice“ u ploch Z1-2 je zajištění takových opatření v dalších řízeních, která povedou k ochraně chráněných prostor před hlukem z dopravy, bude-li takový požadavek vycházet z hlukového posouzení. Podmínky využití návrhových ploch s chráněnými prostory přiléhající k silnici III. třídy nebudou z hlediska hlukové ochrany v dalším projednávání oslabovány.

## (Územní plán Želetice)

- „Zachovat ochranu lesa“ u plochy Z9 je zajištění zejména odstupu budoucích staveb od lesa podle požadavků správce lesa v dalších řízeních.
- „Hydrologickým průzkumem“ u plochy Z17 bude prověřena vhodnost event. pohřbívání do klasických hrobů a stanovení tlečí doby, pokud by zde mělo být toto pohřbívání použito.
- „Zachovat elektrické vedení 22 kV“ u plochy Z19 je zajištění funkčnosti vedení, kdy trasu vedení 22 kV bude nutno respektovat nebo přeložit v dalších řízeních.

Vymezeným zastavitelným plochám nejsou stanoveny podmínky pro rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci, územní studii ani vydaným regulačním plánem. Zastavitelným plochám se nestanovuje etapizace.

### I.3.3 Vymezení ploch přestavby

Územním plánem se vymezuje (podle zákresu na výkresech č. 1 a 2) plocha přestavby označená P1 pro navrženou změnu způsobu využití uvedenou v grafické části a v následujícím textu též zkratkou v závorce (podle čl. I.6.2):

označení:	navržená změna využití na:	zkratka navrženého způsobu využití:
P1	plochy výroby a skladování - bez živočišné výroby	(Vs)

Plocha přestavby je vymezena s následující značkou, zkratkou změny způsobu využití a názvem v uvedené lokalitě s následujícími koncepčními podmínkami změny využití:

označení plochy:	zkratka změny zp. využití na:	název plochy:	lokalita vymezení (umístění) plochy:	koncepční podmínky pro změnu využití plochy:
<b><i>plochy výroby a skladování - bez živočišné výroby:</i></b>				
<b>P1</b>	(Vs)	za nádražím	v severní části zastavěného území	- protizáplavová ochrana - zachovat elektrické vedení 22 kV

Plocha je vymezena pro znovuvyužití bývalého výrobního areálu zahradnictví („brownfieds“). Specifikace koncepčních podmínek pro změnu využití plochy přestavby:

- „Protizáplavová ochrana“ u plochy P1 je zajištění takových opatření v dalších řízeních, která povedou k ochraně umístěvané zástavby či staveb před vodou při event. záplavách, a která povedou k nezhoršení odtokových poměrů.
- „Zachovat elektrické vedení 22 kV“ u plochy P1 je zajištění funkčnosti vedení, kdy trasu vedení 22 kV bude nutno respektovat nebo přeložit v dalších řízeních.

Vymezené ploše přestavby se nestanovuje podmínka pro rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci, územní studii ani vydaným regulačním plánem.

### I.3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Pro systém sídelní zeleně jsou vymezeny 2 druhy ploch s následujícími způsoby využití, které jsou v grafické části označeny zkratkami (podle čl. I.6.2):

**Pz** plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň,

**Zs** plochy zeleně sídelních zahrad.

Plochy „veřejných prostranství - veřejná zeleň“ jsou vymezeny na veřejně přístupných pozemcích zejména v centrální zóně obce v lokalitách Dědina, U školy, dále v lokalitách Občiny a u Trkmanky. Plochy „zeleně sídelních zahrad“ jsou vymezeny na soukromých pozemcích zahrad v návaznosti na stávající zástavbu v zastavěném území (zahrady za domy) a podél místních komunikací (jako předzahrádky). Zákresem na výkrese č. 2 je vymezena následující plocha změny na sídelní zeleň s tímto označením:

**(Zs<sub>1</sub>)** změna plochy zemědělské - záhumení na plochu zeleně sídelních zahrad mezi zastavitelnou plochou Z7 a hranicí zastavěného území v lokalitě Stráně.

## **I.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **I.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury**

Pro jednotlivé druhy dopravní infrastruktury jsou vymezeny stabilizované plochy s následujícími způsoby využití, které jsou v grafické části a v textech označeny zkratkami (podle čl. I.6.2):

**Ds** plochy dopravní infrastruktury - silniční,

**Dm** plochy dopravní infrastruktury - místní,

**Pk** plochy veřejných prostranství - komunikace.

Koncepce dopravní infrastruktury spočívá v zajištění dopravní obslužnosti území obce vč. zajištění obslužnosti pro vymezené zastavitelné plochy. Dopravní infrastruktura je přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Pro umístění dopravní infrastruktury jsou též vymezeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb v čl. I.7.1 a na výkrese č. 3.

#### **a) Koncepce drážní dopravy**

Drážní doprava byla v řešeném území zrušena. Budova bývalého nádraží (zatím ještě na prodej v majetku státu) je součástí plochy přestavby P1 pro výrobu a skladování. V bývalém drážním tělese je vymezena a provozována regionální cyklostezka.

#### **b) Koncepce silniční dopravy**

Nejsou vymezeny změny v síti silniční dopravy, která je stabilizovaná. Silniční síť tvoří v řešeném území následující pozemní komunikace:

silnice č. III/41923 Dražůvky - Želetice - Násedlovice, procházející řešeným územím severně od hlavního zastavěného území obce podél Trkmanky,

silnice č. III/41924 Strážovice - Nenkovice - Želetice, procházející hlavním zastavěným územím.

Pro uvedené silnice jsou ve výše zmíněných trasách vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury - silniční, označené v grafické části zkratkou **Ds** a dále plochy veřejných prostranství - komunikace, označené zkratkou **Pk** v průjezdním úseku silnice III/41924 přes zastavěné území.

#### Podmínky pro umístování:

- Úpravy silnic III. třídy budou prováděny ve stávajících trasách a pro ně vymezených plochách Ds a Pk v parametrech příslušné funkční skupiny a typu s ohledem na aktuální kategorizaci silnic Jihomoravského kraje a na platné normy (ČSN).
- Dopravní napojení komunikací a zástavby v plochách navazujících na pozemky silnice III. třídy (např. ploch Z1-2, komunikací mk 1-2) bude řešeno kolmým způsobem.
- Využití ploch s chráněnými prostory přiléhající k silnici III. třídy musí být z hlediska hlukové ochrany ošetřeno tak, aby nevznikaly nároky na omezování provozu na silnicích.

#### **c) Koncepce místní dopravy**

Pro místní dopravu jsou vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury - místní označené zkratkou Dm zejména pro zajištění dopravní přístupnosti pozemků mimo zastavěné území. Pro dopravní obsluhu v zastavěném území jsou vymezeny plochy „veřejných prostranství - komunikace“ ozn. Pk.

Pro místní dopravu jsou vymezeny následující zastavitelné plochy označené Z21-24 s umístěnými návrhy místních komunikací pro způsoby využití uvedené zkratkami v závorkách, podle čl. I.6.2 v těchto lokalitách pro níže uvedený účel:

**Z21** (Dm) plocha dopravní infrastruktury - místní k budoucí čistírně odpadních vod, vymezená severozápadně poblíž obce pro dopravní obsluhu plochy Z20,

**Z22** (Pk) plocha veřejných prostranství - komunikace v lokalitě Stráně, vymezená jako prodloužení komunikace Alej podél severního okraje obce pro dop. obsluhu plochy Z7,

**Z23** (Pk) plocha veřejných prostranství - komunikace U lesa, vymezená jako prodloužení komunikace U lesa u severovýchodního okraje obce pro dopravní obsluhu ploch Z8-9,



## (Územní plán Želetice)

**Z24** (Pk) plocha veřejných prostranství - komunikace v lokalitě Želítky, vymezená jako prodloužení komunikace U řadovek u jihovýchodního okraje obce pro dopravní obsluhu ploch Z10-13.

Podle zákresu na výkrese č. 2 Hlavní výkres se dále vymezují nové místní komunikace či prodloužení stávajících místních komunikací ve stabilizovaných plochách Pk v zastavěném území označené:

**mk 1** místní komunikace Za humnama (část Roviny) pro dopravní obsluhu plochy Z4 a dopravní obsluhu přiléhajících stabilizovaných ploch,

**mk 2** místní komunikace Za humnama (jižně od silnice) pro dopravní obsluhu přiléhajících stabilizovaných ploch,

**mk 3** místní komunikace v lokalitě za školou pro dopravní obsluhu plochy Z5,

**mk 4** místní komunikace - v lokalitě Čertovec a Stráně (prodloužení komunikace Alej) pro dopravní obsluhu plochy Z14.

Místní komunikace jsou přípustným využitím i jiných ploch s rozdílným způsobem využití jako související dopravní infrastruktura podle článku I.6.2.

Podmínky pro umístování:

- Místní komunikace budou navrhovány a umístovány v parametrech příslušné funkční skupiny a kategorie podle platných norem (ČSN) jako zklidněné v obytné zóně.
- Místní komunikace i veřejná prostranství budou umístována tak, aby umožnila přístup ke stavbám vč. sanitek a vozů požární ochrany.

### **d) Koncepce účelové dopravy**

Pro účelovou (zejména zemědělskou) dopravu jsou vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury - místní označené zkratkou **Dm**. Tyto plochy jsou vymezeny zejména pro zabezpečení přístupu k zemědělským i jiným pozemkům v řešeném území.

Podle zákresu na hlavním výkrese č. 2 jsou ve stabilizovaných plochách ozn. Dm navrženy trasy pro nové účelové komunikace zejména v lokalitách Čtvrť, Masný kopec, Honcové čtvrť, Honce, Nové louky, Přední Homole, Močárkové čtvrť, Homole, Pustý, Zadní louky, Novosady, Zadní čtvrť, Padělky, Nad studánkami, Roviny, Svatá Anna. Trasy pro nové účelové komunikace jsou navrženy v plochách i poblíž hlavního zastavěného území, např. v lokalitě Želítky.

Účelové komunikace jsou přípustným využitím i jiných ploch s rozdílným způsobem využití jako související dopravní infrastruktura podle článku I.6.2 (včetně ploch zemědělských).

Podmínky pro umístování:

- Účelové komunikace budou umístovány zejména mimo zastavěné území v parametrech, které umožní provozování zemědělské dopravy.

### **e) Koncepce dopravy v klidu**

Nejsou vymezeny samostatné plochy pro dopravu v klidu. Plochy parkování automobilů mohou být součástí zejména ploch veřejných prostranství - komunikace v zastavěném území. Garáže, odstavná stání a parkoviště aut mohou být umístovány v jiných plochách s rozdílným způsobem využití podle článku I.6.2 jako související dopravní infrastruktura.

Podmínky pro umístování:

- Umístovaná parkovací a odstavná stání nesmí bránit dopravnímu provozu na pozemních komunikacích či bránit přístupu ke stavbám a pozemkům.

### **f) Koncepce veřejné dopravy osob**

Nejsou vymezeny změny v systému veřejné dopravy osob, která je provozována autobusovými linkami v plochách dopravní infrastruktury - silničních Ds a v plochách veřejných prostranství - komunikace Pk (to v zastavěném území). Zastávky autobusové dopravy lze umísťovat zejména v plochách veřejných prostranství - komunikace.

### **g) Koncepce pěší a cyklistické dopravy**

Pěší komunikace jsou přípustným využitím zejména v plochách veřejných prostranství - komunikace označených zkratkou Pk (v zastavěném území) a v plochách dopravní infrastruktury - místní označených zkratkou Dm. Komunikace pro pěší (chodníky) jsou

přípustným využitím všech stabilizovaných ploch i ploch změn jako související dopravní infrastruktura. V tělese bývalého drážního tělesa - ploše **Dm** je vymezena a zrealizovaná regionální cyklistická stezka v souběhu s pravým břehem Trkmanky. Je navržena cyklostezka v ploše Dm podél silnice III/41924 v části U hřbitova. Trasy cyklistické dopravy jsou přípustným využitím zejména v plochách dopravní infrastruktury - místní ozn. Dm, dále v plochách dopravní infrastruktury - silniční, v plochách veřejných prostranství - komunikace (v zastavěném území) a v rámci související dopravní infrastruktury i v plochách zemědělských.

#### **I.4.2 Koncepce technické infrastruktury**

Pro technickou infrastrukturu je vymezen 1 druh stabilizovaných ploch s následujícím způsobem využití, který je v grafické části označen zkratkou (podle čl. I.6.2):

**Ti** plochy technické infrastruktury.

Stabilizované plochy technické infrastruktury jsou vymezeny pro vodojem na jihu obce a pro základnovou stanici v lokalitě Novosady. Pro technickou infrastrukturu s plošnými nároky je vymezena zastavitelná plocha ozn. Z20, kde bude možno umístit čističku odpadních vod.

Pro zabezpečení technické infrastruktury (zejména k zastavitelným plochám bydlení) je navrženo prodloužení tras stávajících uličních rozvodů technické infrastruktury - inženýrských sítí. Tyto rozvody budou umísťovány zejména v plochách veřejných prostranství - komunikace Pk. Pro umístění nové technické infrastruktury jsou též vymezeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb v čl. I.7.1 a na výkrese č. 3. Technická infrastruktura je přípustná jako související i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití podle čl. I.6.2.

Podmínky pro umísťování společně pro následující články a) - f):

- Technická infrastruktura bude umísťována zejména na veřejně přístupných pozemcích (neoplocených), v plochách dopravní infrastruktury, veřejných prostranství či v koridorech vymezených pro veřejně prospěšné stavby.
- Při umísťování vedení technické infrastruktury bude respektován manipulační prostor nutný pro údržbu těchto vedení.

#### **a) Koncepce zásobování elektrickou energií**

Trasy venkovního elektrického vedení 110 kV (VVN) a elektrického vedení 22 kV (VN) jsou v území stabilizované. Pro doplnění distribuční sítě je v lokalitě Za hunmama vymezena trasa (změna na síti vedení 22 kV) pro:

- nové venkovní elektrické vedení 22 kV podél silnice u hřbitova zakončená distribuční trafostanicí 22/0,4 kV v lokalitě Roviny.

Další distribuční trafostanice 22/0,4 kV (VN/NN) včetně přívodních vedení 22 kV mohou být jako související infrastruktura součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch výroby a skladování, ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství, ploch zeleně sídelních zahrad, ploch zemědělských či jiných podle čl. I.6.2. Rozvody elektrické energie 0,4 kV (380 V) mohou být jako související technická infrastruktura součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití.

#### **b) Koncepce elektronických komunikačních zařízení a spojů**

Nejsou vymezeny změny v trasách a plochách elektronických komunikačních vedeních či v zařízení veřejných komunikačních sítí - spojů. Tato zařízení jsou přípustná ve většině druhů ploch jako související technická infrastruktura podle čl. I.6.2.

Podmínky pro umísťování:

- Pro umísťování vyšších staveb (základnových, posilovacích a retranslačních stanic) mobilních sítí či televizního signálu je stanovena podmínka prostorového uspořádání v článku I.6.4.

#### **c) Koncepce zásobování plynem**

Koncepce zásobování obce zemním plynem se v řešeném území nemění. Zastavěné i zastavitelné plochy budou zásobeny zemním plynem ze sítě středotlakých rozvodů (VTL), které budou rozšiřovány podle požadavků na napojení do míst budoucí spotřeby.

#### **d) Koncepce zásobování pitnou vodou**

Nejsou navrženy změny v trasách či v plochách vodárenských zařízení. Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu s vodojemem umístěným v ploše technické infrastruktury na jižním okraji obce. V řešeném území nejsou zatím vymezeny plochy vodních zdrojů. Zastavěné i zastavitelné plochy budou zásobeny pitnou vodou ze zásobovacích řadů pitného vodovodu, které budou prodlouženy do míst budoucí spotřeby.

##### Podmínky pro umístění:

- Při rozšiřování vedení vodovodu budou v dalších řízeních posuzovány kapacitní a tlakové možnosti stávajícího vodovodu a vodních zdrojů.
- Vodovodní řady budou technicky vybaveny pro zabezpečení dostatečné kapacity vody k hašení požárů podle platných předpisů.

#### **e) Koncepce odkanalizování**

V souladu s vydaným územním rozhodnutím jsou vymezeny trasy nové kanalizace, která bude moci odvádět odpadní vody do čistírny odpadních vod (ČOV) společně pro obce Želetice, Nenkovice a Dražůvky. Kanalizace bude budována jako jednotná s odlehčovacími komorami (dešťovými oddělovači) odvedenými do vodotečí. Do systému budou zapojeny stávající jednotné stoky. Podél Želetického potoka je vymezena alternativní trasa pro odvedení kanalizace z Nenkovic přímo do ČOV podél Želetického potoka. Zastavěné i zastavitelné plochy budou odkanalizovány prodloužením uličních kanalizačních řadů nebo novými stokami podle podmínek v lokalitě a sklonu terénu.

Je vymezena zastavitelná plocha technické infrastruktury označená Z20, kde může být umístěna čistírna odpadních vod pro Želetice, Nenkovice a Dražůvky:

**Z20** (Ti) plocha technické infrastruktury u soutoku potoků vymezená severozápadně poblíž obce (mimo hlavní zastavěné území).

##### Podmínky pro umístění:

- Pro umístění ČOV je v čl. I.3.2 stanovena koncepční podmínka protizáplavové ochrany, tzn. učinění takových opatření (např. terénních), která by eliminovala nepříznivý vliv stavby na odtok event. záplavové vody či naopak nepříznivý vliv záplavové vody na funkci a chod ČOV, přičemž provoz ČOV nesmí ohrozit kvalitu spodních vod.
- Při umístění kanalizace v nových lokalitách je třeba preferovat oddílný způsob odvedení splaškových odpadních vod do nové kanalizace a odvedení dešťových vod do vodotečí či jejich likvidaci vsakováním do terénu v místě jejich vzniku.

#### **f) Koncepce odvodnění území**

Pro odvodnění či naopak pro zadržení vod v území jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské, které jsou v grafické části označeny zkratkou **W**. Systém odvodnění území pomocí vodních toků Trkmanka, Želetický potok, Močárkový potok, hlavních odtokových tras (příkopů a svodnic) zůstává zachován a bude v území respektován.

Pro zvýšení retenčních schopností území - zadržení vod (vodní nádrž a zdrž) jsou vymezeny 2 plochy změn v nezastavěném území označené (**W<sub>1-2</sub>**). Na západním okraji řešeného území u Trkmanky (směrem na Násedlovice) je vymezena územní rezerva označená **R1** pro možnou budoucí akumulaci povrchových vod.

#### **g) Koncepce nakládání s odpady**

Systém nakládání s odpady zůstává zachován. Nejsou vymezeny samostatné plochy pro ukládání a zneškodňování odpadů. Sběrné odpadové dvory jsou přípustným způsobem využití v plochách výroby a skladování.

### **I.4.3 Koncepce občanského vybavení**

Pro jednotlivé druhy občanského vybavení jsou vymezeny plochy s následujícími způsoby využití, které jsou v grafické části označeny zkratkami (podle čl. I.6.2):

- Ov** plochy občanského vybavení - veřejné,
- Os** plochy občanského vybavení - sportovní,
- Oc** plochy občanského vybavení - církevní,

**Oh** plochy občanského vybavení - hřbitovy,

**Jo** plochy jiného vybavení - obora.

Koncepce občanského vybavení zůstává zachována. Plochy občanského vybavení - veřejné jsou vymezeny zejména pro veřejnou správu, pro školství, kulturu a prodej potravin. Plochy jiného vybavení - obora jsou vymezeny (jako plochy s jiným způsobem využití) specificky pro zastavěné území s víceúčelovým objektem v chovné oboře.

Pro rozvoj občanského vybavení jsou vymezeny zastavitelné plochy označené značkami Z16-17 pro způsoby využití uvedené zkratkami v závorkách v následujících lokalitách:

**Z16** (Os) plocha občanského vybavení - sportovní za obecním úřadem vymezená ve střední části hlavního zastavěného území pro možnost rozšíření sportoviště vč. zázemí a sportovní rekreaci,

**Z17** (Oh) plocha občanského vybavení - hřbitovy vedle hřbitova vymezená v jihozápadní části hlavního zastavěného území pro možnost rozšíření hřbitova a jeho zázemí.

Občanské vybavení je přípustným způsobem využití ploch smíšených komerčních a podmíněně přípustným způsobem využití i jiných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení podle čl. I.6.2.

Podmínky pro umístování:

- Občanské vybavení nenaruší svým provozem či technickým zařízením užívání okolní zástavby či staveb ve vlastní ploše a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.

#### **I.4.4 Koncepce veřejných prostranství**

Pro veřejná prostranství jsou vymezeny 2 druhy ploch s následujícími způsoby využití, které jsou v grafické části označeny zkratkami (podle čl. I.6.2):

**Pk** plochy veřejných prostranství - komunikace,

**Pz** plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.

Stabilizované plochy veřejných prostranství obojího druhu jsou vymezeny v hlavním zastavěném území pro zajištění dopravní obslužnosti zástavby a zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně. Plochy ozn. Pk jsou určeny pro silnici III. třídy v jejím průtahu přes obec, pro trasy technické infrastruktury a pro pěší komunikace. Plochy ozn. Pz jsou určeny zejména pro veřejnou zeleň a pro přístupy k pozemkům a stavbám.

Jsou vymezeny 3 zastavitelné plochy pro veřejná prostranství - komunikace označené Z22-24 s umístěnými návrhy místních komunikací, které jsou popsány v článku I.4.1c) *Koncepce místní dopravy*. Plocha **Z22** (Pk) pro prodloužení komunikace Alej v lokalitě Stráně, plocha **Z23** (Pk) pro prodloužení komunikace U lesa a plocha **Z24** (Pk) pro prodloužení komunikace U řadovek v lokalitě Želítka pro zabezpečení dopravní obsluhy zastavitelných ploch bydlení.

Veřejná prostranství jsou přípustným způsobem využití i jiných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení, ploch smíšených obytných, ploch občanského vybavení a ploch dopravní infrastruktury podle čl. I.6.2.

#### **I.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

##### **I.5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

###### **a) Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze stávajícího způsobu jejího využití. Krajinu řešeného území lze podle tvaru území a podle morfologie terénu rozdělit do pěti částí s odlišnými charakteristikami:

- severní část - severně od silnice III/41923,
- jihozápadní část - jižně od účelové komunikace s Kyjovskou vinařskou cyklostezkou a západně od Želetického potoka,
- údolní niva Trkmanky - mezi silnicí III/41923 a zmíněnou účelovou komunikací,

## (Územní plán Želetice)

- hlavní zastavěné území - mezi Želetickým potokem a lesem Chrástovec,
- východní část - východně od hlavního zastavěného území.

V severní části jsou vymezeny plochy zemědělské, které jsou přerušeny protierozními mezemi a průlehy ploch zeleně krajinné. Zhruba na polovině severní části je vymezena změna ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné. Jsou zde vymezeny prvky lokálního systému ekologické stability označené LBK 2, LBC 1 s plochami zeleně přírodní.

V jihozápadní části jsou rovněž vymezeny plochy zemědělské, které jsou přerušeny protierozními mezemi a průlehy ploch zeleně krajinné. Uprostřed jihozápadní části je vymezena plocha oplocené chovné obory se zemědělskou půdou - zatravněnou, se třemi malými plochami lesními na Zlatém kopci, s malou vodní nádrží a s menším zastavěným územím. Zhruba na pětinu jihozápadní části je vymezena změna ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné. Jsou zde vymezeny prvky lokálního systému ekologické stability (ÚSES) označené LBK 3-5, LBC 3-4 s plochami zeleně přírodní. V lokalitě Přední Homole je v krajině vymezena zastavitelná plocha fotovoltaické elektrárny ozn. Z19. Je vymezena plocha přírodní s Národní přírodní památkou a evropsky významnou lokalitou soustavy Natura 2000 „Na Adamcích“.

V údolní nivě Trkmanky jsou vymezeny plochy zemědělské, které jsou přerušeny tělesem silnice III. třídy, vodním tokem Trkmanky a jejími přítoky. Zhruba na třetinu této nivní části je vymezena změna ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné. Jsou zde vymezeny prvky lokálního systému ekologické stability označené LBK 1-3, LBC 2 s plochami zeleně přírodní. Na soutoku Trkmanky a Močárkového potoka je vymezena plocha vodní a vodohospodářská pro vodní nádrž (obnovu rybníka). Podél pravého břehu Trkmanky je v bývalém drážním tělese vymezena regionální cyklostezka.

V části s hlavním zastavěným územím je vymezena souvislá plocha zemědělská v lokalitě Roviny mezi Želetickým potokem a obcí. V přímé návaznosti na hlavní zastavěné území jsou z jeho vnější části vymezeny zastavitelné plochy označené Z7-11, Z13-14, Z18b, Z20-24. Okolo vlastní obce jsou vymezeny plochy zemědělské - záhumenní, které navazují na zeleň sídelních zahrad. Jsou zde vymezeny prvky lokálního systému ekologické stability označené LBK 1, LBK 6-7, LBC 5 s plochami zeleně přírodní. V lokalitě pod Svatou Annou nad Želítky je vymezena plocha vodní a vodohospodářská pro vodní zdrž (suchý poldr).

Východní část: V jižní polovině východní části jsou vymezeny plochy zemědělské, které jsou přerušeny protierozními mezemi a průlehy ploch zeleně krajinné. Zhruba na osmině této části je vymezena změna ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné. V severní polovině východní části je vymezena souvislá plocha lesní s lesním porostem lesa Chrástovec, ve kterém je vymezena evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 „Věteřovská vrchovina“ se stabilizovanou plochou přírodní. V ploše lesní je vymezen prvek lokálního systému ekologické stability označený LBK 8.

Součástí koncepce řešené krajiny je doplňování stromořadí podél silnic, podél zemědělských komunikací a podél vodotečí v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití (zejména ploch zemědělských, ploch vodních a ploch dopravní infrastruktury).

(Vysv.: LBK = lokální biokoridor, LBC = lokální biocentrum)

### **b) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině**

Pro uspořádání krajiny (tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) jsou vymezeny stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území označené zkratkami (podle čl. 1.6.2):

**Zz** plochy zemědělské - záhumenní,

**Zo** plochy zemědělské - polní,

**Zt** plochy zemědělské - zatravněné,

**Zk** plochy zeleně krajinné,

**Zp** plochy zeleně přírodní,

**Ls** plochy lesní,

**W** plochy vodní a vodohospodářské,

**Np** plochy přírodní.

Pro dopravní přístupnost ploch v krajině jsou vymezeny stabilizované druhy ploch dopravní infrastruktury označené zkratkami (podle čl. 1.6.2):

## (Územní plán Želetice)

**Ds** plochy dopravní infrastruktury - silniční,

**Dm** plochy dopravní infrastruktury - místní.

Zákresem na výkrese č. 2 jsou vymezeny následující změny způsobu využití ploch v nezastavěném území pro způsoby využití uvedené zkratkami v závorkách:

**(Zt<sub>1-28</sub>)** 28 ploch zemědělských - polních se změnou na plochy zemědělské - zatravněné zejména ve svažitých místech řešeného území (Masný kopec, Honcové čtvrtě, Pustý a jinde) a v nivě Trkmanky pro ochranu území před vodní erozí, to pro zvýšení vodní jímavosti a zvýšení akumulčních schopností území,

**(Zp<sub>1-18</sub>)** realizace 18 ploch zeleně přírodní, pro doplnění a založení dosud chybějících prvků územního systému ekologické stability (viz čl. I.5.2 níže),

**(W<sub>1-2</sub>)** realizace 2 ploch vodních a vodohospodářských pro vodní nádrž - obnovu rybníka W<sub>1</sub> v lokalitě Nové louky a vodní zdrž - suchý poldr W<sub>2</sub> pod Svatou Annou, to pro zvýšení retenčních schopností území,

Ve volné krajině je vymezena 1 zastavitelná plocha označená:

**Z19 (Fv)** plocha fotovoltaické elektrárny v lokalitě Přední Homole vymezená západně od obce podle změny č. I předchozího Územního plánu obce Želetice.

### **c) Koncepce ochrany přírody a krajiny**

Koncepce ochrany přírody a krajiny je založena zejména na stabilizaci a vymezení ploch zeleně krajinné - pro protierozní ochranu krajiny, na stabilizaci a doplnění ploch zeleně přírodní - pro územní systém ekologické stability, na stabilizaci ploch přírodních - pro Národní přírodní památku a EVL „Na Adamcích“ a pro evropsky významnou lokalitu (EVL) „Věteřovská vrchovina“. Dále na stabilizaci ploch lesních, ploch vodních a vodohospodářských.

Vymezené území chovné obory má speciální přírodě blízký charakter, který je třeba respektovat a zachovat. Pro posílení přírodních hodnot krajiny jsou vymezeny návrhové plochy zeleně přírodní (Zp<sub>1-18</sub>) pro doplnění chybějících částí územního systému ekologické stability (ÚSES) a změny zemědělských ploch - polních na plochy zemědělské - zatravněné (Zt<sub>1-28</sub>) pro zvýšení jímavosti území.

### **d) Stanovení podmínek a požadavků pro změny využití ploch v nezastavěném území vč. zohlednění produkční funkce krajiny**

- V krajině neumísťovat způsoby využití, které by mohly mít negativní vliv na čistotu hlavních složek životního prostředí - na půdu, vodu a ovzduší.
- Respektovat kulturní zemědělskou krajinu (plochy zemědělské - polní) zejména v severní, střední a jihozápadní části řešeného území pro zemědělskou prvovýrobu.
- Zachovat zeleň krajinnou jako meze, zasakovací pásy - průlehy apod. proti vodní a větrné erozi a rozšiřovat plochy zemědělské - zatravněné pro zvýšení vodní jímavosti území.
- Nezmenšovat podíl zahrad, sadů a vinic v plochách zemědělských v blízkém okolí hlavního zastavěného území.
- Respektovat a podle potřeby doplňovat dopravní přístupnost pozemků v krajině.

## **I.5.2 Územní systém ekologické stability**

### **a) Koncepce řešení územního systému ekologické stability**

Řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) zahrnuje vymezení ploch pro 13 skladebných prvků náležících do lokální biogeografické úrovně. Regionální a nadregionální prvky územního systému ekologické stability se v řešeném území nevymezují. Plochy pro vymezené prvky tvoří lokální biocentra označená zkratkou LBC 1-5 a lokální biokoridory označené zkratkou LBK 1-8. Územní systém ekologické stability v řešeném území tvoří 2 hydrofilní větve a 3 větve mezofilní:

#### Hydrofilní větve:

- Hydrofilní větev vodního toku Trkmanky je vymezená v její nivě směrem od Dražůvek těsně okolo zastavěného území Želetic do Násedlovic. Tuto větev tvoří lokální biokoridor označený LBK 1 a vložené lokální biocentrum označené LBC 2.
- Hydrofilní větev toku Želetického potoka je vymezená směrem od Nenkovic do lok. biokoridoru ozn. LBC 2. Tuto větev tvoří v řešeném území 1 lokální biokoridor ozn. LBK 6.

## (Územní plán Želetice)

### Mezofilní větve:

- Mezofilní větev vymezená od severu z území Archlebova směrem k jihu střední částí řešeného území (přes severní i jihozápadní část cca kolmo na Trkmanku) až do do LBC 4 Na Adamcích. Tuto větev tvoří lokální biokoridory označené LBK 2 a LBK 3 s vloženými biocentry označenými LBC 1 a LBC 4.
- Mezofilní větev vymezená okolo jihozápadní částí řešeného území podél hranice s Násedlovicemi, podél chovné obory a podél hranice s Nenkovicemi směrem do biocentra LBC 4. Tuto větev tvoří lokální biokoridory označené LBK 4, LBK 5, vložené lokální biocentrum ozn. LBC 3 a lokální biocentru označené LBC 4.
- Mezofilní větev vymezená z jihu směrem od Nenkovic přes lokalitu Želítky do lesa Chrástovec a přes tento les ve východní části řešeného území směrem do Dražůvek. Tuto větev tvoří lokální biokoridory označené LBK 7, LBK 8 a vložené lokální biocentrum v blízkosti hlavního zastavěného území označené LBC 5.

Pro realizaci prvků ÚSES jsou vymezeny stávající i návrhové plochy zeleně přírodní označené **Zp** a (**Zp<sub>1-18</sub>**). Vymezení ÚSES je v grafické části orientačně děleno lemováním ploch na jeho stav - funkční části a na návrh - zatím nefunkční části.

Lokální biocentra jsou vymezena o velikosti nad 3 ha. Lokálních biokoridorů jsou vymezeny v základní šířce 15-20 m.

### **b) Vymezení prvků územního systému ekologické stability**

označení a název prvku ÚSES:	biogeografická úroveň a druh prvku:	cílový typ společenstva:	pokračování prvku v jiném území:
<b>LBK 1</b> Trkmanka	lokální biokoridor	hydrofilní	Násedlovice, Dražůvky
<b>LBK 2</b> hranice k.ú. - LBC 1	lokální biokoridor	mezofilní	Archlebov
<b>LBK 3</b> LBC 1 - LBC 4	lokální biokoridor	mezofilní	není
<b>LBK 4</b> hranice k.ú. - LBC 3	lokální biokoridor	mezofilní	Násedlovice
<b>LBK 5</b> LBC 3 - LBC 4	lokální biokoridor	mezofilní	Nenkovice
<b>LBK 6</b> Želetický potok	lokální biokoridor	hydrofilní	Nenkovice
<b>LBK 7</b> hranice k.ú - LBC 5	lokální biokoridor	mezofilní	Nenkovice
<b>LBK 8</b> Chrástovec	lokální biokoridor	mezofilní	Dražůvky
<b>LBC 1</b> Honcové čtvrtě	lokální biocentrum	mezofilní	není
<b>LBC 2</b> Pod Masným kopcem	lokální biocentrum	hydrofilní	není
<b>LBC 3</b> Zadní louky	lokální biocentrum	mezofilní	není
<b>LBC 4</b> Na Adamcích	lokální biocentrum	mezofilní	Nenkovice
<b>LBC 5</b> u Svaté Anny	lokální biocentrum	mezofilní	není

(Vysv.: LBK = lokální biokoridor, LBC = lokální biocentrum)

Cílová společenstava jednotlivých prvků ÚSES uvedená výše v tabulce budou blíže specifikována v následných řízeních a projektech.

### **c) Vymezení ploch zeleně přírodní pro územní systém ekologické stability**

Plochy pro územní systém ekologické stability jsou vymezeny v pozemkovém katastru (katastrální mapě) jako plochy zeleně podle již dříve provedené komplexní pozemkové úpravy. Proto jsou vymezeny i v územním plánu jako plochy stabilizované, které ale nejsou všechny realizovány. Podle zákresu na výkrese č. 2 jsou vymezeny návrhy ploch zeleně přírodní označené (**Zp<sub>1-18</sub>**) pro doplnění či založení chybějících (nevysázených nefunkčních) prvků územního systému ekologické stability:

## (Územní plán Želetice)

označení ploch:	název ploch a doplňovaného prvku ÚSES, lokalita:
(Zp <sub>1-2</sub> )	2 plochy zeleně přírodní pro doplnění LBK 1 Trkmanky od Násedlovic po LBC 2
(Zp <sub>3</sub> )	zeleň přírodní pro založení LBC 2 Pod Masným kopcem
(Zp <sub>4-5</sub> )	2 plochy zeleně přírodní pro doplnění LBK 1 Trkmanky od LBC 2 na Dražůvky
(Zp <sub>6</sub> )	zeleň přírodní pro založení LBK 2 od Archlebova po LBC 1
(Zp <sub>7-14</sub> )	8 ploch zeleně přírodní pro založení a doplnění LBK 3 od LBC 1 po LBC 4
(Zp <sub>15-16</sub> )	2 plochy zeleně přírodní pro založení LBK 4 podél hranice Násedlovic po LBC 3
(Zp <sub>17-18</sub> )	2 plochy zeleně přírodní pro doplnění LBK 6 Želetického potoka

### **d) Podmínka pro využití území v plochách prvků územního systému ekologické stability**

- Do doby realizace chybějících částí územního systému ekologické stability (tj. do skutečné realizace zeleně přírodní v plochách ozn. Zp) bude možno dotčené plochy využívat stávajícím způsobem při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti budoucího prvku ÚSES (např. umístěnou stavbou, skládkou apod.), tzn., že zůstane min. zachována současná ekologická hodnota ploch.

## **I.5.3 Prostupnost krajiny, dopravní a technická infrastruktura v krajině**

### **a) Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny je zajištěna sítí místních a účelových komunikací umístěných zejména ve vymezených stabilizovaných plochách dopravní infrastruktury - místní ozn. Dm. V těchto plochách lze umísťovat zemědělské komunikace i trasy cyklistické dopravy a turistické stezky. Pro zabezpečení a doplnění prostupnosti krajiny jsou v plochách ozn. Dm navrženy nové účelové komunikace (s vymezenou plochou, ale dosud nerealizované). Jejich trasy jsou vymezeny v mnoha lokalitách podle jejich zákresu na výkrese č. 2.

Prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy (např. pro větší savce) zůstává omezena dvěma bariérami - vymezeným hlavním zastavěným územím Želetic a oplocenou chovnou oborou.

### **b) Dopravní a technická infrastruktura v krajině**

Pro dopravní infrastrukturu jsou v nezastavěném území vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury - silniční označené Ds a stabilizované plochy dopravní infrastruktury - místní označené Dm. Pro technickou infrastrukturu jsou vymezena stabilizovaná zastavěná území (vodojem, základnové stanice) a též zastavitelné plochy pro čistírnu odpadních vod a pro komunikaci k ní. Trasy dopravní a technické infrastruktury pro silnice, elektrické vedení 110 kV, produktovod aj., jsou v krajině stabilizované a nejsou na nich vymezeny změny.

## **I.5.4 Protierozní opatření a ochrana území před povodněmi**

### **a) Vodní režim v krajině a protierozní opatření**

Pro odvodnění či pro zadržení vod jsou vymezeny stabilizované plochy vodní a vodohospodářské označené zkratkou W. Jako protierozní opatření jsou vymezeny stabilizované plochy zeleně krajinné ozn. Zk. Částečnou protierozní funkci mají i plochy zemědělské - zatravněné Zt. Pro zvýšení jímavosti území je vymezeno 28 změn ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné (Zt<sub>1-28</sub>). Jsou vymezeny plochy zeleně přírodní označené Zp a (Zp<sub>1-18</sub>) pro 13 prvků územního systému ekologické stability, které budou plnit i funkci protierozní. Vodohospodářská opatření, protierozní meze, průlehy a stromořadí jsou přípustným způsobem využití všech ploch zemědělských.

### **b) Ochrana území před povodněmi (protipovodňová opatření)**

K ochraně před povodněmi a též ke zvýšení retenčních schopností území jsou vymezeny 2 plochy vodní a vodohospodářské označené (W<sub>1-2</sub>), kde je možno zřídit vodní nádrže (rybníky) či retenční zdrže v následujících lokalitách:



## (Územní plán Želetice)

označení plochy:	druh plochy a lokalita umístění:
(W <sub>1</sub> )	plocha vodní a vodohospodářská - pro vodní nádrž (obnovu rybníka) v lokalitě Nové louky u soutoku Trkmanky a Močárkového potoka
(W <sub>2</sub> )	plocha vodní a vodohospodářská - pro vodní zdrž (suchý poldr) pod Svatou Annou nad lokalitou Želítky

Vodohospodářské stavby či opatření vedoucí ke zvýšení ochrany území před povodněmi jsou podmíněně přípustným využitím všech ploch zemědělských. Jako součást systému ochrany před povodněmi jsou vymezeny hlavní odtokové trasy - vodní toky, příkopy a svodnice. Na východním okraji řešeného území je vymezena územní rezerva ozn. R1 pro budoucí vodohospodářské využití jako součást oblasti přirozené akumulace povrchových vod.

### I.5.5 Rekreace

Nejsou vymezeny plochy rekreace. Rekreace je přípustným či podmíněně přípustným způsobem využití ploch bydlení - venkovské domy, ploch smíšených obytných - komerčních a ploch občanského vybavení - sportovních podle čl. I.6.2.

### I.5.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Nejsou vymezeny plochy dobývání ložisek nerostných surovin. Dobývání nerostných surovin bude umožněno na území jejich ložisek, budou-li tato nalezena a vydána příslušná správní rozhodnutí. Mimo zastavěné území a mimo chráněná území přírody bude umožněn průzkum nerostných surovin či přírodních zdrojů a bude umožněno umístování zařízení pro tento průzkum vč. přístupu k nim a souvisejícího technického zázemí.

### I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování 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)

#### I.6.1 Členění ploch s rozdílným způsobem využití

Jsou vymezeny druhy ploch s následujícími způsoby využití, které jsou v grafické části označeny zkratkami způsobu využití jako plochy stávající bez závorky či plochy s navrženou změnou na toto využití v závorce (návrh). Plochy jsou rozděleny na základní druhy ploch a na plochy s podrobnějším či jiným využitím takto:

základní druh ploch:	zkratka způsobu využití:	podrobnější členění základního druhu ploch nebo jiný druh ploch než základní:
plochy bydlení	<b>Bv (Bv)</b>	plochy bydlení - venkovské domy
	<b>Bd</b>	plochy bydlení - bytové domy
plochy smíšené obytné	<b>Sk</b>	plochy smíšené obytné - komerční
plochy občanského vybavení	<b>Ov</b>	plochy občanského vybavení - veřejné
	<b>Os (Os)</b>	plochy občanského vybavení - sportovní
	<b>Oc</b>	plochy občanského vybavení - církevní
	<b>Oh (Oh)</b>	plochy občanského vybavení - hřbitovy
---	<b>Jo</b>	plochy jiného vybavení - obora

(Územní plán Želetice)

plochy výroby a skladování	<b>Vs (Vs)</b>	plochy výroby a skladování - bez živočišné výroby
	<b>Vz (Vz)</b>	plochy výroby a skladování - včetně živočišné výroby
---	<b>(Fv)</b>	plochy fotovoltaické elektrárny
plochy technické infrastruktury	<b>Ti (Ti)</b>	---
plochy dopravní infrastruktury	<b>Ds</b>	plochy dopravní infrastruktury - silniční
	<b>Dm (Dm)</b>	plochy dopravní infrastruktury - místní
plochy veřejných prostranství	<b>Pk (Pk)</b>	plochy veřejných prostranství - komunikace
	<b>Pz</b>	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
---	<b>Zs (Zs)</b>	plochy zeleně sídelních zahrad
plochy zemědělské	<b>Zz</b>	plochy zemědělské - záhumenní
	<b>Zo</b>	plochy zemědělské - polní
	<b>Zt (Zt)</b>	plochy zemědělské - zatravněné
---	<b>Zk</b>	plochy zeleně krajinné
---	<b>Zp (Zp)</b>	plochy zeleně přírodní
plochy lesní	<b>Ls</b>	---
plochy vodní a vodohospodářské	<b>W (W)</b>	---
plochy přírodní	<b>Np</b>	---

Uvedené plochy jsou vymezeny jejich zákresem na výkrese č. 2, kde je každý druh ploch vyznačen jinou barvou, přičemž stabilizované plochy jsou graficky odlišeny od ploch s navrženou změnou na využití.

### **I.6.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, přípustného využití, podmíněně přípustného a nepřípustného využití těchto ploch**

#### **Funkční podmínky využití ploch**

Funkční podmínky způsobu využití jednotlivých druhů vymezených ploch jsou stanoveny pomocí přípustnosti účelu využití. To pro stabilizované plochy, zastavitelné plochy, plochy přestavby i pro plochy s návrhem změny v krajině stejně. Přitom platí, že:

**Hlavní využití plochy** - určuje převažující účel využití, pro který je plocha určena.

**Přípustné využití plochy** - určuje přípustný účel využití plochy odpovídající druhu plochy.

**Podmíněně přípustné využití plochy** - určuje přípustný účel využití plochy, který je podmíněn konkrétní podmínkou či podmínkami, které je nutno splnit.

**Nepřípustné využití plochy** - určuje nepřipustný účel využití plochy. Za nepřipustné je třeba považovat zejména to (třeba neuvedené), co by narušilo hlavní využití.

Dále jsou pro plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny další podmínky, které jsou společné pro plochy stávající či s navrženou změnou:

**Společné podmínky způsobu využití** - společné podmínky způsobu využití jsou u jedn. ploch označené velkými písmeny A-Ch a jsou specifikovány v následujícím odstavci níže. Tyto podmínky vycházejí převážně z požadavků platné legislativy.

**Podmínky prostorového uspořádání** - podmínky prostorového uspořádání jsou u jedn. druhů ploch označeny malými písmeny a1-e3. Tyto podmínky jsou specifikovány v následujícím článku I.6.4 „Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“.

**Informace:** „Koncepční podmínky pro změnu využití“, které jsou uvedeny v posledním sloupci tabulky v článku I.3.2 a I.3.3 jsou stanoveny jen některým zastavitelným plochám a ploše přestavby P1. Tyto podmínky zde nejsou opakovány - viz tabulka v čl. I.3.2 a I.3.3.

