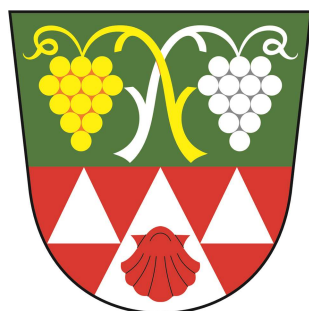


# Změna č. 1 Územního plánu ŽELETICE



Projektant: Ing. arch Jiří Hála, **upraveno 12/2023**

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
Změnu č. 1 vydal správní orgán: <b>Zastupitelstvo obce ŽELETICE</b>	
Datum nabytí účinnosti změny č. 1: .....	
Pořizovatel: <b>Městský úřad KYJOV</b> Odbor životního prostředí a územního plánování	Úřední razítko:
Oprávněná úřední osoba: <b>Ing. Kamila Zálešáková</b> vedoucí odd. územního plánování	Podpis : .....

Spolufinancováno z prostředků Jihomoravského kraje.

**jihomoravský kraj**

*(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)*

# Obec Želetice

## Opatření obecné povahy č. ....

Zastupitelstvo obce Želetice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platném do 31. 12. 2022, za použití ust. § 55a-b stavebního zákona, v souladu s ustanovením § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 13 a přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,

## v y d á v á Změnu č. 1 územního plánu Želetice.

### obsahující:

#### TEXTOVOU ČÁST

- I. Změna č. 1 územního plánu Želetice (výrok)
- II. Odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Želetice
- III. Územní plán Želetice s vyznačením změny č. 1

#### GRAFICKOU ČÁST v měřítku 1 : 5 000

*výkresy změny č. 1:*

- 1 Výkres základního členění území
  - 2 Hlavní výkres
  - 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- výkresy odůvodnění změny č. 1:*
- 4 Koordinační výkres
  - 6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

*(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)*

# I. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽELETICE (výrok)

1. V článku I.1 na konci úvodní věty se datum 31.3.2016 nahrazuje datem 30. 11. 2022. Na konci poslední věty článku se ruší text „č. 4, 5, 6“.
2. Ruší se název článku I.3 „Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“, který se nahrazuje názvem „Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.
3. Ruší se název článku I.3.1 „Urbanistická koncepce“, který se nahrazuje názvem „Urbanistická koncepce a kompozice“.
4. V článku I.3.1 v části a) za 1. dvojtečkou na konci 2. věty se ruší čárka a slova „U lesa“ a na konec tohoto odstavce se přidávají slova „nebo jeho zázemí“.  
Ruší se celý následující odstavec s názvem „Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury“.  
V následujícím odstavci se na konec jeho názvu „Koncepce řešení krajiny“ přidávají slova „a nezastavěného území“.  
Ve 2. větě tohoto odstavce se úvodní slova „V severní“ nahrazují slovy „Ve východní“.
5. Ruší se následující článek I.3.1 - část b) nadepsaný „b) *Koncepce vzájemných vztahů mezi sídly v řešeném území*“, který se nahrazuje článkem s názvem a textem:  
*„b) Urbanistická kompozice*  
Urbanistická kompozice se návrhem územního plánu nemění. Osou zástavby hlavního zastavěného území zůstává obestavěná část silnice III/41924, pro kterou je v obci vymezena stabilizovaná plocha veřejného prostranství Pk kolmo od říčky Trkmanky směrem na jih. Tato hlavní kompoziční osa (lokalita Dědina) se uprostřed obce rozšiřuje v podlouhlou centrální náves uličního typu, na jejímž jižním (horním) konci je vymezena plocha Oc se stavbou kostela a se stavbami občanského vybavení. Kostel je stavební dominantou ve středu obce a jeho kompoziční funkce zůstává v územním plánu respektována. Postupem času se obytná zástavba rozšířila zejména východním směrem (lokality Alej, U hřiště, U lesa, Váhy) až k lesu do zahrad mimo souvislé plochy zemědělské půdy. Zde jsou na okraji zastavěného území vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení. Plochy pro výrobu (ať stávající nebo navržené) jsou vymezeny na severozápadním okraji hlavního zastavěného území (tam kde byly i v historii urbanizace území), tedy mimo hlavní kompoziční osu.“
6. Ruší se název následujícího článku I.3.1 „c) *Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití*“, který se nahrazuje označením a názvem „I.3.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“.
7. V článku I.3.2, v poslední větě jeho 2. odstavce se značky „Z1-24“ nahrazují značkami „Z1-26“. Dále v tomto článku I.3.2:  
Za názvem „Plochy bydlení“, v textu za 2. odrážkou se značky „Z1-2, Z4-11, Z13-14“ nahrazují značkami „Z1-2, Z4-8, Z10, Z13, Z14, Z14a, Z25“ a za tyto značky se vkládají slova „a zastavitelná plocha bydlení - bytové domy Z26“.  
Za názvem „Plochy výroby a skladování“, do textu za 3. odrážkou se na konec přidávají slova „západně od obce“.  
Za názvem „Plochy dopravní a technické infrastruktury“, v textu za 4. odrážkou se ruší úvodní slova „Jsou vymezeny zastavitelné plochy“, která se nahrazují slovy „Je vymezena zastavitelná plocha“, dále se značky „Z22-24“ nahrazují značkou „Z22a“.