#### **Společné podmínky způsobu využití ploch**

**A** Stávající způsob využití ploch nesmí znemožnit nebo podstatně ztížit navrženou změnu na budoucího využití.

## (Územní plán Želetice)

- B** Způsob využití ploch nesmí narušit svým provozem či technickým zařízením užívání okolních ploch či zástavby a snížit kvalitu okolního prostředí vč. kvality ovzduší.
- C** Při umísťování zdrojů hluku či zápachu v plochách musí být respektovány chráněné prostory stajících staveb, včetně zastavitelných ploch určených pro tyto stavby, podle hygienickými limitů. To i s ohledem na možnou kumulaci jednotlivých zdrojů hluku či znečištění vzduchu (možnou zejména v plochách výroby a skladování) tak, že bude prokázáno nepřekročení přípustných hygienických limitů na hranici pozemku s umísťovaným zdrojem hluku či zápachu. Toto prokázání bude doloženo nejpozději v rámci územního řízení.
- D** Chráněné prostory budou v těsné blízkosti silnice navrhovány a umísťovány v plochách na základě hlukového posouzení, které prokáže v územním řízení splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb podle platných předpisů. To včetně zhodnocení reálnosti a zejména účinnosti požadovaných či navržených stavebních opatření, která povedou k ochraně chráněných prostor zejména před event. hlukem z dopravy.
- E** V plochách se nepřipouští výstavba větrných elektráren věžového typu.
- F** V plochách lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, zejména z hlediska jejich výšky nad terénem.
- G** Plochy se nacházejí v území s existujícími nebo potenciálními archeologickými nálezy, kde bude nutno umožnit a strpět případný archeologický výzkum.
- H** Nelze zastavovat hlavní odtokové trasy (vodní toky, svodnice) objekty, které by narušily funkčnost systému odvodnění území s výjimkou vodohospodářských staveb či opatření.
- Ch** V plochách s výskytem záplav budou zajištěna taková opatření v dalších řízeních, která povedou k ochraně zástavby před vodou při záplavách, a která nezhorší odtokové poměry v území.

### **Bv plochy bydlení - venkovské domy**

#### *Hlavní využití plochy:*

- bydlení v rodinných domech umožňující nerušený a bezpečný pobyt, každodenní relaxaci a rekreaci obyvatel.

#### *Přípustné využití plochy:*

- pozemky rodinných domů, pozemky bytových domů, individuální garáže, dvory a zahrádky, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně.

#### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- pozemky hospodářských či doplňkových staveb a zařízení souvisejících s bydlením za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí (zejména hlukem, prachem, zápachem) a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační chalupy) za podmínky, že budou napojeny na kapacitně vyhovující komunikaci s možností parkovacího stání na vlastním pozemku, budou mít vyřešeno nakládání s odpady, odkanalizování a odvodnění,
- pozemky občanského vybavení a služeb (např. obchodní prodej, řemeslné provozovny, zdravotnické a sociální služby, ubytování a stravování) za podmínky, že jejich výměra nebude větší než 1.000 m<sup>2</sup> a že svým provozováním (zejména hlukem, prachem, zápachem či zvýšenou dopravní zátěží) nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

#### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména velkokapacitní výrobní zařízení a sklady, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, D, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a1, a2, b1, b2, b3, e1.

*Plochy s navrženou změnou na (Bv):* Z1-2, Z4-11, Z13-14, R2.

### **Bd plochy bydlení - bytové domy**

#### *Hlavní využití plochy:*

- bydlení v bytových domech umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní relaxaci obyvatel.

#### *Přípustné využití plochy:*

- pozemky bytových domů, penziony, individuální garáže, dvory a zahrádky, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně.

#### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- pozemky hospodářských či doplňkových staveb a zařízení souvisejících s bydlením za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí (zejména hlukem, prachem, zápachem, zvýšenou dopravní zátěží) a nesníží pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- zařízení občanské vybavenosti, služeb či obchodního prodeje za podmínky, že jejich výměra nebude větší než 500 m<sup>2</sup> a že svým provozováním (zejména hlukem, prachem, zápachem), nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

#### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména velkokapacitní výrobní zařízení a sklady, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

*Společné podmínky způsobu využití:* B, C, E, F, G.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a1, a2, b2, e1.

*Plochy s navrženou změnou na (Bd):* nejsou.

### **Sk plochy smíšené obytné - komerční**

#### *Hlavní využití plochy:*

- bydlení, komerční občanské vybavení a služby.

#### *Přípustné využití plochy:*

- pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení s komerčním zaměřením (např. obchodní prodej, veřejné stravování, ubytování), pozemky a stavby pro řemeslné služby, pro rekreaci a turistiku, dvory a zahrádky, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně, související garáže a parkoviště aut.

#### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- pozemky dalších souvisejících staveb a zařízení za podmínky, že svým provozováním či technickým zařízením nesníží kvalitu okolního prostředí (zejména hlukem, prachem, zápachem, či zvýšenou dopravní zátěží) a pohodu bydlení ve vymezené ploše, a které svým charakterem a kapacitou slouží zejména obyvatelům obce.

#### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména velkokapacitní výrobní zařízení a sklady, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

*Společné podmínky způsobu využití:* B, C, D, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a1, a2, b1, b2, e1.

*Plochy s navrženou změnou na (Sk):* nejsou.

### **Ov plochy občanského vybavení - veřejné**

#### *Hlavní využití plochy:*

- veřejné občanské vybavení s přiměřenou dostupností.

#### *Přípustné využití plochy:*

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou samosprávu, pro vzdělání a výchovu, sociální služby (penziony), zdravotnictví, kulturní zařízení, pro obchodní prodej, tělovýchovu, ubytování, veřejné stravování, služby, pro ochranu obyvatelstva, požární zbrojnice, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a zeleně, související garáže a související parkoviště aut.

#### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- byty za podmínky že tyto jsou součástí stavby občanského vybavení,
- sklady zboží jen související s prodejem v ploše, provozovny nevýrobních služeb či jiné

## (Územní plán Želetice)

provozovny, jejichž účel je v souladu s plochou občanského vybavení za podmínky, že tyto svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání ostatních staveb ve svém okolí či nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

*Nepřípustné využití plochy:*

- zejména stavby a zařízení pro výrobu a skladování, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, D, E, F, G.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a1, a2, b1, e1.

*Plochy s navrženou změnou na (Ov):* nejsou.

### **Os plochy občanského vybavení - sportovní**

*Hlavní využití plochy:*

- pozemky a vybavení umožňující sportovní a rekreační aktivity v kvalitním prostředí a v přiměřené dostupnosti.

*Přípustné využití plochy:*

- pozemky venkovních sportovišť, pozemky staveb pro sport, tělovýchovu či rekreaci, pozemky souvisejícího vybavení (sklady, klubovny, bufety, pódia), veřejná koupaliště, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně, související garáže a parkoviště aut.

*Podmíněně přípustné využití plochy:*

- byty za podmínky že tyto jsou součástí stavby občanského vybavení,
- jiné druhy občanského vybavení za podmínky, že jejich využití je v souladu s hlavním využitím plochy (např. cvičiště psů, sportovní střelnice, ubytovací zařízení, kempy) a za podmínky, že svým provozováním či technickým zařízením nenaruší užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

*Nepřípustné využití plochy:*

- zejména velkokapacitní výrobní zařízení a sklady, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a1, a2, a4, b2, e1.

*Plochy s navrženou změnou na (Os):* Z16.

### **Oc plochy občanského vybavení - církevní**

*Hlavní využití plochy:*

- církevní stavby a jejich pozemky s přiměřenou dostupností.

*Přípustné využití plochy:*

- pozemky církevních staveb a zařízení, zejména kostely, modlitebny, fary, kláštery a jejich pozemky, poutní areály, církevní školská, výchovná, zdravotnická či ubytovací zařízení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně, související garáže a parkoviště aut.

*Podmíněně přípustné využití plochy:*

- byty za podmínky že tyto jsou součástí stavby občanského vybavení,
- sklady, prodejny a provozovny služeb související s církevním zařízením v ploše, další zařízení, jejichž účel je v souladu s plochou občanského vybavení - církevní za podmínky, že tyto svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání ostatních staveb ve svém okolí či nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

*Nepřípustné využití plochy:*

- zejména velkokapacitní výrobní zařízení, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

*Podmínky využití území:* B, C, D, E, F, G.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a1, a2, b1, e1.

*Plochy s navrženou změnou na (Oc):* nejsou.

### **Oh plochy občanského vybavení - hřbitovy**

*Hlavní využití plochy:*

- veřejná pohřebiště v přiměřené dostupnosti.

## (Územní plán Želetice)

### *Přípustné využití plochy:*

- pozemky pro hřbitovy, obřadní síně, urnové háje a další pozemky či stavby související s provozem veřejného pohřebiště, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně, související garáže a parkoviště aut.

### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- není stanoveno.

### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména výrobní zařízení, pozemky staveb pro bydlení, pro rekreaci, sport, vzdělání a výchovu, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou hřbitova.

*Společné podmínky způsobu využití:* B, E, F, G.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a1, a2, b2, e1.

*Plochy s navrženou změnou na (Oh):* Z17.

## **Jo plochy jiného vybavení - obora**

### *Hlavní využití plochy:*

- vybavení areálu chovné obory.

### *Přípustné využití plochy:*

- pozemky staveb a vybavení související s provozem chovné obory, zejména pro správní budovy, související sklady, klubovny, stravovací a ubytovací zařízení pro myslivce, pro chovatelství a lovectví, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně, související garáže a parkoviště aut.

### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- služební byty za podmínky že tyto souvisejí s chovnou oborou, přičemž na tyto byty se nevztahují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb a nelze je pronajímat k bydlení dalším osobám,
- pozemky jiných event. zařízení, jejichž účel není v rozporu s plochou a posláním obory za podmínky, že tyto svým provozováním nenaruší užívání ostatních staveb v ploše a nebudou ohrožovat ani rušit chovanou zvěř.

### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména průmyslová výrobní zařízení, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

*Společné podmínky způsobu využití:* B, C, E, F, G, H.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a1, a2, b2, e3.

*Plochy s navrženou změnou na (Jo):* nejsou.

## **Vs plochy výroby a skladování - bez živočišné výroby**

### *Hlavní využití plochy:*

- výroba a skladování bez zemědělské živočišné výroby, jejíž vliv na prostředí vylučuje začlenění do ploch jiného způsobu využití.

### *Přípustné využití plochy:*

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, zejména pro průmyslovou a řemeslnou výrobu, zemědělskou rostlinnou výrobu, výrobu a skladování potravin, pro provozovny služeb, pro opravy, čerpací stanice pohonných hmot, pro dopravní dvory, sběrné odpadové dvory, související sklady a správní budovy, související technologická zařízení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související garáže a parkoviště aut, pozemky zeleně.

### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- služební byty za podmínky že tyto souvisejí s umístěnou výrobou, přičemž na tyto byty se nevztahují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb a nelze je pronajímat k bydlení dalším osobám,
- prodejny zboží, stravování a zázemí pro zaměstnance apod. za podmínky, že tyto souvisejí s umístěnou výrobou v ploše a za podmínky dodržení legislativy na úseku ochrany veřejného zdraví.

### *Nepřípustné využití plochy:*

- velkokapacitní zemědělská živočišná výroba, pozemky staveb pro bydlení, pro rodinnou

## (Územní plán Želetice)

rekreaci, pro sport a výchovu, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a1, a2, a4, b2, e3.

*Plochy s navrženou změnou na (Vs):* P1.

### **Vz plochy výroby a skladování - včetně živočišné výroby**

*Hlavní využití plochy:*

- výroba a skladování včetně zemědělské živočišné výroby, jejíž vliv na prostředí vylučuje začlenění do ploch jiného způsobu využití.

*Přípustné využití plochy:*

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, zejména pro zemědělskou rostlinnou a živočišnou výrobu, pro průmyslovou a řemeslnou výrobu, prvovýrobu a skladování potravin, pro provozovny služeb, pro opravny techniky, čerpací stanice pohonných hmot, pro dopravní dvory, sběrné odpadové dvory, související sklady a správní budovy, související technologická zařízení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související garáže a parkoviště aut, pozemky zeleně.

*Podmíněně přípustné využití plochy:*

- služební byty za podmínky že tyto souvisejí s umístěnou výrobou, přičemž na tyto byty se nevztahují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb a nelze je pronajímat k bydlení dalším osobám,
- prodejny zboží, stravování a zázemí pro zaměstnance apod. za podmínky, že tyto souvisejí s umístěnou výrobou v ploše a za podmínky dodržení legislativy na úseku ochrany veřejného zdraví.

*Nepřípustné využití plochy:*

- pozemky staveb pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, pro sport a výchovu, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

*Společné podmínky způsobu využití:* B, C, D, E, F, G, H.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a1, a2, a4, b1, b2, e3.

*Plochy s navrženou změnou na (Vz):* Z18b.

### **Fv plochy fotovoltaické elektrárny**

*Hlavní využití plochy:*

- výroba elektrické energie pomocí fotovoltaických panelů.

*Přípustné využití území:*

- pozemky určené pro výrobu elektrické energie z fotovoltaických článků, tj. fotovoltaické elektrárny, trafostanice, další technologická zařízení s tímto související, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně.

*Podmíněně přípustné využití plochy:*

- zemědělské využití pozemků za podmínky, že nebude bránit provozu elektrárny, parkoviště aut nezbytně související s provozem a obsluhou elektrárny.

*Nepřípustné využití plochy:*

- zejména pozemky jiné výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení a pro rekreaci.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, E, F, G.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, e3.

*Plochy s navrženou změnou na (Fv):* Z19.

### **Ti plochy technické infrastruktury**

*Hlavní využití plochy:*

- technická infrastruktura s vlastním pozemkem.

*Přípustné využití plochy:*

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících technických zařízení zejména pro vodovody, vodojemy, čerpací stanice, vodní zdroje, kanalizaci, čistírny odpadních vod, pro energetická elektrická zařízení, pro komunikační zařízení, pro mobilní operátory a pro televizní signál, pro zařízení plynovodů, ropovodů a produktovodů, pozemky

## (Územní plán Želetice)

související dopravní infrastruktury, pozemky zeleně.

*Podmíněně přípustné využití plochy:*

- kapacitně přiměřené garáže a parkoviště aut za podmínky, že tyto souvisejí s umístěnými stavbami či zařízeními technické infrastruktury.

*Nepřípustné využití plochy:*

- zejména pozemky výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení, sport a pro rekreaci.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a1, a2, e2.

*Plochy s navrženou změnou na (Ti):* Z20.

### **Ds plochy dopravní infrastruktury - silniční**

*Hlavní využití plochy:*

- pozemní komunikace - silniční doprava.

*Přípustné využití plochy:*

- pozemky silnic (zde krajských silnic III. třídy) včetně jejich mostů, náspů, zářezů, opěrných zdí, propustků a odvodňovacích příkopů, pozemky souvisejících dopravních zařízení, trasy cyklistické dopravy, vedení a zařízení souběžné či křížující technické infrastruktury, pozemky doprovodné zeleně (stromořadí).

*Podmíněně přípustné využití plochy:*

- zastávky a přístřešky veřejné autobusové dopravy, parkoviště aut a pěší komunikace (chodníky) za podmínky, že jsou pro ně vymezeny pozemky podél silnice a že tyto nebrání dopravnímu silničnímu provozu.
- pozemky veřejných prostranství - komunikace při průjezdu silnice zastavěným územím.

*Nepřípustné využití plochy:*

- zejména pozemky výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení a rekreaci, pozemky drážní dopravy.

*Společné podmínky způsobu využití:* B, C, D, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, e2.

*Plochy s navrženou změnou na (Ds):* nejsou.

### **Dm plochy dopravní infrastruktury - místní**

*Hlavní využití plochy:*

- pozemní komunikace - místní a účelová doprava.

*Přípustné využití plochy:*

- pozemky místních komunikací III. a IV. třídy, pozemky účelových (zemědělských) komunikací zabezpečující přístup k pozemkům včetně ploch jejich mostů, náspů, zářezů, opěrných zdí a odvodňovacích příkopů, pozemky ostatních komunikací v katastru, pěší komunikace, trasy cyklistické dopravy, cyklostezky, související vedení a zařízení technické infrastruktury, pozemky doprovodné zeleně (stromořadí).

*Podmíněně přípustné využití plochy:*

- pozemky veřejných prostranství v zastavěném území, odstavná a parkovací stání aut a odpočívadla cyklistické dopravy za podmínky, že tyto nebudou bránit dopravnímu provozu na komunikacích.

*Nepřípustné využití plochy:*

- zejména pozemky výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení, pro občanské vybavení a rekreaci.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, D, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, e2.

*Plochy s navrženou změnou na (Dm):* Z21.

### **Pk plochy veřejných prostranství - komunikace**

*Hlavní využití plochy:*

- veřejná prostranství pro komunikace v zastavěném území.



## (Územní plán Želetice)

### *Přípustné využití plochy:*

- pozemky veřejných prostranství určené zejména pro pozemní komunikace v zastavěném území - procházející silnice, místní komunikace, pěší komunikace, pozemky ostatních komunikací v zastavěném území podle katastru, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- odstavná a parkovací stání, zastávky a přístřešky veřejné autobusové dopravy, cyklistické stezky a jejich odpočívadla, pozemky zeleně, zpevněné veřejné plochy za podmínky, že jejich umístění a provozování nebude překážet dopravě či přístupu ke stavbám,
- pozemky uličního vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství za podmínky, že jejich umístění a provozování (např. u stánků a předzahrádek restaurací) nebude bránit dopravnímu provozu a nenaruší užívání staveb či nesníží kvalitu prostředí v území.

### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména pozemky výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení, pro občanské vybavení a rekreaci.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, a3, e2.

*Plochy s navrženou změnou na (Pk):* Z22-24.

## **Pz plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň**

### *Hlavní využití plochy:*

- prostranství v zastavěném území určená zejména pro zeleň.

### *Přípustné využití plochy:*

- pozemky pro travnatou, keřovou a stromovou zeleň, příjezdy k přilehlým stavbám, pěší komunikace, přístřešky zastávek autobusové dopravy, pozemky občanského vybavení slučitelné s veřeným prostranstvím, objekty drobné architektury (pomníky, křížky, kašny, lavičky, výtvarná díla), dětská hřiště, související dopravní a technická infrastruktura.

### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- přiměřená odstavná a parkovací stání aut za podmínky, že budou sloužit stavbám přiléhajícím k veřejné zeleni nebo že budou umístěna podél komunikace (např. na Dědině), odpočívadla cyklistické dopravy a vodní nádrže do velikosti 160 m<sup>2</sup> za podmínky, že tyto nebudou bránit přístupu k pozemkům a domům a jejich provozem nebude poškozována vysázená zeleň.

### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména pozemky staveb pro bydlení, pro občanské vybavení, pro rekreaci, pro výrobu a skladování.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G, H.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, a3, e2.

*Plochy s navrženou změnou na (Pz):* nejsou.

## **Zs plochy zeleně sídelních zahrad**

### *Hlavní využití plochy:*

- zahrady související s bydlením umožňující každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel podílející se na sídelní zeleni.

### *Přípustné využití plochy:*

- zemědělské pozemky soukromých zahrad navazujících zejména na plochy bydlení v zastavěném území, pěstitelství, pozemky uličních předzahrádek podél veřejných komunikací, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- pozemky hospodářských či doplňkových staveb a zařízení za podmínky, že tyto souvisejí s bydlením či s domácí rekreací (např. hospodářské objekty, skleníky, rekreační bazény, altány, vybavení pro rožnění, samostatné garáže, vinné sklepy a vinné domy) a za podmínky, že tyto nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům přilehlé plochy a za podmínky, že se nejedná o předzahrádku podél veřejné komunikace.

## (Územní plán Želetice)

### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména rodinné a bytové domy, pozemky výroby a skladování, umístování budov v uličních předzahrádkách podél silnice.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, a3, b1, b2, e1.

*Plochy s navrženou změnou na (Zs):* (Zs<sub>1</sub>).

### **Zz plochy zemědělské - záhumenní**

#### *Hlavní využití plochy:*

- zemědělství, sadařství a vinařství v blízkosti zastavěného území.

#### *Přípustné využití plochy:*

- pozemky zemědělského půdního fondu v nezastavěném území, zejména pozemky zahrad, ovocných sadů a vinic navazujících na zastavěné území, orná půda, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (inženýrské sítě, účelové komunikace), odvodňovací příkopy, protierozní meze, průlehy, větrolamy a stromořadí.

#### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- zahradní domky související se zemědělstvím v ploše či s nepobytovou rekreací (zejména v zahrádkových osadách) do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy s 1 nadzemním podlažím bez celého podsklepení, vinné sklepy na pozemcích vinic či v jejich blízkosti, vinné domy do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy s 1 nadzemním podlažím na pozemcích vinic či v jejich blízkosti, stavby pro zemědělství o 1 nadzemním podlaží do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 7 m výšky bez celého podsklepení (např. sklady ovoce), stavby pro chovatelství o 1 nadzemním podlaží do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy podsklepeném max. do hl. 3 m,
- změna na zeleň krajinnou, zeleň přírodní, na les či plochu vodní a vodohospodářskou za podmínky, že se bude jednat o ochranné opatření (protierozní, protipovodňové, retenční) nebo o realizaci územního systému ekologické stability,
- odpočívadla pro turistiku do 60 m<sup>2</sup> za podmínky, že budou umístovány u komunikací.

#### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména pozemky nezemědělské výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení a pro občanské vybavení.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, a3, e2, e3.

*Plochy s navrženou změnou na (Zz):* nejsou.

### **Zo plochy zemědělské - polní**

#### *Hlavní využití plochy:*

- zemědělská rostlinná prvovýroba.

#### *Přípustné využití plochy:*

- pozemky zemědělského půdního fondu zejména orné půdy v nezastavěném území, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro hospodaření se zemědělskou půdou, zahrady, sady a vinice, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (inženýrské sítě, účelové komunikace), odvodňovací příkopy, protierozní meze, průlehy, větrolamy a stromořadí.

#### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- změna na zeleň krajinnou, zeleň přírodní, na les či plochu vodní a vodohospodářskou za podmínky, že se bude jednat o ochranné opatření (protierozní, protipovodňové, retenční) nebo o realizaci územního systému ekologické stability,
- změna na plochu přírodní za účelem rozšiřování chráněných území přírody,
- odpočívadla pro turistiku do 60 m<sup>2</sup> a turistické rozhledny do 300 m<sup>2</sup> vč. event. přiměřeného parkoviště za podmínky, že budou umístovány u komunikací.

#### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména pozemky nezemědělské výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení a pro občanské vybavení.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, e2, e3.

*Plochy s navrženou změnou na (Zo):* nejsou.

### **Zt plochy zemědělské - zatravněné**

*Hlavní využití plochy:*

- zemědělská půda s trvalými travními porosty.

*Přípustné využití plochy:*

- pozemky zemědělského půdního fondu v nezastavěném území, zejména trvalých travních porostů (luk) ve svažitých terénech či v nivách potoků, pozemky chovné obory spásané zvěří, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro zemědělství, pro zvýšení vodní jímavosti a akumulačních schopností území, zahrady, sady a vinice, rekreační a turistické nepobytové louky mimo chovnou oboru, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (inženýrské sítě, účelové komunikace), odvodňovací příkopy, protierozní meze, průlehy, větrolamy a stromořadí.

*Podmíněně přípustné využití plochy:*

- změna na zeleň krajinnou, zeleň přírodní, na les či plochu vodní a vodohospodářskou za podmínky, že se bude jednat o ochranné opatření (protierozní, protipovodňové, retenční) nebo o realizaci územního systému ekologické stability,
- změna na plochu přírodní za účelem rozšiřování chráněných území přírody,
- odpočívadla pro turistiku do 60 m<sup>2</sup> a turistické rozhledny do 300 m<sup>2</sup> vč. přiměřeného parkoviště za podmínky, že budou umístovány u komunikací.

*Nepřípustné využití plochy:*

- zejména pozemky nezemědělské výroby a skladování, pozemky staveb pro bydlení a pro občanské vybavení.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, e2, e3.

*Plochy s navrženou změnou na (Zt):* (Zt<sub>1-28</sub>).

### **Zk plochy zeleně krajinné**

*Hlavní využití plochy:*

- nelesní porosty, protierozní opatření, protierozní opatření.

*Přípustné využití plochy:*

- pozemky určené zejména pro dřevinné, křovinné a travnaté porosty v nezastavěném území mimo les, pro protierozní meze, zasakovací pásy - průlehy, pozemky doprovodné zeleně zejména podél komunikací, rekreační nepobytové louky, pozemky chovné obory, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (zejména účelové komunikace), odvodňovací příkopy, tůně, větrolamy, stromořadí.

*Podmíněně přípustné využití plochy:*

- změna na zeleň přírodní, na les či plochu vodní a vodohospodářskou za podmínky, že se bude jednat o ochranné opatření (protipovodňové, retenční) nebo o realizaci územního systému ekologické stability,
- změna na plochu přírodní za účelem rozšiřování chráněných území přírody,
- odpočívadla pro turistiku do 60 m<sup>2</sup> za podmínky, že budou umístovány u komunikací.

*Nepřípustné využití plochy:*

- zejména umístování staveb a budov nezemědělské výroby a skladování, staveb pro bydlení a pro občanské vybavení.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G, H.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, e3.

*Plochy s navrženou změnou na (Zk):* nejsou.

### **Zp plochy zeleně přírodní (hlavní využití)**

*Hlavní využití plochy:*

- zejména územní systém ekologické stability.

*Přípustné využití plochy:*

- pozemky určené zejména pro prvky územního systému ekologické stability v nezastavěném území s výsadbou geograficky původních dřevin, křovin a travin podle požadovaného typu společenstev a stanoviště (lokality), vodní toky, mokřady, odvodňovací příkopy.

## (Územní plán Želetice)

### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- pozemky procházející či související dopravní a technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného střetu s plochami zeleně přírodní a za podmínky, že bude zabezpečen dostatečný přístup k údržbě této infrastruktury,
- hospodářské využití jen takové, které nenaruší přírodní podmínky a které nezhodnotí ekologickou hodnotu plochy.

### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména umístování staveb a budov výroby a skladování, staveb pro bydlení a pro občanské vybavení.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, e3.

*Plochy s navrženou změnou na (Zp):* (Zp<sub>1-18</sub>).

## **Ls plochy lesní**

### *Hlavní využití plochy:*

- lesy a pozemky určené k plnění funkce lesa.

### *Přípustné využití plochy:*

- lesní pozemky a pozemky určené k plnění funkce lesa v nezastavěném území, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, vodní toky, tůně a odvodňovací příkopy, chovná obora, pozemky prvků územního systému ekologické stability.

### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- změna lesa na zeleň přírodní či na plochu vodní a vodohospodářskou za podmínky, že se bude jednat o ochranné opatření (protierozní, protipovodňové, retenční) nebo o realizaci územního systému ekologické stability,
- změna na plochu přírodní za účelem rozšiřování chráněných území přírody,
- hospodářské využití lesa může být omezeno podmínkou, že jeho způsob nenaruší způsob ochrany přírody, je-li v části lesa předpisem stanoven (zejména v evropsky významné lokalitě Natura),
- odpočívadla pro turistiku do 60 m<sup>2</sup> a turistické rozhledny do 150 m<sup>2</sup> bez parkoviště aut za podmínky, že budou umístovány u komunikací a mimo chráněná území přírody.

### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména umístování staveb nelesní výroby a skladování, staveb pro bydlení a pro občanské vybavení.

*Společné podmínky způsobu využití:* B, C, E, F, G, H.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, e3.

*Plochy s navrženou změnou na (Ls):* nejsou.

## **W plochy vodní a vodohospodářské**

### *Hlavní využití plochy:*

- vodní toky, vodní plochy a vodohospodářská opatření, nakládání s vodami.

### *Přípustné využití plochy:*

- pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, pro ochranu před škodlivými účinky vod či před suchem a pro regulaci vodního režimu v území (zejména vodní toky, vodní nádrže a jejich hráze, tůně, dešťové zdrže či suché poldry, odtokové trasy, vodní příkopy a svodnice), související vodohospodářské stavby a jejich zařízení, pozemky územního systému ekologické stability, pobřežní zeleň.

### *Podmíněně přípustné využití plochy:*

- související dopravní a technická infrastruktura za podmínky minimalizace jejího plošného střetu s plochami vodními a vodohospodářskými.

### *Nepřípustné využití plochy:*

- zejména umístování staveb a budov jiných než vodohospodářských a staveb, které by znemožňovaly přístup pro údržbu vodních ploch či toků.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G, H, Ch.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, e3.

*Plochy s navrženou změnou na (W):* (W<sub>1-2</sub>).

**Np plochy přírodní (hlavní využití)**

*Hlavní využití plochy:*

- chráněná území přírody.

*Přípustné využití plochy:*

- pozemky chráněných území přírody, tj. evropsky významných lokalit soustavy Natura 2000, národních přírodních památek, přírodních rezervací a dalších zvláště chráněných území přírody podle jejich předpisů, pozemky územní systém ekologické stability.

*Podmíněně přípustné využití plochy:*

- pozemky procházející dopravní a technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného střetu s plochami přírodními, hospodářské využití jen takové, které nepovede k narušení způsobu ochrany plochy podle předpisu či ke změně přírodních podmínek.

*Nepřípustné využití plochy:*

- zejména umístování staveb nesouvisejících s ochranou přírody,
- v ploše Np tvořících Národní přírodní památku Na Adamcích, nelze umísťovat stavby, zařízení či jiná opatření (vč. uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona) s výjimkou záměrů souvisejících s ochranou přírody.

*Společné podmínky způsobu využití:* A, B, C, E, F, G, H.

*Podmínky prostorového uspořádání:* a2, e3.

*Plochy s navrženou změnou na (Np):* nejsou.

**I.6.3 Stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

V plochách přírodních označených Np, tvořících Národní přírodní památku Na Adamcích, nelze umísťovat stavby, zařízení či jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5) stavebního zákona s výjimkou záměrů souvisejících s ochranou přírody. Nejsou vymezeny další plochy, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření v souladu s jeho charakterem pro účely uvedené v § 18, odstavci 5) stav. zákona v nezastavěném území.

**I.6.4 Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Jsou stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání (vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu) pro stávající plochy s rozdílným způsobem využití i pro plochy s návrhem změn na tyto plochy v řešeném území vč. krajiny.

**a) Výšková regulace zástavby**

**a1** Maximální výška zástavby v plochách označených Bv, Bd, Sk, Ov, Os, Oc, Oh, Jo, Vs, Vz, Ti bude do dvou nadzemních podlaží.

Příčemž platí, že:

- Do nadzemního podlaží se započítává i podkroví ve sklonité střeše v případě, kdy více než 3/4 plochy podkroví vzhledem k ploše pod ním ležícího podlaží má světlou výšku 250 cm a více.
- Do nadzemního podlaží se započítává i částečně zapuštěné podlaží se světlou výškou 250 cm v případě, kdy více než polovina této výšky vystupuje nad průměrnou úroveň okolního terénu.

**a2** Výstavba vyšších nadzemních staveb technického charakteru, zejména stožárů elektronických komunikací (např. mobilních operátorů, televizního signálu), stožárů venkovních elektrického vedení o napětí vyšším než 22 kV a staveb tvořících dominanty v terénu (např. komínů, rozhleden) včetně jejich rekonstrukcí nesmí vytvářet nevhodné výškové dominanty narušující siluetu obce a ráz krajiny.

**a3** Pro stavby umístované v plochách označených Pk, Pz, Zs, Zz je stanovena maximální výška zástavby do 6 m nad průměrnou úroveň okolního terénu (neplatí pro sloupy a stožáry technické infrastruktury).

**a4** Pro průmyslové, výrobní či sportovní haly v plochách Os, Vs, Vz je stanovena maximální výška zástavby do 12 m nad průměrnou úroveň okolního terénu.

Přitom platí, že: do této výšky se nepočítají vyčnívající technické části stavby umístěné na střechách (např. komíny, stožáry, antény).

**b) Charakter a struktura zástavby**

- b1** V centrální části obce, tj. na ulicích Dědina, Alej, U školy, U lesa a Váhy bude dodržen tradiční venkovský charakter a struktura zástavby - nízkopodlažní zástavba v řadovém uspořádání domů vedle sebe s hřebeny sedlových střech hlavních budov podél ulice. Bude dodržena zmíněná struktura řadového uspořádání domů podél ulice zejména tam, kde toto řazení je jako stávající. To ale neznamená, že by v zástavbě nemohly být či vzniknout mezery.
- b2** V ostatních částech obce, zejména na koncích ulic a v zastavitelných plochách, které nejsou vymezeny v centrální části obce, ale na okrajích zastavěného území, bude respektován venkovský charakter zástavby jen přiměřeným způsobem. Řazení domů v uliční frontě může být jako dvojdomy či jako samostatné domy. V těchto lokalitách se připouští soudobější architektonické řešení, které však nesmí významně narušit charakter a strukturu okolní zástavby.

**c) Rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků**

Toto není stanoveno.

**d) Intenzita využití pozemků**

Toto není stanoveno.

**e) Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- e1** Vliv zástavby na krajinný ráz nebude posuzován při umístování staveb bydlení, staveb souvisejících s bydlením a staveb občanského vybavení ve stabilizovaných plochách bydlení, smíšených obytných, občanského vybavení, zeleně sídelních zahrad a dále v zastavitelných plochách bydlení a občanského vybavení, při dodržení výškové regulace, charakteru a struktury zástavby.
- e2** Vliv zástavby na krajinný ráz nebude posuzován při umístování staveb dopravní infrastruktury a technické infrastruktury či veřejných prostranství ve stabilizovaných a zastavitelných plochách určených pro tyto stavby.
- e3** V ostatních případech a v nezastavěném území (v krajině) bude umístování zástavby či staveb posuzováno dotčeným orgánem z hlediska jejich vlivu na krajinný ráz, přičemž musí být dbáno na co nejmenší možné narušení charakteru (rázu) obce, reliéfu a horizontů krajiny.

**I.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**

**I.7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**a) Stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury**

Jsou vymezeny plochy a koridory určené pro umístění následujících veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Tyto jsou označené v grafické části (výkr. č. 3) vps 1-8:

označení:	název veřejně prospěšné stavby:
<b>vps 1</b>	čistírna odpadních vod v ploše Z20 u soutoku potoků
<b>vps 2</b>	komunikace k čistírně odpadních vod v ploše Z21
<b>vps 3</b>	komunikace a inženýrské sítě Za humnama (část Roviny)
<b>vps 4</b>	komunikace a inženýrské sítě Za humnama (část jižně od silnice)
<b>vps 5</b>	komunikace a inženýrské sítě za školou
<b>vps 6</b>	komunikace a inženýrské sítě v lokalitě Čertovec a Stráně

(Územní plán Želetice)

<b>vps 7</b>	komunikace a inženýrské sítě v ploše Z23 U lesa
<b>vps 8</b>	komunikace a inženýrské sítě v ploše Z24 v lokalitě Želítka

**I.7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**b) Vodohospodářská opatření**

Jsou vymezeny plochy určené pro umístění veřejně prospěšných vodohospodářských opatření pro zvýšení retenčních schopností území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Tyto jsou označené v grafické části (výkr. č. 3) vpo 1-2:

označení:	název veřejně prospěšného opatření:
<b>vpo 1</b>	vodní nádrž v ploše (W <sub>1</sub> ) v lokalitě Nové louky
<b>vpo 2</b>	vodní zdrž v ploše (W <sub>2</sub> ) pod Svatou Annou

**c) Opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability**

Jsou vymezeny plochy a koridory určené pro umístění veřejně prospěšných opatření pro založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Tyto jsou označené v grafické části (výkr. č. 3) vpo 1-18:

označení:	název veřejně prospěšného opatření:
<b>vpo 1-2</b>	doplnění LBK 1 Trkmanky od Násedlovic po LBC 2
<b>vpo 3</b>	založení LBC 2 Pod Masným kopcem
<b>vpo 4-5</b>	doplnění LBK 1 Trkmanky od LBC 2 na Dražůvky
<b>vpo 6</b>	založení LBK 2 od Archlebova po LBC 1
<b>vpo 7-14</b>	založení a doplnění LBK 3 od LBC 1 po LBC 4
<b>vpo 15-16</b>	založení LBK 4 podél hranice Násedlovic po LBC 3
<b>vpo 17-18</b>	doplnění LBK 6 Želetického potoka

(Vysv.: LBK = lokální biokoridor, LBC = lokální biocentrum)

**I.7.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Tyto nejsou vymezeny.

**I.7.4 Vymezení ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Tyto nejsou vymezeny.

**I.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 a názvu katastrálního území**

Není uplatňováno předkupní právo.

**I.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Tato opatření nejsou stanovena.

**I.10 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část Územního plánu Želetice (výroková část) obsahuje 33 číslovaných listů na stranách 1 až 33 a titulní list se záznamem o účinnosti. Grafická část územního plánu (výroková část) obsahuje výkresy označené čísly 1 až 3:

## (Územní plán Želetice)

- 1 Výkres základního členění území,
  - 2 Hlavní výkres,
  - 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, 1 : 5.000.
- Další listy a výkresy jsou součástí připojeného odůvodnění územního plánu.

### **I.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření**

Jsou vymezeny plochy územních rezerv označené R1-2 pro budoucí změnu způsobu využití označenou zkratkou druhu ploch v závorce s následujícími podmínkami pro jejich prověření:

ozn. plochy úz. rezervy:	budoucí druh způsobu využití (zkratka), specifikace:	lokalita:	podmínky pro prověření:
<b>R1</b>	plocha územní rezervy vodní a vodohospodářská (W) - akumulace povrchových vod	u Trkmanky směrem na Násedlovice	- minimalizace negativních vlivů
<b>R2</b>	plocha územní rezervy bydlení - venkovské domy (Bv)	Za humnama - Roviny	- výstavba místní komunikace a inženýrských sítí Za humnama

Územní rezerva R1 (W) je vymezena v údolní nivě podél obou břehů toku Trkmanky s přesahem na území sousední obce Násedlovice a je součástí chráněné oblasti přirozené akumulace povrchových vod. Budoucí možné využití územní rezervy je vodohospodářské, které bude specifikováno v další územně plánovací dokumentaci a v dalších řízeních.

Územní rezerva R2 (Bv) je vymezena podél západního okraje obce (hlavního zastavěného území) a pro její budoucí změnu využití bude nutno v územním plánu změnit územní rezervu na plochu zastavitelnou.

#### Specifikace podmínek pro prověření budoucího využití:

„Minimalizací negativních vlivů“ u územní rezervy R1 se rozumí prověření zejména z hlediska minimalizace dopadů budoucích vodohospodářských staveb či opatření na:

- dopravní obslužnost území - zachování průjezdnosti silnic a místních komunikací,
- propustnost území pro zemědělskou dopravu, pro pěší a cyklistickou dopravu,
- minimalizaci střetů s veřejnou technickou infrastrukturou, zejména s venkovním vedením elektrické energie 110 kV aj.,
- zachování funkčnosti územního systému ekologické stability vymezeného podél toku Trkmanky aj. (lze upřesnit),
- co nejmenší bariérový efekt - zachování možnosti migrace volně žijících živočichů,
- minimalizaci střetů s technickými, přírodními a kulturními limity v území.

### **I.12 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Tyto nejsou vymezeny.

### **I.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Tyto nejsou vymezeny.



- I.14 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Tyto nejsou vymezeny.

- I.15 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Toto není stanoveno.

- I.16 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Tyto nejsou vymezeny.

## II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### II.1 Postup pořízení územního plánu

Územní plán (ÚP) Želetice je pořizován z podnětu Zastupitelstva obce (ZO) Želetice. Usnesení o pořízení nového ÚP přijalo zastupitelstvo obce 14.11.2011. Pořizovatelem ÚP Želetice je v souladu se zněním zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále stavební zákon, též SZ) místně příslušný úřad územního plánování Městský úřad (MěÚ) Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování. To na základě žádosti Obce Želetice podle § 6 odst. 1 stavebního zákona. Jako projektant nového ÚP byl na základě výběrového řízení vybrán Ing. arch. Jiří Hála, zhotovitel předchozího Územního plánu obce (též ÚPO) Želetice z roku 1998, který nabyl účinnost od 29.7.2000 a zhotovitel jeho změny č. I z roku 2010, která nabyla účinnost od 16.11.2011.

Zadání ÚP Želetice bylo vypracováno a projednáno pořizovatelem začátkem roku 2012, upraveno do konečné podoby a poté schváleno v ZO Želetice 14.5.2012 podle § 47 odst. 5) stavebního zákona. V zadání nejsou požadovány varianty řešení. Krajský úřad ve svém opakovaném stanovisku k zadání ÚP Želetice neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů nového územního plánu na životní prostředí.

Návrh územního plánu Želetice byl vypracován projektantem podle požadavků zadání, podle předpisů platných po novele SZ od 1.1.2013 a podle metodického pokynu „Územní plán - OBSAH“ uveřejněného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR a Ústavem územního rozvoje ČR dne 13.2.2014. Návrh ÚP ke společnému jednání byl předán obci Želetice 7.6.2014.

Oznámení o zahájení společného jednání o návrhu ÚP z 30.7.2014 bylo zveřejněno na úřední desce obce i pořizovatele a dokumentace návrhu byla zveřejněna v elektronické formě na internetových webových stránkách. Texty a výkresy návrhu UP byly v předepsané době k nahlédnutí u pořizovatele i na obecním úřadě v Želeticích ve vytisknuté podobě.

Návrh územního plánu byl podle § 50 stavebního zákona projednán s dotčenými orgány, s krajským úřadem (KrÚ), sousedními obcemi a obcí, pro kterou je územní plán pořizován. Společné jednávání o návrhu ÚP Želetice se konalo 17.9.2014 na MěÚ Kyjov. Krajský úřad oznámil 15.10.2014 nemožnost vydání koordinovaného stanoviska z důvodu částečného nesouhlasu orgánu ochrany životního prostředí (ŽP) s některými zastavitelnými plochami. Po dohodě učiněné na KrÚ Jihomoravského kraje při jednání 18.2.2015, po následné úpravě zastavitelných ploch (příčemž od ploch Z3, Z12, Z15 bylo ustoupeno a další plochy byly upraveny) a po změně vyhodnocení záborů půdního fondu, vydal 5.5.2015 příslušný orgán ochrany ŽP souhlasné stanovisko. Krajský úřad vydal poté dne 23.6.2015 souhlasné stanovisko podle § 50 odst. 7 stavebního zákona k upravenému řešení s připomínkou týkající se jen koordinace ÚSES na území sousedních obcí, což bylo též zapracováno.

Dokumentace byla projektantem upravena podle „pokynů zpracovateli“ obsažených ve vyhodnocení stanovisek a připomínek vzešlých ze společného jednání zpracovaných pořizovatelem 21.7.2015. Upravená dokumentace návrhu ÚP byla předána obci koncem září 2015 a poté i pořizovateli k zahájení veřejného projednání.

Veřejné projednání se uskutečnilo dne 16.12.2015 v kulturním domě v Želeticích. Upravený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání bylo doručováno veřejnou vyhláškou vyvěšenou dne 13.11.2015 na úřední desce Obce Želetice a Města Kyjova. Jednotlivě byly k veřejnému projednání přizvány Obec Želetice, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Návrh byl v termínu od 13.11.2015 do 23.12.2015 k nahlédnutí na Obecním úřadě v Želeticích, u pořizovatele na odboru OŽPÚP MěÚ Kyjov a současně na internetových stránkách Města Kyjova. Námitky mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Každý mohl uplatnit připomínku. Námitky a připomínky bylo možno uplatnit do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání. Námitka musela obsahovat odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a muselo být vymezeno území dotčené námitkou. K později uplatněným námitkám a připomínkám se nepřihlíželo, dotčené osoby byly na tuto skutečnost upozorněny. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatňovaly stanoviska k částem řešení, které byly změněny od společného jednání. K návrhu nebyla uplatněna ani jedna námitka.

## (Územní plán Želetice)

Po uplynutí zákonné lhůty pro uplatnění stanovisek, připomínek a námitek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚP a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh vyhodnocení připomínek. Vzhledem k tomu, že nebyla uplatněna žádná námítka, návrh rozhodnutí o námitkách se nezpracovával. Návrh vyhodnocení připomínek byl dne 21.1.2016 schválen Zastupitelstvem obce Želetice. Tento návrh byl dne 26.1.2016 rozeslán dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu KrÚ JMK k uplatnění stanoviska. Po uplynutí 30-ti denní lhůty zajistil pořizovatel upravení návrhu (resp. jen doplnění) ÚP pro jeho vydání.

Následně pořizovatel připravil návrh na vydání Územního plánu Želetice formou opatření obecné povahy. Vydání ÚP je v kompetenci Zastupitelstva obce Želetice.