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

následující slova „v lokalitách“ se nahrazují slovy „v lokalitě“, ruší se čárka a slova „U lesa a Želítky“.

8. Na konec článku I.3.2 se přidává text „Plochy s rozdílným způsobem využití jsou členěny podle článku I.6.1 a jejich využití podle jednotlivých druhů ploch je specifikováno níže v článku I.6.2.“.
9. Za článkem I.3.2 se ruší následující 3 články s názvy:  
„d) Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání“  
„e) Podmínky a požadavky na uspořádání centra a veřejných prostranství“  
„f) Podmínky a požadavky na uspořádání sídelní zeleně“.
10. V článku „I.3.2 Vymezení zastavitelných ploch“ se mění jeho označení na „I.3.3“.  
V článku I.3.3, v jeho úvodní větě se značky „Z1-2, Z4-11, Z13-14, Z16-17, Z18b, Z19-24“ nahr. značkami „Z1-2, Z4-8, Z10, Z13, Z14, Z14a, Z16-17, Z18a, Z19-21, Z22a, Z25-26“.
11. V článku I.3.3 v přehledu zastavitelných ploch (podle jejich druhů), v jeho 1. řádku se značky „Z1-2, Z4-11, Z13-14“ nahrazují značkami „Z1-2, Z4- 8, Z10, Z13, Z14, Z14a, Z25“.  
Za 1. řádek se do přehledu vkládá nový řádek „Z26 plochy bydlení - bytové domy (Bd)“.  
V posledním řádku přehledu se značky „Z22-24“ nahrazují značkou „Z22a“.
12. V článku I.3.2, v tabulce zastavitelných ploch se v jejich jednotlivých řádcích provádějí následující úpravy:  
V řádku plochy se značkou Z7 se upravuje text v posledním sloupci řádku tak, že slovo „výstavba“ se nahrazuje slovem „rozšíření“.  
V řádku plochy se značkou Z8 se ruší text v posledním sloupci „- prodloužení místní komunikace a inž. sítí U lesa“, který se nahrazuje pomlčkou.  
V řádku plochy se značkou Z10 se ruší text v posledním sloupci „- prodloužení místní komunikace a inž. sítí U řadovek“, který se nahrazuje pomlčkou.  
V řádku plochy se značkou Z13 se v posledním sloupci slovo „výstavba“ nahrazuje slovem „prodloužení“.  
V řádku plochy se značkou Z14 se v posledním sloupci ruší slova „místní komunikace a“.
13. V článku I.3.3, v tabulce zastavitelných ploch se ruší tyto celé řádky:

„Z9	(Bv)	U lesa	u severovýchodního okraje obce (mimo zastavěné území)	- prodloužení místní komunikace a inž. sítí U lesa, - zachovat ochranu lesa
Z11	(Bv)	Želítky - za řadovkami	podél jihovýchodního okraje obce (mimo zastavěné území)	- výstavba místní komunikace a inž. sítí v lokalitě Želítky
Z13a	(Bv)	Želítky	u jihovýchodního okraje obce mimo ZÚ	- prodloužení místní komunikace a inž. sítí
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 zast. území)	--

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

14. V článku I.3.3 do tabulky zastavitelných ploch se vkládají tyto nové řádky:

Z14a	(Bv)	Čertovec	na severním okraji obce mimo ZÚ	- výstavba místní komunikace a inž. sítí
Z25	(Bv)	Stráně	podél severního okraje obce mimo ZÚ	- rozšíření místní komunikace a inž. sítí
<i>plochy bydlení - bytové domy:</i>				
Z26	(Bd)	za bytovkou	v severní části zastavěného území	- rozšíření místní komunikace a inž. sítí
<i>plochy veřejných prostranství - komunikace:</i>				
Z22a	(Pk)	Stráně	podél severního okraje obce mimo ZÚ	--

15. V článku I.3.3, za tabulkou zastavitelných ploch se ruší 3. koncepční podmínka:  
„Zachovat ochranu lesa u plochy Z9 je zajištění zejména odstupu budoucích staveb od lesa podle požadavků správce lesa v dalších řízeních“,  
Na konec podmínek se přidává nová koncepční podmínka:  
„Výstavba či prodloužení místní komunikace a inženýrských sítí u zastavitelných ploch Z4-5, Z7, Z13, Z14, Z14a, Z20, Z25-26 znamená zabezpečení nezbytné dopravní a technické infrastruktury vč. veřejných prostranství k těmto plochám“.
16. V článku „I.3.3 Vymezení ploch přestavby“ se mění jeho označení na „I.3.4“.
17. V článku „I.3.4 Vymezení systému sídelní zeleně“ se mění jeho označení na „I.3.5“.  
Na konec tohoto článku se přidává text:  
„Je třeba zachovat plochy veřejných prostranství se zelení i plochy zeleně sídelních zahrad v hlavním zastavěném území a v jeho blízkosti vč. ploch zeleně podél zastavitelných ploch“.
18. Ruší se název článku I.4 „Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění“, který se nahrazuje názvem „Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“.
19. V článku „I.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury“, v jeho 5. řádku se za zkratku „Pk“ vkládá zkratka v závorce „(Pk)“.  
V článku I.4.1, části a) Koncepce drážní dopravy se v jeho 2. větě ruší text v závorce „(zatím ještě na prodej v majetku státu)“.
20. V článku „I.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury“ v jeho částech b), c), d), e) a též v článcích „I.4.2 Koncepce technické infrastruktury“ a v jeho částech b), d), e) a též v článku „I.4.3 Koncepce občanského vybavení“ se vždy v nadpisu jejich posledních odstavců nadepsaných „Podmínky pro umístění“ ruší slovo „umístění“, které se nahrazuje slovem „využití“.
21. V článku I.4.1, části c) Koncepce místní dopravy, se do poslední věty úvodního odstavce (za slovo „území“) vkládají slova „a podél zastavitelných ploch“ a na konec této věty se přidává zkratka v závorce „(Pk)“.
22. V článku I.4.1, části c) Koncepce místní dopravy, v seznamu zastavitelných ploch se ruší značky Z22, Z23-24 a za nimi řádky:  
„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“.

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

„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“.