### **II.2 Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### **II.2.1 Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje**

Návrh Územního plánu Želetice je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (též PÚR ČR) aktualizovanou usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015 s níže uvedeným vyhodnocením. Pro řešené území vyplývají z Politiky územního rozvoje České republiky požadavky respektování obecných „Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ podle článků č. 14) - 32). To zejména s důrazem na ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, s důrazem na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území, na vytváření předpokladů rozvoje cestovního ruchu, na zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury v území, na ochranu nezastavěného území, zejména zemědělské půdy, na ochranu před záplavami, před erozí a jinými rizikovými jevy atd. Republikové priority týkající se řešeného území jsou v návrhu ÚP Želetice respektovány a konkrétně plněny podle jednotlivých článků PÚR ČR 2015 takto:

- čl.14) Vymezením stabilizovaných ploch ozn. Bv, Bd, Sk,... až... Ls, W, Np včetně ploch v nezastavěném území a stanovenými podmínkami pro jejich využití jsou chráněny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V hodnotných částech zástavby obce a v chráněných částech krajiny nejsou vymezovány změny.
- čl.14a) Jsou respektovány hodnotné půdy pro zemědělskou prvovýrobu zejména tím, že jsou vymezeny plochy zemědělské - polní ozn. Zo a zemědělské - zatravněné ozn. Zt a (Zt<sub>1-28</sub>). Na zemědělské půdě jsou vymezeny jen zastavitelné plochy. Plochy pro ÚSES a plochy vodní jsou vymezeny mimo zemědělské pozemky.
- čl.15) Návrhem ÚP nevnikají podmínky pro sociální segregaci obyvatel, nejsou vymezeny plochy pro bydlení sociálně slabších, pro národnostní menšiny či pro uprchlíky.
- čl.16) Návrh územního plánu je komplexním řešením zohledňující požadavky obce na její rozvoj a zohledňuje i požadavky obyvatelů ovce.
- čl.17) Pro podporu a rozvoj pracovních příležitostí přímo v obci jsou vymezeny zejména stabilizované a zastavitelné plochy výroby a skladování ozn. Vs, Zz.
- čl.19) Zastavěné území je plně a hospodárně využito. Pro znovuvyužití zrušeného zahradnictví je vymezena plocha přestavby P1 jako tzv. areál „brownfields“. Je zachována veškerá stávající veřejná zeleň. Vymezením stabilizovaných ploch v krajině je zajištěna ochrana nezastavěného území.
- čl.20) Zastavitelné plochy nejsou v konfliktu s lokalitami soustavy Natura 2000, které se v řešeném území nacházejí dvě a jsou pro ně vymezeny plochy přírodní ozn. Np. Je respektováno nedávné rozšíření Národní přírodní památky Na Adamcích. Je respektována hodnota údolní nivy Trkmanky, jsou respektovány hodnotné zemědělské půdy v řešeném území. Pro zvýšení ekologické i estetické úrovně krajiny jsou vymezeny zejména plochy a koridory zeleně přírodní určené k doplnění a

## (Územní plán Želetice)

založení územního systému ekologické stability. Jsou vymezeny 2 plochy vodní a vodohospodářské pro zvýšení retenčních schopností území.

- čl.20a) Nejsou vymezeny plochy s bariérovým efektem, které by bránily propustnosti krajiny, pro volně migrující živočichy, to s výjimkou oplocené chovné obory.
- čl.21) Jsou vymezeny plochy zeleně krajinné ozn. Zk a zejména plochy zeleně přírodní ozn. Zp podél účelových komunikací, podél vodotečí a v částech krajiny mimo les pro územní systém ekologické stability. Bezprostředně okolo hlavního zastavěného území jsou vymezeny stabilizované plochy zemědělské - záhumenní ozn. Zz, které navazují na zeleň sídelních zahrad ozn. Zs.
- čl.22) Trasy cyklistické či turistické dopravy jsou přípustné zejména v plochách dopravní infrastruktury. Podle podmínek využití ploch je v krajině přípustná nepobytová rekreace a rekreační i poznávací turistika.
- čl.23) Vymezeným systémem ploch dopravní infrastruktury - silniční ozn. Ds a dopravní infrastruktury - místní ozn. Dm jsou v řešeném území zajištěny podmínky pro silniční a účelovou dopravu a pro dostatečnou propustnost krajiny. V bývalém drážním tělese je navržena regionální cyklostezka.
- čl.24) Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, aby nevyvolaly nepřiměřené nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury. Zastavitelné plochy jsou vymezeny vesměs jako prodloužení uliční zástavby a prodloužení existujících místních komunikací.
- čl.25) Pro zvýšení retence srážkových vod a pro snížení rizika povodní jsou vymezeny návrhy na plochy zemědělské - zatravněné ozn. (Zt<sub>1-28</sub>) a stabilizované plochy zeleně krajinné s protierozním posláním. Pro zvýšení retenčních schopností území jsou vymezeny 2 plochy vodní a vodohospodářské pro vodní nádrž na Trkmance a vodní zdrž nad Želítky. V zastavěném území budou vodní jímavost zabezpečovat zejména vymezené plochy zeleně sídelních zahrad ozn. Zs a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň ozn. Pz.
- čl.26) Na toku Trkmanky je stanoveno záplavové území v říčním km 0,000 - 41,286 včetně jeho aktivní zóny. V záplavovém území jsou vymezeny zastavitelné plochy Z1-2, Z20-21 a plocha přestavby P1. Vymezení ploch v záplavovém území je samostatně zdůvodněno na koncích článků II.9.3.2 a II.9.3.3 níže v odůvodnění.
- čl.27-30) V řešeném území nejsou vymezeny změny v trasách dopravní a technické infrastruktury. Jsou vymezeny zastavitelné plochy Z22-24 pro prodloužení místních komunikací. V krajině jsou vymezeny stabilizované plochy ozn. Dm pro účelové komunikace. Dodávka pitné vody je zajištěna ze skupinového vodovodu. Odpadní vody budou odvedeny do čistírny odpadních vod, pro kterou je vymezena zastavitelná plocha Z20 u soutoku potoků. Čistírna odpadních vod bude společná pro obce Želetice, Nenkovice a Dražůvky.
- čl.31) Pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů šetrných k životnímu prostředí je vymezena zastavitelná plocha fotovoltaické elektrárny ozn. Z19 (Fv) Přední Homole.
- čl.32) S ohledem na zachovalý bytový fond, kvalitu staveb bydlení a dostatek ploch pro podnikání, je vymezeny plocha přestavby ozn. P1 na znovuvyužití bývalého výrobního areálu za nádražím (tzv. brownfields).

Podle kapitoly 3 PÚR ČR 2015 se řešené území Želetic nenachází v žádné rozvojové oblasti či v rozvojové ose. Podle kapitoly 4 není řešené území zařazeno do specifických oblastí vymezených v PÚR ČR (s problémy udržitelného rozvoje území).

Území Želetic není podle kapitol 5-6 PÚR ČR součástí nadřazených koridorů či ploch dopravní a technické infrastruktury. Tzn., že zde nejsou vymezeny koridory ani plochy dopravní (železniční, silniční, letecké) či technické infrastruktury celorepublikového významu či souvisejících nadmístních rozvojových záměrů.

## II.2.2 Soulad návrhu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro obec Želetice není v současné době platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) vydané 22.9.2011 byly zrušeny rozsudkem Nejvyššího správního soudu s účinností od 21.6.2012. Pro řešené území není vydán ani regulační plán, který by byl pořízen krajem. Předchozí Územní plán velkého územního celku (VÚC) okresu Hodonín pozbyl svoji platnost při vydání ZÚR JMK. Protože v současné době probíhá ještě projednávání upraveného návrhu ZÚR JMK, nelze soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem v současné době (tj. 04/2016) přezkoumat.

### Poznámka:

Řešeným územím prochází produktovod a venkovní elektrické vedení 110 kV, které jsou technickou infrastrukturou nadmístního významu. Tato vedení jsou v územním plánu respektována ve svých trasách a zakreslena. V souladu s Územně analytickými podklady (ÚAP) Jihomoravského kraje, je na západním okraji území Želetic vymezena územní rezerva označená v územním plánu R1 pro lokalitu akumulace povrchových vod. Tato lokalita zasahuje do řešeného území jen malou částí v údolní nivě Trkmanky a je v ÚAP Jihomoravského kraje 2015 označena LAR 7 (viz výkres č. 7 odůvodnění).

## II.3 Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

### II.3.1 Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Soulad s cíli a úkoly územního plánování (požadovaný v § 53 odst. 4 písmenu c) je v Územním plánu Želetice splněn podle jednotlivých článků a písmen § 18 a § 19 stavebního zákona takto:

§18/1,2) Stabilizované plochy, zastavitelné plochy i plochy změn v nezastavěném území (v krajině) jsou vymezeny ve vzájemném poměru tak, aby byla zlepšena vyváženost tří podmínek udržitelného rozvoje:

#### Pro posílení podmínek příznivého životního prostředí:

- Jsou vymezeny plochy zeleně přírodní označené (Zp<sub>1-18</sub>) určené k doplnění a založení prvků územního systému ekologické stability.
- Jsou vymezeny stabilizované plochy zeleně krajinné označené Zk a změny ploch zemědělských - polních na plochy - zatravněné označené (Zt<sub>1-28</sub>) pro ochranu území před vodní erozí a větrnou erozí (meze, větrolamy, zatravnění pozemků).
- Jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské označené W pro vodní toky a hlavní odtokové trasy, určené pro stabilizaci a ochranu systému odvodnění území.
- Jsou vymezeny navržené plochy vodní a vodohospodářské označené (W<sub>1-2</sub>) určené pro vodní nádrž a vodní zdrž za účelem zvýšení retenčních schopností území.
- Jsou vymezeny stávající plochy lesní označené Ls určené pro ochranu a stabilizaci lesů v území.
- Jsou vymezeny stabilizované plochy přírodní označené Np pro 2 evropsky významné lokality soustavy Natura 2000, které se nacházejí v řešeném území - EVL Na Adamcích, EVL Věteřovská vrchovina.

#### Pro posílení podmínek hospodářského rozvoje:

- S ohledem na hospodářský vývoj a na vysokou míru vyjíždky za prací jsou vymezeny 2 stabilizované plochy a 2 plochy změn pro výrobu a skladování označené Z18a, P1 určené pro rozvoj podnikání.
- Jsou vymezeny plochy zemědělské - polní označené Zo pro stabilizaci ploch zemědělské prvovýroby.
- Jsou vymezeny plochy dopravní a technické infrastruktury označené Ds, Dm, Pk a Ti zajišťující plochy pro dopravní obslužnost území a technickou infrastrukturu.

## (Územní plán Želetice)

- Jsou vymezeny zastavitelné plochy dopravní a technické infrastruktury označené Z20-24 pro čistírnu odpadních vod a pro místní (obslužné) komunikace, zejména pro jejich prodloužení.

### Pro posílení podmínek soudržnosti společenství obyvatel:

- S ohledem na stabilní demografický vývoj v posledních letech je vymezeno 12 zastavitelných ploch bydlení označených Z1-2, Z4-11, Z13-14 (Bv), z nichž 6 je vymezeno podle předchozího územního plánu obce a 6 je vymezeno nově.
- Jsou vymezeny 2 zastavitelné plochy občanského vybavení označené Z16 (Os), Z17 (Oh) a stabilizované plochy občanského vybavení označené Ov, Os, Oc, Oh, které po využití mohou zvýšit standard veřejné vybavenosti obce.

- §18/4) Územní plán Želetice chrání přírodní hodnoty a rozvíjí civilizační hodnoty území vymezením zastavitelných ploch tak, že tyto přiléhají k zastavěnému území nebo jsou vymezeny uvnitř zastavěného území. Tím hospodárně využívá zastavěné území a chrání nezastavěné území, tedy i krajinu jako podstatnou složku životního prostředí. Společnými podmínkami způsobu využití ploch ozn. „A-Ch“ v článku I.6.2 a podmínkami prostorového uspořádání ozn. „a1-4), b1-2, e1-3)“ v článku I.6.4 jsou ve veřejném zájmu chráněny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území vč. urbanistického a architektonického dědictví.
- §18/5) Územní plán Želetice nevymezuje plochy s vyloučením staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v tomto článku stavebního zákona v nezastavěném území - to pouze s výjimkou plochy Národní přírodní památky Na Adamcích, kde je přípustná pouze ochrana přírody v souladu s předpisem památky. V ostatních částech řešeného území jsou v zákoně uváděné záměry v souladu s charakterem území i s ochranou jeho hodnot.
- §18/6) Želetice mají vymezené „nezastavitelné pozemky“ ve smyslu odst. 1e) § 2 stavebního zákona. Umísťování technické infrastruktury je přípustným či podmíněně přípustným způsobem využitím skoro všech ploch.
- §19/1a-b) Při zpracování územního plánu Želetice byl průzkumem v řešeném území zjištěn a posouzen aktuální stav území a jeho hodnoty. Při koncepci rozvoje území je přihlédnuto ke koncepci řešení předchozího Územního plánu obce Želetice (ÚPO) a jeho změny č. I. To zejména s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot je stanovena v čl. I.2 výrokové části.
- §19/1c) Byly posouzeny nezbytné změny v území a vymezeny zastavitelné plochy ozn. Z1-2, Z4-11, Z13-14, Z16-17, Z18b, Z19-24 a plocha přestavby ozn. P1. Z toho zastavitelné plochy ozn. Z20-24 jsou vymezeny jako veřejná infrastruktura. Veřejné a soukromé zájmy v území jsou koordinovány i stanovenými „konceptními podmínkami“ v čl. I.3.2 pro zastavitelné plochy a „společnými podmínkami způsobu využití ploch“ pro plochy s rozdílným způsobem využití v čl. I.6.2. Společnými podmínkami ozn. „C-D“, které se týkají dodržení hygienických limitů (zejména hlukových), je chráněno veřejné zdraví i životní prostředí.
- §19/1d-e) Funkčními podmínkami (přípustnostmi využití) ploch s rozdílným způsobem využití a společnými podmínkami ozn. „A-Ch“ stanovenými v článku I.6.2 a podmínkami prostorového uspořádání ozn. „a1-4), b1-2, e1-3)“ v článku I.6.4 jsou stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na funkční a prostorové uspořádání zastavěného i nezastavěného území a požadavky na změny (vč. umísťování, uspořádání a řešení staveb) s ohledem na hodnoty v území.
- §19/1f) Není stanoveno pořadí změn v území (etapizace), protože obec nehodlá závazným způsobem určovat jednotlivé rozvojové záměry, jichž nebude investorem, a netýkají se veřejné infrastruktury. Změna využití zastavitelných ploch označených Z4-5, Z7-11, Z13-14 a Z20 je podmíněna výstavbou či prodloužením místních komunikací a uličních inženýrských sítí technické infrastruktury.
- §19/1g) Stabilizací a ochranou systému odvodnění území (toků a odtokových tras), vymezenými plochami zeleně krajinné ozn. Zk s protierozními účinky, vymezením ploch zemědělských pro zatravnění ozn. (Zt<sub>1-28</sub>), vymezením ploch pro územní systém ekologické stability ozn. Zp (Zp<sub>1-18</sub>) a vymezením ploch ozn. (W<sub>1-2</sub>) pro vodní

### (Územní plán Želetice)

nádrž a zdrž jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí přírodních katastrof přírodě blízkým způsobem.

- §19/1i-j) Vymezenými stabilizovanými i zastavitelnými plochami zejména pro bydlení ozn. Bv (Bv) a podmínkami stanovenými vymezeným plochám pro způsob jejich využití v článku I.3.1, I.3.2, I.6.2 a I.6.4 výrokové části jsou stanoveny též podmínky pro obnovu a příznivý rozvoj sídelní struktury včetně kvalitního bydlení.
- §19/1k) V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro civilní ochranu. Způsob uplatnění požadavků podle § 20, vyhlášky Ministerstva vnitra České republiky č. 380/2002 Sb., „k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva“ v současném znění je uveden níže v článku II.5.1 k) odůvodnění.
- §19/1l) Po prověření z hlediska cílů a úkolů územního plánování nejsou v Želeticích vymezeny plochy pro asanace. Pro znovuvyužití areálu bývalého zahradnictví je vymezena plocha přestavby (brownfields) označená P1 určená pro výrobu a skladování - bez živočišné výroby (Vs).
- §19/1m) Nejsou vymezeny plochy s negativními vlivy záměrů na území podle zvláštních právních předpisů. Splnění požadavků zvláštních právních předpisů je vyhodnoceno níže v článku II.5.1 odůvodnění.
- §19/1n) Nejsou vymezeny plochy pro využívání přírodních zdrojů, které se v řešeném území (aspoň zatím) nevyskytují. Řešené území je součástí průzkumového území ropy a zemního plynu.
- §19/2) Vyšší územně plánovací dokumentací ani zadáním ÚP nebylo požadováno a proto ani vypracováno posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí by bylo vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Obě evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 jsou respektovány a jsou pro ně vymezeny plochy přírodní ozn. Np.

### **II.3.2 Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území**

Územní plán Želetice je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území (dle § 18 čl. 4 stavebního zákona) s následujícím vyhodnocením.

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot obce území je stanovena v čl. I.2.3. Cíle ochrany a rozvoje hodnot území obce jsou stanoveny v článku I.2.4 výrokové části. Pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot zástavby obce je v čl. I.3.1e) stanovena i centrální část obce. Podmínkou prostorového uspořádání ozn. „b1“ v čl. I.6.4 je chráněn tradiční venkovský charakter a struktura zástavby obce vč. způsobu řazení domů. Dalšími podmínkami prostorového uspořádání stanovenými v čl. I.6.4 jsou chráněny architektonické a urbanistické hodnoty i v ostatních částech hlavního zastavěného území vč. výškové regulace zástavby. V článku I.6.4e) jsou stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu, určené zejména pro ochranu hodnot v nezastavěném území.

Je respektována ochrana kulturních památek podle zákona č. 20/1987 Sb., „o státní památkové péči“ v současném znění. Památky jsou znázorněny na koordinačním výkrese včetně pietních míst. Památkové zóny nejsou stanoveny. V urbanistickém řešení je respektován kompaktní způsob zástavby ve vazbě na historický půdorys obce. Zastavitelné plochy jsou vymezeny buď uvnitř hlavního zastavěného území, nebo k němu přiléhají z vnější strany. Jsou vymezeny stabilizované plochy pro veřejná prostranství a pro veřejnou zeleň.

Jsou stanoveny podmínky pro zamezení umístování nevhodných dominant v obci i v krajině. Podmínky prostorového uspořádání dávají zákonný podklad k zachování architektonických a urbanistických hodnot v území v dalších řízeních. Rozsah zastavitelných ploch je řešen úměrně velikosti obce a kapacitě veřejné infrastruktury, přitom bude doplněna zejména uliční zástavba - proluky a pokračování zástavby u místních komunikací. Stabilizované plochy i změny na plochy bydlení, smíšené obytné, občanského vybavení, plochy výroby a skladování, veřejných prostranství, plochy dopravní a technické infrastruktury, atd. jsou vymezeny tak, aby nedocházelo k prolínání funkcí, které by se mohly navzájem negativně ovlivňovat.

### II.3.3 Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán Želetice je v souladu s obecnými požadavky na ochranu nezastavěného území podle § 18, odst. 4-6 stavebního zákona (viz předchozí čl. II.3.1). ÚP respektuje produkční zemědělskou hodnotu území - zemědělskou půdu, respektuje krajinné hodnoty a přírodu blízké lokality - plochy přírodní (EVL Na Adamcích, EVL Věteřovská vrchovina) a lesní porosty, pro které jsou vymezeny plochy.

Vymezené zastavitelné ozn. Z1-2, Z4-11, Z13-14, Z16-17, Z18b, Z19-24 vč. plochy přestavby ozn. P1 rozvíjejí urbanistickou strukturu obce v přímé návaznosti na hlavní zastavěné území. Přitom zastavitelné plochy jsou vymezeny zejména v prolukách zastavěného území s ohledem na co největší možnou míru jeho využití. Zastavitelné plochy vymezené mimo zastavěné území k němu bezprostředně přiléhají. Jedná se vesměs o doplnění a prodloužení zástavby stávajících uličních komunikací. Nejsou vymezeny zastavitelné plochy zcela ve volné krajině s výjimkou plochy Z19 pro možnost umístění fotovoltaické elektrárny vymezené již změnou č. I předchozího územního plánu obce v místě, kde je takové umístění vhodné.

Urbanistické řešení respektuje vysokou produkční hodnotu zemědělských částí řešeného nezastavěného území, kde jsou vymezeny zejména plochy zemědělské - polní. Řešení respektuje krajinnou a ekologickou hodnotu údolní nivy Trkmanky, kde jsou vymezeny změny ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné ozn. (Z<sub>1-28</sub>). Jsou respektovány obě evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 včetně Národní přírodní památky Na Adamcích, kde je zapracováno i její nedávné rozšíření. Je respektována a vymezena přírodě blízká plocha chovné obory. Pro zlepšení stavu krajiny jsou vymezeny plochy zeleně přírodní, které jsou určeny pro prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) a plochy zeleně krajinné určené zejména pro protierozní ochranu.

Uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území je řešeno s ohledem na zemědělskou, ekologickou i estetickou hodnotu krajiny. Ochrana nezastavěného území se bude (mimo platnou legislativu) opírat i o vydaný územní plán, který nezastavěná území vymezuje, a tím je i chrání.

## II.4 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

### II.4.1 Soulad s požadavky stavebního zákona

Územní plán je pořizován v souladu s požadavky stavebního zákona (též SZ) č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v současném znění (platném po 1.1.2013) podle jednotlivých ustanovení zákona s následujícím vyhodnocením:

§43/1) Územní plán ve své výrokové části (tj. na výkresech č. 1, 2, 3 a v čl. I.1 až I.8 výrokové části) stanovuje požadavky jmenované v odst. 1) § 43 SZ - zastavěné území, urbanistickou koncepci, uspořádání krajiny, koncepci veřejné infrastruktury, zastavitelné plochy, plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby, atd. a stanovuje pro ně podmínky. ÚP stanovuje v člancích I.3.2-3 koncepční podmínky pro využití zastavitelných ploch Z1-24 a plochy přestavby P1. Pro všechny druhy ploch jsou v čl. I.6.2 stanoveny funkční podmínky využití ploch a v čl. I.6.4 podmínky prostorového uspořádání. Po dohodě s krajským úřadem je vymezena plocha územní rezervy bydlení ozn. R2 (Bv). Je vymezena plocha územní rezervy ozn. R1 (W) pro akumulaci povrchových vod podle současných Územně analytických pokladů. Nejsou řešeny jiné „záležitosti nadmístního významu“, které nejsou řešeny v ZÚR JMK.

§43/2) Nejsou vymezeny plochy či koridory v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněnou dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. To proto, že podmínky pro rozhodování nejsou nezbytné s ohledem na rozsah vymezených ploch a koridorů a s ohledem na podmínky v území, kde jsou plochy a koridory vymezeny. Ani zadání ÚP neobsahuje požadavek na stanovení podmínek pro rozhodování podle odst. 2) §43 SZ.

§43/3) Splnění cílů a úkolů územního plánování je vyhodnoceno výše v čl. II.3.1 odůvodnění. ÚP neobsahuje podrobnosti náležící svým obsahem regulačnímu plánu



## (Územní plán Želetice)

nebo územnímu rozhodnutí - např. není stanoveno umístění či řešení jedn. stavebních objektů ve vymezených plochách apod.

§43/4) Územní plán řeší využití ploch na celém správním území obce Želetice.

§50-53 Proces pořizování ÚP je veden pořizovatelem podle ustanovení § 50 - 53 stavebního zákona (SZ) s dodržением zákonných lhůt a požadavků podle SZ. Nebylo požadováno vyhodnocení vlivů ÚP Želetice na udržitelný rozvoj území ani zpracování variant řešení. Oznámení o projednávání návrhu ÚP vč. jeho dokumentace byla zveřejněna jak na úřední desce obce a pořizovatele, tak v jejich elektronické formě na webových stránkách, což je doloženo ve spise pořizovatele. Rovněž tak texty a výkresy byly v předepsané lhůtě k dispozici jak u pořizovatele, tak na obecním úřadě ve vytisknuté podobě, atd. - podrobněji viz čl. II.1 výše v odůvodnění.

Součástí odůvodnění ÚP je komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vyhodnocení účelného využití zastavěného území vč. vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch podle požadavku § 53, od 5e-f), které je uvedené níže v člancích II.9 a II.10 odůvodnění.

§58 V územním plánu je vymezeno více zastavěných území, do kterých jsou zahrnuty pozemky tzv. Intravilánu z r. 1966, zastavěné stavební pozemky, stavební propuky, přiléhající části pozemních komunikací a veřejná prostranství. Do zastavěného území nezasahují pozemky lesa ani pozemky vinic zapsaných v katastru nemovitostí. Při vymezení zastavěného území je zohledněn i metodický pokyn „Vymezení zastavěného území“ zveřejněný MMR ČR a ÚÚR Brno ze září 2013.

### II.4.2 Soulad s požadavky prováděcích předpisů stavebního zákona

a) Územní plán je v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v současném znění (platném po 1.1.2013) podle jedn. ustanovení vyhlášky s následujícím vyhodnocením:

§13/1) Dokumentace ÚP je vypracována v obsahu podle přílohy č. 7 zmíněné vyhlášky.

§13/2) Použitým mapovým podkladem pro ÚP Želetice je výřez současné katastrální mapy (KM), která byla poskytnuta obci Katastrálním úřadem po posledních provedené úpravě pozemků a předána projektantovi elektronickou cestou 26.10.2015.

Výkresy ÚP jsou podle požadavku vyhlášky zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Výkres širších vztahů je vypracován nad základní mapou silniční v měřítku 1 : 50 000. Pro hlavní zastavěné území je z důvodu přehlednosti navíc (mimo požadavek vyhlášky) vypracován detail koordinačního výkresu v měřítku 1 : 2 000.

§14/1) Textová část a výkresy č. 1, 2, 3 (výroková část dokumentace) ÚP jsou opatřeny záznamem o účinnosti.

Soulad s přílohou 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.:

- Dokumentace ÚP je v souladu s přílohou vyhlášky rozdělena na část I - „Územní plán“ a část II - „Odůvodnění územního plánu“.
- Textová část územního plánu je vypracována v obsahu a členění podle části I. a II. přílohy 7 k vyhlášce - viz obsah textové části uvedený na konci odůvodnění.
- Textová část odůvodnění ÚP je vypracována a členěna podle metodického pokynu „Územní plán - OBSAH“ zveřejněného MMR ČR a ÚÚR Brno 13.2.2014.
- Z důvodu nezpracování příliš podrobného řešení nejsou zpracovány samostatné výkresy koncepce veřejné infrastruktury. Urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny i koncepce veřejné infrastruktury jsou dostatečně patry z hlavního výkresu č. 2. Koncepce dopravní a technické infrastruktury je dostatečně patrna i z výkresu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření č. 3, kde jsou vymezeny plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury. Nebyly důvody k tomu, aby byl vypracován výkres pořadí změn v území (není stanovena etapizace).
- Nejsou zpracována doplňující schémata, protože tato nejsou pro srozumitelnost návrhu ÚP Želetice zapotřebí. Po prověření koncepce urbanistického řešení z hlediska cílů a úkolů územního plánování, nejsou vymezeným zastavitelným plochám ani ploše přestavby stanoveny procesní podmínky pro rozhodování o změnách v území.

## (Územní plán Želetice)

- Soulad s přílohou 7 k vyhlášce je patrný též z „obsahu dokumentace územního plánu Želetice“, který je uveden na konci odůvodnění.

**b) Územní plán je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.,** o obecných požadavcích na využívání území v současném znění (platném po 1.1.2013) podle jednotlivých ustanoveních vyhlášky s následujícím vyhodnocením:

§3/1) Na rozdíl od požadavku zmíněné vyhlášky, kde „se plochy vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>“, jsou v ÚP Želetice vymezeny stávající plochy i plochy se změnou využití i menší než 2 000 m<sup>2</sup> (tj. i pod 0,2000 ha). To jednak s ohledem na velikost obce (jedná se o menší obec), s ohledem na použité měřítko hlavních výkresů 1 : 5 000 (nikoliv 1 : 10 000, což by vyhláška umožnila) i s ohledem na požadavky orgánů ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), kde se bilancují záborů v ha na 4 desetinná místa (tedy v m<sup>2</sup>).

§3/2a) Jako stabilizované jsou vymezeny stávající plochy s rozdílným způsobem využití, jako plochy požadovaných změn využití jsou vymezeny plochy zastavitelné ozn. Z1-2, Z4-11, Z13-14, Z16-17, Z18b, Z19-24, plocha přestavby ozn. P1 a plochy změn v krajině ozn. (Zt<sub>1-28</sub>), (Zp<sub>1-18</sub>), (W<sub>1-2</sub>). Plochy jsou vymezeny tak, aby byly navzájem od sebe odděleny (zřetelně) způsoby jejich využití. Druhy jedn. ploch s rozdílným způsobem využití jsou označeny zkratkami Bv, Bd, Sk,... až Ls, W, Np. Způsoby využití ploch jsou stanoveny a definovány v čl. I.6.2 výrokové části.

§3/2b) Podle významu jsou vymezeny zastavitelné plochy ozn. Z1-2, Z4-11, Z13-14, Z16-17, Z18b, Z19-24, je vymezena plocha přestavby ozn. P1, jsou vymezeny plochy územních rezerv ozn. R1-2.

§3/4) S ohledem na specifické podmínky a na požadované rozdíly ve využití ploch, je většina ploch s rozdílným způsobem využití podrobněji členěna či specifikována a označena zkratkami podle čl. I.6.2 takto:

- Plochy bydlení (§ 4 vyhlášky) jsou podrobněji členěny na „venkovské domy“ ozn. Bv a „bytové domy“ ozn. Bd.
- Plochy smíšené obytné (§ 8 vyhlášky) jsou podrobněji specifikovány na „komerční“ ozn. Sk.
- Plochy občanského vybavení (§ 6 vyhlášky) jsou podrobněji členěny na „veřejné“ ozn. Ov, „sportovní“ ozn. Os, „církevní“ ozn. Oc a „hřbitovy“ ozn. Oh.
- Plochy výroby a skladování (§ 11 vyhlášky) jsou podrobněji členěny na „bez živočišné výroby“ ozn. Vp a „včetně živočišné výroby“ ozn. Vz.
- Plochy dopravní infrastruktury (§ 9 vyhlášky) jsou podrobněji členěny na „silniční“ ozn. Ds a „místní“ ozn. Dm.
- Plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhlášky) jsou podrobněji členěny na „komunikace“ ozn. Pk a „veřejnou zeleň“ ozn. Pz.
- Plochy zemědělské (§ 14 vyhlášky) jsou podrobněji členěny na „záhumenní“ ozn. Zz, „polní“ ozn. Zo a „zatrávněné“ ozn. Zt.

Dále jsou stanoveny tyto plochy s jiným způsobem využití, než je uvedeno v § 4 až § 19 vyhlášky označené zkratkami podle čl. I.6.2 výrokové části takto:

- plochy jiného vybavení - obora ozn. Jo,
- plochy fotovoltaické elektrárny ozn. Fv,
- plochy zeleně sídelních zahrad ozn. Zs,
- plochy zeleně krajinné ozn. Zk,
- plochy zeleně přírodní ozn. Zp.

§4-19 Plochy technické infrastruktury (§ 10 vyhlášky) označené Ti, plochy lesní (§ 15 vyhlášky) označené Ls, plochy vodní a vodohospodářské (§ 13 vyhlášky) označené W a plochy přírodní (§ 16 vyhlášky) označené Np odpovídají v ÚP vyhlášce v tzv. „paragrafovém“ znění.

Stanovení výše uvedených druhů ploch je podle požadavku § 3 odst. 4) vyhlášky samostatně zdůvodněno v článku II.9.6.1 odůvodnění s ohledem na jejich požadované využití.

§7/2) Nejsou vymezeny související plochy veřejného prostranství se zastavitelnými plochami, protože zastavitelné plochy bydlení či občanského vybavení nedosahují (ani v součtu v lokalitě) vyhláškou zmíněnou velikost 2 ha.

## **II.5 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

### **II.5.1 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů**

Územní plán Želetice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů vyjmenovaných v poznámce 4) na konci stavebního zákona, které mají, nebo mohou mít dopad na koncepci a navržené řešení územního plánu podle následujícího vyhodnocení.

#### **a) Soulad s požadavky zákona č. 254/2001 Sb., „o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)“, ve znění pozdějších předpisů**

Vymezením stabilizovaných ploch vodních a vodohospodářských ozn. W je chráněn systém odvodnění v území. Vymezením ploch zeleně krajinné ozn. Zk (pro meze, průlehy), zeleně přírodní ozn. Zp (pro územní systém ekologické stability) a ploch zemědělských - zatravněných ozn. Zt (pro jímavost území) je zabezpečováno zvýšení retenčních schopností území. Tyto plochy se budou podílet též na ochraně proti vodní erozi. Pro ochranu odtokových tras je v článku I.6.2 stanovena společná podmínka využití území označená písm. H. Pro zvýšení retenčních schopností území jsou vymezeny plochy (W<sub>1,2</sub>) pro vodní nádrž a vodní zdrž. V říčním km 0,000 - 41,286 Trkmanky je stanoveno záplavové území včetně aktivní zóny, které je znázorněno na koordinačním výkrese. Pro zástavbu v záplavovém území je v článku I.6.2 stanovena společná podmínka využití ploch označená písm. Ch. Umístění zastavitelných ploch Z1-2, Z20-21 a plochy přestavby P1 v záplavovém území, je odůvodněno v článku II.9.3.2 a I.9.3.3 níže. Je třeba dodržet (tj. nezastavovat) manipulační pásmo vodních toků, které je dáno hranicí 6 m od břehové čáry po obou stranách každého toku podle § 49 odst. 2), a které je znázorněno na koordinačním výkrese. Rovněž u hlavního řadu skupinového vodovodu bude třeba v dalších řízeních dodržovat volné manipulační pásmo podle předpisů. Pro vodojem skupinového vodovodu Kyjov na jižním okraji obce je vymezena stabilizovaná plocha technické infrastruktury (Ti).

#### **b) Soulad s požadavky zákona č. 114/1992 Sb., „o ochraně přírody a krajiny“, ve znění pozdějších předpisů**

Pro území evropsky významných lokalit (EVL) soustavy Natura 2000, tj. pro EVL CZ0620103 Věteřovská vrchovina a EVL CZ0624117 Na Adamcích a Národní přírodní památku (NPP) Na Adamcích jsou vymezeny stabilizované plochy přírodní ozn. Np. V řešeném území nejsou registrované významné krajinné prvky podle současné legislativy. Na koordinačním výkrese jsou znázorněny významné krajinné prvky (VKP) podle původní evidence Okresního úřadu Hodonín jako „evidované“ významné krajinné prvky: VKP Honcové čtvrtě, VKP Přední čtvrtě, VKP Přední čtvrtě - Zlatý kopec a VKP Crástovec. Do jižního okraje řešeného území (cca v místech s vodojemem) zasahuje ochranné pásmo (OP) sousední přírodní rezervace (PP) Sovince, které je znázorněno na koordinačním výkrese a kde bude dodržen předpis PP.

Za účelem ochrany a zlepšení přírodní hodnoty krajiny jsou vymezeny plochy zeleně přírodní určené pro založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability (ÚSES). V řešeném území je vymezeno 5 lokálních biocenter označených LBC 1-5 a 8 lokálních biokoridorů označených LBK 1-8. Je vymezena plocha chovné obory s přírodě blízkým charakterem pro svoji vyšší ekologickou hodnotu. Pro ochranu krajiny jsou stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu v článku I.6.4e) výrokové části.

#### **c) Soulad s požadavky zákona č. 201/2012 Sb., „o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší)“, ve znění pozdějších předpisů**

Podle Územně analytických pokladů správního obvodu ORP Kyjov je většina plochy nezalesněných částí Želetic „územím s větrnou erozí“ a cca stejná část řešeného území náleží do „oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší“. Pro zvýšení kvality ovzduší jsou vymezeny zejména plochy zeleně sídelních zahrad označené Zs, plochy zeleně krajinné ozn. Zk, plochy zeleně přírodní ozn. Zp, dále plochy lesní ozn. Ls a plochy přírodní ozn. Np. Pro ochranu čistoty ovzduší jsou v plochách stanoveny společné podmínky využití ploch označené v článku I.6.2 výrokové části písm. B a C. Nejsou vymezeny plochy pro umístění zařízení s

předpokládanými negativními vlivy na čistotu ovzduší. Při event. umístování výroby v plochách ozn. Vs, Vz a P1 s potenciálem znečišťování ovzduší bude postupováno podle § 17 a dalších zmíněného zákona. V dalších řízeních bude (mimo výše zmíněné legislativy) respektován i Integrovaný krajský program týkající se snižování emisí znečišťujících látek podle nařízení Jihomoravského kraje.

**d) Soulad s požadavky zákona č. 334/1992 Sb., „o ochraně zemědělského půdního fondu“, ve znění pozdějších předpisů**

Splnění požadavků tohoto zákona a jeho souvisejících prováděcích předpisů je vyhodnoceno samostatně v kapitole II.14.1 „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“ níže v odůvodnění.

**e) Soulad s požadavky zákona č. 20/1987 Sb., „o státní památkové péči“, ve znění pozdějších předpisů**

V řešeném území se nachází 1 kulturní památka zapsaná v ústředním seznamu NKP ČR:

- farní kostel Sv. Jakuba na parcele č. 14, jehož jádro pochází ze 13. století (kdy zde stála jen kapele) s výstavbou kostela a s jeho opravami v letech 1431, 1608, 1688, 1721-32, 1908, 1925, 2000.

Jedná o architektonickou dominantu v centru obce v části na Dědině. Kulturní památka je vyznačena na koordinačním výkrese, stejně jako pomník padlých za světových válek na hřbitově v kategorii „válečné hroby a pietní místa“. Jako „ostatní památky místního významu“ je v územním plánu vyznačeno 7 křížů - u kostela, u školy, na křižovatce ulic Váhy a Cimburk, v lokalitě Občiny, u silnice na Nenkovice, u polní cesty na Násedlovice a v trati Svatá Anna poblíž lesa Chrástovec. V souladu se zmíněným zákonem bude třeba uvedené památky i pietní místa chránit včetně jejich okolí. Jako „architektonicky cenné stavby a dominanty“ jsou vyznačeny budovy kostela, fary a školy.

V lokalitě Roviny se nachází „území archeologických nálezů - typ I.“ č. 34-22-01/5, v hlavním zastavěném území (historickém jádru obce) se nachází „území archeologických nálezů - typ II“ č. 34-22-01/17. Tato území jsou znázorněna na koordinačním výkrese podle územně analytických podkladů ORP Kyjov. Celé řešené území je územím s potencionálními archeologickými nálezy, což je uvedeno i v poznámce 2) na koordinačním výkrese. U investic s předpokladem zemních prací bude třeba respektovat požadavek § 22-23 zmíněného zákona, kdy je investor již v době přípravy staveb povinen oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu Akademie věd, a umožnit mu nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum a tento výzkum v nezbytné době i strpět. V tomto smyslu je pro plochy v řešeném území stanovena společná podmínka označená v článku I.6.2 písmenem G. V řešeném území nejsou památky lidové architektury ani památkové zóny. Pro centrální část obce je stanovena podmínka prostorového uspořádání týkající se zachování tradičního charakteru a struktury řazení zástavby.

**f) Soulad s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., „o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)“, ve znění pozdějších předpisů**

Splnění požadavků lesního zákona je vyhodnoceno samostatně v článku II.14.2 „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa“ níže v odůvodnění.

**g) Soulad s požadavky zákona č. 133/1985 Sb., „o požární ochraně“, ve znění pozdějších předpisů,**

Voda k hašení požárů podle požadavku § 29, odst. 1), písmene k) zmíněného zákona bude nadále zabezpečována z vodovodní sítě skupinového vodovodu. Naproti školy je vymezena plocha s hasičskou zbrojnicí. U vymezených zastavitelných ploch bude voda pro hašení požárů zabezpečena prostřednictvím nových vodovodních řadů umístovaných zejména ve vymezených koridorech veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. Na vodovodních uličních řadech budou k hašení požárů osazeny hydranty s vydatností a ve vzdálenostech podle požadavků platných předpisů, což je zmíněno i v čl. I.4.2d) výrokové

části. V případě odstavení veřejného vodovodu bude možno použít přírodní vodu z ploch vodních a vodohospodářských ozn. W, (W<sub>1</sub>).

**h) Soulad s požadavky zákona č. 13/1997 Sb., „o pozemních komunikacích“, ve znění pozdějších předpisů**

Pro silnice jsou mimo zastavěné území vymezeny plochy dopravní infrastruktury - silniční ozn. Ds, pro účelové komunikace plochy dopravní infrastruktury - místní ozn. Dm. Pro silnice a místní komunikace v zastavěném území jsou vymezeny plochy veřejných prostranství - komunikace ozn. Pk. Tímto vymezením jsou zabezpečeny plochy pro pozemní komunikace v řešeném území, které umožní i bezkolizní průjezd silnic III/41923 a III/41924.

Pozemky související dopravní infrastruktury mohou být součástí i jiných ploch s rozdílným způsobem využití podle článku I.6.2 výrokové části. Řešeným územím procházejí 2 krajské silnice III. třídy, které budou upravovány v pro ně vymezených stabilizovaných plochách podle platných předpisů, zejména norem ČSN 73 6102 „projektování křižovatek na silničních komunikacích“, ČSN 73 6101 „projektování silnic a dálnic“ a ČSN 73 6110 „projektování místních komunikací“. Z důvodu ochrany před hlukem z dopravy na pozemních komunikacích je v čl. I.6.2 výrokové části stanovena pro přiléhající plochy společná podmínka způsobu využití označená písm. D, týkající se chráněných prostor a dodržení hygienických limitů. Zdůvodnění řešení koncepce dopravní infrastruktury je uvedeno níže v článku II.9.4.1 odůvodnění.

**ch) Soulad s požadavky zákona č. 44/1988 Sb., „o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)“, ve znění pozdějších předpisů a soulad se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu**

V řešeném území nejsou (aspoň zatím) vymezena ložiska nerostných surovin ani jejich prognózní zdroje a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území. Proto nejsou vymezeny plochy pro dobývání nerostných surovin ani plochy pro ochranu nerostného bohatství. Podle Územně analytických podkladů správného obvodu ORP Kyjov jsou na koordinačním výkrese znázorněno sesuvné území č. 2490 a bodové sesuvy č. 2491 a 2492 evidované v r. 1979, které však nepocházejí z minulých těžeb. Celé řešené území se nachází v průzkumovém území ropy a zemního plynu Svahy českého masívu (040008), což je uvedeno i v poznámce na koordinačním výkrese. Z tohoto důvodu je v čl. I.5.6 výrokové části uvedeno, že „mimo zastavěné území a mimo chráněná území přírody bude umožněn průzkum nerostných surovin či přírodních zdrojů a bude umožněno umístování zařízení pro tento průzkum...“. Tím jsou v ÚP Želetice zabezpečeny podmínky pro možnost umístování a provádění průzkumu nerostného bohatství vč. průzkumných vrtů (což je též v souladu s odst. 5 § 18 stavebního zákona). Řešené území spadá (podle měření radonového rizika z geologického podloží a podle radonové databáze ČGS a Asociace radonového rizika) do kategorie nízkého rizika.

**i) Soulad s požadavky zákona č. 164/2001 Sb., „o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)“, ve znění pozdějších předpisů**

Do řešeného území nezasahují přírodní léčivé zdroje, o kterých pojednává lázeňský zákon. Pro případ, že by došlo k jejich nález, bude v plochách mimo zastavěné území a mimo chráněná území přírody umožněn jejich průzkum v souladu s odst. 5) § 18 stav. zákona.

**j) Soulad s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., „o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů“, ve znění pozdějších předpisů, zejména nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací**

Pro ochranu veřejného zdraví jsou stanoveny společné podmínky využití ploch označené v článku I.6.2 výrokové části písm. B, C a D, které vycházejí z požadavků výše zmíněného zákona a předpisů. Stanovené podmínky se týkají nenarušení okolního prostředí, neumístování zdrojů hluku či znečištění ovzduší v plochách, dále neumístování chráněných prostor u silnic bez prokázání nepřekročení přípustných hygienických limitů apod. Prokázání splnění těchto požadavků bude předmětem zejména dalších řízení v území.

**k) Soulad s požadavky zákona č. 239/2000 Sb., „o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů“, a s požadavky vyhlášky Ministerstva vnitra České republiky č. 380/2002 Sb., „k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva“**

Podle vyjádření dotčeného orgánu (Hasičského záchranného sboru JMK Hodonín, který hájí zájmy zmíněného zákona a jeho prováděcí vyhlášky a uplatňuje tyto požadavky) k zadání ÚP Želetice, je řešení podle jednotlivých písmen § 20 zmíněné vyhlášky následující:

**b) Zóny havarijního plánování:**

- Řešené území není součástí zón havarijního plánování a katastrální území Želetice u Kyjova není potenciálně ohroženo haváriemi zdrojů nebezpečných látek.

**c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:**

- V prostoru řešeného území není vybudován stálý úkryt. K event. ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události je potřeba využít tzv. improvizovaných úkrytů, které lze budovat ve vhodných podsklepených objektech.

**d) Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování:**

- Je zapotřebí počítat pro případ neočekávané mimořádné události s dočasným ubytováním v prostorách školy (tělocvičny), kulturního domu, obecního úřadu, kostela, event. i na ploše sportovního hřiště.
- Podle přílohy C6-3 havarijního plánu (*Počty a místa umístění evakuovaných v případě úniku radioaktivních látek*) jaderné elektrárny Dukovany vyplývá, že v řešeném území by bylo nutno ubytovat cca 100 osob z oblasti ORP Znojmo.

**e) Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci:**

- V řešeném území nejsou vymezeny speciální plochy pro umístění skladů materiálů ochrany obyvatel a humanitární pomoci.

**h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území:**

- V řešeném území nejsou ani nebudou skladovány nebezpečné chemické látky.

Zmíněný dotčený orgán nepředpokládá ve svém vyjádření nutnost řešit v územním plánu opatření uvedená v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., označená písmeny a, f, g, i.

**l) Soulad s požadavky zákona č. 222/1999 Sb., „o zajišťování obrany České republiky“ a zákona č. 49/1997 Sb., „o civilním letectví“ vč. souvisejících předpisů**

Pro ochranu zájmů vojenského letectva a obrany státu ve smyslu uvedeného zákona je v plochách řešeného území stanovena společná podmínka využití území označená v článku I.6.2 výrokové části pod písm. F ve znění: „V plochách lze umisťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, zejména z hlediska jejich výšky nad terénem“. Poznámka, že celé území Želetic se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany (MO ČR), je uvedena na koordinačním výkrese. Ochranné pásmo (OP) radiolokačního zařízení je nutno respektovat i podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., „o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání“. Tím je řešené území i zájmovým územím Armády České republiky podle § 175 stavebního zákona, kde projednávání staveb podléhá legislativě z hlediska obrany státu. V takto dotčeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního elektrického vedení velmi vysokého a vysokého napětí, základnových stanic mobilních operátorů. V území může být výstavba výškových staveb nad 30 m nad terénem a všech staveb tvořících dominanty v terénu omezena nebo zakázána.

## **II.5.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení sporů**

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, respektuje limity využití území stanovené příslušnými právními předpisy a správními rozhodnutími.

K návrhu ÚP Želetice bylo v rámci společného jednání řešeno částečně nesouhlasné stanovisko z hlediska záborů zemědělského půdního fondu, kdy orgán ochrany ZPF KrÚ JMK nesouhlasil s plochami pro bydlení Z3, Z9, Z12 a Z14. Dne 18.2.2015 bylo na pracovním jednání na krajském úřadě dohodnuto, že zastavitelná plocha Z3 bude převedena do územní

## (Územní plán Želetice)

rezervy, zastavitelná plocha Z8 bude rozšířena severním směrem společně s plochou Z9, zastavitelné plochy Z11 a Z13 budou zmenšeny a zastavitelná plocha Z12 bude celá zrušena. Zastavitelná plocha Z14 bude ponechána v návrhu, ale bude zredukována. Toto řešení bylo poté příslušným orgánem ochrany ZPF odsouhlaseno.

Na základě doporučení orgánu ochrany přírody a krajiny MěÚ Kyjov byla zastavitelná plocha Z18 pro výrobu přesunuta na druhou stranu přístupové komunikace (a kvůli tomu i přejmenována na Z18a) z důvodu situování případné zástavby mimo údolní nivu a mimo záplavové území Trkmanky. Další požadavky dotčených orgánů státní správy byly vyhodnoceny a prověřeny pořizovatelem. Oprávněným požadavkům bylo vyhověno a tyto byly projektantem zapracovány do ÚP Želetice.

V rámci společného jednání (podle odst. 1 § 51 SZ) ani v rámci veřejného projednání (podle odst. 4 § 53 SZ) nebyl řešen žádný rozpor.

### **UPOZORNĚNÍ:**

*Požadavkům dotčených orgánů na citace ze zvláštních právních předpisů nelze vyhovět. Územní plán není určen k tomu, aby citoval nebo nahrazoval ustanovení právních předpisů, o jejichž dodržení nerozhoduje zastupitelstvořešené obce. Dodržování platné legislativy nelze ani vynucovat územním plánem, který není informačním letákem o řešeném území. Územní plán nesmí podle odst. 3) § 43 SZ obsahovat mj. podrobnosti náležející územnímu rozhodnutí. V odůvodnění ÚP není možné stanovovat plochám další podmínky, než které jsou stanoveny ve výrokové části, byť by se jednalo o citace legislativy. Odůvodnění se týká jen toho, co je územním plánem vymezeno a proč je tak vymezeno.*

## **II.6 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Návrh Územního plánu (ÚP) Želetice nebyl posuzován z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území. Krajský úřad Jihomoravského kraje ve svém koordinovaném stanovisku k zadání z 15.2.2012 uplatnil ve smyslu § 47 odst. 3 stavebního zákona požadavek na vyhodnocení vlivů Územního plánu Želetice na životní prostředí. Po úpravě zadání a na základě žádosti Městského úřadu Kyjov krajský úřad pak dne 4.5.2012 podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., „o posuzování vlivů na životní prostředí“ (ve znění pozdějších předpisů) změnil své předchozí stanovisko a posouzení na životní prostředí neuplatňuje. Součástí návrhu proto není vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad ve svém stanovisku k zadání dále vyloučil významný vliv Územního plánu Želetice na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

## **II.7 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Toto stanovisko nebylo vydáno, protože vyhodnocení vlivu Územního plánu Želetice na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

## **II.8 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Dtto předchozí čl. II.7, stanovisko k vyhodnocení vlivu podle § 50 odst. 5) stavebního zákona nebylo vydáno.

## **II.9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

V zadání územního plánu nebyly požadovány, a proto nejsou ani vypracovány varianty řešení.

### **UPOZORNĚNÍ:**

- 1) *Komplexní zdůvodnění je seřazeno v členění a následnosti podle číslování a značení jedn. kapitol a článků výrokové části ÚP označených I.1 až I.16 - zde v odůvodnění II.9.1 až II.9.16. V možné míře je zachováno i podrobnější členění článků podle výrokové části.*
- 2) *Pro lokalizaci vymezených ploch, koridorů a změn v nezastavěném území jsou použity názvy tratí podle katastru (KM). Pro lokalizaci ploch a změn v hlavním zastavěném území jsou použity vžitě místní názvy (názvy ulic nejsou oficiálně stanoveny).*
- 3) *Zdůvodnění vymezení ploch či jejich změn je podle současné metodiky požadováno v různých částech odůvodnění. Proto znění jedn. článků může být takřka totožné, popř. jsou použity odkazy na jiné články odůvodnění.*

### **II.9.1 Zdůvodnění vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno podle požadavků § 58 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v současném znění. Jsou přiměřeně zohledněny dosud platné „hranice současně zastavěného území obce“ vymezené v předchozím ÚPO Želetice. Do zastavěného území jsou zařazeny pozemky, které do něj patří podle metodického pokynu „Vymezení zastavěného území“ ze září 2013 (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje, 2013). Do zastavěného území jsou zahrnuty pozemky tzv. „intravilánu“ (vymezeného k 1.9.1966) a všechny „zastavěné stavební pozemky“ - zastavěné plochy a nádvoří podle katastru a další parcely pod společným oplocením. Vymezené zastavěné území bylo během projednávání průběžně prověřováno, proto je uvedeno datum vymezení jeho hranic k 31.3.2016.

### **II.9.2 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

#### **II.9.2.1 Zdůvodnění hlavních zásad koncepce rozvoje území obce**

Koncepce vymezení zastavitelných ploch v přímé návaznosti na stabilizované plochy v zastavěném území do volných uličních „proluk“ či jako pokračování zástavby ulic je koncepce, která je ekonomicky výhodná, mj. zejména napojením ploch na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Tím se též zástavba obce doplní do kompaktnějšího stavu. Tato koncepce zvyšuje využití zastavěného území a tím i chrání nezastavěné území podle požadavku § 18, odst. 4) stavebního zákona. Tato koncepce umožňuje i přiměřený stavební rozvoj obce mimo zastavěné území. Vymezení stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury je nezbytným předpokladem pro zachování dopravního přístupu a obslužnosti území. Koncepce vymezení a nezmenšování zejména ploch zeleně krajinné a ploch zeleně přírodní je stanovena z důvodu udržení a zvýšení ekologické stability a též z důvodu ochrany území před vodní či větrnou erozí. Územní rezerva ozn. R1 je vymezena podle Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje z jejich aktualizace 2015, které jsou platným podkladem pro zpracování územních plánů.

#### **II.9.2.2 Zdůvodnění hlavních cílů rozvoje území obce**

Stanovené hlavní cíle rozvoje obce (přiměřený rozvoj zástavby, rozvoj veřejné infrastruktury, změny v krajině pro zvýšení retenčních schopností území a ÚSES) vycházejí z cílů územního plánování podle požadavku § 18, odst. 1-4) stavebního zákona. Soulad s cíli územního plánování je doložen v článku II.3.1 výše v odůvodnění.

#### **II.9.2.3 Zdůvodnění koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce**

Koncepce ochrany hodnot zastavěného území vychází z respektování stávající zástavby a dodržení jejího charakteru a struktury. Navržená koncepce ochrany hodnot umožňuje chránit



## (Územní plán Želetice)

produkční zemědělskou půdu i přírodně hodnotnější části krajiny (jakými je les či zeleň krajinná). Konceptce umožňuje vymezení ploch pro zvýšení kvality krajiny. To zejména vymezením ploch pro založení a doplnění územního systému ekologické stability (ÚSES) a snížení rizika půdní eroze. Taková konceptce ochrany hodnot vychází z cílů územního plánování podle požadavku odst. 4) § 18 stavebního zákona.

### **II.9.2.4 Zdůvodnění hlavních cílů ochrany a rozvoje hodnot území obce**

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území obce jsou stanoveny z důvodu ochrany civilizačních hodnot - to v zastavěném území i přírodních hodnot - to v nezastavěném území. Těmito hodnotami je venkovský charakter zástavby obce, hodnotami jsou i kulturní a přírodní památky. Hodnotou je kulturní zemědělská krajina s vymezenými plochami různých druhů zeleně. Zejména plochy zeleně krajinné a zeleně přírodní se podílí na ekologické i estetické úrovni krajiny a proto jsou vymezeny. Ani vymezenou zastavitelnou plochou pro fotovoltaickou elektrárnu nedojde k narušení hodnoty krajiny. Potřeba ochrany hodnot území obce vychází z platné legislativy, zejména ze zákona č. 20/1987 Sb., „o státní památkové péči“, ze zákona č. 114/2992 Sb., „o ochraně přírody a krajiny“, zákona o ochraně zemědělského půdního fondu i z jiných předpisů v jejich současných právních úpravách - viz. čl. II.5.1-2 výše v odůvodnění. Též viz „soulad s cíli a ukoly územního plánování“ v článku II.3.1 důvodnění.

### **II.9.3 Zdůvodnění urbanistická konceptce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

#### **II.9.3.1 Zdůvodnění urbanistické konceptce**

Urbanistická konceptce vychází v přiměřené míře i z předchozího Územního plánu obce (ÚPO) Želetice včetně jeho provedené změny č. I. To z důvodu zachování právní kontinuity v území, kde lze vydávat rozhodnutí a vést řízení podle dosud platné (předchozí) dokumentace ÚPO Želetice. Urbanistická konceptce je vyjádřena článkem I.3.1 v bodech a) - d) výrokové části Oproti předchozímu územnímu plánu obce jsou v novém územním plánu zapracovány následující změny a konceptce, které odpovídají současné legislativě platné od 1.1.2013 a novým či změněným požadavkům obce a orgánů (které jsou obsažené i v zadání územního plánu a v pokynech pro úpravu ÚP po společném jednání) s tímto zdůvodněním:

- Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., „o obecných požadavcích na využívání území“ a jsou podle této vyhlášky podrobněji dále členěny, protože je nutno stanovit všem vymezeným plochám konkrétní způsob využití v souladu se zmíněnou vyhláškou.
- Některé zastavitelné plochy bydlení v sídelních zahradách uvnitř hlavního zastavěného území jsou v novém ÚP (oproti předchozímu ÚPO) zahrnuty do stabilizovaných ploch bydlení - venkovské domy. Jednalo se o malé plochy s charakterem uličních proluk. Územní plán umožňuje výstavbu ve stabilizovaných plochách (např. v lokalitách Za humnami a U hřiště) v souladu s jejich stanoveným využitím.
- Je upuštěno od zastavitelných ploch bydlení uvnitř vnitrobloku Dědina - Alej - U hřiště - K lesu, protože obec od tohoto záměru na žádost vlastníků pozemků ustoupila (jako náhrada za to je vymezena plocha Z7, viz níže).
- Na rozdíl od původního ÚPO není na jižním okraji obce vymezena plocha pro výstavbu vinných sklepů, protože sklepy či zahradní domky jsou přípustným využitím záhumenních zahrad - ploch Zz. Tamtéž v zatáčce na Nenkovice bylo upuštěno od výstavby dalších domů z důvodu jejich nepřehledného dopravního napojení.
- Stejně tak není v lokalitě Želítka vymezena plocha vybavení, protože se zřízením odpadového dvora se nyní počítá v plochách výroby na opačném okraji obce.
- Oproti původnímu ÚPO je upuštěno od většiny územních rezerv, popř. jsou jejich části převedeny do ploch zastavitelných (Z4, Z6).
- Je změněno vymezení zastavitelné plochy bydlení označené nyní Z7 v lokalitě Stráně, kde bude budoucí zástavba přiléhat ke stávající komunikaci jako prodloužení ulice Alej a

## (Územní plán Želetice)

- nebude se muset budovat nová místní komunikace uvnitř bloku. Tento požadavek je uveden v zadání - „posunutí budoucí zástavby severním směrem“. Za bytovkou v lokalitě Čertovec je v této lokalitě vymezena i nová zastavitelná plocha bydlení ozn. Z14.
- Na základě požadavku zadání a požadavku krajského úřadu je změněno vymezení zastavitelných ploch bydlení označených Z11, Z13 v lokalitě Želítky, přičemž plocha Z13 je (oproti předchozímu ÚPO) vymezena nově.
  - Jsou nově vymezeny 2 zastavitelné plochy bydlení označené Z8-9 (Bv) v lokalitě U lesa (jako prodloužení stávající uliční zástavby). Dále je vymezena plocha bydlení ozn. Z2 (Bv) na Dědině - vedle statku.
  - Na základě výsledků ze společného jednání o ÚP Želetice, žádostí vlastníků pozemků a následných dohod s orgány je upuštěno od zastavitelných ploch ozn. Z3 (Bv), Z12 (Bv) a Z15 (Ov). Namísto plochy Z3 je vymezena územní rezerva bydlení ozn. R2 (Bv).
  - Jsou respektovány původně vymezené stabilizované plochy výroby a skladování, které jsou označeny zkratkou „Vz“. Namísto stabilizované plochy výroby je nyní (oproti původnímu ÚPO) vymezena plocha přestavby ozn. P1 (Vs). Ze změny č. I předchozího ÚPO je převzata zastavitelná plocha fotovoltaické elektrárny označená Z19 v lokalitě Přední Homole, s jejímž využitím se stále počítá.
  - Na základě požadavku orgánu ochrany ŽP je (oproti předchozímu ÚPO) přesunuta původní plocha výroby a skladování ozn. Z18 (Vs) do polohy mimo záplavové území - za farmu a je nyní ozn. Z18b (Vz).
  - Pro dopravní obsluhu zejména zastavitelných ploch bydlení jsou vymezeny plochy veřejných prostranství - komunikace označené Z22-24.
  - Změny jsou (oproti předchozímu ÚPO) provedeny i ve vymezení územního systému ekologické stability, který je vymezen podle komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) zapracované do katastru nemovitostí v roce 2009. Podle KPÚ nyní není vymezen lokální biokoridor přes chovnou oboru, ale je vymezen biokoridor označený LBK 3 podél cesty.
  - V nezastavěném území došlo ke změně vymezení plochy vodní a vodohospodářské označení (W<sub>2</sub>) pro vodní zdrž pod Sv. Annou, která je podle provedené pozemkové úpravy posunuta dále na jih od zástavby obce.

Výše uvedená koncepce byla prověřena z hlediska cílů územního plánování podle požadavků jednotlivých písmen § 19, odst. 1) stavebního zákona. Soulad s úkoly územního plánování je doložen v článku II.3.1 výše v odůvodnění. Podle požadavku vyhlášky č. 500/2006 Sb., zejména přílohy č. 7 k této vyhlášce jsou stanoveny i podmínky prostorového uspořádání. Kapitola č. I.3.1 „urbanistická koncepce“ je ve výrokové části vypracována a podrobněji členěna podle současných požadavků nové metodiky na obsah územního plánu (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, UÚR Brno z 13.2.2014) a proto obsahuje i požadavky na uspořádání vztahů mezi sídly, na uspořádání centra obce, veřejných prostranství a sídelní zeleně.

### II.9.3.2 Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

- **Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch bydlení Z1-2, Z4-11, Z13-14 (Bv)**  
Hlavní zastavěné území Želetic dosud není plně využito. Proto jsou zastavitelné plochy bydlení (podrobněji specifikované - venkovské domy) označené Z1-2, Z4-6 (Bv) a část plochy Z10 (Bv) vymezeny v uličních prolukách uvnitř hlavního zastavěného území. Tímto řešením se docílí intenzivnějšího využití zastavěného území. Zastavitelné plochy bydlení - venkovské domy ozn. Z7-9, část Z10, Z13-14 (Bv) jsou vymezeny mimo hlavní zastavěné území na pozemcích, které k němu přiléhají. Důvodem tohoto řešení je umožnění stavebního využití záhumenních zahrad na pozemcích vedle stávající zástavby či hned za ní. Částečně se jedná o doplnění či o prodloužení stávající uliční zástavby. Částečně se jedná o prodloužení uliční zástavby mimo zastavěné území - plochy Z7, Z8-9, Z14 v lokalitách Stráně a U lesa. Všechny zastavitelné plochy bydlení - venkovské domy jsou vymezeny v návaznosti na stávající místní, či účelové komunikace. Tímto je zajištěna možnost snadného dopravního a inženýrského napojení na veřejnou infrastrukturu. Takové řešení je i ekonomicky nejvýhodnější. Část zastavitelných ploch bydlení je vymezena podle předchozího Územního plánu obce (dále ÚPO) Želetice, kde byly již dříve vydány souhlasy dotčených orgánů, a kde se se změnou využití dotčených pozemků dlouhodobě počítá. V neposlední řadě je důvodem vymezení zastavitelných ploch

## (Územní plán Želetice)

bydlení - venkovské domy i zájem vlastníků pozemků o výstavbu podpořený zájmem obce, který je prověřen z hlediska cílů a úkolů územního plánování. Další zdůvodnění vymezení a popisy jednotlivých zastavitelných ploch bydlení - venkovské domy jsou tyto:

**Z1 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy na Dědině u potoka**

**Z2 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy na Dědině vedle statku**

Obě plochy jsou vymezené v severní části zastavěného území. Část plochy Z1 je vymezena podle předchozího ÚPO, zbytek plochy Z1 a plocha Z2 jsou vymezeny nově (v předchozím ÚPO byla Z2 součástí stabilizované plochy výroby, která byla zrušena). Obě plochy mají stávající dopravní a inženýrské napojení z ulice Dědina.

**Z4 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy Za humnami za farou**

Plocha je vymezená v západní části zastavěného území podle předchozího ÚPO (byla územní rezervou). Pro dopravní a inženýrské napojení plochy Z4 bude nutno vybudovat místní komunikaci v trase stávající účelové komunikace.

**Z5 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy za školou**

Plocha je vymezená v severní části zastavěného území. Většina plochy je vymezena podle předchozího ÚPO. Pro dopravní a inženýrské napojení plochy Z5 bude třeba prodloužit místní komunikaci U školy v trase účelové komunikace.

**Z6 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy U hřiště**

Plocha je vymezená ve střední části zastavěného území podle předchozího ÚPO (byla to územní rezerva). Plocha Z6 má stávající dopravní a inženýrské napojení z ulice U hřiště.

**Z7 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy Stráně**

Plocha je vymezená podél severního okraje obce mimo zastavěné území a je vymezena v ÚP nově. Pro dopravní a inženýrské napojení plochy bude třeba prodloužit místní komunikaci Alej v trase stávající účelové komunikace.

**Z8 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy U lesa na Stráně**

**Z9 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy U lesa**

Obě plochy jsou vymezené u severovýchodního okraje obce mimo zastavěné území a jsou v ÚP vymezeny nově. Pro dopravní a inženýrské napojení ploch bude třeba prodloužit místní komunikaci U lesa v trase stávající účelové komunikace.

**Z10 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy U řadovek**

Plocha je vymezená na jihovýchodním okraji zastavěného území, částečně uvnitř a částečně mimo zastavěné území. Plocha je vymezena podle předchozího ÚPO. Část plochy Z10 má stávající dopravní a inženýrské napojení z konce ulice U řadovek a pro část plochy bude třeba tuto místní komunikaci prodloužit.

**Z11 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy Želítky za řadovkami**

Plocha je vymezená u jihovýchodního okraje obce mimo zastavěné území podle předchozího ÚPO. Pro dopravní a inženýrské napojení plochy Z11 bude nutno prodloužit místní komunikaci U řadovek v trase účelové komunikace.

**Z13 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy Želítky**

Plocha je vymezená u jihovýchodního okraje obce mimo zastavěné území a je v ÚP vymezena nově. Pro dopravní a inženýrské napojení plochy bude třeba prodloužit místní komunikaci U řadovek v trase účelové komunikace.

**Z14 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy Čertovec**

Plocha je vymezená podél severního okraje obce mimo zastavěné území v ÚP nově. Pro dopravní a inženýrské napojení plochy bude nutno vybudovat místní komunikaci - prodloužení ulice Alej v trase účelové komunikace.

### • **Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch občanského vybavení Z16 -17 (Oh, Os)**

Zastavitelné plochy občanského vybavení označené Z16-17 jsou vymezeny uvnitř hlavního zastavěného území, což umožnění vyšší míru využití zastavěného území. Plochy občanského vybavení jsou vymezeny podél stávajících místních komunikací, čímž je zajištěno jejich dopravní a inženýrské napojení na veřejnou infrastrukturu. Toto řešení je ekonomicky nejvýhodnější. Obě zastavitelné plochy občanského vybavení jsou vymezeny podle předchozího Územního plánu obce (ÚPO) Želetice, kde byly již dříve vydány souhlasy

## (Územní plán Želetice)

dotčených orgánů a kde se se změnou jejich využití počítá. Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny u plochy Z16 na „sportovní“ (Os) a u plochy Z17 na „hřbitovy“ (Oh).

V neposlední řadě je důvodem vymezení zastavitelných ploch občanského vybavení i zájem obce, který je prověřen z hlediska cílů a úkolů územního plánování. Další zdůvodnění vymezení a popisy jednotlivých zastavitelných ploch občanského vybavení jsou tyto:

### **Z16 (Os) plocha občanského vybavení - sportovní za obecním úřadem**

Plocha je vymezená ve střední části zastavěného území podle předchozího ÚPO pro možnost rozšíření sportovišť a rekreace. Plocha má stávající dopravní a inženýrské napojení z ulice U hřiště.

### **Z17 (Oh) plocha občanského vybavení - hřbitovy vedle hřbitova**

Plocha je vymezená v jihozápadní části zastavěného území podle předchozího ÚPO (kde byl vymezen návrh komunikace a parkoviště pro hřbitov). Plocha je určena pro možnost rozšíření hřbitova, event. pro zřízení parkoviště aut či pro výstavbu obřadní síně a další využití související s provozem hřbitova. Plocha Z17 má stávající dopravní a inženýrské napojení z ulice U hřbitova.

## • **Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy výroby a skladování a zastavitelné plochy fotovoltaické elektrárny Z18b (Vz), Z19 (Fv)**

Zastavitelná plocha označená Z18b výroby a skladování podrobněji specifikovaná - „včetně živočišné výroby“ (Vz) je vymezena na severozápadním okraji obce, kde navazuje na hlavní zastavěného území za farmou (za kravínem). Plocha Z18b je oproti původnímu ÚPO vymezena v nové poloze mimo záplavové území Trkmanky. Plocha Z19 fotovoltaické elektrárny (Fv) je vymezena mimo hlavní zastavěného území v lokalitě Přední Homole podél účelové komunikace směřující na oboru a Násedlovice. Obě plochy jsou vymezeny podél stávajících komunikací, čímž je zajištěno jejich snadné dopravní napojení na veřejnou infrastrukturu. Plocha Z19 je vymezena podle předchozího ÚPO Želetice jako změna č. I, kde byly již dříve vydány souhlasy dotčených orgánů a kde se se změnou využití pozemků již počítá. V neposlední řadě je důvodem vymezení zmíněných 2 zastavitelných ploch i zájem obce, který je prověřen z hlediska cílů a úkolů územního plánování. Další zdůvodnění vymezení a popisy těchto zastavitelných ploch jsou tyto:

### **Z18b (Vz) plocha výroby a skladování - včetně živočišné výroby za farmou**

Plocha je vymezená na severozápadním okraji obce mimo zastavěné území za kravínem. Původně byla vymezena jako plocha Z18 (Vs) podle předchozího ÚPO podél Trkmanky. Na žádost orgánu ochrany ŽP byla plocha po společném jednání zmenšena a přesunuta do polohy ozn. Z18. V nové poloze mimo záplavové území bude plocha lépe využitelná. Plocha Z18b má stávající dopravní a inženýrské napojení z konce komunikace Za statkem.

### **Z19 (Fv) plocha fotovoltaické elektrárny Přední Homole**

Plocha je vymezená samostatně západně od obce podle změny č. I (jako dílčí změna ZMI/1) předchozího ÚPO z r. 2010 pro fotovoltaickou elektrárnu. Plocha má stávající dopravní napojení z účelové komunikace pokračující z lokality Za statkem směrem na Násedlovice. Poloha plochy Z19 je výhodná i z toho hlediska, že se nachází pod stávajícím venkovním el. vedením 22 kV.

## • **Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy technické infrastruktury, zastavitelné plochy dopravní infrastruktury a 3 zastavitelných ploch veřejných prostranství Z20-24 (Ti, Dm, Pk)**

Zastavitelná plocha označená Z20 technické infrastruktury (Ti) a s ní související zastavitelná plocha Z21 dopravní infrastruktury podrobněji specifikovaná „místní“ (Dm) jsou vymezeny severozápadně od obce pro čistírnu odpadních vod u soutoku Trkmanky a Želetického potoka. Plocha Z21 je určena pro dopravní přístup k budoucí čistírně odpadních vod umístěné v ploše Z20. Zastavitelné plochy Z20-21 jsou vymezeny podle předchozího Územního plánu obce (ÚPO) Želetice, kde byly již dříve vydány souhlasy dotčených orgánů a kde se se změnou využití pozemků počítá. Zastavitelné plochy označené Z22-24 podrobněji specifikované jako plochy veřejných prostranství - komunikace (Pk) jsou určeny pro umístění místních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obsluhu zastavitelných ploch bydlení.

## (Územní plán Želetice)

Plocha Z24 je vymezena podle předchozího ÚPO Želetice, plochy Z22-23 jsou navrženy nově. Zastavitelné plochy Z20-24 jsou dopravní a technickou infrastrukturou s veřejně prospěšnými stavbami. V neposlední řadě je důvodem vymezení zmíněných zastavitelných ploch i zájem obce, který je prověřen z hlediska cílů a úkolů územního plánování. Další zdůvodnění vymezení a popisy těchto zastavitelných ploch jsou tyto:

- Z20 (Ti) plocha technické infrastruktury u soutoku potoků**  
Plocha je vymezená severozápadně poblíž obce mimo zastavěné území podle předchozího ÚPO pro veřejně prospěšnou stavbu - čistírnu odpadních vod (ČOV). Pro dopravní a inženýrské napojení plochy Z20 bude nutno vybudovat místní komunikaci v ploše Z21. Pro umístění ČOV je vydáno územní rozhodnutí.
- Z21 (Dm) plocha dopravní infrastruktury - místní k budoucí čistírně odpadních vod**  
Plocha je vymezená severozápadně poblíž obce mimo zastavěné území podle předchozího ÚPO pro veřejně prospěšnou stavbu - místní komunikaci k čistírně odpadních vod. Dopravní napojení plochy bude ze stávající účelové komunikace směrem od lokality Za statkem.
- Z22 (Pk) plocha veřejných prostranství - komunikace v lokalitě Stráně**  
Plocha je vymezená jako prodloužení komunikace Alej podél severního okraje obce mimo zastavěné území. Plocha je vymezena v ÚP nově pro umístění veřejně prospěšné stavby místní komunikace a inženýrských sítí.
- Z23 (Pk) plocha veřejných prostranství - komunikace U lesa**  
Plocha je vymezená jako prodloužení komunikace U lesa u severovýchodního okraje obce mimo zastavěné území. Plocha je vymezena v ÚP nově pro umístění veřejně prospěšné stavby místní komunikace a inženýrských sítí.
- Z24 (Pk) plocha veřejných prostranství - komunikace v lokalitě Želítky**  
Plocha je vymezená jako prodloužení komunikace U řadovek u jihovýchodního okraje obce mimo zastavěné území. Část plochy je vymezena podle předchozího ÚPO a část plochy je vymezena v ÚP nově pro umístění veřejně prospěšné stavby místní komunikace a inženýrských sítí.

### • **Zdůvodnění podmínek pro změnu využití zastavitelných ploch**

V tabulce s přehledem vymezených zastavitelných ploch jsou v článku 1.3.2 výrokové části stanoveny koncepční podmínky pro změnu využití některých zastavitelných ploch. Některé koncepční podmínky jsou pod tabulkou specifikovány takto (citováno):

- „Protizáplavová ochrana“ u ploch Z1-2, Z20-21 je zajištění takových opatření v dalších řízeních, která povedou k ochraně umístěvané zástavby před vodou při event. záplavách, a která povedou k nezhoršení odtokových poměrů.
- „Řešení hluku z přilehlé silnice“ u ploch Z1-2 je zajištění takových opatření v dalších řízeních, která povedou k ochraně chráněných prostor před hlukem z dopravy, bude-li takový požadavek vycházet z hlukového posouzení. Podmínky využití návrhových ploch s chráněnými prostory přiléhající k silnici III. třídy nebudou z hlediska hlukové ochrany v dalším projednávání oslabovány.
- „Zachovat ochranu lesa“ u plochy Z9 je zajištění zejména odstupu budoucích staveb od lesa podle požadavků správce lesa v dalších řízeních.
- „Hydrologickým průzkumem“ u plochy Z17 bude prověřena vhodnost event. pohřbívání do klasických hrobů a stanovení tlečí doby, pokud by zde mělo být toto pohřbívání použito.
- „Zachovat elektrické vedení 22 kV“ u plochy Z19 je zajištění funkčnosti vedení, kdy trasu vedení 22 kV bude nutno respektovat nebo přeložit v dalších řízeních.

Tyto koncepční podmínky jsou stanoveny z důvodu dodržení platných předpisů a reflektují na skutečnost, že některé zastavitelné plochy jsou vymezeny v limitech využití území, respektive kolidují s limity podle zvláštních právních předpisů. Limity jsou znázorněny na koordinačním výkrese podle aktuálních Územně analytických podkladů.

Podmínka „protizáplavové ochrany“ vychází z nutnosti respektovat vyhlášené záplavové území vč. jeho aktivní zóny. Podmínka „řešení hluku z přilehlé silnice“ vychází z nutnosti dodržení předpisů o ochraně veřejného zdraví, atd. - též viz čl. 1.5.1 „soulad s požadavky zvláštních právních předpisů...“ výše v odůvodnění.

V tabulce je uvedena i koncepční podmínka „výstavby či prodloužení místní komunikace a inženýrských sítí“. Tato podmínka vychází z § 23 odst. 1) a 2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., „o obecných požadavcích na využívání území“ v současném znění, kde je stanoveno, že umísťované stavby v plochách musí mít umožněno dopravní napojení a napojení na sítě technické infrastruktury. Tyto sítě se budou vesměs realizovat souběžně s místní komunikací, či přímo v jejím pozemku.

#### Podmínky pro rozhodování o změnách v území

Vymezeným zastavitelným plochám se nestanovují podmínky pro rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci, územní studii ani vydaným regulačním plánem s následujícím odůvodněním. Podmínka dohody o parcelaci není (jako v případě územní studie či regulačního plánu) časově limitovaná lhůtou a teoreticky by mohla na dlouhou dobu znemožnit změnu využití ploch, nebo jejich částí. Po prověření urbanistické koncepce s požadavky zadání, s požadavky územně analytických podkladů, s cíly a úkoly územního plánování a s hodnotami v území nejsou shledány žádné důvody k tomu, aby byla pro změnu využití některé zastavitelné plochy stanovena podmínka územní studie či vydaného regulačního plánu. Jediná zastavitelná plocha větší než 2 ha je plocha ozn. Z19 pro fotovoltaickou elektrárnu. Ostatní zastavitelné plochy jsou vymezeny do velikosti 1 ha a nemusejí být nezbytně podrobněji členěny územní studií či další územně plánovací dokumentací. Všechny zastavitelné plochy mají jasná napojení na veřejnou infrastrukturu, která je vymezena mimo zastavitelné plochy (i když může být i jejich součástí).

### **II.9.3.3 Zdůvodnění vymezení ploch přestavby**

#### **- Zdůvodnění vymezení plochy přestavby P1 (Vs)**

V severní části zastavěného území je vymezena plocha přestavby označená P1 výroby a skladování podrobněji specifikovaná „bez živočišné výroby“ (Vs) v lokalitě za nádražím, kde dříve bylo zahradnictví. Plocha přestavby je vymezena na konci komunikace Za statkem, kde bude snadné dopravní napojení na veřejnou infrastrukturu. Důvodem vymezení plochy je zájem obce, který je prověřen z hlediska úkolů a cílů územního plánování. Další zdůvodnění vymezení a popis plochy přestavby je tento:

#### **P1 (Vs) plocha výroby a skladování - bez živočišné výroby za nádražím**

Plocha je vymezená v severní části hlavního zastavěného území a je v ÚP vymezena nově. V předchozím ÚPO zde byla vymezena stabilizovaná plocha výroby, protože zde bylo zahradnictví, po kterém zůstalo v ploše dodnes několik nevyužitých objektů. Jedná se o znovuvyužití již zrušeného areálu - tzv. „brownfields“. Součástí plochy je budova bývalého nádraží. Plocha P1 má možnost dobrého dopravního a inženýrského napojení z konce komunikace Za statkem.

#### **- Zdůvodnění podmínek pro změnu využití plochy přestavby**

V článku I.3.3 výrokové části jsou pro plochu P1 stanoveny koncepční podmínky pro změnu využití, které jsou specifikovány takto (citováno):

- „Protizáplavová ochrana“ u plochy P1 je zajištění takových opatření v dalších řízeních, která povedou k ochraně umísťované zástavby či staveb před vodou při event. záplavách, a která povedou k nezhoršení odtokových poměrů.
- „Zachovat elektrické vedení 22 kV“ u plochy P1 je zajištění funkčnosti vedení, kdy trasu vedení 22 kV bude nutno respektovat nebo přeložit v dalších řízeních.

Tyto koncepční podmínky jsou stanoveny z důvodu dodržení platných předpisů a reflektují na skutečnost, že plocha přestavby P1 koliduje s limity podle zvláštních právních předpisů. Limity jsou znázorněny na koordinačním výkrese podle aktuálních Územně analytických podkladů. Podmínka protizáplavové ochrany vychází z nutnosti respektovat vyhlášené záplavové území. Stanovení této podmínky včetně důvodu vymezení plochy přestavby v záplavovém území je odůvodněno v následujícím článku.

Ploše přestavby není stanovena podmínka pro rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci, územní studií ani vydaným regulačním plánem ze stejného důvodu, jaký je uveden u zastavitelných ploch v předchozím článku (výše).

- **Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a plochy přestavby v záplavovém území**  
Zastavitelné plochy bydlení ozn. Z1-2 (Bv), zastavitelná plocha technické infrastruktury ozn. Z20 (Ti), zastavitelná plocha dopravní infrastruktury ozn. Z21 (Dm) a plocha přestavby ozn. P1 (Vs) jsou vymezeny celé (Z1, Z20-21), nebo z části (Z2, P1) v záplavovém území Trkmanky. Aktuální záplavové území Trkmanky bylo stanoveno krajským úřadem Jihomoravského kraje dne 26.10.2011 v říčním km 0,000 - 41,286 včetně aktivní zóny. Podle požadavku čl. 26) Politiky územního rozvoje ČR je vymezení zmíněných zastavitelných ploch či jejich částí v záplavovém území zdůvodněno takto:
- Z1 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy na Dědině u potoka**  
**Z2 (Bv) plocha bydlení - venkovské domy na Dědině vedle statku**  
Obě plochy bydlení jsou vymezeny v zastavěném území ve 2 volných prolukách zástavby u silnice v lokalitě Dědina. Plochy mají existující dopravním a inženýrské napojení, což je velmi výhodné. Doplnění chybějící uliční zástavby je vhodné i z urbanistického hlediska. Zastavitelným plochám Z1-2 je stanovena koncepční podmínka „protizáplavová ochrana“ (viz níže).
- Z20 (Ti) plocha technické infrastruktury u soutoku potoků**  
**Z21 (Dm) plocha dopravní infrastruktury - místní k budoucí čistírně odpadních vod**  
Obě plochy jsou vymezeny severozápadně poblíž obce u soutoku potoků v poloze, kterou nelze zaměnit za jinou. Plochy jsou určeny pro umístění čistírny odpadních vod (ČOV), která bude společná pro 3 obce a též pro komunikaci k ČOV. Pro celý systém odkanalizování vč. čistírny odpadních vod je vydáno územní rozhodnutí. Zastavitelným plochám Z20-21 je stanovena koncepční podmínka „protizáplavová ochrana“ (viz níže).
- P1 (Vs) plocha výroby a skladování - bez živočišné výroby za nádražím**  
Plocha přestavby pro výrobu a skladování P1 je vymezeny u severozápadního okraje uvnitř hlavního zastavěného území. Plocha má výhodnou polohu s ohledem na další funkce v území - mírný odstup od ploch bydlení a zároveň návaznost na další plochy výroby a skladování, dále již existující dopravní a technické napojení na veřejnou infrastrukturu i pěší dostupnost. Návaznost na stávající plochy výroby a skladování může umožnit rozšíření výroby. Plocha P1 je vymezena jako areál „brownfields“ pro znovuvyužití pozemků bývalého zahradnictví. Ploše P1 je stanovena koncepční podmínka „protizáplavová ochrana“ (viz níže).
- Výše zmíněným plochám je v článku I.3.2 a I.3.3 výrokové části stanovena koncepční podmínka pro změnu využití „protizáplavová ochrana“, podle které je nutno v dalších řízeních zajistit taková opatření, která povedou k ochraně umístěvané zástavby před vodou při záplavách. Takovým opatřením pro další řízení může být např. to, že zástavba nebude podskleповána, že úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude umístěna výše, než je niveleta případné víceleté vody. Dále, že výstavba bude umístěna na zvýšeném terénu (na navážce), že v plochách nebudou umístěována souvislá plná oplocení či objekty neumožňující přirozený odtok povodňové vody. Dále, že v plochách nebudou umístěovány sklady škodlivých látek či technologie ohrožující kvalitu vody, přičemž povodňová voda by též neměla ohrozit chod čistírky odpad atd.

#### II.9.3.4 Zdůvodnění vymezení systému sídelní zeleně

Požadavek na vymezení sídelní zeleně vychází z části I. přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v současném znění, kde v článku 1c) „obsah územního plánu“ je požadováno „vymezení systému sídelní zeleně“. Způsob vymezení systému sídelní zeleně vychází z podmínek a požadavků, které jsou stanoveny v článku I.3.1f) urbanistická koncepce výrokové části. Důvodem vymezení sídelní zeleně je stabilizace a nezmenšování podílu ploch veřejných prostranství - veřejná zeleň ozn. „Pz“ a ploch zeleně sídelních zahrad ozn. „Zs“ v zastavěném území. Dalším důvodem jejich vymezení je zachování venkovského charakteru obce a oddělení hlavního zastavěného území od okolních ploch zemědělských, zejména polních. Plocha navržené změny plochy Zz na zeleň sídelních zahrad ozn. (Zs<sub>1</sub>) je vymezena mezi zastavitelnou plochou bydlení Z7 a hlavním zastavěným územím. To z toho důvodu, že pro plochy zeleně sídelních zahrad (ty jsou v zastavěném území) jsou stanoveny jiné podmínky

využití bež pro plochy zemědělské - záhumenní ozn. Zz (které jsou mimo zastavěné území). Realizací úplochy bydlení Z7 (Bv) se stane plocha (Zs<sub>1</sub>) spoučástí zastavěného území.

## **II.9.4 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

### **II.9.4.1 Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury**

Potřeba vymezení ploch pro dopravní infrastrukturu naplňuje požadavek § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na „silniční“ ozn. zkratkou Ds, „místní“ ozn. zkratkou „Dm“ a na plochy veřejných prostranství - komunikace ozn. zkratkou „PK“. To z důvodu jejich specifického - odlišného způsobu využití - plochy Ds jsou určeny zejména pro silnice a plochy Dm jsou určeny zejména pro účelové komunikace. Plochy dopravní infrastruktury - silniční Ds a dopravní infrastruktury - místní Dm jsou vymezeny mimo zastavěná území. Plochy veřejných prostranství - komunikace Pk jsou vymezeny v zastavěném území a podél zastavitelných ploch (kde se po uskutečnění výstavby stanou součástí zastavěného území). Proto jsou plochy dopravní infrastruktury takto členěny.

#### **a,g) Zdůvodnění koncepce drážní a cyklistické dopravy**

Drážní doprava (železnice) byla v nedávné době zrušena a drážní těleso je převedeno do majetku sdružení obcí Mikroregionu Ždánicko. Bývalé drážní těleso se ukázalo jako ideální pro zřízení nové cyklostezky. Z tohoto důvodu je v bývalém drážním tělese zařazeném do ploch dopravní infrastruktury - místní (Dm) vymezena regionální cyklistická stezka. Jedná se o již realizovaný záměr zmíněného Mikroregionu. Cyklostezka v ploše Dm podél silnice III/41924 v části U hřbitova je navržena proto, aby zde byla cyklistická doprava provozována mimo silnici. Přes celé řešené území i přes hlavní zastavěné území prochází navíc Kyjovská vinařská stezka, jejíž trasa je rovněž znázorněna na koordinačním výkrese.

#### **b) Zdůvodnění koncepce silniční dopravy**

Na dopravní přístupnosti Želetic se podílí silnice č. III/41923 Dražůvky - Želetice - Násedlovice, která prochází mimo vlastní obec podél pravého břehu Trkmanky. Dále silnice č. III/41924 Strážovice - Nenkovice - Želetice, která prochází hlavním zastavěným územím v lokalitách Dědina (přes náves) a U hřbitova. Na silnici III/41924 jsou napojeny stávající místní obslužné komunikace v hlavním zastavěném území. Silnice III/41923 a III/41924 jsou podle koncepčního dokumentu „Generel krajských silnic Jihomoravského kraje“ tahy místního (lokálního) významu. V koncepčním dokumentu „Návrhová kategorizace krajských silnic Jihomoravského kraje do roku 2030“ jsou uvedeny kategorie silnic v souladu s Českou státní normou ČSN 736101 „projektování silnic a dálnic“, ve kterých budou zmíněné silnice mimo průjezdné úseky obcí upravovány. Dokument stanovuje, že pro silnice III/41923 a III/41924 je to kategorie S 6,5. Stabilizované plochy dopravní infrastruktury - silniční (Dm), po nichž jsou vedeny zmiňované silnice, jsou vymezeny v dostatečných šířkách, aby zajistily mimo zastavěné území bezproblémové úpravy podle „Návrhové kategorizace krajských silnic...“.

V plochách veřejných prostranství - komunikace (Pk), ve kterých je v zastavěném území vedena silnice III/41924, nebude znemožněno vedení průjezdního úseku silnice v plynulé trase a v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice, přičemž silnice III/41924 bude v průjezdném úseku spravována a navrhována ve funkční skupině C podle ČSN 736110 „projektování místních komunikací“. Podmínky stanovené pro umístování silnic vycházejí z platné legislativy, zejména zmíněných ČSN 736101 a ČSN 736110 a ČSN 736102 „projektování křižovatek na silničních komunikacích“.

V detailu koordinačního výkresu jsou čárkovane znázorněna rozhledová pole křižovatek místních komunikací se silnicemi. To za účelem kontroly a zachování volných rozhledů při napojení místních komunikací na silnice. Podle čl. 105 a tabulky č. 8 ČSN 736110 „projektování místních komunikací“ jsou rozhledová pole vyznačena podle délky dojezdu na silnicích - v zastavěném území pro rychlost 50 km/hod ve vzdálenosti 35 m a na místních komunikacích pro rychlost 30 km/hod ve vzdálenosti 20 m od středu křižovatky. Volná rozhledová pole nejsou dodržena na několika místech v průjezdu silnice III/41924 hlavním



## (Územní plán Želetice)

zastavěným územím, protože jsou zastavěna domy (nárožími). Proto je zde nutno řešit nepřehlednou situaci dopravním značením - stopkou, event. i umístěným zrcadlem.

### **c) Zdůvodnění koncepce místní dopravy**

Zdůvodnění vymezených zastavitelných ploch Z21 (Dm) a Z22-23 (Pk) pro umístění nových místních komunikací je provedeno v předchozím článku II.9.3.2 „Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch“. Místní komunikace umístěná v zastavitelné ploše Z21 bude sloužit pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy technické infrastruktury Z20 (Ti) určené pro čistírnu odpadních vod a tímto je taky odůvodněna. Místní komunikace umístěné v zastavitelných plochách Z22-24 budou sloužit pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch bydlení označených Z7-11 a Z13-14, čímž jsou taky odůvodněny.

Mimo zmíněné zastavitelné plochy jsou ve výrokové části vymezeny 4 nové místní komunikace ve stávajících (tj. stabilizovaných) plochách veřejných prostranství - komunikace (Pk), které jsou na výkresech též graficky znázorněny a označeny „mk 1-4“. Tyto místní komunikace jsou vymezeny zejména pro dopravní obsluhu stávajících a zastavitelných ploch bydlení (Z4-5, Z14), čímž jsou taky odůvodněny, navíc usnadní i přístupy k dalším pozemkům. Podmínky stanovené pro umístování místních komunikací vycházejí z platné legislativy, zejména České státní normy ČSN 736110 „projektování místních komunikací“ a ČSN 736102 „projektování křižovatek na silničních komunikacích“. Místní komunikace budou v zastavěném území navrhovány a umístovány v parametrech kategorie MO 6, funkční skupiny C. Je navrženo prodloužení stávajících ulic v plochách veřejných prostranství či v plochách dopravní infrastruktury nebo v trasách stávajících účelových komunikací. Takové řešení je i z hlediska ekonomického velmi výhodné. Bude se jednat o veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury. Podmínka týkající se přístupu sanitek a vozů požární ochrany vychází z požadavku § 23 odst. 1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., v současném znění.