Do seznamu zastavitelných ploch se zde naopak přidává značka a řádek:

„Z22a (Pk) plocha veřejných prostranství - komunikace v lokalitě Stráně, vymezená pro rozšíření komunikace podél severního okraje obce a pro dopravní obsluhu plochy Z25“

23. V článku I.4.1, části c), v seznamu návrhu místních komunikací se ruší dvojřádek:  
„mk 4 místní komunikace - v lokalitě Čertovec a Stráně (prodloužení komunikace Alej) pro dopravní obsluhu plochy Z14.“, který se nahrazuje značkou a řádkem „mk 5 rozšíření místní komunikace za bytovkou“
24. V článku I.4.2 Koncepce technické infrastruktury, ve 3. odstavci, na jeho konec za větu končící slovy „prostranství - komunikace Pk“ se vkládá text: „nebo v plochách sídelní zeleně na veřejně přístupných pozemcích. Pro zastavitelné plochy bydlení na severním a severovýchodním okraji obce Z7-8, Z14-14a, Z25-26 jsou v ÚP navrženy souběžné rozvody technické infrastruktury (inženýrské sítě), zejména plynovod, vodovod a kanalizace. Tyto rozvody budou upřesněny v následných řízeních“.
25. V článku I.4.2, části a) *Koncepce zásobování elektrickou energií* se na její konec přidává text „Pro rozvoj obnovitelných zdrojů elektrické energie a posílení zásobovací sítě je v ÚP vymezena zastavitelná plocha Z19 (Fv) pro fotovoltaickou elektrárnu. Pro posílení sítě jsou v ostatních plochách přípustné fotovoltaické panely zejména na střechách budov“.  
V článku I.4.2, části e) *Koncepce odkanalizování*, v předposlední větě 1. odstavce se na jejím konci ruší slova „podél Želetického potoka“ (která se ve větě opakovala).
26. V článku I.4.2, části f) *Koncepce odvodnění území*, se na jeho konec přidává text v závorce „(v souladu s plochou RLAPV.07 vymezenou v ZÚR JMK)“.
27. V článku I.4.4 *Koncepce veřejných prostranství*, ve 3. (předposledním) odstavci, v jeho 1. větě se ruší číslovka „3“ a ruší se text „označené Z22-24“.  
Ruší se následující 2. věta 3. odstavce: „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 Želítky pro zabezpečení dopravní obsluhy zastavitelných ploch bydlení“, která se nahrazuje větou „Konkrétně plocha Z22a (Pk) pro rozšíření komunikace v lokalitě Stráně z důvodu zabezpečení dopravní obsluhy a veřejné infrastruktury k zastavitelným plochám bydlení o dostatečné šířce“.  
V posledním odstavci článku se za slovo „infrastruktury“ vkládají slova „či sídelní zeleně“.
28. Ruší se název článku 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“, který se nahrazuje názvem: „Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině 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“.
29. Ruší se název článku I.5.1 „Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území a stanovení podmínek pro změny v jejich využití“, který se nahrazuje názvem: „Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití“.
30. V článku I.5.1, části a) *Koncepce uspořádání krajiny* se na její úvod vkládá věta „Území Želetic je součástí zvláště chráněného a členitého krajinného celku Ždánicko-kloboucký“.



(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

V odstavci nadepsaném „V části s hlavním zastavěným územím“, se v jeho 2. větě ruší značky „Z7-11, Z13-14, Z18b, Z20-24“, které se nahrazují značkami „Z1-2, Z4-8, Z10, Z13, Z14, Z14a, Z16-17, Z18b, Z19-21, Z22a, Z25-26“.

V poslední větě tohoto odstavce se za slovo „plocha“ vkládá text „návrhu (W<sub>2</sub>)“.