### **d) Zdůvodnění koncepce účelové dopravy**

Pro účelové komunikace jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury - místní ozn. zkratkou „Dm“, to jak pro plochy stávající, tak pro plochy navržené (v závorce). Stávající i navržené účelové (tzn. zejména zemědělské) komunikace jsou do územního plánu převzaty z předchozí „Komplexní pozemkové úpravy k.ú. Želetice u Kyjova“ (Geodis Brno), která byla vložena do katastru v r. 2009. V rámci této komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) byl zpracován „Plán společných zařízení“, kde jsou vymezeny plochy a trasy pro „hlavní, vedlejší a doplňkové cesty“ zemědělských komunikací. Mimo to jsou do územního plánu zapracovány nedávné realizace „hlavních polních cest HC4-5“ podle projektů z roku 2011 (PP projekt Hodonín), to v lokalitách Za humnami, Stráně a U lesa. Pro nové účelové komunikace jsou přímo v katastru již vymezeny „ostatní plochy - komunikace“, které jsou v majetku obce. Plochy dopravní infrastruktury označené Dm pro účelové (zemědělské) komunikace se vymezují zejména z důvodu zabezpečení přístupu k pozemkům v řešeném území. Podmínka pro umístování je stanovena s ohledem na skutečnost, že na účelových komunikacích bude nutno přemísťovat i zemědělskou techniku.

### **e,f) Zdůvodnění koncepce dopravy v klidu a veřejné dopravy osob**

Nejsou vymezeny samostatné plochy pro dopravu v klidu, protože parkování automobilů je součástí zejména ploch veřejných prostranství - komunikace ozn. „Pk“ a může být i součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití podle článku I.6.2. Nejsou vymezeny změny v koncepci veřejné dopravy osob. Z důvodů vyhodnocení dostupnosti veřejné dopravy jsou v detailu koordinačního výkresu znázorněny docházkové vzdálenosti zastávek autobusové dopravy o poloměru 500 m, z kterých vyplynulo, že není třeba doplnit autobusovou zastávku.

### **II.9.4.2 Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury**

Plochy technické infrastruktury označené zkratkou „Ti“ jsou určeny zejména pro inženýrské sítě a jejich zařízení, které mají či vyžadují vlastní pozemek. Např. pro základnové stanice mobilních operátorů, pro vodojemy, pro čistírny odpadních vod, pro regulační stanice, čerpací stanice apod. Podmínky pro umístování technické infrastruktury na přístupných místech s

## *(Územní plán Želetice)*

dostatečným manipulačním prostorem jsou stanoveny z důvodu umožnění její údržby. Vedení technické infrastruktury je jako související přípustným využitím skoro všech druhů ploch.

### ***a,b) Zdůvodnění koncepce zásobování elektrickou energií a komunikačních spojů***

Nové venkovní elektrické vedení 22 kV (VN) okolo hřbitova zakončené distribuční trafostanicí 22/0,4 kV v lokalitě Roviny je navrženo pro posílení distribuční sítě 0,4 kV (NN) v jihozápadní části hlavního zastavěného území a pro posílení zásobování elektrickou energií zastavitelných ploch. Další elektrická vedení včetně trafostanic 22/0,4 kV (VN/NN) mohou být jako související technická infrastruktura součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Nejsou vymezeny změny na elektronických komunikačních zařízeních a spoji.

### ***c,d) Zdůvodnění koncepce zásobování plynem a pitnou vodou***

Obec je zásobena zemním plynem ze středotlakých rozvodů vycházejících z regulační stanice plynu umístěné u vysokotlakého koncového plynovodu v sousedních Nenkovicích. Želetice jsou zásobeny pitnou vodou ze skupinového vodovodu Kyjov s vodními zdroji mimo řešené území. Na tento vodovod jsou napojeny i okolní obce vč. Dražůvek. U jižního okraje hlavního zastavěného území je v ploše technické infrastruktury ozn. „Ti“ umístěn vodojem.

Trasy rozvodů středotlakého plynovodu (STL) i pitného vodovodu jsou v území stabilizované. Je navrženo prodloužení uličních rozvodů plynu a pitné vody podél vymezených zastavitelných ploch do míst budoucí předpokládané spotřeby zemního plynu a pitné vody. Požadavek na technické vybavení vodovodních řadů podle platných předpisů vychází z legislativy o protipožární ochraně. Na nových vodovodních řadech budou osazeny hydranty s vydatností a ve vzdálenostech podle platných norem. Kapacitní posouzení spotřeby plynu a pitné vody pro budoucí výstavbu bude provedeno v dalších řízeních, protože počet obyvatel Želetic je podle statistických údajů stabilní. Nárůst počtu trvalých obyvatel, mající významný vliv na spotřebu plynu a vody, se nepředpokládá (porodnost se územní plánem neovlivní).

### ***e) Zdůvodnění koncepce odkanalizování***

Do územního plánu je zapracován návrh kanalizace podle vydaného územního rozhodnutí, čímž je tento návrh i odůvodněn. Kanalizace je řešena podle dokumentace „Odkanalizování obcí Želetice, Nenkovice, Dražůvky“ (Artesia s.r.o, Ratíškovice, 2009) s odvedením kanalizace na společnou čistírnu odpadních vod umístěnou v Želeticích v zastavitelné ploše Z20 technické infrastruktury (Ti) u soutoku Trkmanky a Želetického potoka. Společná čistírna odpadních vod pro 3 obce je ekonomicky výhodnější. Zastavitelná plocha Z20 je zdůvodněna i v předchozím článku II.9.3.2 „*zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch*“. Kanalizace je navržena jako jednotná s odlehčovacími komorami (dešťovými oddělovači) s přepady do vodotečí, protože při tomto řešení lze navázat na stávající jednotnou kanalizaci a použít ji. Na rozdíl od dokumentace k územnímu rozhodnutí je v územním plánu vymezena alternativní trasa pro odvedení kanalizace z Nenkovic podél Želetického potoka přímo do čistírny odpadních vod. Dále je návrh kanalizace v ÚP doplněn o prodloužení uličních řadů podél vymezených zastavitelných ploch. To zejména v „koridorech pro veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury“ z důvodu možnosti napojení zastavitelných ploch bydlení. Podmínka „protipovodňové ochrany“ pro stavbu čistírny odpadních vod v ploše Z20 je stanovena proto, že čistírna je vymezena v aktivní zóně záplavového území Trkmanky, což je samostatně zdůvodněno v článku II.9.3.2 „*zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a plochy přestavby v záplavovém území*“.

### ***f) Zdůvodnění koncepce odvodnění území a nakládání s odpady***

Plochy vodní a vodohospodářské označené zkratkou „W“ jsou vymezeny pro stabilizaci systému odvodnění v území. Dvě plochy označené (W<sub>1-2</sub>) pro vodní nádrž a zdrž jsou vymezeny z důvodu zvýšení retenčních schopností území - zadržování povrchových vod. Vymezení územní rezervy R1 (W) pro možnou budoucí akumulaci povrchových vod je samostatně odůvodněno v následujícím článku II.9.11 „*zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření*“. Nebylo nutno vymezovat samostatné plochy pro nakládání s odpady. Způsob nakládání s odpady se bude v území řídit platnými předpisy.

### II.9.4.3 Zdůvodnění koncepce občanského vybavení

Koncepce občanského vybavení je založena na stabilizaci ploch současných občanských zařízení, jejichž plochy jsou podrobněji členěny na 4 druhy ploch z důvodu jejich specifického způsobu využití jako občanské vybavení „veřejné“ označené zkratkou Ov, „sportovní“ ozn. Os, „církevní“ ozn. Oc a „hřbitovy“ ozn. Oh. Do ploch vybavení lze počítat i plochu „jiného vybavení - obora“, která je stanovena s jiným způsobem využití jen pro 1 zastavěné území v chovné oboře, protože žádné druhy ploch podle § 4-19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., se na vybavení chovné obory nehodí.

Stabilizované plochy občanského vybavení jsou doplněny o 2 zastavitelné plochy občanského vybavení označené Z16 (Os) a Z17 (Oh). Tyto zastavitelné plochy jsou vymezeny podle předchozího územního plánu obce a jsou zdůvodněny v předchozím článku II.9.3.2. „Zázemím“ se u zastavitelné plochy Z17 (Oh) vedle hřbitova rozumí např. parkoviště automobilů, obřadní síň, kontejner na odpad apod. související s provozem hřbitova Důležitým hlediskem při vymezování ploch občanského vybavení je zejména jejich dobrá dostupnost pro obyvatele Želetic i pěšky. Proto jsou plochy občanského vybavení vymezeny v centrální části obce. Podmínka pro umístění uvedená v čl. I.4.3 výrokové části je stanovena z důvodu dodržení platných, zejména hygienických předpisů vč. dodržení hlukových limitů a pro zachování důstojného pietního provozu hřbitova.

### II.9.4.4 Zdůvodnění koncepce veřejných prostranství

Koncepce veřejných prostranství je založena na stabilizaci ploch současných veřejných prostranství, která jsou podrobněji členěna na 2 druhy „komunikace“ ozn. Pk a „veřejná zeleň“ ozn. Pz. To z důvodu jejich specifického (trochu jiného) využití. Jejich vymezením v hlavním zastavěném území a stanovenými podmínkami využití jsou tato veřejná prostranství chráněna. Důvodem jejich vymezení je též plošné zabezpečení dopravní obslužnosti zástavby a zajištění dostatečných ploch veřejné zeleně v hlavním zastavěném území.

Žádná z vymezených zastavitelných ploch bydlení či občanského vybavení není větší než 2 ha (tyto jsou jen do 1,2 ha). Proto k nim nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství o předepsané velikosti podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v současném znění. Všechny plochy bydlení, občanského vybavení i plochy smíšené obytné (stávající i zastavitelné) jsou umístěny tak, aby měly dobrý přístup ke stávajícím (či navrženým) veřejným prostranstvím v obci.

### II.9.5 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

#### II.9.5.1 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

##### a) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Uspořádání krajiny se územním plánem zásadně nemění, bude respektován stávající krajinný typ „polní krajina“. Péče o krajinu je jedním z nutných předpokladů zlepšení životního prostředí v řešeném území. Krajina Želetic je charakteristická intenzivním zemědělským využitím.

Krajina řešeného území je podle tvaru území a podle morfologie terénu rozdělena ve výrokovém textu do pěti částí s odlišnými charakteristikami. To za účelem popisu odlišné koncepce uspořádání krajiny s tímto podrobnějším popisem:

- Severní část, tj. severně od silnice III/41923 s vyvýšeninou Masný kopec.
- Jihozápadní část, tj. jižně od zemědělské komunikace s vinařskou stezkou a západně od Želetického potoka s Močárkovým potokem. Dále zde patří chovná obora, vyvýšeniny Zlatý kopec a Homole, území s elektrickým venkovním vedením 110 kV a Národní přírodní památka (a evropsky významná lokalita) Na Adamcích. Jedná se o plošně nejrozsáhlejší část řešeného území.

## (Územní plán Želetice)

- Údolní niva Trkmanky je podél obou břehů jejího toku mezi silnicí III/41923 a účelovou (zemědělskou) komunikací s vinařskou stezkou. Patří zde lokalita zvaná Louky.
- Hlavní zastavěné území, tj. vlastní obec ve středovýchodní části řešeného území mezi Želetickým potokem a lesem Chrástovec se silnicí III/41924 a s vyvýšeninou Občiny.
- Východní část, tj. východně od hlavního zastavěného území, kde převažuje lesní porost Chrástovec s evropsky význ. lokalitou Věteřovská vrchovina a vyvýšeninou Svatá Anna.

Na území Želetic se nacházejí registrované viniční tratě, které jsou znázorněny na koordinačním výkrese v lokalitě Želítky. V této lokalitě je zároveň vymezeno lokální biocentrum územního systému ekologické stability označené LBC 5. Skutečná výměra vysázených vinic v biocentru bude určena v dalších řízeních.

Ve výrokové části je mj. zmíněno, že budou doplňována stromořadí podél silnic a účelových (tj. zejména zemědělských) komunikací ve funkci větrolamů, to zejména proti větrné erozi. Pro stromořadí nejsou vymezeny plochy, ale stromořadí či pozemky s doprovodnou zelení jsou přípustným využitím zejména ploch zemědělských a ploch dopravní infrastruktury.

Na koordinačním výkrese jsou v řešeném území znázorněny 4 významné vyhlídkové body - v lokalitě Masný kopec, u základnové stanice mobilních operátorů v lokalitě Homole, na jižním okraji obce v lokalitě Občiny a ve východním cípu řešeného území v lokalitě Svatá Anna. Jedná se o místa významných výhledů pro vnímání rázu krajiny, které poskytují rozhledy zejména pro pěší turistiku. Dotčené orgány ochrany přírody a krajiny nepožadují stanovení jiných prostorových vizuálních vazeb v řešené krajině.

### **b) Zdůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v nezastavěném území stanoveny podle § 13-16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a jsou označeny zkratkami Zz, Zo, Zt, Ls, W, Np. Tyto plochy jsou vymezeny z důvodu jejich stabilizace v krajině. Do ploch v krajině patří i plochy pro dopravní prostupnost krajiny podle § 9, které jsou označeny zkratkami Ds, Dm. Dále jsou v krajině stanoveny a vymezeny jako plochy s jiným způsobem využití plochy zeleně označené Zk, Zp. Krajina řešeného území je tvořena z naprosté většiny plochami zemědělskými. V daleko menší míře jsou zastoupeny plochy lesní a plochy zeleně. Plochy zemědělské jsou podrobněji členěny zejména proto, aby bylo možno rozdělit účel jejich využití na plochy produkční zemědělské prvovýroby (Zo) a na plochy, které mají plnit i protierozní funkci v krajině (Zt). Plochy zeleně v krajině jsou podrobněji členěny tak, aby bylo možno rozdělit účel jejich využití na plochy zeleně krajinné pro protierozní opatření (Zk), zeleně přírodní pro územní systém ekologické stability (Zp) a na plochy chráněných území přírody (Np).

Změny ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné ozn. (Zt<sub>1-28</sub>) jsou navrženy z důvodu zvýšení vodní jímavosti území a retenční schopnosti krajiny a jsou ve svém důsledku součástí protierozních opatření. Návrhové plochy zeleně přírodní ozn. (Zp<sub>1-18</sub>) jsou vymezeny pro doplnění či založení prvků ÚSES. Dvě plochy vodní a vodohospodářské ozn. (W<sub>1-2</sub>) jsou vymezeny pro zvýšení retenčních schopností území.

Jako jediná zastavitelná plocha volně v krajině je vymezená plocha ozn. Z19 fotovoltaické elektrárny (Fv), protože byla takto vymezena již ve změně č. I ÚPO Želetice a požadavek na její vymezení trvá. Záměr byl prověřen z hlediska cílů a úkolů územního plánování a byly k ní již dříve vydány souhlasy dotčených orgánů. Rozšíření Národní přírodní památky „Na Adamcích“ bylo zakresleno podle podkladů, které zpracovateli ÚP poskytl správce tohoto území (Správa CHKO Pálava).

### **c) Zdůvodnění koncepce ochrany přírody a krajiny**

Z důvodu ochrany přírody a krajiny jsou vymezeny zejména plochy zeleně krajinné označené zkratkou Zk, plochy zeleně přírodní ozn. Zp, plochy lesní ozn. Ls, plochy vodní a vodohospodářské ozn. W. Na ochraně krajiny se budou podílet i plochy zemědělské - zatravněné ozn. Zt a plocha chovné obory. Vymezením těchto ploch včetně jejich návrhů v nezastavěném území ozn. (Zt<sub>1-28</sub>, Zp<sub>1-18</sub>, W<sub>1-2</sub>) v hlavním výkrese a v textové výrokové části je zajištěn zákonný požadavek na nezmenšování podílu těchto ploch v krajině. Tyto druhy ploch se nejvíce podílejí na zachování přírodní hodnoty krajiny.

Území chovné obory má speciální přírodě blízký charakter. Plochy zemědělské - zatravněné jsou na území obory spásány vysokou zvěří a mají spíše charakter ploch zeleně přírodní a

## (Územní plán Želetice)

mají vyšší přírodní, ekologickou a krajinnou hodnotou. Příroda a krajina Želetic je obecně chráněna zákonem č. 114/1992 Sb., „o ochraně přírody a krajiny“, v současném znění. Ze zákona jsou chráněny nivy vodních toků, zde údolní niva toku Trkmanky s vyhlášeným záplavovým územím. V řešeném území nejsou registrovány významné krajinné prvky (VKP). Proto jsou na koordinačním výkrese znázorněny „evidované“ významné krajinné prvky podle evidence bývalého Okresního úřadu Hodonín s názvy „VKP Honcové čtvrtě“, VKP Přední čtvrtě, VKP Přední čtvrtě - Zlatý kopec“ a „VKP Chrástovec“.

V řešeném území se nachází evropsky významné lokality (EVL) soustavy Natura 2000: EVL CZ0620103 „Věteřovská vrchovina“ a EVL CZ0624117 Národní přírodní památka (NPP) „Na Adamcích“. Z důvodu jejich ochrany a stabilizace jsou vymezeny stabilizované plochy přírodní označené Np. Pro ochranu a zlepšení přírodní hodnoty krajiny jsou vymezeny plochy zeleně přírodní určené pro založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability (ÚSES). Krajina bude chráněna i základními podmínkami ochrany krajinného rázu, které jsou stanoveny v článku I.6.4e) výrokové části.

### **d) Zdůvodnění podmínek a požadavků pro změny využití ploch v nezastavěném území vč. zohlednění produkční funkce krajiny**

Stanovené podmínky pro změnu využití ploch v krajině vycházejí z platných předpisů. Zejména ze zákona č. 334/1992 Sb., „o ochraně zemědělského půdního fondu“, zákona č. 254/2001 Sb., „o vodách“, zákona č. 201/2012 Sb., „o ochraně ovzduší“ a zákona č. 114/1993 Sb., „o ochraně přírody a krajiny“, v současných zněních. Podrobněji viz výše čl. II.5.1 „soulad s požadavky zvláštních právních předpisů“, kde je vyhodnoceno splnění jejich požadavků. Řešené území náleží do oblasti polní sídelní krajiny s hodnotnými půdami a s velkým podílem umělého přetvoření pro zemědělskou prvovýrobu.

### **II.9.5.2 Zdůvodnění řešení územního systému ekologické stability**

Důvodem řešení územního systému ekologické stability je zvýšení a posílení ekologické hodnoty krajiny Želetic, která je zatěžovaná intenzivním zemědělským využíváním. Dalším důvodem je zvýšení autoregulační schopnosti krajiny a ochrana před vodní a větrnou erozí. Negativně se na ekologické stabilitě krajiny odráží nízký podíl trvalých vegetačních a travních porostů, méně vhodná je i provedená regulace (napřímení koryt) vodních toků Trkmanky o obou potoků. Potřeba řešení územního systému ekologické stability (dále ÚSES) vychází z úkolů a cílů územního plánování. Založení a doplnění územního systému ekologické stability jsou veřejně prospěšná opatření.

#### **a) Zdůvodnění koncepce řešení územního systému ekologické stability**

Řešení územního systému ekologické stability je koncepčně převzato z „Komplexní pozemkové úpravy k.ú. Želetice u Kyjova“ (KPÚ), kterou zpracoval Geodis Brno v r. 2009. Pro všechny prvky územního systému ekologické stability zde byly vymezeny pozemky v „Plánu společných zařízení“. Komplexní pozemková úprava byla zapsána do katastru v roce 2009 a pozemky pro ÚSES jsou od té doby převedeny ze zemědělské půdy do ploch ostatních (pro zeleň) a do majetku obce. Komplexní pozemková úprava byla řádně projednána s dotčenými orgány a navržené změny bylo pro vklad do katastru majetkově vypořádány. Koncepce vychází z původního generelu ÚSES okresu Hodonín. Protože KPÚ předcházela novému územnímu plánu, je do něj beze změn zapracována. Toto je taky hlavním odůvodněním přijaté koncepce řešení územního systému ekologické stability. V souladu se současnými Územně analytickými podklady Jihomoravského kraje (2015) nejsou v řešeném území vymezeny prvky regionálního a nederegionálního ÚSES.

Řešení územního systému ekologické stability spočívá ve vymezení jeho větví, které se dále skládají z jednotlivých prvků - bikoridorů (lineárních plošných prvků) označených LBK 1-8 a biocenter (centrálních plošných prvků) označených LBC 1-5. Jsou vymezeny 2 „hydrofilní“ (tj. mokré) větve vodního toku Trkmanky a Želetického potoka. Důvodem umístění hydrofilních větví je nezaměnitelná poloha podél obou vodotečí. Dále jsou vymezeny 3 „mezofilní“ (tj. suché) větve. Tyto větve jsou vymezeny středem řešeného území i podél hranic katastru obce

takovým způsobem, aby do sebe začlenily plochy stávajících porostů. Zároveň takovým způsobem, aby tyto prvky rozdělily souvislé zemědělské plochy a posílily tím autoregulační schopnost krajiny. Z důvodu jejich údržby jsou lokální biokoridory vymezeny zejména podél vymezených ploch účelových (zemědělských) komunikací.

U vymezených hydrofilních větví budou převažovat společenstva dřevinná odpovídající 1. vegetačnímu stupni podle typu stanoviště. Tato budou doprovázena společenstvy vodními za pravidelné spoluúčasti vlhkých luk a mokřadních společenstev vodních toků. U mezofilních větví budou převažovat společenstva lesní s výsadbou geograficky původních dřevin podle typu stanoviště. Lesní společenstva mohou být doplněna i společenstvy nelesními s mozaikou stromových, keřových a travinobylinných společenstev. Co se týká charakteristiky vymezených větví, spektrum možných společenstev může být u hydrofilních větví pestřejší než v případě větví mezofilních.

Části ploch prvků lokálního ÚSES jsou vymezeny jako stav, jsou funkční (již realizované) a jsou tvořeny stabilizovanými plochami zeleně přírodní, částečně plochami lesními, plochami vodními a vodohospodářskými, i plochami přírodními a jsou na výkresech lemovány zeleně. Dosud chybějící části prvků lokálního ÚSES jsou vymezeny jako návrh v plochách zeleně přírodní (podle katastru se jedná o plochy ostatní - zeleň), kde tyto prvky ale dosud chybí (jsou nefunkční a jsou užívané zejména jako zemědělská půda). Tyto části ÚSES, které je třeba zrealizovat, jsou na výkresech lemovány červeně.

Nejsou navrženy interakční prvky ÚSES, které byly vymezeny v předchozím ÚPO Želetice jako stromořadí. To z toho důvodu, že interakční prvky nepatří do nezbytně vymezovaných částí ÚSES. Též proto, že stromořadí a větrolamy jsou přípustným způsobem využití v plochách zemědělských a v plochách dopravní infrastruktury. Stromořadí proto mohou být v řešeném území realizována v dalších řízeních, aniž by pro ně bylo nutno vymezovat v ÚP samostatné plochy (tedy podle potřeby).

#### **b) Zdůvodnění vymezení skladebných prvků územního systému ekologické stability**

Prvky územního systému ekologické stability jsou vymezeny podle koncepce řešení, která vychází z provedené komplexní pozemkové úpravy (viz čl. výše) z roku 2009. Na území Želetic je podle této koncepce vymezeno 8 lokálních biokoridorů označených LBK 1-8 a je vymezeno 5 lokálních biocenter označených LBC 1-5. Důvodem vymezení prvků v jejich polohách je skutečnost, že jsou takto pro ně vymezeny již pozemky v současné Katastrální mapě (katastru nemovitostí) a jsou obecní. Prvky označené LBK 1-2, LBK 4-8 a LBC 4 mají své pokračování na území sousedních obcí Násedlovice, Dražůvky, Archlebov a Nenkovice. Řešení je v souladu s územně analytickými podklady obce s rozšířenou působností Kyjov v aktualizaci z roku 2014. Návaznost na pokračování ÚSES v sousedních obcích je zdokumentována na výkrese širších vztahů č. 7 odůvodnění.

#### **c) Zdůvodnění vymezení ploch zeleně přírodní pro územní systém ekologické stability**

Pro založení a doplnění chybějících (i když v katastru již vymezených částí) prvků územního systému ekologické stability je vymezeno 18 návrhových ploch zeleně přírodní označených (Zp<sub>1-18</sub>). Důvodem vymezení těchto návrhů změn v krajině je skutečnost, že tyto plochy, ač jsou určeny podle katastru pro ÚSES, jsou využívány stále ještě zemědělským způsobem jako kdyby se jednalo o ornou půdu. Dalším důvodem návrhu ploch zeleně přírodní (Zp<sub>1-18</sub>) je nejen zvýšení ekologické stability či posílení autoregulačních schopností krajiny, ale i zvýšení estetické hodnoty krajiny. Vymezené prvky ÚSES plní i funkci protierozních opatření. Realizace doplnění zeleně přírodní pro ÚSES budou probíhat v následných řízeních na základě podrobnější dokumentace.

#### **d) Zdůvodnění podmínky pro využití území v plochách prvků územního systému ekologické stability**

Podmínka pro využití území v plochách prvků územního systému ekologické stability je stanovena pro ochranu budoucí změny využití ploch na zeleň přírodní, kde by např. opatření měnící vodní režim či zemědělská stavba, skládka apod. mohly znemožnit pozdější realizaci zeleně přírodní a snížit trvale ekologickou hodnotu dotčené plochy.

### **II.9.5.3 Zdůvodnění řešení prostupnosti krajiny, dopravní a technické infrastruktury v krajině**

Z důvodu zajištění přístupu k pozemkům je prostupnost krajiny zajištěna místními a zejména účelovými (zemědělskými) komunikacemi umístěnými v pro ně vymezených plochách dopravní infrastruktury - místní ozn. Dm. Přes řešené území prochází „Kyjovská vinařská stezka“ a v tělese bývalého drážního tělesa (i z důvodu jeho využití) je vymezena nová regionální cyklostezka cca podél toku Trkmanky. Prostupnost krajiny je v řešeném území podstatně omezena jen hlavním zastavěným územím a oplocenou chovnou oborou, které tvoří bariéru zejména pro větší savce. S výjimkou zmíněných 2 bariér není dále omezena migrace volně žijících živočichů v řešeném území. Nejsou vymezeny změny v dopravním řešení silnic. Plochy dopravní infrastruktury - místní s vymezenými místními a účelovými komunikacemi navazují na silnice, které jsou vymezené ve stabilizovaných plochách dopravní infrastruktury - silniční ozn. Ds. Umístování účelových (zejména zemědělských) komunikací pro přístup k pozemkům je přípustné i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití jako související dopravní infrastruktura dle čl. II.6.2, zejména v plochách zemědělských.

### **II.9.5.4 Zdůvodnění řešení protierozních opatření a ochrany území před povodněmi**

Řešené území je odvodněno do vodního toku Trkmanka, v jejichž povodí se nachází, a do jejich 2 levobřežních přítoků - Želetického potoka a Močárkového potoka. Systém odvodnění pomocí vodních toků a příkopů je stabilizovaný. Jako protierozní opatření jsou vymezeny stabilizované plochy zeleně krajinné, kde jsou umístěny meze, zasakovací pásy - průlehy a větrolamy. Další 28 změn ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné ozn. (Zt<sub>1-28</sub>) je vymezeno z důvodu zvýšení jímavosti území. Vymezené plochy zeleně přírodní pro 13 prvků územního systému ekologické stability budou rovněž plnit funkci protierozní. Vodohospodářská opatření, protierozní meze, průlehy a stromořadí jsou přípustným způsobem využití všech ploch zemědělských z důvodu ochrany území před vodní a větrnou erozí. Dvě plochy vodní a vodohospodářské označené (W<sub>1-2</sub>) jsou vymezeny z důvodu ochrany před povodněmi a z důvodu zvýšení retenčních schopností území.

### **II.9.5.5 Zdůvodnění řešení ploch rekreace**

Nejsou vymezeny plochy rekreace ve smyslu § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v současném znění. To proto, že tyto se v řešeném území v současné době nevyskytují a plochy rekreace nejsou ani požadovány. Pozemky rekreace jsou podmíněně přípustným způsobem využití zejména ploch bydlení - venkovské domy, protože podle § 4 zmíněné vyhlášky mají plochy bydlení umožňovat „bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel“. V hlavním zastavěném území se v současné době nachází cca 13 rekreačních chalup. Pozemky rekreace jsou přípustným či podmíněně přípustným způsobem využití též ploch smíšených obytných - komerčních, ploch občanského vybavení - sportovních, ploch zeleně sídelních zahrad a ploch zemědělských - záhumenních. Nepobytová rekreace je přípustným způsobem využitím ploch zemědělských - zatravněných a ploch zeleně krajinné. To je v celkovém součtu pro rekreaci obyvatel v řešeném území dostatečné.

### **II.9.5.6 Zdůvodnění řešení dobývání ložisek nerostných surovin**

Nejsou vymezeny plochy dobývání ložisek nerostných surovin, protože v řešeném území nejsou (aspoň zatím) stanovena žádná ložisková území, dobývací prostory ani prognózní zdroje nerostných surovin. Umožnění průzkumu a event. budoucího dobývání nerostných surovin (mimo zastavěné území a chráněná území přírody) vychází ze skutečnosti, že řešené území se nachází v průzkumovém území ropy a zemního plynu „Svahy včeského masívu“ (č. 040008), kde je nutno takovou činnost do budoucna umožnit.

**II.9.6 Zdůvodnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného 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**

**II.9.6.1 Zdůvodnění členění ploch s rozdílným způsobem využití**

Vymezení stávajících ploch s rozdílným způsobem využití a navržených změn způsobu využití v rozsahu celého řešeného území vychází z požadavku § 43, odst. 1 stavebního zákona. Členění ploch s rozdílným způsobem využití je stanoveno v tabulce článku I.6.1 výrokové části. Plochy s rozdílným způsobem využití vycházejí ze základních druhů a definic stanovených pro různé druhy ploch uvedených v § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., „o obecných požadavcích na využívání území“ (dále jen vyhlášky) v současném znění. Druhy ploch jsou v textové i grafické části ÚP označeny zkratkami jejich využití Bv, Bd, Sk... až Ls, W, Np, přičemž pro změny využití (návrhy na uvedený druh ploch) jsou použity zkratky v závorce. Základní druhy ploch jsou stanoveny tyto:

**Ti, (Ti)** plochy technické infrastruktury (§ 10 vyhlášky),

**Ls** plochy lesní (§ 15 vyhlášky),

**W, (W)** plochy vodní a vodohospodářské (§ 13 vyhlášky),

**Np** plochy přírodní (§ 16 vyhlášky).

Základní druhy ploch odpovídají vyhlášce v paragrafovém znění a nejsou dále podrobněji členěny. Dále jsou v tabulce čl. I.6.1 výrokové části stanoveny podrobněji členěné plochy a jsou stanoveny i plochy s jiným způsobem využití (než určuje vyhláška), které jsou zdůvodněny v následujícím odůvodnění.

• **Zdůvodnění druhů ploch s podrobnějším členěním způsobu využití**

Níže uvedené plochy s rozdílným způsobem využití jsou s ohledem na specifické podmínky, na charakter území a s ohledem zejména na jejich poslání (na požadované budoucí využití) podrobněji členěny a specifikovány v souladu s § 3, odst. 4) výše zmíněné vyhlášky s následujícím zdůvodněním takto:

**Bv, (Bv)** plochy bydlení - venkovské domy

**Bd** plochy bydlení - bytové domy

Plochy bydlení (§ 4 vyhlášky) jsou podrobněji členěny na „venkovské domy“ ozn. Bv, (Bv) a na „bytové domy“ ozn. Bd. Bydlení ve venkovských domech umožňuje více staveb a zařízení souvisejících s bydlením, (např. dvorky, zahrady, hospodářské budovy, kůlny, sklepy, rekreační bazény). U bydlení v bytových domech takové prostorové možnosti nejsou. Bytový dům bývá obklopen pozemkem obce nebo pozemkem s více vlastníky s charakterem veřejného prostranství a neumožňuje v takové míře další činnosti.

**Sk** plochy smíšené obytné - komerční

Plochy smíšené obytné (§ 8 vyhlášky) jsou podrobněji členěny na „komerční“ ozn. Sk s ohledem na požadovaný specifický způsob jejich využití, kde tyto plochy umožňují komerční podnikání - obchodní prodej, stravování, řemesla, služby a zároveň i bydlení, ale neobsahují vesměs veřejná občanská vybavení (samosprávu, školství,...).

**Ov** plochy občanského vybavení - veřejné

**Os, (Os)** plochy občanského vybavení - sportovní

**Oc** plochy občanského vybavení - církevní

**Oh, (Oh)** plochy občanského vybavení - hřbitovy

Uvedené 4 druhy ploch občanského vybavení (§ 6 vyhlášky) jsou podrobněji členěny s ohledem na jejich odlišné využití, které vyplývá z jejich názvů. Plochy „veřejné“ vybavenosti ozn. Ov odpovídají nejvíce paragrafovému znění a obsahují zejména veřejné občanské vybavení. Plochy „sportovní“ ozn. Os, (Os) jsou určeny pro sport a se sportem či s rekreací souvisejícím zařízením. Plochy „církevní“ ozn. Oc zahrnují zejména pozemky a zástavbu církevní. Plochy „hřbitovy“ ozn. Oh, (Oh) jsou určeny pro veřejná pohřebiště a s nimi související zařízení.



## (Územní plán Želetice)

**Vs, (Vs)** plochy výroby a skladování - bez živočišné výroby

**Vz, (Vz)** plochy výroby a skladování - včetně živočišné výroby

Plochy výroby a skladování (§ 11 vyhlášky) jsou podrobněji členěny s ohledem na rozdíly v jejich využití, které jsou patrné z jejich názvů. Nejsou zde určeny např. pro těžbu, hutnictví a chemii. Jejich vzájemný rozdíl je ten, že plochy „včetně živočišné výroby“ ozn. Vz, (Vz) obsahují i živočišnou zemědělskou výrobu. U ploch ozn. (Vs) se s živočišnou výrobou nepočítá s ohledem na současnou i budoucí obytnou zástavbu.

**Ds** plochy dopravní infrastruktury - silniční

**Dm, (Dm)** plochy dopravní infrastruktury - místní

Uvedené 2 druhy podrobněji členěných ploch dopravní infrastruktury (§ 9 vyhlášky) mají stanovenou odlišnou přípustnost využití vyplývající z jejich názvů. Plochy „silniční“ ozn. Ds zahrnují zejména pozemky silnic a plochy „místní“ ozn. Dm, (Dm) zahrnují zejména pozemky účelových komunikací mimo zastavěné území. Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny i s ohledem na to, že zde nejsou určeny např. pro drážní či jinou dopravu, dopravní terminály apod.

**Pk, (Pk)** plochy veřejných prostranství - komunikace

**Pz** plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Uvedené 2 druhy ploch veřejných prostranství (§ 7 vyhlášky) jsou podrobněji členěny s ohledem na jejich odlišné využití, které vyplývá z jejich názvů. Plochy veřejných prostranství „komunikace“ ozn. Pk, (Pk) jsou určeny zejména pro silnice a místní komunikace v zastavěném území. Plochy „veřejná zeleň“ ozn. Pz jsou určeny zejména pro skutečnou zeleň a pro přístupy ke stavbám v zastavěném území vč. vybavení těchto ploch. Dalším důvodem podrobnějšího členění je provázanost s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., kde je v části I.1c) požadováno vymezení systému sídelní zeleně.

**Zz** plochy zemědělské - záhumenní

**Zo** plochy zemědělské - polní

**Zt, (Zt)** plochy zemědělské - zatravněné

Plochy zemědělské (§ 14 vyhlášky) jsou podrobněji členěny s ohledem na rozdíly v jejich využití, které vyplývají z jejich názvů. Zemědělské plochy jsou vymezeny zejména mimo zastavěné území. Plochy „záhumenní“ ozn. Zz obsahují zahrady, ovocné sady a vinice a jsou zde přípustné též stavby pro sadařství, zemědělství a vinařství. U ploch „polních“ ozn. Zo převažují pozemky orné půdy pro zemědělskou prvovýrobu. Plochy „zatravněné“ ozn. Zt, (Zt<sub>1-28</sub>) mají i funkci protierozní a funkci zvýšení vodní jímavosti území.

### • **Zdůvodnění druhů ploch s jiným způsobem využití**

Níže uvedené plochy s jiným způsobem využití nevycházejí z definic uvedených v § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. To z důvodu jejich jiného požadovaného využití. Stanovení následujících druhů ploch je v souladu s § 3, odst. 4) zmíněné vyhlášky zdůvodněno takto:

**Jo** plochy jiného vybavení - obora

Plocha jiného vybavení - obora ozn. Jo je vymezena jako plocha s jiným způsobem využití, protože žádný s § 4 - § 19 vyhlášky se na její využití nehodí. Nejedná se o plochu občanského vybavení (§ 6 vyhlášky) ani o plochu výroby a skladování (§ 11 vyhlášky). Plocha obsahuje specifickou vybavenost související s provozem chovné obory včetně možnosti ubytování, lovectví a stravování.

**(Fv)** plochy fotovoltaické elektrárny

Plocha fotovoltaické elektrárny ozn. (Fv) je vymezena jako plocha s jiným způsobem využití, protože žádný s § 4 - § 19 vyhlášky se na její využití nehodí. Nejedná se o plochu výroby a skladování (§ 11 vyhlášky), protože zde lze vyrábět jen elektrickou energii, a to technologií fotovoltaických článků. Navíc je zde podmíněně přípustné i zemědělské využití pozemků elektrárny. Použité fotovoltaické panely (tím i celá elektrárna) mají časově omezenou životnost.

**Zs, (Zs)** plochy zeleně sídelních zahrad

Plochy zeleně sídelních zahrad ozn. Zs (Zs<sub>1</sub>) jsou vymezeny jako plochy s jiným způsobem využití z důvodu nutnosti provázanosti s vyhláškou č. 500/2006 Sb., kde v části I. přílohy č. 7 k této vyhlášce „Obsah územního plánu“ je v článku 1c) požadováno, aby jako součást urbanistické koncepce byl vymezen systém sídelní zeleně, zatímco

## (Územní plán Želetice)

vyhláška č. 501/2006 Sb., pojem „zeleň“ nezná. Jedná se o plochy soukromých zahrad a uličních předzahrádek v zastavěném území navazujících zejména na plochy bydlení. Plochy nejsou zařazeny do ploch zemědělských (§ 14 vyhlášky), protože jsou zde přípustné i jiné stavby, než pro zemědělství. Plochy nejsou zahrnuty do ploch bydlení (§ 4 vyhlášky) ani do ploch smíšených obytných (§ 8 vyhlášky) z toho důvodu, že zde není přípustná výstavba obytných domů, ale jen staveb souvisejících s bydlením. Plochy nejsou zahrnuty do ploch veřejných prostranství (§ 7 vyhlášky), protože jsou to vesměs soukromé a často oplocené pozemky.

### **Zk** *plochy zeleně krajinné*

Plochy zeleně krajinné ozn. Zk jsou vymezeny jako plochy s jiným způsobem využití z důvodu jejich jiné funkce v území, která vyplývá z jejich názvu. Tvoří je nelesní porosty, protierozní zasakovací pásy - průlehy či meze v krajině. Nejedná se o plochy zemědělské (§ 14 vyhlášky), protože jsou často zapsány v katastru jako ostatní plochy a nejsou zemědělsky obdělávané. Nejedná se o plochy smíšené nezastavěného území (§ 17 vyhlášky), protože neobsahují pozemky zemědělské, pozemky lesní, vodní a vodohospodářské. Nejsou zahrnuty do ploch přírodních (§ 16 vyhlášky), protože se nejedná o plochy chráněných území přírody. Jejich poslání je i krajinnotvorné.

### **Zp, (Zp)** *plochy zeleně přírodní*

Plochy zeleně přírodní ozn. Zp, (Zp<sub>1-18</sub>) jsou vymezeny jako plochy s jiným způsobem využití z důvodu jejich jiné funkce v území, která vyplývá z jejich názvu. Tvoří je plochy určené pro územní systém ekologické stability. Nejedná se o plochy zemědělské (§ 14 vyhlášky), protože jsou často zapsány v katastru jako ostatní plochy a nejsou zemědělsky obdělávány. Nejedná se o plochy smíšené nezastavěného území (§ 17 vyhlášky), protože většinou neobsahují pozemky zemědělské, lesní ani vodní a vodohospodářské. Nejsou zahrnuty do ploch přírodních (§ 16 vyhlášky), protože se nejedná o plochy chráněných území přírody. Jejich poslání je ekologické.

## **II.9.6.2 Zdůvodnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného účelu využití těchto ploch**

### **- Zdůvodnění funkčních podmínek využití ploch**

Funkční podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny pro koordinaci veřejných a soukromých zájmů, kterou ukládá stavební zákon v § 18, odst. 2-3). Pomocí těchto podmínek bude v dalších řízeních rozhodováno v jednotlivých plochách v celém řešeném území vč. nezastavěného území (v krajině). Stanovení těchto podmínek pro využití ploch vyplývá z požadavku části I. odstavce 1) písmene f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., kde se ukládá „stanovení podmínek s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, ... popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch“. Tyto podmínky jsou stanoveny pro všechny druhy v ÚP vymezených ploch uvedených a zdůvodněných v předchozím článku II.9.6.1. Plochy jsou označeny zkratkami druhů ploch Bv, Bd, Sk, Ov, Os, Oc, Oh, Jo, Vs, Vz, FV, Ti, Ds, Dm, Pk, Pz, Zs, Zz, Zo, Zt, Zk, Zp, Ls, W, Np. U navržených změn jsou zkratky požadovaného využití uvedeny v závorkách.

Protože to vyhláška požaduje a protože bude v dalších řízeních rozhodováno o umístění konkrétních staveb, provozů a činností ve všech vymezených plochách, je každému z druhů ploch určeno jeho „hlavní využití plochy“, „přípustné využití plochy“, „podmíněně přípustné využití plochy“ a „nepřípustné využití plochy“. Tyto pojmy jsou dostatečně vysvětleny přímo ve výrokové části. Za nepřípustné využití je třeba považovat i to (třeba ve výrokové části neuvedené), co by narušilo hlavní využití. To z toho důvodu, že ani zdánlivě úplné vyjmenování nepřípustného způsobu využití by nemuselo být dostatečně podrobné, na něco by se pravděpodobně zapomělo. Územní vymezení ploch s rozdílným způsobem využití na výkresecg, stanovení těchto ploch a podmínek pro jejich využití v techtech je tím nejpodstatnějším, k čemu slouží územní plán (tak, aby naplňoval požadavky legislativy).

**- Zdůvodnění společných podmínek způsobu využití ploch**

Zdůvodnění společných podmínek způsobu využití ploch uvedených v článku I.6.2 výrokové části pod písmeny A - Ch je toto:

- A** Podmínka neznemožnění navržené změny budoucího využití ploch je stanovena pro ochranu vymezených záměrů v území, kde by např. stavba pro zemědělství znemožnila pozdější realizaci bydlení či občanského vybavení nebo výsadbu zeleně pro ÚSES.
- B** Podmínka nenarušení užívání okolních ploch a staveb je stanovena proto, aby bylo možno zejména v plochách bydlení realizovat „nerušený a bezpečný pobyt v kvalitním prostředí umožňující každodenní relaxaci a rekreaci obyvatel“ jak stanovuje § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., „o obecných požadavcích na využívání území“.
- C, D** Tyto podmínky požadující respektování chráněných prostor a prokázání nepřekročení hygienických limitů (zejména u ploch výroby a podél silnice) vycházejí ze současně platných hygienických předpisů, tedy zákona č. 258/2000 Sb., „o ochraně veřejného zdraví“ a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., „o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací“. Tyto podmínky vychází rovněž z požadavků dotčených orgánů (při projednání ÚP) na jejich stanovení, zejména pro plochy u silnice.
- E** Podmínka nepřípustnosti větrných elektráren je stanovena z důvodu ochrany krajinného rázu. Dalším důvodem je ochrana zájmů vojenského letectva, viz podmínka F.
- F** Odůvodnění podmínky týkající se zájmů vojenského letectva a obrany státu vychází z požadavku Ministerstva obrany České republiky a ze skutečnosti, že celé území Želetic se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení. Je tudíž zájmovým územím Armády České republiky podle § 175 stavebního zákona a projednávání staveb v řešeném území proto podléhá platné legislativě z hlediska obrany státu.
- G** Umožnění záchranného archeologického výzkumu vychází z § 22-23 zákona č. 20/1987 Sb., „o státní památkové péči“ v současném znění, kdy je investor již v době přípravy staveb povinen oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit mu nebo jiné oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum a tento výzkum v nezbytné době strpět.
- H** Podmínka nezastavitelnosti hlavních odtokových tras objekty, které by narušily systém odvodnění je stanovena z důvodu ochrany území před povodněmi. Podmínka se opírá o zákon č. 254/2001 Sb., „o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon)“.
- Ch** Podmínka stanovená pro ochranu zástavby před vodou a nezhoršování odtokových poměrů při záplavách vychází z platné legislativy a též ze skutečnosti, že do severní části hlavního zastavěného území zasahuje záplavové území Trkmanky. Podrobněji viz poslední odstavec článku II.9.3.3 „Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a plochy přestavby v záplavovém území“.

**II.9.6.3 Zdůvodnění stanovení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Ve výrokové části je stanoveno, že v plochách přírodních označených Np, tvořících Národní přírodní památku (NPP) „Na Adamcích“ nelze umísťovat stavby, zařízení či jiná opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5) stavebního zákona v nezastavěném území. To s výjimkou záměrů souvisejících s ochranou přírody. Důvodem tohoto stanovení je velmi vysoký stupeň ochrany přírody v ploše NPP, kde podle předpisu památky nelze umísťovat všechny v odstavci 5) vyjmenované záměry a stavby vč. jejich oplocení.

**II.9.6.4 Zdůvodnění podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Důvodem stanovení podmínek prostorového uspořádání pro vymezené plochy, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu je ochrana architektonických a urbanistických hodnot území a ochrana krajiny ve smyslu požadavků článku 14) Politiky územního rozvoje České republiky a požadavků § 19 odst. 1d-e) stavebního zákona. Stanovení těchto podmínek je pořadováno též přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění. Dodržování podmínek prostorového uspořádání je ochranou veřejných zájmů v území.

**a) Zdůvodnění výškové regulace zástavby**

Výšková regulace je ve výrokové části stanovena rozdílně v odst. a1) - pro zástavbu v plochách označených Bv, Bd, Sk, Ov, Os, Oc, Oh, Jo, Vs, Vz, Ti. Dále rozdílně v odst. a3) - pro zástavbu v plochách označených Pk, Pz, Zs, Zz a rozdílně v odst. a4) - pro zástavbu v plochách označených Os, Vs, Vz. V odstavci a2) je výškově regulována výstavba vyšších staveb technického charakteru a je regulována zejména z důvodu ochrany siluety obce a ochrany krajinného rázu. Toto rozdělení výškové regulace je provedeno proto, že něco jiného je regulovat výšku zástavby obytných domů, výšku zástavby výrobních či spotrovních hal, výšku zástavby v zahradách a něco jiného je regulovat např. elektrické vedení 110 kV. Použité pojmy (nadzemní podlaží, technické části stavby) jsou definovány, tj. vysvětleny přímo ve výrokové části. Výšková regulace je stanovena pro ochranu urbanistické a architektonické hodnoty zástavby Želetic a vychází z cílů a úkolů územního plánování podle § 18 odst 4) a § 19 odst. 1d-e) stavebního zákona.

**b) Zdůvodnění podmínek charakteru a struktury zástavby**

Podmínka dodržení charakteru a struktury zástavby je stanovena rozdílně v odst. b1) - pro centrální část obce, kde je vyšší požadavek na respektování tradičního charakteru a struktury zástavby a rozdílně v odst. b2) - pro ostatní části zástavby obce, kde je požadavek na respektování charakteru a struktury okolní zástavby mírnější. To z důvodu zvýšené ochrany hodnoty zástavby centrální části (historického jádra obce), které tvoří ulice Dědina (náves), Alej, U školy, U lesa a Váhy. Přitom centrální část obce není graficky vymezena, aby uplatňování podmínky nebylo příliš striktní a nebránilo hodnotným stavbám (pozn. nejsou zde památky lidové architektury) Regulace charakteru a struktury zástavby je stanovena pro ochranu urbanistické a architektonické hodnoty zástavby Želetic a vychází z cílů a úkolů územního plánování podle § 18 odst 4) a § 19 odst. 1d-e) stavebního zákona.

**c) Zdůvodnění nestanovení rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků**

**d) Zdůvodnění nestanovení intenzity využití pozemků**

Tyto podmínky prostorového uspořádání nejsou ve výrokové části stanoveny z toho důvodu, že obec nehodlá stavebníky omezovat těmito podmínkami. Pokud by se v budoucnu vymezovaly další zastavitelné plochy, a pokud by to bylo účelné, mohou být takové podmínky (které zákon umožňuje, ale nemusejí být) stanoveny změnou územního plánu. Zatím nejsou zapotřebí, Želetice nejsou památkovou zónou.

**e) Zdůvodnění základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Podmínky ochrany krajinného rázu stanovené v odstavci e1) - kde „vliv zástavby na krajinný ráz nebude posuzován při umísťování staveb bydlení, staveb souvisejících s bydlením a staveb občanského vybavení .... atd.“ a v odst. e2) - kde „vliv zástavby na krajinný ráz nebude posuzován při umísťování staveb dopravní infrastruktury a technické infrastruktury ... atd.“, jsou stanoveny pro zjednodušení dalších řízení v území. Nutnou podmínkou však je i v těchto případech dodržení ostatních funkčních a prostorových regulací.

Protože podmínky ochrany krajinného rázu nejsou dohodnuty s dotčeným orgánem, je stanovena podmínka v odst. e3) - kde „v ostatních případech a v nezastavěném území (v krajině) bude umísťování zástavby či staveb posuzováno z hlediska jejich vlivu na krajinný ráz ... atd.“ Pro podmínku e3) existuje legislativní opora zejména v § 12, odst. 1) zákona č. 114/1992 Sb., „o ochraně přírody a krajiny“ v současném znění, podle kterého „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, s ohledem na harmonické měřítko a vztahy v krajině.“ Proto umísťování a povolování staveb v nezastavěném území, jakož i jiných činností, které by mohly mít vliv na krajinný ráz, bude vždy posuzováno příslušným dotčeným orgánem.

## **II.9.7 Zdůvodnění vymezených 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**

### **II.9.7.1 Zdůvodnění veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejně prospěšné stavby, pro jejichž uskutečnění lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit (tj. vyvlastnit), jsou vymezeny v souladu s § 170 odst. 1a) stavebního zákona pro stavby dopravní a technické infrastruktury. Plochy a koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury jsou na výkrese č. 3 označené vps 1-8 a vycházejí z celkového urbanistického řešení. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb jsou vymezeny v nezbytném rozsahu tak, aby bylo možno zajistit územní přípravu staveb včetně možnosti řešení majetkových vztahů. Jedná se o veřejně prospěšné stavby pro zajištění nezbytné dopravní obslužnosti a technické infrastruktury zejména pro vymezené zastavitelné plochy podle níže uvedeného přehledu, a tímto jsou taky zdůvodněny:

#### **a) stavby dopravní a technické infrastruktury**

- vps 1** pro čistírnu odpadních vod v ploše Z20 (Ti) u soutoku potoků,
- vps 2** pro čistírnu odpadních vod - komunikaci v ploše Z21 (Dm),
- vps 3** pro zastavitelnou plochu bydlení Z4 (Bv) Za humnama,
- vps 4** pro stávající zástavbu Za humnama (jižně od silnice),
- vps 5** pro zastavitelnou plochu Z5 (Bv) za školou,
- vps 6** pro zastavitelné plochy Z7, Z14 (Bv) v lokalitách Čertovec a Stráně,
- vps 7** pro zastavitelné plochy Z8-9 (Bv) U lesa,
- vps 8** pro zastavitelné plochy Z10-11, Z12 (Bv) U řadovek a Želítky.

Nutnost vymezení ploch a koridorů těchto staveb vychází z § 20, odst. 3-4) vyhlášky č. 501/2006 Sb., „o obecných požadavcích na využívání území“, podle kterých musí být budoucí „stavební pozemky“ dopravně napojeny na kapacitně vyhovující „veřejně přístupnou pozemní komunikaci“. Jako veřejně prospěšné stavby nejsou graficky vyznačena jednotlivá budoucí vedení inženýrských sítí, ale jen koridory pro jejich umístění, což je pro použité měřítko 1 : 5.000 výkresu č. 3 dostatečné. Obecně platí, že pro veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury lineárního charakteru lze uplatnit v katastru i věcné břemeno a není pro ně třeba vymezovat plochu či koridor na vyvlastnění.

### **II.9.7.2 Zdůvodnění veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejně prospěšná opatření, pro jejichž uskutečnění lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit (tj. vyvlastnit), jsou vymezena v souladu s § 170 odst. 1b) stavebního zákona. Plochy a koridory pro umístění veřejně prospěšných opatření jsou na výkrese č. 3 označené wpo 1-2, vpo 1-18 a vycházejí z celkového urbanistického řešení.

#### **b) Vodohospodářská opatření**

**wpo 1-2** vodní nádrž a vodní zdrž pro zvýšení retenčních schopností území.

#### **c) Opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability**

**vpo 1-18** založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability LBC 2-4, LBK 1-4 a LBK 6 v plochách vymezených pro zeleň přírodní (Zp<sub>1-18</sub>).

Opatření ke zvýšení retenčních schopností území o opatření pro založení a doplnění územního systému ekologické stability (ÚSES) jsou veřejně prospěšnými opatřeními ze zákona, podle výše zmíněného § 170. Plochy pro obě vodohospodářská opatření jsou v katastru již vymezeny jako plochy vodní. Stejně tak plochy pro založení a doplnění prvků ÚSES jsou v katastru vymezeny jako plochy ostatní - zeleň. Vymezení těchto druhů ploch bylo prověřeno při komplexní pozemkové úpravě (KPÚ), která byla vložena do pozemkového katastru v r. 2009. Řešení ÚSES je do návrhu územního plánu převzato z provedené komplexní pozemkové úpravy, protože KPÚ předcházela novému územnímu plánu. Tím, že KPÚ předcházela územnímu plánu je řešení ÚSES částečně i zdůvodněno, protože KPÚ byla řádně projednána s dotčenými orgány. Dalším zdůvodněním vymezení ploch a koridorů pro

veřejně prospěšná opatření je posílení autoregulační schopnosti krajiny, protierozní opatření a protipovodňová ochrana území. Ochrana krajiny je prioritním veřejným zájmem podle Politiky územního rozvoje České republiky i podle stavebního zákona.

#### **II.9.7.3 Zdůvodnění nevymezení staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu nejsou v územním plánu vymezeny(a), protože se stavby či opatření tohoto druhu v řešeném území nenechávají. Ani dotčené orgány jejich vymezení nepožadují.

#### **II.9.7.4 Zdůvodnění vymezení plochy pro asanaci, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Po prověření urbanistické koncepce s požadavky obce, s požadavky územně analytických podkladů, s cíly a úkoly územního plánování a požadavky železničních orgánů, bylo po společném jednání upuštěno od asanace bývalého nádraží. V ÚP nejsou vymezeny plochy pro asanaci (ozdravění území). Obec takové požadavky v současné době nemá, ani např. kvůli nepřehledným křižovatkám, kde lze řešit situaci dopravním značením.

#### **II.9.8 Zdůvodnění nevymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků a názvu katastrálního území**

Po prověření urbanistické koncepce s požadavky obce, s požadavky územně analytických podkladů, s cíly a úkoly územního plánování a s požadavky občanů (vlastníků pozemků), bylo po společném jednání upuštěno od vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Územním plánem nebude proto uplatňováno předkupní právo ve smyslu § 102 odst. 1) stavebního zákona.

#### **II.9.9 Zdůvodnění nestanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Nejsou stanovena opatření podle § 50 odst. 6) stavebního zákona týkající se kompenzace negativních vlivů na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti z toho důvodu, že nebylo požadováno (ani zpracováno) vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Krajský úřad ve svém stanovisku k zadání vyloučil vliv územního plánu na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000 (přestože se 2 tyto lokality v řešeném území vyskytují).

#### **II.9.10 Zdůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části vycházejí z požadavků na obsah územního plánu podle části I., článku 1) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

#### **II.9.11 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření**

V územním plánu jsou vymezeny plochy 2 územních rezerv označených v grafické i textové části R1-2. Územní rezerva ozn. **R1** vymezená pro lokalitu akumulace povrchových vod na západním okraji řešeného území v údolní nivě Trkmanky zasahuje do řešeného území jen okrajově a je součástí větší „Chráněné oblasti přirozené akumulace povrchových vod Terezín“. Budoucí možné využití územní rezervy R1 je vodohospodářské (W). Vymezení plochy rezervy R1 je převzato ze současných Územně analytických podkladů (ÚAP)

## (Územní plán Želetice)

Jihomoravského kraje (ÚAP JMK 2015), které jsou platným územně plánovacím podkladem (zejména při absenci Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje). V ÚAP JMK je tato lokalita označena LAR 7. Rezerva je zapracována stejným způsobem též v ÚAP obce s rozšířenou působností - ORP Kyjov v aktualizaci 2014, čímž je vymezení rezervy zdůvodněno. Vymezení této územní rezervy je požadováno i v zadání územního plánu.

Po společném jednání o ÚP Želetice bylo 18.2.2015 na pracovním jednání s Krajským úřadem dohodnuto, že „zastavitelná plocha Z3 Za humnama - Roviny bude převedena z návrhové plochy do územní rezervy“. Důvodem této dohody byl nesouhlas orgánu ochrany ZPF s plochou Z3, která byla vymezena na zemědělské půdě ve II. třídě ochrany. Proto je po úpravě řešení namísto původně vymezené zastavitelné plochy v lokalitě Za humnama - Roviny vymezena plocha územní rezervy bydlení - venkovské domy ozn. **R2** (Bv). Plocha bydlení byla v této lokalitě vymezena již v původním ÚPO Želetice, ale dosud nebyla využita a nebyl zde zatím projev ani zájem o výstavbu.

V pravém sloupci tabulky čl. I.11 výrokové části jsou stanoveny a níže pak specifikovány podmínky pro prověření budoucího využití územních rezerv. Tyto podmínky požadují u rezervy R1 (W) minimalizaci negativních vlivů budoucích vodohospodářských staveb či opatření v ploše R1 na přírodu a krajinu, průjezdnost dopravy a prostupnost území, minimalizaci event. bariérového efektu, respektování ÚSES a další. Stanovené podmínky vycházejí z požadavků dodržování platné legislativy na úseku ochrany přírody a krajiny, vodního zákona, zákona o pozemních komunikacích a dalších předpisů. Podmínkou pro budoucí možné využití rezervy R2 (Bv) je vybudování místní komunikace ozn. „mk 1“ v trase stávající účelové komunikace. To z důvodu umožnění dopravní obslužnosti a napojení plochy na technickou infrastrukturu.

### **II.9.12 Zdůvodnění nevymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci**

Po prověření urbanistické koncepce s požadavky obce, požadavky zadání, požadavky územně analytických podkladů a s požadavky na řešení ploch, nejsou vymezeny plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci. To též z toho důvodu, že taková podmínka (která není limitovaná lhůtou např. do 4 let), by mohla teoreticky i na dlouhou dobu znemožnit změnu využití takových ploch.

### **II.9.13 Zdůvodnění nevymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Po prověření urbanistické koncepce s požadavky obce, požadavky zadání, požadavky územně analytických podkladů a s požadavky na řešení ploch, nejsou vymezeny plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení atd. To též z toho důvodu, že vymezené plochy změn nejsou rozsáhlé (plocha Z19 pro fotovoltaickou elektrárnu má výměru cca 2,13 ha, druhá největší zastavitelná plocha cca 1,12 ha). Vymezené plochy mají v ÚP vyřešeno napojení na veřejnou infrastrukturu a není proto nezbytné předepisovat plochám podrobnější řešení územní studií (i když prověření územní studií bude v možné i žádoucí).

### **II.9.14 Zdůvodnění nevymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Po prověření urbanistické koncepce s požadavky zadání, s požadavky územně analytických podkladů, s cíly a úkoly územního plánování a s hodnotami v území, nejsou shledány žádné

důvody k tomu, aby bylo rozhodování o změnách v území některé plochy či koridoru podmíněno vydáním regulačního plánu.

### **II.9.15 Zdůvodnění nestanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Po prověření urbanistické koncepce s požadavky obce, s požadavky územně analytických podkladů, s cíly a úkoly územního plánování a s hodnotami v území není stanoveno pořadí změn v území - tzv. etapizace. To též z toho důvodu, že není nezbytné určovat pořadí změn v území tam, kde není předmětem etapizace zejména veřejná infrastruktura.

### **II.9.16 Zdůvodnění nevymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Po prověření urbanistické koncepce s požadavky obce, s požadavky územně analytických podkladů, s cíly a úkoly územního plánování a s hodnotami v území nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. To též z toho důvodu, že např. pro opravu chodníků či stavbu kanalizace okolo architektonicky cenného kostela nemusí být tato projektována autorizovaným architektem. To ovšem neznamená, že by významnější stavby neměly mít dokumentaci zpracovanou autorizovaným architektem.

## **II.10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

### **II.10.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

Dvě malá zastavěná území vymezená v krajině jsou využita pro technickou infrastrukturu a další malé zastavěná území je určeno pro vybavení (zázemí) chovné obory. Tato malá zastavěná území se pro rozvoj obce nepoužijí.

Hlavní zastavěné území Želetic je využito stávající zástavbou vesměs se strukturou řazení jednotlivých domů v uliční frontě vedle sebe. Mezi obytnou zástavbou jsou v hlavním zastavěném území umístěny jednotlivé objekty s občanským vybavením a též stávající plochy zemědělské výroby a skladování. Tím je hlavní zastavěné území účelně využito. To s výjimkou uličních „proluk“, či s výjimkou chybějící zástavby v zahradách na koncích ulic v zastavěném území, kde lze využití zastavěného území zvýšit. Právě v těchto prolukách či v zahradách uvnitř zastavěného území jsou vymezeny zastavitelné plochy bydlení označené Z1-2, Z4-6, část Z10 a zastavitelné plochy občanského vybavení ozn. Z16-17. Na severozápadním okraji obce je v ploše bývalého zahradnictví uvnitř zastavěného území vymezena plocha přestavby označená P1 pro možnost obnovení výroby. Těmito plochami je využití hlavního zastavěného území doplněno a po jejich realizaci bude plně využito.

Není však cílem územního plánu vyplnit celé zastavěné území zástavbou. Např. na jižním okraji obce v lokalitě Občiny je součástí zastavěného území velká plocha veřejného prostranství - veřejné zeleně, která zůstane díky členitému terénu nezastavěna. Součástí hlavního zastavěného území jsou též plochy zeleně sídelních zahrad označené Zs, které nejsou určeny k zastavění venkovskými domy, ale jsou ponechány jako pozemky zahrad souvisejících způsobem využití s bydlením. To jako pobyťová zeleň určená pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, která nezbytně patří k bydlení na venkově.

### **II.10.2 Vyhodnocení vymezených zastavitelných ploch**

Pozemky zastavitelných ploch bydlení Z1-2, Z5-6, část Z10 vymezených v prolukách uvnitř zastavěného území jsou ve vlastnictví soukromých osob (*poz.: termín „proluka“ je vysvětlen na konci odůvodnění*). Ne všichni vlastníci těchto pozemků chtějí stavět, nebo své pozemky prodat k obytné výstavbě někomu jinému. Pro další možnost rozvoje bydlení jsou proto vymezeny zastavitelné plochy jako pokračování stávající uliční zástavby mimo zastavěné



## (Územní plán Želetice)

území. Zastavitelné plochy bydlení označené Z7 a Z14 jsou vymezeny jako pokračování zástavby Alej v lokalitě Stráně. Zastavitelné plochy bydlení označené Z8-9 jsou vymezeny jako pokračování zástavby U lesa. Zastavitelné plochy bydlení označené Z10-11, Z13 jsou vymezeny jako pokračování zástavby U řadovek v lokalitě Želítky.

Zastavitelné plochy občanského vybavení označené Z16-17 jsou vymezeny v prolukách zastavěného území. Zastavitelná plocha výroby a skladování označená Z18b je vymezena mimo zastavěné území, ale je v přímé vazbě na stávající farmu (kravín) a na plochu přestavby ozn. P1. Zastavitelná plocha fotovoltaické elektrárny označená Z19 je vymezena záměrně mimo zastavěné území podle změny č. I předchozího ÚPO Želetice. Zastavitelné plochy označené Z20-21 technické a dopravní infrastruktury jsou vymezeny pro umístění čistírny odpadních vod rovněž záměrně mimo hlavní zastavěné území. Zastavitelné plochy veřejných prostranství označené Z22-24 jsou vymezeny pro veřejná prostranství s místními komunikacemi, resp. pro výše zmíněné prodloužení komunikací Alej, U lesa a U řadovek. Plochy vymezené v zastavěném území lze považovat za plochy využití „významnějších proluk“ ve smyslu současné metodiky.

*Vyhodnocení vymezených zastavitelných ploch v upraveném návrhu:*

označení ploch, navržený způsob změny využití ploch (zkratka hlavního způsobu využití):	celková výměra ploch v ha:	z toho:	
		v hlavním zastavěném území v ha:	mimo hlavní zastavěné území v ha:
<b>Z1-2, Z4-11, Z13-14</b> plochy bydlení (Br)	4,1258	1,6261	2,4997
<b>Z16-17</b> plochy občanského vybavení (Os, Oh)	0,2533	0,2533	--
<b>Z18b</b> plocha výroby a skladování (Vz)	1,0006	--	1,0006
<b>Z19</b> plocha fotovoltaické elektrárny (Fv)	2,1319	--	2,1319
<b>Z20</b> plocha technické infrastruktury (Ti)	0,1756	--	0,1756
<b>Z21-24</b> plochy dopravní infrastruktury (Dm) vč. veřejných prostranství - komunikace (Pk)	0,9090	--	0,9090
<b>celkem:</b>	<b>8,5962</b>	<b>1,8794</b>	<b>6,7168</b>

### UPOZORNĚNÍ:

1) Po společném jednání bylo upuštěno od zastavitelných ploch **Z3** (Bv), **Z12** (Bv) a **Z15** (Ov). Zastavitelné plochy **Z8-9**, **Z11**, **Z13-14** (vše Bv) a **Z24** (Pk) byly zmenšeny (resp. od jejich částí bylo upuštěno) a plocha **Z23** (Pk) byla o minimum zvětšena. Zastavitelná plocha **Z18** (Vs) byla zmenšena a přesunuta do polohy **Z18b** (Vz) mimo záplavové území. Vyhodnocení se po společném jednání změnilo - poslední řádek tabulky byl:

celkem:	12,2993	2,0287	10,2706
---------	---------	--------	---------

2) Z výše uvedené celkové výměry **8,5962 ha** vymezených zastavitelných ploch je **6,8558 ha** vymezeno na zemědělském půdním fondu (vč. plochy přestavby P1), viz tabulky záborů ZPF v čl. II.14.1 níže. Z toho **2,8786 ha** ploch je vymezeno na ZPF podle předchozího ÚPO Želetice a jeho změny č. I, kde byly již dříve vydány souhlasy dotčených orgánů. Celkem **3,9772 ha** zastavitelných ploch je vymezeno v územním plánu na ZPF nově. To na základě požadavků obce na rozvoj, které vzešly částečně i z žádostí vlastníků pozemků (zejména u zastavitelných ploch bydlení).

### II.10.3 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

#### Poznámka:

V územně analytických podkladech správního obvodu obce s rozšířenou působností Kyjov (ÚAP ORP Kyjov) v současné aktualizaci nejsou obsaženy údaje, o které by bylo možno opřít seriózní výpočet potřeby zastavitelných ploch pro Územní plán Želetice. Přesto je níže bilance provedena, aby byla splněna povinnost jejich odůvodnění.

#### • **Bilance potřeby zastavitelných ploch bydlení**

V Želeticích je v posledních letech stabilní počet obyvatel, který se pohybuje okolo 500-520 přihlášených trvalých obyvatel. V roce 1998 (v době zpracování předchozího územního plánu

## (Územní plán Želetice)

obce) měly Želetice 519 trvalých obyvatel. Podle statistických dat z 31.12.2011 měly 503 obyvatel a v roce 2014 je situace obdobná - podle statistiky je zde 506 trvalých obyvatel. Demografický vývoj je tedy stabilní, trvalých obyvatel v Želeticích neubývá, ale ani nepřibývá. Zejména z tohoto důvodu, že obec demograficky stagnuje, jsou vymezeny zastavitelné plochy bydlení - venkovské domy označené Z1-2, Z4-11, Z13-14 (Bv).

počet trvalých obyvatel v roce 2001 .....	500-520 ob.
počet trvalých obyvatel v roce 2014 .....	500-520 ob.
tempo nárustu obce v období 2001-2014 .....	+ 0,0 %
navržený nárustu rozvoje bydlení .....	+ 22,5 %
odhad vlivu rozvojové oblasti .....	(obec neleží v rozvojové oblasti) + 0 %
počet obydlených bytů v roce 2014 .....	186 bytů
počet obyvatel na 1 byt .....	2,8 ob./byt
navržený nárůst počtu bytů a domů .....	186 x 22,5% = 42,78 bytů
potřeba zastavitelné plochy na 1 byt a dům .....	1.000 m <sup>2</sup> = 0,1 ha
potřeba zastavitelných plochy bydlení .....	41,85 x 0,1 = 4,1850 ha

V upraveném návrhu územního plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy bydlení o celkové velikosti **4,1258 ha**, což odpovídá předpokládanému nárustu o 42,78 (tj. o 22,5%) bytů pro bydlení podle výše provedené bilance. Rozsah vymezených zastavitelných ploch je tedy přiměřený navrženému nárustu rozvoje bydlení. To při předpokladu 0,1 ha plochy pro 1 dům a byt. V Želeticích jsou 4 bytové domy a při stanovení plochy pozemku 0,1 ha/1 byt a dům je zohledněna současná poptávka bydlení v rodinných domech jen s 1 bytem. Do bilancované potřeby jsou zahrnuty i plochy významných proluk, které odpovídají rozsahu ploch bydlení vymezených v hlavním zastavěném území o velikosti 1,6261 ha, které nejsou odečteny.

### • **Bilance potřeby zastavitelných ploch občanského vybavení**

Vymezené 2 zastavitelné plochy občanského vybavení označené Z15-17 vycházejí z potřeby obce na zvýšení standardu občanského vybavení podrobněji specifikované jako „sportovní“ (plocha Z16) a „hřbitovní“ (plocha Z17). Plochy Z15-17 jsou vymezeny v součtu o celkové výměře **0,2533 ha** uvnitř hlavním zastavěném území, kde navazují na stávající plochy občanského vybavení. Takový plošný rozvoj je více, než skromný.

### • **Bilance potřeby zastavitelných ploch výroby a skladování**

Vyjíždka za prací - chybějící pracovní místa ..... cca 200 ob., tj. 62 % z ekonomicky aktivních  
zohlednění vlivu chybějících pracovních míst ..... + cca 62 %  
stávající plochy výroby a skladování (2014) ..... 1,7014 ha  
odhad potřeby nárustu ploch výroby a skladování ..... 1,7014 x 62% = **1,0548 ha**

V návrhu územního plánu je vymezena zastavitelná plocha výroby a skladování o velikosti **1,0006 ha**, což přibližně odpovídá nárustu podle provedené bilance o 1,0548 ha. Při výpočtu velikosti plochy výroby a skladování byl zohledněn koeficient chybějících pracovních míst v obci. Do bilance není započítána plocha přestavby P1, kde se jedná o znovuvyužití bývalého areálu a není v pravém smyslu zastavitelnou plochou.

## **II.11 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů**

### **a) Postavení a význam obce v sídelní struktuře**

Řešené území obce Želetice je součástí Jihomoravského kraje, okresu Hodonín a nachází se v západní polovině správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Kyjov. Město Kyjov je významným nižším centrem osídlení ve struktuře kraje. Správní území Želetic tvoří 1 katastrální území Želetice (okres Hodonín; 796018). Sousedními obcemi jsou od severu ve směru hodin: Archlebov, Dražůvky, Stavěšice, Nenkovice, Násedlovice a Uhřice.

Potenciál Želetic v sídelní struktuře je místní a odpovídá velikosti obce. Plocha řešeného území (katastru, výměra obce) je 611 ha. V současné době (údaj ČSÚ k 31.12.2014) mají Želetice cca 510 trvalých obyvatel. Demografická situace je stabilizovaná a počet obyvatel Želetic se v posledních letech nemění. Zemědělské pozemky činí 73,8 % výměry obce, lesy tvoří jen 8,0 % výměry území obce. Význam využívání řešeného území z hlediska širších

## *(Územní plán Želetice)*

vztahů je zejména zemědělský a ten se řešením územního plánu nemění. To z toho důvodu, že se zde vyskytují i hodnotné zemědělské půdy v I. a II. třídě ochrany. S ohledem na polohu ve struktuře osídlení se jedná o obec se středním potenciálem dalšího rozvoje.

### ***b) Koordinace vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace***

Území Želetic se nenachází v žádné rozvojové oblasti a neprochází jím žádná rozvojová osa podle Politiky územního rozvoje České republiky (též PÚR ČR, 2015). Řešené území není zařazeno do specifických oblastí vymezených v PÚR ČR s problémy z hlediska udržitelného rozvoje území. Území Želetic není součástí nadřazených koridorů a nejsou v něm vymezeny ani návrhové koridory a plochy veřejné dopravní či technické infrastruktury republikového významu nebo jiných souvisejících rozvojových záměrů. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) byly zrušeny rozsudkem Nejvyššího správního soudu dne 21.6.2012 a proto z územně plánovací dokumentace vydané krajem nevyplývají od uvedeného data pro Želetice žádné skutečnosti, podle kterých by měly být koordinovány záměry vyplývající z širších územních vztahů.

### ***c) Návaznost území na dopravní a technickou infrastrukturu***

Severní částí řešeného území prochází trasa produktovodu nadmístního významu. Střední částí řešeného území prochází trasa venkovního elektrického vedení 110 kV č. 535/536, které je rovněž technickou infrastrukturou nadmístního významu. Podle Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje 2015, je na západním okraji řešeného území vymezena územní rezerva ozn. v ÚP R1 pro lokalitu akumulace povrchových vod ozn. v ÚAP jako LAR 7. Tato lokalita zasahuje do území Želetic jen malou částí v nivě Trkmanky a pokračuje směrem jihozápadním na Terezín. Řešeným územím prochází 2 krajské silnice III. třídy č. 41923 a 41924. Trasy této nadřazené dopravní a technické infrastruktury jsou v územním plánu respektovány včetně jejich ochranných pásem.

### ***d) Příroda a územní systém ekologické stability***

V řešeném území se nacházejí 2 evropsky významné lokality soustavy Natura 2000, to EVL CZ0620103 Věteřovská vrchovina a EVL CZ0624117 Národní přírodní památka (NPP) Na Adamcích. Je zapracováno nedávné rozšíření NPP Na Adamcích. Většina řešeného území náleží do povodí vodního toku Trkmanky se stanoveným záplavovým územím, které pokračuje oběma směry na území sousedních obcí.

Do řešeného území nezasahují prvky nadregionálního ani regionálního územního systému ekologické stability (ÚSES). Vymezené prvky lokálního ÚSES navazují na prvky vymezené v okolních obcích, což bylo prověřeno podle Územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Kyjov a rovněž i v územních plánech okolních obcí. Lokální biocentra zapojená do systému ekologické stability jsou vymezena (s výjimkou malé části LBC 4) celá na území Želetic. Tím je zabezpečena i přiměřená délka lokálních biokoridorů vymezených mezi lokálními biocentry do vzdálenosti 2 000 m. Lokální biokoridory ÚSES označené LBK 1-2 a LBK 4-8 po přechodu do území sousedních obcí na sebe navzájem navazují (tedy pokračují). Návaznost lokálního ÚSES na území sousedních obcí (vč. pokračování LBK 2 do Archlebova a do Uhřic) byla po společném jednání doplněna na výkrese širších vztahů č. 7

### ***e) Koordinace využívání území***

Územní plán řeší zejména místní problematiku bez významného přesahu mimo území obce. To s výjimkou nadřazené dopravní a technické infrastruktury a územní rezervy označené R1 pro lokalitu akumulace povrchových vod (viz výše). Hospodářský význam využívání území Želetic z hlediska širších vztahů je zemědělský.

S ohledem na polohu ve struktuře osídlení mimo hlavní rozvojové osy se jedná o obec s průměrným potenciálem dalšího rozvoje zejména v oblasti bydlení a zemědělství.

Území Želetic bylo dosud koordinováno předchozím Územním plánem obce (ÚPO) Želetice schváleným 22.6.2000 a jeho změnou č. I z roku 2011. Po vydání nového územního plánu (ÚP) bude řešené území koordinováno tímto územním plánem.

## **II.12 Vyhodnocení splnění požadavků zadání a splnění pokynů pro úpravu návrhu po společném jednání**

### **II.12.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

Upravené zadání územního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem obce (ZO) Želetice dne 14.5.2012. V zadání nejsou požadovány varianty řešení. Krajský úřad ve svém opakovaném stanovisku k zadání ÚP Želetice neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. Požadavky zadání jsou splněny podle jeho jednotlivých článků (*níže uvedených tučně kurzívou s odstavci ozn. podle zadání A - O*) s následujícím vyhodnocením.

#### **Poznámky:**

- 1) *Splnění jednotlivých požadavků zadání je obsaženo i v jiných částech odůvodnění, zejména v kapitole II.9 „Komplexní odůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ Aby nebyla jednotlivá zdůvodnění stále opakována, jsou zde uvedeny i odkazy na jiné články, kde je požadované odůvodnění uvedeno, zejména na články II.2 „Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem“, čl. II.4 „Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů“, čl. II.5.1 „Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů“ a jiné.*
- 2) *Není (a ani nemohlo být) vyhodnoceno splnění zadání v jeho částech, které jen doporučují nebo informují o statistických údajích či o stavu území a neobsahují konkrétní požadavky na zpracování do ÚP.*

#### **A) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

- Požadavky vyplývající z republikových priorit politiky územního rozvoje PÚR ČR jsou splněny - viz článek II.2.1 odůvodnění a byly doplněny o aktualizaci PÚR ČR 2015.
- Z územně plánovací dokumentace vydané krajem nevyplývají v současné době (04/2016) žádné požadavky. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ÚR JMK) byly zrušeny a nyní se projednává úprava ZÚR - viz článek II.2.2 odůvodnění.
- Požadavek na zpracování územní rezervy pro lokalitu akumulace povrchových vod LAR je zpracován podle Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje 2015.
- V řešeném území jsou respektovány trasy nadřazené dopravní a technické infrastruktury - krajské silnice III/41923, III/41924, venkovní elektrická vedení 110 kV (VVN) a 22 kV (VN), procházející kabelové spoje, vedení produktovodu a vedení skupinového vodovodu, to včetně jejich ochranných pásem (OP).
- Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů jsou splněny podle předcházejícího článku II.11 odůvodnění.

#### **B) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

**Pozn.:** v době zpracování návrhu územního plánu Želetice byla k dispozici 3. úplná aktualizace Územně analytických podkladů (ÚAP) obce s rozšířenou působností Kyjov z roku 2016 (dále ORP Kyjov), a aktualizace ÚAP Jihomoravského kraje z r. 2015, se kterými je vyhodnoceno splnění požadavků.

- Vymezenými plochami zeleně krajinné ozn. Zk a zeleně přírodní ozn. Zp (Zp<sub>1-18</sub>) je řešena ochrana území před větrnou erozí.
- Jsou respektovány a do koordinačního výkresu zakresleny limity využití území vyplývající z ÚAP Kyjov - plošná a bodová sesuvná území, území archeologických nálezů typu I. a II., registrované viniční tratě, kulturní památky, válečné hroby a pietní místa, architektonicky cenné stavby a dominanty, významné vyhlídkové body a jiné skutečnosti v území, též viz článek II.5 odůvodnění.
- Vymezenými plochami přírodními (Np) je zajištěna ochrana chráněných území přírody soustavy Natura 2000, které tvoří 2 lokality: EVL CZ0624117 a Národní přírodní památka „Na Adamcích“ a EVL CZ0620103 „Věteřovská vrchovina“. Je zpracováno i nedávné rozšíření NPP „Na Adamcích“ podle vyhlášky č. 150/2014 Sb.
- Vymezenými stabilizovanými plochami vodními a vodohospodářskými ozn. W jsou respektovány vodní toky a je respektován i systém odvodnění území.

## (Územní plán Želetice)

- V záplavovém území Trkmanky jsou vymezeny zastavitelné plochy ozn. Z1-2 (Bv), Z20 (Ti), Z21 (Dm), a plocha přestavby ozn. P1 (Vs). Jejich vymezení v záplavovém území je samostatně odůvodněno v článku II.9.3.2 (*Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch a plochy přestavby v záplavovém území*).
- Vymezenými stabilizovanými plochami ozn. Ds, Dm, Pk, Ti jsou respektovány plochy a trasy dopravní a technické infrastruktury.
- Plocha přestavby ozn. P1 (Vs) je vymezena za účelem znovuvyužití bývalého výrobního areálu zahradnictví (jako revitalizace, tzv. „brownfields“).

### **C) Požadavky na rozvoj území obce**

- Je vymezeno zastavěné území podle ustanovení § 58 stavebního zákona s přihlédnutím k původnímu ÚPO Želetice a k metodickému pokynu MMR ČR a ÚÚR ze září 2013.
- Bylo prověřeno vhodné funkční využití stávajících (stabilizovaných) ploch v zastavěném území i ploch v nezastavěném území. Podle tohoto prověření a podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., „o obecných požadavcích na využívání území“ jsou stanoveny plochy s rozdílným způsobem využití v celém řešeném území.

#### Plochy bydlení:

- Pro rozvoj bydlení jsou vymezeny zastavitelné plochy ozn. Z1-2, Z4-11, Z13-14 bydlení - venkovské domy (Bv), přičemž byly prověřeny návrhové plochy podle předchozího územního plánu obce (ÚPO) Želetice, z nichž některé jsou převzaty do návrhu a jiné nikoliv. Nově jsou vymezeny plochy bydlení zejména v lokalitě Čertovec, Stráně a U lesa na severovýchodním okraji obce, kde jsou pro rozvoj nejlepší podmínky.

#### Plochy smíšené obytné:

- Ve stabilizovaných plochách byly prověřeny provozovny služeb či soukromého občanského vybavení a některé plochy jsou proto zařazeny do ploch smíšených obytných - komerčních (Sk), které umožňují bydlení i drobnější provozovny.

#### Plochy občanské vybavenosti:

- Pro rozvoj občanského vybavení jsou vymezeny zastavitelné plochy ozn. Z16-17 občanského vybavení „sportovní“ (Os) a „hřbitovy“ (Oh). Plocha Z16 je určena pro možnost rozšíření veřejného sportoviště. Plocha Z17 je určena pro možnost rozšíření či dovybavení hřbitova. Obě tyto plochy jsou (po prověření vhodnosti řešení) vymezeny podle předchozího ÚPO Želetice.
- Občanské vybavení je podmíněně přípustným způsobem využití i ploch bydlení.

#### Plochy rekreace:

- Nejsou vymezeny plochy rekreace, protože pozemky rekreace jsou přípustným či podmíněně přípustným způsobem využití ploch bydlení - venkovské domy, ploch smíšených obytných - komerčních a ploch občanského vybavení - sportovních.
- Vinné sklepy jsou podmíněně přípustným využitím ploch zeleně sídelních zahrad ozn. (Zs) a ploch zemědělských - záhumenních ozn. (Zz).

#### Plochy výroby a skladování, smíšené výrobní:

- Stávající plochy výroby a skladování ozn. Vs a Vz (zejména pro statek a kravín) jsou respektovány ve svých areálech a tím jsou stabilizovány.
- Nejsou vymezeny plochy „smíšené výrobní“, které by umožňovaly (podle § 12 vyhl. 501/2006 Sb.) těžbu nerostů, hutnictví a specifickou výrobu.
- Pro další rozvoj výroby a skladování je vymezena zastavitelná plocha ozn. Z18b s možností živočišné výroby (Vz) a plocha přestavby ozn. P1 výroby a skladování - bez živočišné výroby (Vs). Západně od obce je podle změny č. I ÚPO vymezena zastavitelná plocha fotovoltaické elektrárny ozn. Z19 (Fv). Nově je vymezena jen plocha Z18a - jedná se o přemístěnou zastavitelnou plochu (dříve ozn. Z18) na žádost orgánu ochrany ŽP.
- Sběrný odpadový dvůr bude umístěn v rámci stávajících vymezených ploch výroby a skladování, kde je přípustným způsobem jejich využití.

#### Plochy dopravy:

- Pro stabilizaci dopravy jsou v řešeném území vymezeny plochy dopravní infrastruktury - silniční ozn. Ds, plochy dopravní infrastruktury - místní ozn. Dm a plochy veřejných prostranství - komunikace ozn. Pk.

## (Územní plán Želetice)

- Pro dodržení platných norem (ČSN) uvedených v zadání je stanovena podmínka v člancích I.4.1b-c) výrokové části. Dodržení platných norem vyplývá z jiných předpisů (též viz článek II.9.4.1 odůvodnění) a nelze je vynucovat územním plánem.
- Po prověření vhodnosti řešení je v bývalém drážním tělese vymezena regionální cyklistická stezka. Pro event. možnost umístění dalších parkovacích stání pro hřbitov (či jiné zařízení) je vymezena zastavitelná plocha ozn. Z17 (Oh).
- V souladu se zadáním není zapracována územní rezerva pro přeložku (obchvat) silnice I/54 přes řešené území Želetic (jak byla zapracována v předchozím ÚPO).

### Plochy technické infrastruktury:

- Jsou vymezeny stabilizované plochy technické infrastruktury ozn. Ti zejména pro vodojem a základnovou stanici mobilních operátorů. Je vymezena zastavitelná plocha ozn. Z20 technické infrastruktury (Ti) pro čistírnu odpadních vod (ČOV).
- Je zapracován „Návrh odkanalizování obcí Želetice, Nenkovice, Dražůvky“ s tím, že je doplněna alternativa odvedení kanalizace z Nenkovic podél potoka přímo do ČOV.
- Technická infrastruktura je přípustná jako související téměř ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

### Plochy zemědělské, lesní a přírodní:

- Podle požadovaného různého způsobu využití jsou za účelem jejich stabilizace v řešeném území vymezeny 3 druhy ploch zemědělských - „záhumenní“ ozn. Zz, - „polní“ ozn. Zo a - „zatravněné“ ozn. Zt.
- Způsob ochrany životního prostředí, ochrany přírodních zdrojů, ochrany vodních ploch, toků a retenčních schopnosti krajiny podle zvláštních předpisů je popsán v článku II.5.1 odůvodnění.
- Podmínky pro ochranu hodnot krajiny i zastavěného území jsou stanoveny v článku I.2 výrokové části a odůvodněny v čl. II.9.2-3 odůvodnění.
- V souladu s komplexní pozemkovou úpravou (KPÚ) jsou vymezeny 2 plochy vodní a vodohospodářské ozn. (W<sub>1-2</sub>) pro vodní nádrž a suchou zdrž.
- Pro ochranu lesa jsou vymezeny stabilizované plochy lesní ozn. Ls, pro ochranu přírody a lokalit soustavy Natura 2000 jsou vymezeny plochy přírodní ozn. Np.

### Veřejná prostranství:

- Pro zabezpečení dopravní přístupnosti jsou v hlavním zastavěném území vymezeny stabilizované plochy veřejných prostranství - komunikace ozn. Pk, pro zachování veřejné zeleně jsou v hlavním zastavěném území vymezeny stabilizované plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.
- Pro zabezpečení dopravní obsluhy zastavitelných ploch bydlení jsou vymezeny zastavitelné plochy ozn. Z22-24 veřejných prostranství - komunikace (Pk).

### Plochy těžby nerostů, plochy specifické:

- Nejsou vymezeny plochy dobývání ložisek nerostů, ani plochy specifické.

### Další požadavky:

- V článku I.6.1 a I.6.2 výrokové části ÚP jsou stanoveny plochy s rozdílným způsobem využití s uvedením hlavního účelu využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., v současném znění tak, aby byly zajištěny podmínky pro trvale udržitelný rozvoj území.
- Pro možnost regulace objemu staveb v dalších řízeních jsou v článku I.6.4 výrokové části stanoveny „podmínky prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu.“

## **D) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)**

### Urbanistická koncepce:

- Požadovaná urbanistická koncepce je stanovena v článku I.3.1 výrokové části a zdůvodněna v článku II.9.3.1 odůvodnění.
- Po prověření vhodnosti řešení jsou převzaty některé návrhové plochy z předchozího územního plánu obce (ÚPO) Želetice, např. zastavitelné plochy bydlení v lokalitě Želítky, některé návrhové plochy bydlení jsou nyní zařazeny do ploch stabilizovaných.
- Plochy občanského vybavení a plochy výroby a skladování jsou vymezeny podle předchozího územního plánu obce a jeho provedené změny č. I, s tím rozdílem, že

## (Územní plán Želetice)

plocha dříve ozn. Z18 (Vs) byla přesunuta do polohy Z18b (Vz) mimo záplavové území a od plochy Z15 (Ov) uprostřed obce bylo upuštěno.

- V článku I.6.4 výrokové části jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání - „výšková regulace zástavby“, „charakter a struktura zástavby“ a „základní podmínky ochrany krajinného rázu“.

### Koncepce uspořádání krajiny:

- V návrhu je zohledněna existence všech zákonných limitujících jevů v území tak, jak jsou tyto limity uvedeny v zadání a v aktuálních územně analytických podkladech - ÚAP ORP Kyjov 2014 a ÚAP JMK 2015.
- Co se týká vlastní koncepce uspořádání krajiny, je zapracována „Komplexní pozemková úprava k.ú. Želetice u Kyjova“, která byla vložena do katastru v r. 2009. V KPÚ je krajina kompletně řešena. Koncepce uspořádání krajiny je patrna z hlavního výkresu č. 2 a je stanovena v článku I.5.1 výrokové části.
- Plochy zeleně krajinné ozn. Zk i plochy zeleně přírodní ozn. Zp pro doplnění ÚSES jsou vymezeny tak, aby plnily i protierozní funkci v území.

### **E) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

#### Technická infrastruktura:

- V územním plánu není posouzena kapacitní dostatečnost potřeby pitné vody vč. tlakových poměrů skupinového vodovodu a potřeba akumulace či dostatečnosti vodních zdrojů z toho důvodu, že podle § 43 odst. 3) stavebního zákona „územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím“. Územní plán je o plochách. Zmíněné bilance (posouzení kapacity) budou provedeny v následných řízeních.
- V územním plánu je zapracován „Návrh odkanalizování obcí Želetice, Nenkovice, Dražůvky“ (od firmy Artesia Ratiškovice, 2011) k vydanému územnímu rozhodnutí s tím, že je doplněna alternativa odvedení kanalizace z Nenkovic podél Želetického potoka přímo do společné čistírny odpadních vod (ČOV) u soutoku s Trkmankou. Systém odkanalizování je navržen jednotným způsobem s dešťovými oddělovači (přepady). Oddílnou kanalizaci lze požadovat jen u zastavitelných ploch, kde bude možné vsakování dešťové vody do terénu v místě jejich vzniku.
- Pro zásobování pitnou vodou, plynem a pro odkanalizování je navrženo prodloužení uličních řadů technické infrastruktury podél návrhových ploch bydlení v zastavitelných plochách ozn. Z22-24 a v lokalitách Za humnami, za školou, Čertovec, Stráně, U lesa a Želítky, přičemž je stanovena podmínka pro umístování na přístupných neoplocených pozemcích. Bude se jednat o veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury.
- Trasy stávající technické infrastruktury jsou respektovány a zakresleny do koordinačního výkresu. Technická infrastruktura je přípustná skoro ve všech vymezených plochách.
- Umístění hydrantů na nových vodovodních řadech pro hašení požárů bude předmětem následných řízení. V článku I.4.2 výrokové části je stanovena podmínka, že „vodovodní řady budou technicky vybaveny pro zabezpečení dostatečné kapacity požární vody k hašení požárů podle platných předpisů“, což bude předmětem následných řízení.
- V územním plánu není provedeno bilanční prověření odběrů elektrické energie dle stupně elektrifikace domácností či charakteru zástavby ani prověření hodnoty zatížení základních nebytových odběrů... To z toho důvodu, že podle § 43 odst. 3) stavebního zákona „územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím“, což by takové údaje byly. Zmíněné bilance budou provedeny v následných řízeních.
- Pro doplnění distribuční sítě el. energie NN a pro budoucí zástavbu v obci je vymezeno nové elektrické vedení 22 kV ze západní strany podél silnice okolo hřbitova a distribuční trafostanice 22/0,4 kV v lokalitě Roviny.
- V územním plánu není provedeno bilanční prověření zatížení a odběrů zemního plynu podle stupně plynofikace domácností či charakteru zástavby ani prověření hodnot nebytových odběrů zemního plynu. To z toho důvodu, že podle § 43 odst. 3) stavebního zákona „územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem

## (Územní plán Želetice)

regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím“, což by takové údaje byly. Zmíněná prověření budou provedena v následných řízeních.

- V územním plánu je respektována trasa procházejícího produktovodu vč. jeho vnějšího ochranného pásma (OP) 300 m po obou stranách od potrubí. Toto OP je zakresleno na koordinačním výkrese a nejsou v něm vymezeny žádné zastavitelné plochy. Další podrobnosti uváděné v zadání vyplývají z platných předpisů, které budou dodrženy.
- Pro umístění sběrného odpadového dvora jsou zvoleny plochy výroby a skladování.

### Dopravní infrastruktura:

- Jsou respektovány krajské silnice III/41923 a III/41924, pro které jsou vymezeny stabilizované plochy dopravní infrastruktury - silniční ozn. Ds (mimo zastavěné území) a plochy veřejných prostranství - komunikace ozn. Pk v průtahu silnic zastavěným územím. Silnice III/41925 k bývalému nádraží již neexistuje (nádraží bylo zrušeno, jedná se o polní cestu), resp. byla již vyřazena.
- Po prověření jsou vymezeny zastavitelné plochy ozn. Z21-24 pro dopravní infrastrukturu s umístěnými návrhy místních komunikací. Tyto budou sloužit pro dopravní obsluhu území a zastavitelných ploch zejména bydlení.
- Dopravní prostupnost území je zabezpečena zejména sítí účelových komunikací umístěných v plochách dopravní infrastruktury - místní ozn. Dm. Účelové komunikace umožní přístup k pozemkům i umístování tras cyklistické a pěší či turistické dopravy.
- Při spravování či umístování silnic, místních a účelových komunikací budou dodržovány normy zmíněné v zadání, zejména ČSN 73 6102 „projektování křižovatek na silničních komunikacích“, ČSN 736101 „projektování silnic a dálnic“ a ČSN 736110 „projektování místních komunikací“ v platných zněních.

### **F) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

- Požadavky na „ochranu a rozvoj hodnot území obce“ jsou zapracovány do ÚP v článku I.2.3 výrokové části a jsou zdůvodněny v článku II.9.2.3 odůvodnění, též viz článek II.3.2 a II.3.3 odůvodnění.
- Požadavek na zachování historických, kulturních, architektonických, civilizačních a přírodních hodnot řešeného území je územním plánem plněn vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v celém území a dále je plněn stanovenými podmínkami funkčního uspořádání ploch, stanovenými podmínkami využití ploch a stanovenými podmínkami prostorového uspořádání vč. ochrany krajinného rázu. To vše v člancích I.6.1, I.6.2 a I.6.4 výrokové části.
- V návrhu ÚP jsou respektovány architektonické i urbanistické hodnoty v území, je respektován charakter a struktura zástavby obce, jsou respektována chráněná území přírody - EVL a NPP „Na Adamcích“ a EVL „Věteřovská vrchovina“. Jsou respektovány kulturní památky, válečné hroby a pietní místa.
- Požadavky na umožnění záchranného archeologického výzkumu podle zákona č. 20/1987 Sb., „o státní památkové péči“ (v současném znění) jsou zapracovány do společné podmínky využití ploch pod písm. G v článku I.6.2 výrokové části. Tyto požadavky vycházejí ze zvláštních předpisů, viz článek II.5.1e) výše v odůvodnění. Na koordinačním výkrese jsou vyznačena území archeologických nálezů.
- Pro vymezené plochy s rozdílným způsobem využití jsou v článku I.6.2 stanoveny společné podmínky označené písmeny B, C, D, které se týkají ochrany životního prostředí a ochrany veřejného zdraví, vč. ochrany před škodlivými účinky hluku a vibrací (podmínky na dodržení hygienických předpisů), podrobněji viz článek II.5.1j) odůvodnění.
- V návrhu je minimalizováno možné dotčení krajiny, kde je vymezena pouze zastavitelná plocha ozn. Z19 pro fotovoltaickou elektrárnu. Pro event. výstavbu v krajině jsou v článku I.6.4 výrokové části stanoveny podmínky výškové regulace a ochrany krajinného rázu.
- Územní systém ekologické stability je vymezen na lokální (tj. na místní) úrovni. V řešení je zohledněna komplexní pozemková úprava zapsaná do katastru v roce 2009.
- Pro ochranu vod je stabilizován systém odvodnění území, jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské podle provedené komplexní pozemkové úpravy, na výkresech odůvodnění jsou uvedeny názvy vodních toků.



## (Územní plán Želetice)

- Na koordinačním výkrese je znázorněno záplavové území Trkmanky stanovené krajským úřadem 26.10.2011 včetně jeho aktivní zóny.
- Odvádění dešťových vod ze zastavitelných ploch bude pokud možno řešeno tak, aby docházelo ke vsakům přímo v plochách jejich vzniku (aby nebyl zvýšen odtokový součinitel z území a aby nebyla zahlcována jednotná kanalizace).
- Na severozápadním okraji řešeného území je vymezena územní rezerva ozn. R1 pro budoucí vodohospodářské využití - akumulaci povrchových vod.
- Splnění požadavků ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle současně platných předpisů a metodických pokynů je vyhodnoceno samostatně v kapitole II.14.1 „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“ níže odůvodnění.
- Splnění požadavků ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa podle platných předpisů je vyhodnoceno samostatně v kapitole II.14.2 níže odůvodnění.

### **G) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

- Jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury označené vps 1-8, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit.
- Jsou vymezena veřejně prospěšná vodohospodářská opatření pro zvýšení retenčních schopností území ozn. vpo 1-2 a veřejně prospěšná opatření pro založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability ozn. vpo 1-18, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- Plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou vymezeny(a) na výkrese č. 3 a v článku I.7.1-2 výrokové části a jsou odůvodněny v článku II.9.7 výše v odůvodnění.

### **H) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a před jinými rizikovými přírodními jevy)**

- Splnění v zadání zmíněných požadavků vyplývajících ze zvláštních právních předpisů je vyhodnoceno v článku II.5.1 „Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů“ - viz výše v odůvodnění. Není zde proto nutno tyto články opakovat.
- Pro splnění požadavků zvláštních právních předpisů jsou stanoveny v článku I.6.2 výrokové části „společné podmínky způsobu využití ploch“ označené písmeny B, C, D, F, G, H, Ch, které jsou zdůvodněny v článku II.9.6.2 odůvodnění.

### **I) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

- Pro eliminaci větrné a vodní eroze v území jsou vymezeny plochy zeleně krajinné ozn. Zk, plochy zeleně přírodní ozn. Zp a změny ploch zemědělských - polních na plochy zemědělské - zatravněné ozn. (Zt<sub>1-28</sub>). V plochách zemědělských jsou podle čl. I.6.2 přípustným využitím protierozní meze, průlehy, větrolamy a stromořadí.
- Nejsou vymezeny plochy změn využití v sesuvných územích.
- Pro řešení střetu vymezených zastavitelných ploch s trasou elektrického vedení 22 kV je v článku I.3.2 a I.3.3 výrokové části stanovena koncepční podmínka pro zachování funkčnosti tohoto vedení (kdy vedení lze respektovat či přeložit v dalších řízeních).
- Pro zastavitelné plochy a plochu přestavby vymezené v záplavovém území je v článku I.3.2 a I.3.3 výrokové části stanovena podmínka „protizáplavová ochrana“, požadující zajištění takových opatření v dalších řízeních, která povedou k ochraně umísťované zástavby před vodou při záplavách a nezhoršení odtokových poměrů. Vymezení zastavitelných ploch Z1-2, Z20-21 a plochy přestavby P1 v záplavovém území Trkmanky je zdůvodněno v článku II.9.6.2 odůvodnění.

### **J) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

- Po prověření možnosti využití území z hlediska cílů a úkolů územního plánování a s přihlédnutím k předchozímu Územnímu plánu obce (ÚPO) Želetice jsou vymezeny zastavitelné plochy ozn. Z1-2, Z1-11, Z13-14 bydlení - venkovské domy (Bv), zastavitelné

## *(Územní plán Želetice)*

plochy ozn. Z16-17 občanského vybavení (Os, Oh). Je vymezena zastavitelná plocha Z18b výroby a skladování (Vz, která byla přesunuta), zastavitelná plocha ozn. Z19 fotovoltaické elektrárny (Fv), zastavitelná plocha ozn. Z20 technické infrastruktury (Ti), zastavitelná plocha ozn. Z21 dopravní infrastruktury - místní (Dm) a zastavitelné plochy ozn. Z22-24 veřejných prostranství - komunikace (Pk). Dále je vymezena plocha přestavby ozn. P1 výroby a skladování (Vs).

- Vymezené zastavitelné plochy a plocha přestavby jsou zdůvodněny v článku II.9.3.2 a II.9.3.3 výše v odůvodnění. Nově jsou vymezeny zastavitelné plochy v lokalitách Čertovec, Stráně, U lesa a Želítky ozn. Z7-9, Z13-14.
- V územním plánu jsou stanoveny podmínky pro využití ploch, které vycházejí z platných právních předpisů, to zejména předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, ochrany přírody a krajiny a ochrany veřejného zdraví a dalších předpisů (viz čl. II.5.1).
- Byla prověřena vhodnost umístění cyklistické stezky v bývalém drážním tělese, dále umístění sběrného odpadového dvora v plochách výroby a skladování.

### ***K) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií***

- Tyto požadavky v zadání nejsou. Ani po prověření není plochám stanovena podmínka pro rozhodování územní studií.

### ***L) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem***

- Tyto požadavky v zadání nejsou. Ani po prověření není plochám stanovena podmínka pro rozhodování regulačním plánem.

### **Poznámka:**

*Vymezeným zastavitelným plochám či ploše přestavby se nestanovuje ani podmínka pro rozhodování uzavřením dohody o parcelaci (ve smyslu legislativy platné od 1.1.2013).*

### ***M) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území***

- Tyto požadavky ve schváleném zadání nejsou. Krajský úřad JMK po úpravě zadání ve svém opakovaném koordinovaném stanovisku ze dne 4.5.2012 neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Krajský úřad dále vyloučil významný vliv ÚP na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

### ***N) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant***

- Takový požadavek v zadání není. Koncept řešení se podle současné legislativy již nezpracovává.

### ***O) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení***

- V souladu se současnou legislativou nebylo ani v zadání ÚP požadováno zpracování konceptu. Návrh územního plánu je vypracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., „o územním plánování a stavebním řádu“ v současném znění platném od 1.1.2013.
- Územní plán je vypracován podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., „o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti“ ve znění platném od 1.1.2013, to podle článků I. a II. přílohy č. 7 ke zmíněné vyhlášce.
- Dokumentace ÚP je členěna na územní plán (výrokovou část) a na odůvodnění tak, aby bylo možno územní plán vydat formou opatření obecné povahy.
- Členění dokumentace, zejména v textové části vč. části odůvodnění je přizpůsobeno požadavkům metodického pokynu „Územní plán - obsah“ zveřejněného Ministerstvem pro

## (Územní plán Želetice)

místní rozvoj ČR a Ústavem územního rozvoje ČR dne 13.2.2014. Tento pokyn bylo pořizovatelem doporučeno v ÚP respektovat.

- Výkresová část ÚP je zpracována měřítku 1 : 5 000. Koordinační výkres je z důvodu přehlednosti (pro hlavní zastavěné území) zpracován také jako detail - výřez v měřítku 1 : 2 000. Výkres širších vztahů je vypracován nad základní mapou ČR v měřítku 1 : 50 000.
- Z důvodu nepřiliš rozsáhlého návrhu technické a dopravní infrastruktury nejsou zpracovány samostatné výkresy koncepcí veřejné infrastruktury. Tyto koncepce jsou dostatečně patrné z hlavního výkresu a z výkresu veřejně prospěšných staveb, kde jsou vymezeny plochy, koridory i trasy dopravní a technické infrastruktury.
- Výkresy územního plánu jsou vypracovány digitálně nad současnou katastrální mapou (KM) ve formátech dgn a též v prohlížeči pdf. Texty jsou vypracovány ve formátu doc. Dokumentace ÚP byla k jednotlivým etapám projednávání předána i ve vytisknutém provedení. Data byla předána na dosiči CD pro elektronického zveřejnění.
- Textová část odůvodnění bude doplněna pořizovatelem po projednání. V případě potřeby bude dokumentace po projednání dále upravena.

### **II.12.2 Vyhodnocení splnění pokynů pro úpravu návrhu po společném jednání (soupis provedených úprav dokumentace návrhu ÚP před veřejným projednáním)**

„Pokyny zpracovateli“ pro úpravu návrhu územního plánu (ÚP) po společném jednání byly uvedeny v tabulce „Vyhodnocení stanovisek DO ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona“. Vyhodnocení stanovisek a připomínek vypracoval pořizovatel 21.7.2015 po ukončení společného jednání vč. dohod s dotčenými orgány podle odst. 1, § 51 Stavebního zákona. Na základě pokynů pořizovatele, dále metodického pokynu MMR ČR na obsah ÚP z 13.2.2014 a na základě zjištěného aktuálního stavu řešeného území byly projektantem provedeny v září 2015 následující úpravy dokumentace návrhu ÚP před jeho veřejným projednáním:

- Byly aktualizovány hranice zastavěného území podle stavu k 31.7.2015.
- Byla použita aktuální katastrální mapa (KM) poskytnutá katastrálním úřadem 26.10.2015.
- Na základě dohody učiněné na jednání 28.2.2015 s KrÚ JMK byla zastavitelná plocha ozn. Z3 (Bv) převedena na územní rezervu R2 (Bv).
- Dále bylo ustoupeno od zastavitelných ploch ozn. Z12 (Bv) a Z15 (Os), jejichž návrhy byly z dokumentace odstraněny. Zrušení zastavitelné plochy Z15 (Ov) požadovaly písemně ve svých připomínkách i majitelky dotčených pozemků.
- Na základě zmíněné dohody s KrÚ a pokynů pořizovatele byly plošně upraveny - tj. zredukovány zastavitelné plochy ozn. Z8-9 (Bv), Z11 (BV), Z13-14 (Bv).
- V souvislosti s úpravou zastavitelných ploch Z8-9 byla upravena zastavitelná plocha ozn. Z23 (Pk) pro místní obslužnou komunikaci k plochám Z8-9.
- V souvislosti s požadovanou úpravou zastavitelných ploch Z11, Z13 byla zredukována i zastavitelná plocha ozn. Z24 (Pk) pro místní obslužnou komunikaci k plochám Z11, Z13.
- V souvislosti se zmíněnou úpravou ploch Z23-24 (Pk) byly upraveny i návrhy dopravní a technické infrastruktury v plochách Z23-24.
- Na základě požadavku orgánu ochrany životního prostředí (ŽP) MěÚ Kyjov o přemístění plochy Z18 (který byl podpořen obcí i pořizovatelem), byla zastavitelná plocha výroby a skladování ozn. Z18 (Vs) přesunuta ze záplavového území Trkmanky do polohy za farmu mimo záplavové území. Plocha byla označena Z18b (Vz) a vzhledem k chráněným půdám ZPF byla zmenšena o cca 1/3 původní výměry Z18.
- S účinností od 1.8.2014 bylo vyhláškou MŽP ČR č. 150/2014 Sb. rozšířena Národní přírodní památka (NPP) Na Adamcích. Z tohoto důvodu bylo v upraveném návrhu ÚP Želetice upuštěno od návrhových ploch přírodních ozn. (Np<sub>1-5</sub>), které rozšiřovaly NPP Na Adamcích (v době společného jednání o ÚP bylo rozšíření NPP teprve projednáváno).
- Na základě požadavku orgánů Českých drah a jednání, které se konalo 12.1.2015, bylo upuštěno od asanace budovy bývalého nádraží (nyní je tato k prodeji) a její parcela č. 246 byla přidána do plochy přestavby ozn. P1 (Vs).

### (Územní plán Želetice)

- Po dohodě s určeným zastupitelem obce a s pořizovatelem bylo v návrhu ÚP upuštěno od vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. To proto, že obec nehodlá uplatňovat předkupní právo.
- Byl zúžen biokoridor LBC 6 na 15 m podél Želetického potoka tak, aby vedle něj mohlo být na obecním pozemku provedeno (alternativní) odvedení kanalizace z Nenkovic ve volném pruhu mimo LBC 6 o šířce cca 5 m.
- Na základě výše popsaných úprav byly zmenšeny předpokládané zábory ZPF o 7,5484 ha (z 14,4042 ha na 6,8558 ha), z toho byly zmenšeny zábory ZPF pro zastavitelné plochy a plochu přestavby o 3,2844 ha. Tabulky předpokládaných záborů ZPF byly na žádost orgánu doplněny o sloupec „úpravy po společném jednání“.
- Z výkresů výrokové části č. 1-3 byly odepnuty údaje, které nejsou součástí katastrální mapy (vrstevnice, popisy vodních toků a silnic - ve smyslu § 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb.) a byla odepnuta čísla parcel, protože tato čísla jsou v použitém měřítku 1 : 5 000 v ÚP nečitelná, tudíž „nezobrazitelná“ (dle odst. 2 § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb.).
- Do výkresu širších vztahů č. 7 byl doplněn lokální ÚSES, kde je kvůli zabezpečení koordinace vyznačeno pokračování biokoridoru LBC 2 na území sousedních obcí Archlebov a Uhřice (jak požadoval KrÚ JMK).
- V textové části byly opraveny formální nepřesnosti a byly doplněny údaje, které požadovaly dotčené orgány (názvy nových předpisů, čísla sesuvů poddolovaných území, průzkumové území „Svahy Českého masívu“...).
- Do textové výrokové části byly zapracovány podmínky podle doporučených formulací dotčených orgánů (zejména odboru dopravy KrÚ JMK, krajské hygienické stanice) týkajících se dodržení hlukových limitů u silnice a rozšíření hřbitova.
- Požadovaná hygienická podmínka týkající se „služebních bytů“ nebyla zapracována do „společných podmínek způsobu využití ploch“ označených písm. B a C, ale do „podmíněného způsobu využití ploch“ v čl. I.6.2 označených Jo, Vs a Vz, protože v jiných plochách se umístění „služebních bytů“ nevyskytuje.
- Po prověření projektantem a po zvážení určeným zastupitelem obce nebylo upuštěno od zastavitelné plochy ozn. Z19 (Fv) pro fotovoltaickou elektrárnu, protože tento záměr může být nadále realizován a jeho vymezení je převzato z platné změny ÚPO Želetice.
- Termín „proluka“ použitá v textové části je podle ČSN 73 4301 vysvětlen ve vysvětlivkách na konci odůvodnění.
- V odůvodnění byly zohledněny požadavky vyplývající z aktualizace PÚR ČR 2015.

#### **II.12.3 Vyhodnocení splnění pokynů pro úpravu návrhu po veřejném projednání (soupis provedených úprav dokumentace návrhu ÚP před jeho vydáním)**

„Pokyny zpracovateli“ pro další úpravu návrhu ÚP po veřejném projednání byly uvedeny v tabulce nadepsané „Návrh Územního plánu Želetice - vyhodnocení stanovisek, připomínek a námitek po veřejném projednání“. Toto vyhodnocení vypracoval pořizovatel 25.1.2016 po ukončení veřejného projednání podle odst. 1, § 53 Stavebního zákona.

Na základě pokynů pořizovatele a aktuálního stavu řešeného území byly projektantem provedeny v dubnu 2016 následující úpravy dokumentace návrhu ÚP před jeho vydáním:

- V článku II.13 odůvodnění byla opravena chyba v označení silnice III/41924.
- Na výkresech i v textech bylo aktualizováno datum vymezení hranic zastavěného území, které je vymezeno k 31.3.2016.
- Ve všech částech dokumentace je červeně uvedeno datum návrhu „upraveno 04/2016“. To i z toho důvodu, aby se dokumentace k vydání ÚP nezaměřovala za dřívější.
- Byly formálně upraveny tabulky záznamu o účinnosti, na hlavním výkrese byla tabulka přemístěna vedle legendy.
- Byly upraveny formální detaily na výkrese č. 6 záborů ZPF.
- Bylo doplněno záhlaví na straně č. 1 textové části.
- V textech odůvodnění byl doplněn tento článek II.12.3
- Do textové části odůvodnění byly doplněny části textů zpracované až po ukončení projednání pořizovatelem. Byl doplněn článek II.1 „Postup pořízení územního plánu“, dále

## (Územní plán Želetice)

byl doplněn článek II.5.2 „Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů“.

- Do odůvodnění byl doplněn článek II.15 „Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění“ a obsažený článek II.16 „Vyhodnocení připomínek.“

Samotné řešení návrhu ÚP nebylo po veřejném projednání nutno upravovat.

### **II.13 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stav. zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Tento výčet není možno provést, protože Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (též ZÚR JmK) vydané 22.9.2011 byly zrušeny rozsudkem Nejvyššího správního soudu 21.6.2012 s účinností od 21.6.2012. Úprava ZÚR JmK probíhá, ale tato dokumentace není v současné době (04/2016) ještě vydána.

Níže uvedené záležitosti nadmístního významu jsou do územního plánu zapracovány podle Územně analytických podkladů (ÚAP) Jihomoravského kraje 2015, které jsou platným podkladem pro zpracování územních plánů:

- V řešeném území jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury - silniční (Dm) s procházejícími krajskými silnicemi III/41923 a III/41924.
- Přes severní část řešeného území je vymezena trasa stávajícího produktovodu, která je respektována vč. jeho ochranného pásma.
- Přes střední část řešeného území je vymezena trasa procházejícího stávajícího elektrického venkovního vedení o napětí 110 kV.
- Přes řešené území jsou vymezeny trasy pro stávající radioreléové spoje, optické i metalické kabelové spoje, je vymezena plocha pro základnovou stanici mobil. operátorů.
- V západní okraji řešeného území je vymezena územní rezerva ozn. R1 pro lokalitu akumulace povrchových vod v údolní nivě Trkmanky s přesahem na území sousedních Násedlovic. Jedná se o součást chráněné oblasti přirozené akumulace povrchových vod. Územní rezerva R1 je na výkrese č. 7 podle ÚAP JmK označena LAR 7.

### **II.14 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

#### **II.14.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení důsledků na zemědělský půdní fond je provedeno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., „o ochraně zemědělského půdního fondu“, dále podle vyhlášky č. 13/1994 Sb., „kterou se upravují podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu“, podle přílohy č. 3 této vyhlášky, podle metodického pokynu Ministerstva životního prostředí České republiky k odnímání půdy ze zemědělské půdy z 1.10.1996, dále podle společného metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) a MŽP ČR „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v územním plánu“ ze srpna 2013 a podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., „o stanovení tříd ochrany“.

#### **a) Uspořádání půdního fondu v území (údaje z ČSÚ k 31.12.2015)**

zemědělská půda .....		celkem 451 ha (73,8 %)
z toho:		
orná půda	367 ha (60,1 %)	
vinice	2 ha (0,3 %)	
zahrady	12 ha (1,9 %)	
ovocné sady	1 ha (0,2 %)	
trvalé travní porosty	69 ha (11,3 %)	
nezemědělská půda .....		celkem 160 ha (26,2 %)
z toho:		
lesní půda	49 ha (8,0 %)	
vodní plochy	10 ha (1,6 %)	
zastavěné plochy	11 ha (1,8 %)	

(Územní plán Želetice)

ostatní plochy	90 ha (14,8 %)
řešené území Želetic celkem	611 ha (100%)

**b) Bonitované půdně ekologické jednotky**

Výchozím podkladem při ochraně zemědělského půdního fondu jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Podle klimatického regionu a hlavní půdní jednotky se stanovuje základní sazba odvodů ze záborů zemědělské půdy. Pomocí kódů bonitovaných půdně ekologických jednotek se půdám přiřazuje třída ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb. V řešeném území se nacházejí následující BPEJ s následujícími třídami ochrany:

Kód BPEJ:	tř. ochrany:	Kód BPEJ:	tř. ochrany:
0.01.00	I.	0.19.11	IV.
0.01.10	II.	0.22.10	IV.
0.04.01	IV.	0.22.12	IV.
0.05.01	II.	0.22.52	IV.
0.06.00	II.	0.40.67	V.
0.08.10	II.	0.40.77	V.
0.08.40	IV.	0.40.99	V.
0.08.50	III.	0.56.00	I.
0.19.01	III.	0.58.00	II.

Hodnotnější zemědělské půdy v I. a II. třídě ochrany se vyskytují souvisle v údolní nivě Trkmanky a Želetické hopotoka, ojediněle (nesouvisle) v severní části a na jihozápadním okraji řešeného území, dále jsou přítomny i v senerní části hlavního zastavěného území.

**c) Zemědělské areály, investice do půdy, vinice, pozemkové úpravy a územní systém ekologické stability**

V severozápadní části hlavního zastavěného území se nachází historický zemědělský statek a za ním samostatná budova kravína, ve kterých je (či byla) provozována zemědělská rostlinná i živočišná výroba. Pro dřívější rozsah živočišné výroby zde bylo v r. 1996 stanoveno ochranné pásmo o poloměru 107,7 m od tehdejšího emisního středu. V současné době je kravín prázdný. V jihozápadní části řešeného území se nachází oplocená chovná obora v lokalitě Zlatý kopec s chovem vysoké zvěře, zejména daňků. Obora obsahuje zemědělské pozemky, má přírodě blízký charakter a slouží též pro myslivost.

V minulosti byla v údolní nivě Trkmanky provedena kvůli zamokřeným půdám umělá odvodnění v rámci melioračních investic do půdy. Plochy s melioracemi jsou vyznačeny na výkresech č. 4, 5, 6 odůvodnění. Systém odvodnění vč. vodních toků (odtokových tras) bude v území respektován. Provedená umělá odvodnění jsou ve vlastnictví majitelů pozemků.

U jižního okraje hlavního zastavěného území (směrem na Nenkovice) jsou vymezeny plochy se zahrádkářskými vinice. V lokalitě Želítky jihozápadně od okraje lesa Chrástovec (v místech vymezeného lokálního biocentra LBC 5) se nacházejí registrované viniční tratě I. kategorie.

V roce 2009 byly v řešeném území provedena „Komplexní pozemková úprava k.ú. Želetice u Kyjova“. V pozemkové úpravě (KPÚ) byly vymezeny pozemky pro protierozní meze a zasakovací pásy (průlehy), byly vymezeny pozemky pro hlavní, vedlejší i doplňkové zemědělské komunikace (účelové komunikace), byly vymezeny pozemky pro odvodňovací příkopy, byly vymezeny pozemky pro vodní nádrže a zdrže a byly vymezeny pozemky pro územní systém ekologické stability (ÚSES). KPÚ byla zapsána do katastru, kde všechny výše jmenované pozemky jsou převedeny ze zemědělské půdy do ploch ostatních a do majetku obce. Dále byly v KPÚ vymezeny plochy s vyloučením erozně nebezpečných plodin a byly doporučeny pozemky k protieroznímu zatravnění. Tato komplexní pozemková úprava je zapracována do územního plánu Želetice, protože mu předcházela.

Na území Želetic je vymezeno 8 lokálních biokoridorů ÚSES označených LBK 1-8 a dále 5 lokální biocentra označených LBC 1-5. Pro založení a doplnění chybějících (i když v katastru již vymezených a majetkově vyřešených) částí prvků ÚSES je vymezeno 18 návrhových ploch zeleně přírodní označených (Zp<sub>1-18</sub>).

**d) Přehled předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (zemědělský půdní fond)**

Na zemědělské půdě je mimo zastavěné území vymezeno 13 zastavitelných ploch či jejich částí označených v grafické části značkami Z7-11, Z13-14, Z18b, Z19-21, Z23-24, jejichž zábor se podle současné metodiky vyhodnocuje. V zastavěném území je na zemědělské půdě vymezena též plocha přestavby označená P1, která se vyhodnocuje. V krajině jsou vymezeny jen změny, jejichž záборы se nevyhodnocují. Plochy pro ÚSES či plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny na pozemcích, které nejsou součástí ZPF.

Graficky jsou předpokládané záборы půdního fondu znázorněny na výkrese č. 6 odůvodnění. Přičemž záборы převzaté z předchozího územního plánu obce („předchozí ÚPO“) Želetice a z jeho změny č. I, jsou na výkrese č. 6 barevně odlišeny od záborů nově navržených v územním plánu („návrh ÚP“) jako záборы dříve odsouhlasené. Nejsou vyhodnoceny záборы pro návrhové plochy vymezené na nezemědělských pozemcích Z22 (Pk) a (W<sub>1-2</sub>). Podle metodiky nejsou vyhodnoceny záборы pro zastavitelné plochy bydlení v zastavěném území Z1-2, Z4-6 a část Z10 (Bv). Rovněž tak nejsou vyhodnoceny záборы pro zastavitelné plochy občanského vybavení menší než 0,2 ha v zastavěném území Z16 (Os), Z17 (Oh). Nejsou navrženy, tedy ani vyhodnoceny záборы pro územní systém ekologické stability, jehož nezemědělské pozemky jsou v katastru již vymezeny jako stávající (přestože jsou v nich vymezeny plochy změn Zp<sub>1-18</sub>). Zmíněné plochy jsou znázorněny na jiných výkresech.

Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond jsou po úpravách ploch následující (v závorce jsou uvedeny „pův.“ záборы před společným jednáním):

záборы zemědělské půdy:	předchozí ÚPO a změna č. I (ha):	nový návrh ÚP (ha):	celkem (ha):
pro zastavitelné plochy a pro plochu přestavby	2,7886 (pův. 6,073)	3,9772 (pův. 4,0669)	<b>6,8558</b> (pův. 10,1402)
pro plochy změn v krajině	--	-- (pův. 4,2640)	-- (pův. 4,2640)
celkem	2,7886 (pův. 6,0733)	3,9772 (pův. 8,3309)	<b>6,8558</b> (pův. 14,4042)

Podrobné vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu požadované metodikou (s rozdělením záborů ZPF pro každou plochu v jednotlivých třídách ochrany) je obsaženo v tabulkách I. - IV. na následujících vložených 3 stranách.

Tabulky byly doplněny o sloupec „úpravy po společném jednání“, kde je uvedeno, o kolik ha byly po úpravě řešení zmenšeny navržené záборы ZPF. Do tabulek byly též doplněny údaje v závorkách z dokumentace před společným jednáním. V záhlaví tabulek je upozornění, ve kterém jsou uvedeny změny v řešení provedené v návrhu ÚP po společném jednání.

**Poznámka:**

Následují 3 strany (listy) tabulek. V elektronické podobě tvoří tabulky I. - IV. s vyhodnocením důsledků řešení na ZPF samostatný soubor, který je třeba vytisknout, zveřejnit na internetu nebo zaslat dotčeným orgánům samostatně.

**Informace k následujícím tabulkám:**

- I. V první tabulce jsou vyhodnoceny záборы ZPF pro zastavitelné plochy vymezené podle předchozího územního plánu obce (ÚPO) a jeho změny č. I již dříve odsouhlasené, které jsou na výkrese č. 6 vyznačeny šedomodrým šrafováním.*
- II. Ve druhé tabulce jsou vyhodnoceny záборы ZPF pro zastavitelné plochy a pro plochu přestavby vymezené nově územním plánem (ÚP), a které jsou na výkrese č. 6 vyznačeny červeným šrafováním.*
- III. Ve třetí tabulce jsou pro informaci vyhodnoceny původní záборы ZPF pro plochy změn v krajině, od kterých bylo po společném jednání upuštěno.*
- IV. Ve čtvrté tabulce je provedena celková rekapitulace navržených záborů ZPF, tedy celkové vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.*

**e) Etapizace předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu**

Není stanoveno pořadí změn v území a není stanovena ani etapizace předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu. To z toho důvodu, že obec nehodlá předjímat pořadí změn v území tam, kde nebude sama investorem či tam, kde není předmětem etapizace veřejná infrastruktura.

**Poznámka:** Změna využití zastavitelných ploch Z4-5, Z7-11, Z13-14, Z20 je podmíněna výstavbou či prodloužením místní komunikací a inženýrských sítí pro napojení ploch na veřejnou infrastrukturu - koncepční podmínkou. Nejedná se ale o etapizaci.

**f) Zdůvodnění navrhovaného řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu**

Hodnotné půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF jsou přítomny i na západním okraji hlavního zastavěného území a proto se jim při řešení rozvoje obce není možno vyhnout.

• Zdůvodnění záborů ZPF pro zastavitelné plochy bydlení - venkovské domy (Bv)

Zastavitelné plochy bydlení (podrobněji členěné na „venkovské domy“) ozn. Z7-11, Z13-4, u kterých se vyhodnocují záborů ZPF, zasahují v naprosté většině do půd ve IV. třídě ochrany - viz tabulky záborů (to jen s výjimkou plochy Z14 na ZPF o II. třídě ochrany). Plochy ozn. Z10-11 jsou vymezeny podle předchozího ÚPO na ZPF ve IV. třídě ochrany. Nové jsou v územním plánu vymezeny zastavitelné plochy bydlení ozn. Z7-9 a Z13-14. Plochy ozn. Z7-9 jsou vymezeny jako prodloužení stávající uliční zástavby na ZPF ve IV. třídě ochrany. Plocha Z14 v lokalitě Čertovec je vymezena nově jako prodloužení uliční zástavby na ZPF ve II. třídě ochrany. Požadavek obce na rozšíření rozsahu zastavitelných ploch bydlení (oproti předchozímu ÚPO) je podložen žádostmi vlastníků pozemků o výstavbu. Přičemž od ploch ozn. Z3 a Z12 bylo po společném jednání upuštěno (proto v číslování chybí) a plochy ozn. Z1-2, Z4-6 vymezené v zastavěném území se nevyhodnocují. Vyhodnocené plochy navazují na hlavní zastavěné území se stejným způsobem využití. S využitím zastavitelných ploch bydlení vymezených podle předchozího ÚPO se dlouhodobě počítá. Umístění zastavitelných ploch bydlení se v území váže na řešení dopravní a technické infrastruktury a na vlastnické vztahy. Z tohoto důvodu není možno řešení zastavitelných ploch bydlení alternovat či řešit jinak.

• Zdůvodnění záborů ZPF pro zastavitelnou plochu výroby a skladování (Vz), plochu přestavby (Vs) a plochu fotovoltaické elektrárny (Fv)

Zastavitelná plocha výroby a skladování (podrobněji členěná na „včetně živočišné výroby“) ozn. Z18b je vymezena za farmou na ZPF v I. a II. třídě ochrany. Plocha byla v návrhu pro společné jednání vymezena v lokalitě Louky jako Z18 (Vs) s již vydaným souhlasem orgánu ochrany ZPF a podle původního ÚPO. Na doporučení orgánu ochrany přírody byla ale přesunuta ze záplavového území do polohy Z18b a zmenšena o 1/3 původní výměry. Poloha Z18b je nezaměnitelná, protože plocha zde bude navazovat na stávající výrobní areál a byla změněna na „včetně živočišné výroby“, čím je předurčeno i to, že může sloužit pro zemědělství. Sousední plocha přestavby označená ozn. P1 je vymezena na ZPF ve II., částečně i v I. třídě ochrany. Plocha přestavby je vymezena nově v lokalitě za nádražím se stejným způsobem změny využití (Vs) v místě bývalého areálu zahradnictví, kde zůstaly i některé prázdné výrobní objekty a nachází se v zastavěném území. Jedná se o možnost znovuvyužití bývalého výrobního areálu (tzv. „brownfields“), kde je umístění plochy přestavby nezaměnitelné. Plochy výroby ozn. Z18b, P1 jsou vymezeny sice na hodnotných půdách, ale u plochy P1 v podmáčené části nivy Trkmanky, kde je zemědělské využití půdy problematické. Zastavitelná plocha ozn. Z19 pro fotovoltaickou elektrárnu je vymezena v lokalitě Přední Homole převážně na ZPF ve IV. třídě ochrany. Tato plocha jako jediná je vymezena ve volné krajině, to podle změny č. I předchozího ÚPO (díličí změny ZM1/I) s již dříve vydaným souhlasem orgánu ochrany ZPF. Se změnou využití ploch Z19 a P1 se s ohledem na předchozí ÚPO již počítá. Umístění zastavitelných ploch a plochy přestavby výroby a skladování se v území váže i na řešení dopravní a technické infrastruktury a na vlastnické vztahy. Z tohoto důvodu není možno jejich umístění dále alternovat.

• Zdůvodnění záborů ZPF pro zastavitelné plochy technické infrastruktury (Ti), dopravní infrastruktury (Dm) a veřejných prostranství (Pk)

U soutoku Trkmanky a Želetického potoka (v lokalitě Louky) je vymezena zastavitelná plocha ozn. Z20 technické infrastruktury (Ti) pro čistírnu odpadních vod a s ní související zastavitelná



## (Územní plán Želetice)

plocha ozn. Z21 dopravní infrastruktury - místní (Dm) pro místní komunikaci k čistírně odpadních vod. Obě plochy jsou vymezeny na ZPF zejména ve II. třídě ochrany podle předchozího ÚPO Želetice na zamokřených nivních půdách s problematickým obhospodařováním. Na stavbu kanalizace a čistírny odpadních vod je již vydáno územní rozhodnutí a proto nelze řešení alternovat. Na západním okraji hlavního zastavěného území jsou vymezeny 2 zastavitelné plochy ozn. Z23-24 veřejných prostranství - komunikace (Pk) s umístěnými návrhy místních komunikací. Jedná se o prodloužení stávajících ulic pro dopravní obsluhu vymezených zastavitelných ploch bydlení v lokalitách U lesa a Želítky (Z23 pro plochy bydlení Z8-9, plocha Z24 pro plochy bydlení Z10-13). Obě plochy Z23-24 jsou vymezeny na ZPF ve IV. třídě ochrany Umístění zastavitelných ploch dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství - komunikace je z hlediska urbanistické koncepce nezaměnitelné a nelze jej alternovat.

### Poznámka:

Po společném jednání bylo ustoupeno od vymezení návrhových ploch přírodních ozn (Np<sub>1</sub>), (Np<sub>4-5</sub>) pro rozšíření Národní přírodní památky (NPP) Na Adamcích, protože NPP byla do těchto ploch rozšířena vyhláškou č. 150/2014 Sb. Plochy rozšíření nejsou užívány jako ZPF, ale jsou to plochy přírodní.

### **II.14.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa**

V Želeticích činí lesní půda 48 ha, tj. jen 8% celkové výměry řešeného území (katastru obce). Pro ochranu lesní půdy jsou vymezeny stávající lesní pozemky v řešeném území jako plochy stabilizované. Ve východní části řešeného území je vymena větší stabilizovaná plocha lesní ozn. Ls s lesním porostem Chrástovec na ozemku p. č. 3880 o výměře 44,8811 ha, který je ve vlastnictví a správě Lesů České republiky. Les Chrástovec je součástí většího lesního celku Věteřovská vrchovina, který je chráněným územím přírody - evropsky významnou lokalitou EVL CZ 0620103 soustavy Natura 2000. Část lesa, která náleží do EVL Věteřovská vrchovina je proto vymezena jako plocha přírodní s označením Np.

V jihozápadní části řešeného území v lokalitě Zlatý kopec jsou vymezeny 3 menší stabilizované plochy lesní označené Ls, které jsou užívány jako součást chovné obory pro vysokou zvěř. To na lesních pozemcích p. č. 3250 a 3285 nyní ve vlastnictví obce Želetice, na lesních pozemcích 3277 a 3268 nyní ve vlastnictví Zemasu a.s. Čejč a na lesních pozemcích p. č. 3273 a 3274 nyní ve vlastnictví fyzických osob.

Ochrana lesních pozemků vychází ze zákona č. 289/1995 Sb., „o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)“ v současném znění vč. doplňujících předpisů. Na lesních pozemcích nejsou vymezeny zastavitelné plochy ani plochy změn v krajině. Nejsou proto navrženy zábory lesní půdy. Přes les Chrástovec na lesním pozemku parc. č. 3880 je vymezen lokální biokoridor územního systému ekologické stability označený LBK 8.

Část zastavitelné plochy bydlení ozn. Z9 (Bv) zasahuje pozemky do 50 m od okraje lesa. Mezi plochou Z9 a lesem je zachován odstup a je tam vymezena komunikace, která umožní údržbu lesa. Ze zákona vyplývá, že v pásmu 50 m od lesa bude nutno splnit podmínky stanovené orgánem státní správy lesů v následných řízeních.

### **II.15 Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

Vzhledem k tomu, že k návrhu ÚP Želetice nebyla uplatněna žádná námitka podle ust. § 52 odst. 2-3 stavebního zákona, rozhodnutí o námitkách se nezpracovalo.

### **II.16 Vyhodnocení připomínek**

K návrhu ÚP Želetice byly v rámci jeho projednávání podle ust. § 50 odst. 2 a 3 a ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (též SZ) uplatněny následující připomínky s následujícím vyhodnocením pořizovatele a určeného zastupitele obce (uvedeným za každou připomínkou kursívou ze dne 14.3.2016)

## II.16.1 Vyhodnocení připomínek ke společnému jednání podle odst. 2-3, § 50 zákona

- **Připomínka č. 1 - Archeologický ústav akademie věd ČR, v.v.i., Královopolská 147, 612 00 Brno, č.j. 4050/14 ze dne 17.10.2014**

Archeologický ústav AV ČR v Brně, v.v.i., jakožto organizace vyjadřující se k ochraně archeologického kulturního dědictví podle § 21, odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, nemá k předloženému návrhu námitek. V návrhu územního plánu obce Želetice je jasně uvedena skutečnost, že celé dotčené území je územím s archeologickými nálezy, které je chráněno podle § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění (str. 37, stať II.5 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisek dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, písm. e) Soulad s požadavky zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Vyhodnocení připomínky:

Respektováno. (Pozn.: to znamená, že je v ÚP již respektováno).

- **Připomínka č. 2 - Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 11, 601 75 Brno, č.j. PM41888/2014-203/No ze dne 16.10.2014**

V územním plánu se vymezují zastavitelné plochy bydlení - venkovské domy pro doplnění uličních proluk v lokalitách na Dědině, za školou, U hřiště, či jako pokračování chybějících časti zástavby zejména v lokalitách Za humnami - Roviny, Čertovec, Stráně, U lesa a Želítky. Plochy občanského vybavení - veřejné na Dědině, plocha občanského vybavení - sportovní za obecním úřadem a plocha občanského vybavení - hřbitovy vedle hřbitova v hlavním zastavěném území. Plocha výroby a skladování - bez živočišné výroby v lokalitě Louky a vedle ní plocha přestavby pro stejnou funkci za nádražím, dále se vymezuje zastavitelná plocha fotovoltaické elektrárny v lokalitě Přední Homole, mimo hlavní zastavěné území. Koncepce zásobování pitnou vodou - zastavitelné plochy budou zásobeny pitnou vodou ze zásobovacích řadů pitného vodovodu, které budou prodlouženy podél zastavitelných ploch do míst budoucí spotřeby. Koncepce odkanalizování - jsou vymezeny trasy nové kanalizace, která bude odvádět odpadní vodu do čistírny odpadních vod (ČOV) společně pro obce Želetice, Nenkovice a Dražůvky. Lokalitou obce Želetice protéká vodní tok Trkmanka IDVT 10100087, Močárkový příkop IDVT 10187289, bezejmenné vodní toky IDVT 10196376, IDVT 10208444, IDVT 10200096, IDVT 10284316, IDVT 10204626 (které jsou ve správě Povodí Moravy,s.p.). Na základě ustanovení § 54 odst. 4 zákona 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) vydává Povodí Moravy, s.p., jako správce povodí následující Stanovisko:

- a) Z hlediska plánování v oblasti vod není uvedený záměr v rozporu se zájmy hájenými plánem oblasti povodí.
- b) Z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, souhlasíme s uvedeným záměrem.

Upozorňujeme:

- 1) Dešťové vody budou v maximální možné míře uváděny do vsaku, jímány a využívány k zálivce. „Vlastníci pozemku jsou povinni zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny“ (§ 27 vodního zákona).
- 2) Správci vodního toku mohou při výkonu správy vodních toků užívat pozemky sousedící a to u významných vodních toků nejvýše do 8 m od břehové čáry toku u drobných vodních toků nejvýše do 6 m od břehové čáry toku.
- 3) V územním plánu bude navrženo řešení nezhoršení odtokových poměrů a vymezení prostorů pro potřebná technická opatření (k zachycení navýšeného povrchového odtoku).
- 4) Realizaci nově navržené zástavby podmiňujeme řádným odkanalizováním v souladu s § 38 vodního zákona.
- 5) Požadujeme respektovat záplavové území vodního toku Trkmanka.

Vyhodnocení připomínek:

Ad1. Respektováno. Součástí koncepce technické infrastruktury. Územní plán neřeší povinnosti vlastníků.

Ad2. Respektováno.

(Územní plán Želetice)

- Ad3. *Respektováno. Řešeno jako součást koncepce uspořádání krajiny, vymezeny plochy pro vodní nádrže nebo retenční zdrže  $W_1$  a  $W_2$ .*
- Ad4. *Respektováno. Řešeno v rámci koncepce technické infrastruktury.*
- Ad5. *Respektováno.*

• **Přípomínka č. 3 - ČEPRO, a.s., Dělnická 12, č.p. 213, 170 04 Praha 7, č.j.: 3519/FR/14 ze dne 16.9.2014**

1. Severní část řešeného území tj. k.ú. Želetice prochází katodově chráněná trasa produktovodu a její ochranné pásmo. V textové části návrhu ÚP je uvedena informace o trase produktovodu, jejím ochranném pásmu a o nutnosti jejího respektování. V koordinačním výkrese je proveden zákres trasy produktovodu i ochranného pásma. Územním plánem nejsou do ochranného pásma navrhovány žádné stavby nebo činnosti v rozporu s platnými předpisy nebo normami.

Z výše uvedených důvodů nemáme připomínky k návrhu územního plánu Želetice.

2. V souvislosti s tím připomínáme, že všechny případné stavby a činnosti situované do ochranného pásma produktovodu musí být v rámci projekční přípravy projednány s naší společností ČEPRO, a.s., která kromě dozorové činnosti v tomto pásmu, je také účastníkem územního, stavebního i kolaudačního řízení.

Vyhodnocení připomínek:

Ad1. *Respektováno.*

Ad2. *Bude řešeno v rámci podrobnější dokumentace v následujícím územním nebo stavebním řízení.*

• **Přípomínka č. 4 - Vodovody a kanalizace Hodonín, a.s., Purkyňova 2933/2, 695 11 Hodonín, č.j. 2/T/14/2855 ze dne 25.9.2014**

1. K návrhu územního plánu obce sdělujeme následující:

- a) Veřejný vodovod a kanalizace jsou veřejně prospěšné stavby, které je nutno plně respektovat včetně ochranných a manipulačních pásem. Zejména je nutno respektovat přívodní vodovodní řady, které slouží k hromadnému zásobování pitnou vodou pro skupinu obcí (skupinový vodovod), kanalizační výtlačky a sběrače pro odvedení splaškových vod na společnou ČOV pro obce Želetice, Nenkovice a Dražůvky. Zásobování vodou a odkanalizování musí být v souladu s platným PRVK Jihomoravského kraje. Pro územní plán je nutno aktualizovat trasu inženýrských sítí v provozování VaK Hodonín, a.s. Digitální podklady inženýrských sítí v majetku a provozování VaKu Hodonín a.s. poskytnete na vyžádání pracovník GISU p. Marek Měchura - tel. 518 305 945.
- Je nutno respektovat ochranná pásma dle zákona č.76/2006 Sb., kterým se mění zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu.
- b) Dále musí být respektován manipulační prostor nad přívodními řady (pruh o celkové šířce 5,0 - 6,0 m nad trasou přívodního vodovodního a kanalizačního potrubí sloužící ke vstupu pověřených pracovníků provozovatele vodovodu a kanalizace, včetně provozní techniky, na výše uvedené pozemky, to z důvodu provádění opravy, rekonstrukce či údržby tohoto potrubí).
2. Protierozní prvky (příkopy, aleje stromů apod.) situovat mimo výše uvedená ochranná a manipulační pásma.
3. Nové plochy pro bydlení, výrobní a zemědělské plochy situovat rovněž mimo výše uvedená ochranná a manipulační pásma. Inženýrské sítě musí zůstat i nadále na veřejně přístupných pozemcích. Zejména je nutno respektovat tyto sítě včetně výše uvedených pásem u lokality Z1 a Z15. Navrhované lokality Z1 a Z15 požadujeme situovat mimo veřejnou kanalizaci včetně jeho ochranného pásma.
4. Pro nové lokality zástavby je v ÚP navržen koridor pro prodloužení inženýrských sítí. Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně prospěšné stavby, je nutno tyto situovat na přístupných neoplocených pozemcích, podél komunikací či v přístupných koridorech.

5. V následných dokumentacích (dokumentace pro územní řízení) musí být respektováno následující (uvést do textové části do limitů):

## (Územní plán Želetice)

- a) Výstavba nových lokalit je podmíněna prodloužením inženýrských sítí, zejména veřejného vodovodu (výstavbu více než 3 objektů není možno řešit provizorními přípojkami).
- b) Vedení nově navržených vodovodních řadů a kanalizačních stok navrhnout zásadně v plochách veřejných uličních (komunikačních) prostorů a v plochách sídelní zeleně.
- c) Vodovodní řady přednostně navrhnou v zeleni, případně chodníku, mimo vozovky a parkovací plochy.
- d) V navrhovaných zastavitelných plochách je nutno situovat zástavbu min. 1,5 m od vnějšího líce vodovodního potrubí v souladu s jeho ochrannými pásmy.

### 6. K zásobování vodou:

- a) U vodovodního přivaděče respektovat manipulační pásmo v rozsahu 5-6 m, pro možnost provádění případných oprav a údržby. Vodovodní přivaděč musí být pro případ oprav veřejně přístupný.
- b) V následných dokumentacích (dokumentace pro územní řízení) musí být posouzeno pro nové lokality následující (uvést do textové části do limitů):
  - Provéřit kapacitní možnosti veřejného vodovodu.
  - U výše uložených lokalit prověřit tlakové poměry veřejného vodovodu.
  - Vodovodní řady jsou dimenzovány na dopravu pitné vody. Hydranty umístěné na veřejném vodovodu jsou určeny k zabezpečení hygienických a provozních podmínek a kvality vody v potrubí. Navrhované podzemní hydranty (osazené na vodovodním potrubí), však mohou být použity se souhlasem jejich provozovatele a za předpokladu, že to budou umožňovat technické podmínky vodovodního systému, i pro hasební zásah. Zabezpečení navrhovaných lokalit je však nutno řešit i jiným způsobem (např. požární nádrží).
  - Následnou dokumentaci s naší a.s. předem projednat a písemně odsouhlasit.

### 7. K odkanalizování:

- a) Respektovat PD pro územní řízení „Odkanalizování obcí Želetice, Nenkovice, Dražůvky“ zpracovanou 03/2010 firmou Artesia s.r.o. Ratíškovice.
- b) U kanalizačního sběrače nebo výtlačku respektovat manipulační pásmo v rozsahu 5-6 m, pro možnost provádění případných oprav a údržby. Kanalizační přivaděč musí být pro případ oprav veřejně přístupný. V manipulačním pásmu nevysazovat alej stromů.
- c) U alternativní trasy kanalizačního sběrače z obce Nenkovice v k.ú. Želetice podél potoka navrhnout příjezdovou polní cestu pro obslužnost kanalizace.
- d) Extravilánové vody odvést mimo kanalizační síť buďto samostatnou dešťovou kanalizací nebo zabránit vtoku do kanalizace vhodnými protierozními opatřeními a zasakováním.
- e) V maximální možné míře omezit vtok dešťových vod do kanalizace. Dešťové vody je nutno přednostně vsakovat na území v místě vzniku tam, kde to umožní hydrologické podmínky, případně jímat do retenčních nádrží.
- f) Velikost zpevněných ploch volit tak, aby bylo vyřešeno využívání, vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch a zpevněných ploch ve smyslu požadavků ust. § 20 a §21 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.
- g) V následných dokumentacích (dokumentace pro územní řízení) musí být posouzeno pro nové lokality následující (uvést do textové části do limitů):
  - Při návrhu nových rozvojových ploch zohlednit kapacitní možnosti stokové sítě.
  - Do kanalizace odvést přednostně vody splaškové, odvedení dešťových vod řešit i jiným způsobem - viz výše uvedené body.
  - V případě nedostatečné kapacity stokové sítě navrhnout rekonstrukci stokové sítě, případně omezit velikost nových lokalit.
  - Následnou dokumentaci s naší a.s. předem projednat a písemně odsouhlasit.

### Vyhodnocení připomínek:

#### Ad1.

- a) *Respektováno. Respektování veřejného vodovodu a kanalizace včetně jejich ochranných pásem vyplývá ze zákona. V grafické části ÚP lze zakreslit pouze jevy zobrazitelné v daném měřítku, proto se OP nezakresluje.*

(Územní plán Želetice)

- b) Připomínce se vyhovuje částečně. Požadavek na respektování manipulačního prostoru nutného pro údržbu těchto vedení je respektován. Šířka 5-6m prostoru nutného pro údržbu vedení nevyplývá z žádného závazného právního předpisu, není tedy limitem využití území.
- Ad2. Připomínce se nevyhovuje. Jako protierozní opatření jsou vymezeny plochy zeleně krajinné Zk, plochy zemědělské zatravněné Zt a plochy zeleně přírodní Zp. U těchto ploch je technická a dopravní infrastruktura přípustná. Požadavky společnosti Vak, a.s. jsou v tomto případě protichůdné, protože současně požadují, aby vedení vodovodů a kanalizací bylo navrhováno zásadně v plochách zeleně. Tato zeleň slouží současně jako protierozní opatření. V případě umístování protierozních prvků stavebního charakteru (terénní úpravy apod.), bude toto řešeno v rámci podrobnější dokumentace v následujícím územním nebo stavebním řízení.
- Ad3. Respektováno. Plocha Z1 je navrhována mimo uvažovaný vodovod - ten je vymezován v ploše veřejných prostranství Pk. Plocha Z15 byla z návrhu vypuštěna.
- Ad4. Připomínce se vyhovuje. Nové inženýrské sítě jsou jako součást koncepce technické infrastruktury navrhovány zejména v plochách veřejných prostranství - komunikace Pk. Požadavek na zabezpečení přístupu k potrubí pro vykonávání oprav a údržby je respektován. Konkrétní umístování nových sítí bude řešeno v rámci podrobnější dokumentace v následujícím územním nebo stavebním řízení.
- Ad5.
- a) Připomínce se vyhovuje. Podmínka je stanovena v kapitole I.3.2.
- b-c) Respektováno. Vedení nově navržených vodovodních řadů a kanalizačních stok je navrhováno přednostně v plochách veřejných prostranství - komunikace Pk.
- d) Ochranné pásmo vyplývá ze zákona, umístování staveb bude řešeno v následujícím územním nebo stavebním řízení.
- Ad6.
- a) Připomínce se vyhovuje částečně. Požadavek na respektování manipulačního prostoru nutného pro údržbu těchto vedení je respektován. Šířka 5-6m prostoru nutného pro údržbu vedení nevyplývá z žádného závazného právního předpisu, není tedy limitem využití území.
- b) Kapacitní možnosti veřejného vodovodu budou posuzovány v následujícím řízení.
- Tlakové poměry veřejného vodovodu budou řešeny v případě potřeby v následujícím řízení.
  - Umístování hydrantů na veřejném vodovodu a případné následné využití pro hasební zásah bude řešeno v následujícím řízení.
  - VaK je v následujících územních nebo stavebních řízeních účastníkem řízení.
- Ad7.
- a) Respektováno.
- b) Připomínce se vyhovuje částečně. Požadavek na respektování manipulačního prostoru nutného pro údržbu těchto vedení je respektován. Šířka manipulačního prostoru 5-6m nevyplývá z žádného závazného právního předpisu, není tedy limitem využití území.
- c) Připomínce se vyhovuje částečně. Kanalizace je vedena v ploše Zp - plochy zeleně přírodní, jedná se o zatravněný pruh mimo plochu ÚSES. Technická a dopravní infrastruktura je v těchto plochách přípustná, proto se vymezení samostatné komunikace nejeví jako účelné.
- d) Respektováno. Řešeno jako součást koncepce technické infrastruktury.
- e) Respektováno. Řešeno jako součást koncepce technické infrastruktury.
- f) Velikost zpevněných ploch bude řešena v rámci podrobnější dokumentace v následujícím územním nebo stavebním řízení.
- g)
- Kapacitní možnosti stokové sítě budou řešeny v následujícím řízení.
  - Odvedení dešťových vod řešeno v kapitole Koncepce technické infrastruktury, kapitola Koncepce odkanalizování.
  - Bude řešeno v následujícím řízení.
  - VaK je v následujících územních nebo stavebních řízeních účastníkem řízení.

## (Územní plán Želetice)

- **Přípomínka č. 5 - Česká geologická služba - správa oblastních geologů, Praha, č.j. CGS441/14/1243\*SOG 441/494/2014 ze dne 13.10.2014**

### 1. Geologická situace

Posuzované území je tvořeno horninami ždánicko-hustopečského souvrství ždánické jednotky a sprašemi, resp. sprašovými hlínami.

Ždánicko-hustopečské souvrství je tvořeno psamiticko-pelitickou facií. Z geotechnického hlediska ve smyslu ČSN EN 1997-1; ČSN EN 1997-2 (Eurokód 7: Navrhování geotechnických konstrukcí, část 1 Obecné zásady; část 2 Průzkum a zkoušení základové půdy), resp. podle ČSN 73 1001 (Základová půda pod plošnými základy) se v předkvartérním podloží nacházejí horniny různých technických vlastností tříd R6. Jedná se o horniny s extrémně nízkou pevností, křehkým způsobem přetvoření, střední hustotou diskontinuity, které jsou málo rozevřené. Spraše a sprašové hlíny - z geotechnického hlediska ve smyslu ČSN EN 1997-1; ČSN EN 1997-2 (Eurokód 7: Navrhování geotechnických konstrukcí, část 1 Obecné zásady; část 2 Průzkum a zkoušení základové půdy), resp. podle ČSN 73 1001 (Základová půda pod plošnými základy), se zde v podloží vyskytují horniny prosedavých zemin P (podobným charakterem F4). Jedná se o horniny eolického původu, tvrdé konzistence, obsah prachovitých částí 60%, pórovitost menší jak 40% a stupeň nasycení je pod 0,7.

### 2. Významné geologické lokality

V katastru obce Želetice není evidována žádná významná geologická lokalita ČGS.

### 3. Ochrana ložisek nerostných surovin

Na základě prostudování podkladových materiálů lze konstatovat, že Česká geologická služba nemá připomínky k „Společnému jednání o návrhu Územního plánu Želetice“ z hlediska těžby nerostných surovin, z hlediska ochrany dobývacích prostorů ložisek nerostných surovin, z hlediska chráněných ložiskových území a z hlediska prognózních zdrojů nerostných surovin. Pouze je třeba upozornit, že celé k. ú. Želetice překrývá průzkumné území na ropu a zemní plyn Svahy Českého masívu č. 040008.

### 4. Sesuvná území

Z hlediska nestability terénu je třeba upozornit na dva bodové sesuvy (č. 2491 a 2492) v jižní části intravilánu obce, zaregistrované v roce 1963 v Registru sesuvů Geofondu ČR. V případě nutnosti lze provést terénní rekognoskaci těchto zaregistrovaných sesuvů.

### 5. Radonové riziko

Celá plocha sledovaného území, dle měření radonového rizika z geologického podloží, spadá podle radonové databáze ČGS a Asociace radonového rizika do kategorie nízkého rizika.

### Stanovisko České geologické služby:

Na základě prostudování podkladových materiálů lze konstatovat, že Česká geologická služba nemá připomínky ke „Společnému jednání o návrhu Územního plánu Želetice“ z hlediska těžby nerostných surovin, z hlediska ochrany dobývacích prostorů ložisek nerostných surovin, z hlediska chráněných ložiskových území a z hlediska prognózních zdrojů nerostných surovin a dále pak z hlediska nestability terénu. Celá plocha posuzovaného území spadá do kategorie nízkého radonového rizika. Pokud budou respektovány zájmy ochrany přírody, zájmy ochrany nerostných surovin a dodrženy zákonné normy a vyhlášky týkající se ochrany životního prostředí, Česká geologická služba neuplatňuje žádné další připomínky ke „Společnému jednání o návrhu Územního plánu Želetice“.

### Vyhodnocení připomínek:

Ad1. Vzato na vědomí.

Ad2. Vzato na vědomí.

Ad3. Vzato na vědomí.

Ad4. Respektováno.

Ad5. Vzato na vědomí.

- **Přípomínka č. 6 - XXX, připomínka ze dne 25.9.2014**

a) Údaje umožňující identifikaci navrhovatele(ů), včetně uvedení jeho(jejich) vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce

(Územní plán Želetice)

Jméno, příjmení (název), datum narození, (IČ), místo trvalého pobytu (sídlo), PSČ:

- XXX

- XXX

Údaje o navrhované změně

Jedná se o pozemky parc. čísel 3958, 3959, 3961, vše v k.ú. Želetice. Pozemek parc. č. 3958 v k.ú. Želetice ve vlastnictví XXX. Pozemek parc. č. 3959 v k.ú. Želetice ve vlastnictví XXX. Pozemek parc. č. 3961 v k.ú. Želetice ve vlastnictví XXX.

c) Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

Části ploch jsou v současné době využívány jako pastvina a ovocný sad.

d) Důvody připomínky

Chceme mít pozemek zařazený v zastavitelné ploše pro bydlení. I z těchto důvodů, jsme v minulosti směnili část zmiňovaných pozemků s Želeckou Obcí, pro „zbudování“ obecní komunikace. Když tam nepostavíme dům my, tak jeden z našich potomků by mohl. Bez tohoto zařazení pozemků, by případná výstavba byla zase složitější. Z těchto důvodů si dovoluji připomínkovat návrh ÚP Želetice.

Vyhodnocení připomínky:

*Připomínce se nevyhovuje. Pozemky p. č. 3958, 3959, 3961 v k.ú. Želetice u Kyjova nebyly zařazeny do návrhu jako zastavitelné plochy pro bydlení. Navazující plochy pro bydlení Z12 a Z11 byly z návrhu ÚP Želetice vypuštěny z důvodů nesouhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu KrÚ JMK. Orgán ochrany ZPF své nesouhlasné stanovisko zdůvodnil velkým rozsahem záborů zemědělského půdního fondu a to vzhledem k velikosti sídla. Tyto pozemky (3958, 3959, 3961 v k.ú. Želetice u Kyjova) nejsou ani přístupné po stávající zpevněné komunikaci a nejsou pro rozšiřování obytné výstavby v této lokalitě z uvedených důvodů vhodné. Není proto účelné je zařazovat jako zastavitelné plochy pro bydlení. Obec má dostatek jiných vhodnějších ploch pro rozvoj zástavby.*

• **Připomínka č. 7 - XXX, připomínka ze dne 6.10.2014**

Územní plán obsahuje mimo jiné i úpravu označenou jako Z15 (Ov - plocha občanského vybavení - veřejné na Dědině u zastávky ve střední části zastavěného území). Tato úprava zasahuje do mého vlastnictví pozemku parcela číslo 2652/18 zahrada K.ú. Želetice u Kyjova a v případě schválení přijetí tohoto územního plánu dojde k výraznému znehodnocení mého pozemku. Toto považuji za závažný a vážnými důvody neodůvodnitelný zásah do mého vlastnictví. Zásadně tedy s takovýmto rozhodnutím nesouhlasím. Vedle předurčení využití tohoto pozemku jako plocha občanského vybavení však má být tento pozemek také zatížen předkupním právem, zřejmě obce, které by mohlo být po schválení tohoto územního plánu realizováno zápisem do katastru nemovitostí. Prohlašuji, že nemám zájem odprodat tento pozemek a ani nemíním měnit účel jeho použití. Pokud bude zpracovatel eventuálně obec Želetice trvat na doposud navrhované úpravě (Z15), budu se proti takovému jednání bránit všemi právními prostředky. Žádám tedy, aby úprava označená jako Z15 (Ov plocha občanského vybavení - veřejné), která zasahuje do mých vlastnických práv k pozemku 2652/18, byla v řešení územního plánu Želetic vyřazena. Žádám, abych byla vyrozuměna o všech jednáních, která budou v této věci probíhat a já se mohla v dostatečném předstihu seznámit se všemi podklady a mohla zajistit kvalifikované právní zastoupení.

Doplnění připomínky 22.12.2014

Vaší žádostí ze dne 20.11.2014 mne vyzýváte k doplnění mé připomínky v mém podání ze dne 6.10.2014, která se týká začlenění mého pozemku parc. č. 2652/18 nacházejícího se v obci Želetice, k.ú. Želetice u Kyjova, v návrhu územního plánu (ÚP) obce Želetice v zastavitelné ploše Z15 s funkčním využitím „OV občanské vybavení veřejné“.

## (Územní plán Želetice)

Předně, jak jsem již uvedla ve svém vyjádření ze dne 6.10.2014, nesouhlasím s navrhovanou změnou, jak je uvedena v úpravě označené jako Z15 v navrhovaném územním plánu obce Želetice, a také trvám na tom, že takováto změna by měla neodůvodněný dopad do mých vlastnických a dispozičních práv, která jsou dosud pod ochranou Ústavy České republiky. Nehodlám se jich tedy vzdát a to ani pod nátlakem vyvlastnění pozemku. K tomuto vyvlastnění by v případě schválení změny ÚP obce Želetice mohlo dojít s odkazem na „veřejný zájem“ stavby. Ostatně, v případě navrhované změny ÚP obce Želetice by od zatížení tohoto pozemku předkupním právem byl k jeho vyvlastnění jen další formální krok.

I když jsem přesvědčena, že vše podstatné jsem ve své námitce již sdělila, pokusím se na ni tuto výzvu odpovědět a svou připomínku doplnit. Tedy, pokud jde o připomínku k výraznému znehodnocení mého pozemku, mám za to, že jsem se jasně vyjádřila již v předchozím podání. Nicméně, tedy, vyjádřím se k této otázce ještě jednou a podrobněji. Tento můj pozemek je využíván jako zahrada k mým potřebám a k potřebám mé rodiny a já zcela disponuji jak právem vlastnickým, tak i dalšími právy, včetně nehmotných. Požívám tedy, jako vlastník tohoto pozemku neomezená práva. V okamžiku, kdy by došlo ke schválení ÚP Želetice se změnou uváděnou jako Z15, stane se tento pozemek zastavitelnou plochou, ovšem s předurčeným účelem pro občanskou vybavenost - parkoviště. V případě mého nesouhlasu s realizací stavby parkoviště by pak obec, resp. pan starosta, bezesporu rázně přikročil k vyvlastnění mého pozemku. Znehodnocení pozemku tedy spatřuji jednak v znehodnocení jeho funkčního využití (ze zahrady na parkoviště), jednak i znehodnocení spočívající v omezení či úplného znemožnění osobního využití tohoto pozemku. A pochopitelně, na třetím místě přichází i znehodnocení finanční, kdy v současné době mohu s tímto pozemkem, jako vlastník volně disponovat, tedy jej i prodat komukoliv, bez jakéhokoliv omezení. V případě, bude-li změna Z15 v navrhované podobě schválena, budu výrazně na svém vlastnickém právu omezena předkupním právem obce Želetice a to za cenu v místě a čase obvyklou - jaká to však asi bude cena s tímto omezením? Druhý příklad - pokud bych chtěla, jako vlastník tohoto pozemku tento majetek zastavit, který peněžní ústav by mi asi půjčil finanční prostředky na takovouto zástavu zatíženou předkupním právem? Nejenže by tedy nedošlo ke zhodnocení pozemku v důsledku navrhované změny, pokud jde o jeho finanční cenu, ale naopak, jeho finanční cena by mohla být i nižší, právě s odkazem na předkupní právo obce Želetice. Tento názor, pokud jde o snížení finanční hodnoty, tedy ceny mého pozemku v případě jeho prodeje či vyvlastnění obcí Želetice jsem si ověřila i u několika realitních kanceláří a ve všech, opakuji ve všech případech byl tento můj názor potvrzen, jako správný a obava o znehodnocení pozemku jako oprávněná. Ostatně, Vaše poznámka, že - „...pokud je pozemek v zastavitelné ploše Z15, tak Vás nikdo nemůže nutit k jeho zastavění, vše záleží na vlastníku pozemku čili na Vás. Nadále ho můžete využívat jako zahradu.“ jistě není Vaším absolutním potvrzením mých vlastnických práv se stoprocentní garancí i do budoucna. Moje obavy o porušení mých současných práv tedy mají reálný důvod. Jen krátce dovoluji poznámku také k Vašemu odkazu na ust. § 101 odst.1 a 5 stavebního zákona. Nový občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.) výrazně omezil rozsah dosavadního předkupního práva podle zák. č. 40/1964Sb. a tyto účinky nastanou plně od 1.1.2015. Podle názoru právníků však ust. § 101 zák. č. 183/2006 Sb.,stavební zákon, naopak výrazně omezuje vlastnické práva vlastníka pozemku a dostává se i do nesouladu s čl. 11 Ústavy České republiky. I když tento odkaz nyní použiji v míře obecné, v případě schválení úpravy „Z15“ v ÚP obce Želetice a následné realizace by k porušení mých vlastnických práv došlo zcela jistě, takže jsem pro tento případ připravena se také všemi právními prostředky bránit. Nakonec, k poslední Vaší věcné poznámce či dotazu se pokusím vyjádřit jasně - Nesouhlasím se začleněním mého pozemku parc. č. 2652/18 v obci Želetice, k.ú. Želetice u Kyjova v nově pořizovaném ÚP Želetice do zastavitelné plochy Z15 s funkčním využitím „OV občanské vybavení - veřejné“, tedy k záměně výhledové plochy (územní rezervy) za návrhovou a to v celém rozsahu výměry mého pozemku. Pokud jde o požadované zdůvodnění v této části, odkazuji na mé již výše uvedené zdůvodnění. Nakonec k Vašemu požadavku na formální doplnění mých identifikačních údajů sděluji Vám datum mého narození 4. ledna 1937; pokud jde o další požadavek uvedený formou doporučení, mám za to, že písemná forma komunikace s Vaším úřadem je pro mne vyhovující.



## (Územní plán Želetice)

Žádám, aby k této mé připomínce bylo přihlédnuto a aby nebyl můj pozemek, jak jsem jej identifikovala shora, začleněn do zastavitelné plochy Z15 s využitím „Ov - občanská vybavenost“ v nově pořizovaném ÚP Želetice, a aby mu tedy zůstalo zařazení, resp. začlenění podle dosud platného územního plánu.

### Vyhodnocení připomínky:

*Připomínce se vyhovuje částečně. Plocha Z15 pro občanskou vybavenost byla z návrhu ÚP vyřazena, tudíž zde není ani uplatňováno předkupní právo. Pozemek p.č. 2652/18 v k.ú. Želetice u Kyjova je nově zařazen jako plocha Zs - plocha zeleně sídelních zahrad - stávající stav. Požadavku paní XXX, aby byla vyrozuměna o všech probíhajících jednáních, nelze vyhovět. Podle stavebního zákona se veřejnosti doručuje návrh územního plánu veřejnou vyhláškou a vyhodnocení připomínek bude součástí odůvodnění opatření obecné povahy (odůvodnění Územního plánu Želetice).*

### • **Připomínka č. 8 - XXX, připomínka ze dne 6.10.2014**

Vážení, seznámila jsem se s návrhem územního plánu obce Želetice, který zpracovává Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování pod č.j. OZPUP 37229/14/109. Ve smyslu poučení obsaženého ve vyhlášce oznámení o doručení návrhu územního plánu - uplatňuji k tomuto územnímu plánu obce Želetice připomínky. Územní plán obsahuje mimo jiné i úpravu označenou jako Z15 (Ov - plocha občanského vybavení - veřejné na Dědině u zastávky ve střední části zastavěného území). Tato úprava zasahuje do mého vlastnictví pozemku parcela číslo 2652/16 - zahrada k.ú. Želetice u Kyjova a v případě schválení přijetí tohoto územního plánu dojde k výraznému znehodnocení mého pozemku. Toto považuji za závažný zásah do mého soukromého vlastnictví. Vedle předurčení využití tohoto pozemku jako plocha občanského vybavení však má být tento pozemek také zatížen předkupním právem, zřejmě obce, které by mohlo být po schválení tohoto územního plánu realizováno zápisem do katastru nemovitostí. Prohlašuji, že nemám zájem odprodat tento pozemek a ani nemíním měnit účel jeho použití. Pokud bude zpracovatel, eventuálně obec Želetice, trvat na doposud navrhované úpravě (Z15), budu se proti takovému jednání bránit všemi dostupnými právními prostředky. Požaduji tedy, aby úprava označená jako Z15 (Ov plocha občanského vybavení - veřejné), která zasahuje do mých vlastnických práv k pozemku 2652/16, byla v řešení územního plánu Želetic vyřazena. Žádám, abych byla vyrozuměna o všech jednáních a změnách, která budou v této věci probíhat. Abych se v dostatečném předstihu seznámila se všemi podklady a mohla zajistit kvalifikované právní zastoupení.

### Doplnění připomínky 15.12.2014

Dne 5. prosince 2014 jsem obdržela Vaši žádost o odstranění nedostatků k Územnímu plánu (ÚP) Želetice u Kyjova. Opětovně bych chtěla připomenout, že nehodlám převést vlastnické právo k pozemku parc. č. 2652/16 v k. ú. Želetice u Kyjova. V podobě, která byla navržena v Územním plánu obce Želetice, by můj pozemek byl znehodnocen z více důvodů. Mám rodinu, která má zájem v budoucnu stavět RD a proto, chci stávající zahradu - převést na stavební pozemek. Kdyby zůstalo funkční využití v navrhovaném ÚP OV občanské vybavení - veřejné (veřejně prospěšná stavba) mohlo by se stát, že stavební úřad nebude s alternativou stavby RD souhlasit a nepovolí jí, protože zohlední navrhovaný územní plán. Dále, nesouhlasím, aby na mém listu vlastnictví bylo zapsáno předkupní právo ve prospěch obce Želetice. Bylo by to omezení majetku, který je v mém osobním vlastnictví. Úpravami územního plánu obce Želetice a zřízením předkupního práva na předmětný pozemek by došlo k zásahům do mého vlastnického práva. Z těchto důvodů nesouhlasím s návrhem Územního plánu (ÚP) Želetice.

### Vyhodnocení připomínky:

*Připomínce se vyhovuje částečně. Plocha Z15 pro občanskou vybavenost byla z návrhu ÚP vyřazena, tudíž zde není ani uplatňováno předkupní právo. Pozemek p.č. 2652/16 v k.ú. Želetice je nově zařazen jako plocha Zs - plocha zeleně sídelních zahrad - stávající stav. Pozemek byl dle původního Územního plánu obce Želetice zařazen jako výhledová plocha pro občanskou vybavenost (tzv. rezerva), tzn. byl držen pro budoucí využití pro občanskou vybavenost. Vycházelo se zde z polohy vedle stávajícího kulturního domu. Při tvorbě nového územního plánu bylo vycházeno z koncepce původního územního plánu a pozemek byl*

## (Územní plán Želetice)

převeden z rezervních ploch do ploch návrhových pro občanskou vybavenost. Toto vyvolalo nesouhlas majitelů pozemků a na základě jejich požadavku byla plocha Z15 z návrhu ÚP vypuštěna. Pozemek nebyl nikdy určen k zastavění rodinnými domy. Dotčená plocha se podílí na utváření návsi vedle kulturního domu, proto není vhodné ji zastavět rodinnými domy. Tento pozemek je součástí historického jádra obce, zde je třeba uplatňovat zvýšené požadavky na ochranu hodnot zástavby a na zachování tradičního venkovského rázu obce. Vhodných ploch pro bydlení je v obci navrženo dostatek. Ploch pro bydlení bylo původně navrhováno více, ale na základě nesouhlasu orgánu ochrany ZPF, byly plochy určené k zastavění rodinnými domy zmenšeny, proto není vhodné vymezovat další nové zastavitelné plochy pro bydlení. Na základě výše uvedených důvodů nebyl pozemek p.č. 2652/16 v k.ú. Želetice zařazen jako zastavitelná plocha pro bydlení.

Požadavku paní XXX, aby byla vyrozuměna o všech probíhajících jednáních a změnách, nelze vyhovět. Podle stavebního zákona se veřejnosti doručuje návrh územního plánu veřejnou vyhláškou a vyhodnocení připomínek bude součástí odůvodnění opatření obecné povahy (odůvodnění Územního plánu Želetice).

### • **Připomínka č. 9 - XXX, připomínka ze dne 6.10.2014**

Vážení, seznámila jsem se s návrhem územního plánu obce Želetice, který zpracovává Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování pod č.j. OZPÚP 37229/14/109. Ve smyslu poučení obsaženého ve vyhlášce oznámení o doručení návrhu územního plánu - uplatňuji k tomuto územnímu plánu obce Želetice připomínky. Územní plán obsahuje mimo jiné i úpravu označenou jako Z15 (Ov - plocha občanského vybavení - veřejné na Dědině u zastávky ve střední části zastavěného území). Tato úprava zasahuje do mého vlastnictví pozemku parcela číslo 2652/17- zahrada k.ú. Želetice u Kyjova, a v případě schválení přijetí tohoto územního plánu dojde k výraznému znehodnocení mého pozemku. Toto považuji za závažný zásah do mého soukromého vlastnictví. Vedle předurčení využití tohoto pozemku jako plocha občanského vybavení však má být tento pozemek také zatížen předkupním právem, zřejmě obce, které by mohlo být po schválení tohoto územního plánu realizováno zápisem do katastru nemovitostí. Prohlašuji, že nemám zájem odprodat tento pozemek a ani nemíním měnit účel jeho použití. Pokud bude zpracovatel, eventuelně obec Želetice, trvat na doposud navrhované úpravě (Z15), budu se proti takovému jednání bránit všemi dostupnými právními prostředky. Požaduji tedy, aby úprava označená jako Z15 (Ov plocha občanského vybavení - veřejné), která zasahuje do mých vlastnických práv k pozemku 2652/17, byla v řešení územního plánu Želetic vyřazena. Žádám, abych byla vyrozuměna o všech jednáních a změnách, která budou v této věci probíhat. Abych se v dostatečném předstihu seznámila se všemi podklady a mohla zajistit kvalifikované právní zastoupení.

### Doplnění připomínky 11.12.2014

Vážení, oznamuji Vám, že dne 10. prosince jsem převzal právní zastoupení paní XXX, ve věci projednávání návrhu územního plánu obce Želetice, který zpracovává Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování pod č. j. OZPÚP 37229//14/109. Tímto Vás žádám o včasné vyrozumění o veškerých jednáních, změnách či úkonech, která budou v této věci provedeny, a to prostřednictvím kontaktů uvedených v záhlaví či zápatí tohoto dopisu. Dále Vás žádám o zdržení se jakýchkoli úkonů souvisejících s pozemkem parc. č. 2652/17 v k.ú. Želetice u Kyjova, jež je v osobním vlastnictví mé klientky (dále jen jako „*předmětný pozemek*“).

Dne 8. prosince 2014 byla mé klientce doručena žádost o doplnění připomínky ze dne 20. listopadu 2014, č.j. OZPÚP51688/14/109 (dále jen jako, *žádost*). Předně je nutno opětovně zdůraznit, že klientka nemá v úmyslu vlastnické právo k předmětnému pozemku převést. K Vaší žádosti klientka sděluje prostřednictvím svého právního zástupce následující informace: Vydáním Územního plánu obce Želetice v navrhované podobě by došlo ke znehodnocení předmětného pozemku z několika důvodů. Klientka má dvě dospělé dcery, pro jejichž budoucí potřeby je předmětný pozemek v zastavěné oblasti určen. Do budoucna je tedy záměrem klientky změnit druh pozemku ze současného - zahrada, na stavební parcelu. Pokud by v Územním plánu obce Želetice byl předmětný pozemek součástí plochy Z15 s funkčním využitím „OV občanské vybavení - veřejné“ (veřejně prospěšná stavba), v souladu s ustanovením § 43 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve

## (Územní plán Želetice)

znění pozdějších předpisů, nelze vyloučit situaci, kdy stavebním úřadem nebude umístění stavby s ohledem na cíle územního plánu povoleno. Dále také v případě, že by bylo na list vlastnictví zapsáno předkupní právo ve prospěch obce Želetice, může tento zápis způsobit klientce značné komplikace. Pro představu uvedu příklad z praxe, kdy banka odmítla zřídit zástavní právo smluvní ve svůj prospěch k pozemkům, a to z důvodu zatížení dotčeného pozemku právě předkupním právem obce. Klientka by tak mohla být omezena v dispozici s majetkem ve svém osobním vlastnictví. Nehledě na již zapsané omezení zapsané na listu vlastnictví mé klientky, které by mohly způsobit oboustranné komplikace.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že zamýšlenými úpravami územního plánu obce Želetice a zřízením předkupního práva na předmětném pozemku by došlo ke značným zásahům do vlastnického práva mé klientky, kdy tato na takových zásazích nemůže mít žádný zájem, ani prospěch z nich.

### Vyhodnocení připomínky:

*Připomínce se vyhovuje částečně. Plocha Z15 pro občanskou vybavenost byla z návrhu ÚP vyřazena, tudíž zde není ani uplatňováno předkupní právo. Pozemek p.č. 2652/17 v k.ú. Želetice je nově zařazen jako plocha Zs - plocha zeleně sídelních zahrad - stávající stav. Pozemek byl dle původního Územního plánu obce Želetice zařazen jako výhledová plocha pro občanskou vybavenost (rezerva), tzn. byl držen pro budoucí využití pro občanskou vybavenost. Vycházelo se zde z polohy vedle stávajícího kulturního domu. Při tvorbě nového územního plánu bylo vycházeno z koncepce původního územního plánu a pozemek byl převeden z rezervních ploch do ploch návrhových pro občanskou vybavenost. Toto vyvolalo nesouhlas majitelů pozemků a na základě jejich požadavku byla plocha Z15 z návrhu ÚP vypuštěna. Pozemek nebyl nikdy určen k zastavění rodinnými domy. Dotčená plocha se podílí na utváření návsi vedle kulturního domu, proto není vhodné ji zastavět rodinnými domy. Tento pozemek je součástí historického jádra obce, zde je třeba uplatňovat zvýšené požadavky na ochranu hodnot zástavby a na zachování tradičního venkovského rázu obce. Vhodných ploch pro bydlení je v obci navrženo dostatek. Původně bylo ploch pro bydlení navrhováno více, ale na základě nesouhlasu orgánu ochrany ZPF byly plochy určené k zastavění rodinnými domy zmenšeny, proto není vhodné vymezovat další nové zastavitelné plochy pro bydlení. Na základě výše uvedených důvodů nebyl pozemek p.č. 2652/17 v k.ú. Želetice zařazen jako zastavitelná plocha pro bydlení.*

*Požadavku paní XXX, aby byla vyrozuměna o všech probíhajících jednáních a změnách, nelze vyhovět. Podle stavebního zákona se veřejnosti doručuje návrh územního plánu veřejnou vyhláškou a vyhodnocení připomínek bude součástí odůvodnění opatření obecné povahy (odůvodnění Územního plánu Želetice).*

## **II.16.2 Vyhodnocení připomínek k veřejnému projednání podle odst. 3, § 52 zákona**

- **Připomínka č. 10 - Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Brně, Nám. Svobody 8, 601 54 Brno, č.j. NPÚ-371/83847/2015 ze dne 16.11.2015**

Věc: Želetice, Jihomoravský kraj, okres Hodonín, oznámení o konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Želetice - vyjádření.

K vašemu oznámení o konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Želetice sdělujeme, že po prostudování návrhu uplatňujeme pouze jednu připomínku.

V návrhu územního plánu, který jsme prostudovali na webových stránkách obce Želetice, jsou uvedeny prohlášené kulturní památky. Území, jehož se ÚP dotýká, můžeme klasifikovat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Připomínáme, že při zásazích do terénu na takovém území může dojít (nebo s velkou pravděpodobností dojde) k porušení archeologických nálezů, objektů a situací. Zejména pak, pokud se jedná o doposud nezastavěné plochy.

### Vyhodnocení připomínky:

*Území archeologického zájmu je respektováno.*

(Územní plán Želetice)

• **Připomínka č. 11 - ČEPRO, a.s., Dělnická 12, č.p. 213, 170 04 Praha 7, č.j. 4516/FŘ/15 ze dne 8.12.2015**

1. Severní částí řešeného území tj. k.ú. Želetice prochází katodově chráněná trasa produktovodu a její ochranné pásmo. V textové části návrhu ÚP je uvedena informace o trase produktovodu, jejím ochranném pásmu a o nutnosti jejího respektování. V koordinačním výkrese je proveden zákres trasy produktovodu i ochranného pásma. Územním plánem nejsou do ochranného pásma navrhovány žádné stavby nebo činnosti v rozporu s platnými předpisy nebo normami.

Z výše uvedených důvodů nemáme připomínky k návrhu územního plánu Želetice.

2. V souvislosti s tím připomínáme, že všechny případné stavby a činnosti situované do ochranného pásma produktovodu musí být v rámci projekční přípravy projednány s naší společností ČEPRO, a.s., která kromě dozorové činnosti v tomto pásmu je také účastníkem územního, stavebního i kolaudačního řízení.

Vyhodnocení připomínek:

Ad1. *Respektováno.*

Ad2. *Bude řešeno v rámci podrobnější dokumentace v následujícím územním nebo stavebním řízení.*

**UPOZORNĚNÍ:**

Součástí odůvodnění Územního plánu Želetice jsou výkresy:

- 4 Koordinační výkres,
- 5 Koordinační výkres - detail,
- 6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu,
- 7 Výkres širších vztahů, 1 : 50 000.

**II.17 Poučení**

Územní plán Želetice, vydávaný formou opatření obecné povahy v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 správního řádu nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

v Želeticích dne: .....

.....  
Pavel Planeta  
starosta obce

.....  
razítko obce

.....  
Jiří Slováček  
místostarosta

# OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽELETICE

## TEXTOVÁ ČÁST

strana :

### I. ÚZEMNÍ PLÁN (výroková část)

I.1	Vymezení zastavěného území .....	1
I.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	1
I.3	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	2
I.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	8
I.5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....	12
I.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřipustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....	17
I.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	30
I.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 a názvu katastrálního území .....	31
I.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	31
I.10	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	31
I.11	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	32
I.12	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci .....	32
I.13	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	32
I.14	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání ..	33
I.15	Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	33
I.16	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....	33

## II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.1	Postup pořízení územního plánu .....	34
II.2	Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	35
II.3	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území .....	37
II.4	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	40
II.5	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	43
II.6	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	47
II.7	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	47
II.8	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	47
II.9	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	48
II.10	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	72
II.11	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů .....	74
II.12	Vyhodnocení splnění požadavků zadání a splnění pokynů pro úpravu návrhu po společném jednání .....	76
II.13	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1), s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	85
II.14	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	85
II.15	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění .....	89
II.16	Vyhodnocení připomínek .....	89
II.17	Poučení .....	100

## GRAFICKÁ ČÁST

měřítko:

### I. ÚZEMNÍ PLÁN

1	Výkres základního členění území .....	1 : 5 000
2	Hlavní výkres .....	1 : 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací .....	1 : 5 000

### II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

4	Koordináční výkres .....	1 : 5 000
5	Koordináční výkres - detail .....	1 : 2 000
6	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu .....	1 : 5 000
7	Výkres širších vztahů .....	1 : 50 000

**SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK** (v pořadí podle abecedy mimo zkratky ploch):

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka,
ČOV	čistírna odpadních vod,
ČSN	česká státní norma,
ČSÚ	Český statistický úřad
DO	dotčené orgány (státní správy)
EVL	evropsky významná lokalita,
JMK	Jihomoravský kraj,
KPÚ	komplexní pozemková úprava,
LBC	lokální biocentrum,
LBK	lokální biokoridor,
MěÚ	městský úřad,
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky,
MO ČR	Ministerstvo obrany České republiky,
NN	nízké napětí elektrické energie,
NPP	národní přírodní památka,
OP	ochranné pásmo,
ORP	obec s rozšířenou působností státní správy,
PÚR ČR	politika územního rozvoje České republiky,
PR	přírodní rezervace,
STL	středotlaký plynovod,
ÚSES	územní systém ekologické stability,
ÚAP	územně analytické podklady,
ÚP	územní plán (od roku 2007),
ÚPD	územně plánovací dokumentace (obecně),
ÚPO	územní plán obce (do roku 2006 vč.),
ÚÚR	Ústav územního rozvoje (Brno)
VN	vysoké napětí elektrické energie,
VVN	velmi vysoké napětí elektrické energie,
ZPF	zemědělský půdní fond,
ZO	zastupitelstvo obce,
ZÚR JMK	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje.

**VYSVĚTLENÍ POUŽITÝCH POJMŮ**

- Pojmem „*proluka*“ se rozumí nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění (podle ČSN 73 4301).