31. V článku I.5.1, části b) se ruší její název „*Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině*“, který se nahrazuje názvem: „*Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití*“.
32. V článku I.5.1, části d) se ruší její název „*Stanovení podmínek a požadavků pro změny využití ploch v nezastavěném území vč. zohlednění produkční funkce krajiny*“, který se nahrazuje názvem: „*Stanovení podmínek pro změny využití ploch v krajině*“.
33. V článku I.5.3, části a) Propustnost krajiny se na konec 1. věty přidává čárka a slova „př. v plochách zemědělských“.
34. V článku I.5.4, části b) *Ochrana území před povodněmi (protipovodňová opatření)* se na konec poslední věty přidává text: „v souladu s plochou územní rezervy RLAPV.07 vymezenou v ZÚR JMK“.
35. V článku I.6.1, do tabulky druhů ploch, se do prostředního sloupce v 2. řádku ploch za značku „Bd“ přidává značka v závorce „(Bd)“.
36. V článku I.6.2, do části nadepsané „*Společné podmínky způsobu využití ploch*“, se na konec přidává nová podmínka ozn. velkým i: „I - V plochách mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy nebudou povolovány rekreační chaty ani rekreační chatky“.
37. V článku I.6.2, v části nadepsané „*Bv plochy bydlení - venkovské domy*“, se na jejím konci ruší značky „Z1-2, Z4-11, Z13-14, R2“, které se nahrazují značkami „Z1-2, Z4-8, Z10, Z13, Z14, Z14a, Z25, R1“.
38. V článku I.6.2, v části nadepsané „*Bd plochy bydlení - bytové domy*“, se do přípustného využití plochy (jako 2. položka za 2. odrážkou) vkládá čárka a slova „pozemky rodinných domů“.  
Na konci této části ploch Bd se ruší slovo „nejdou“, které se nahrazuje značkou „Z26“.
39. V článku I.6.2 v částech ploch označených „Ds, Dm, Pk, Zz, Zo, Zt, Zk, Zp, Ls, W, Np“ se vždy na konec 3. řádku od konce do *Společných podmínek způsobu využití* přidává čárka a velké písmeno (podmínka) „I“.  
v částech článku II.6,2 ozn. „Ov, Oc, Oh v částech „*Hlavní využití plochy:*“ se ruší poslední slova „s přiměřenou dostupností“.
40. V článku I.6.2, v části „*Pk plochy veřejných prostranství - komunikace*“ se na konci ruší značky „Z22-24“, které se nahrazují značkou „Z22a“.
41. V článku I.6.2, v části „*Zs plochy zeleně sídelních zahrad*“, do odstavce *Přípustné využití plochy* (za 2. odrážkou) se za slovo „zemědělské“ vkládají slova „nebo nezemědělské“.
42. V článku I.6.2, v části „*Zz plochy zemědělské - záhumenní*“, do odstavce *Přípustné využití plochy* (za 2. odrážkou) za slova „orná půda“ se vkládá čárka a slova „pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství“.
43. V článku I.6.2, v části „*Zt plochy zemědělské - zatravněné*“, do odstavce *Přípustné využití plochy* (za 2. odrážkou) se za slova „spásané zvěří“ vkládá čárka a slova „sady a vinice“.

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

44. V článku I.6.2, v části „Zk plochy zeleně krajinné“, do odstavce *Přípustné využití plochy* (za 2. odrážkou) se za slova „nepobytové louky“ vkládá čárka a slova „sady a vinice“.
45. V článku I.6.2, v části „Zp plochy zeleně přírodní“ se za názvem ploch ruší závorka „(hlavní využití)“.  
Do odstavce *Přípustné využití plochy* (za 2. odrážkou) se na jeho konec přidává čárka a text: „pozemky zemědělského půdního fondu (sady, vinice, travní porosty)“.
46. V článku I.6.2, v části „Ls plochy lesní“, do odstavce *Podmíněně přípustné využití plochy* se na konec textu za 3. odrážkou (za slovo Natura) přidává číslovka „2 000“.
47. V článku I.6.2, v části „Np plochy přírodní“ se za názvem ploch ruší závorka „(hlavní využití)“.
48. V článku I.6.4, části a) *Výšková regulace zástavby*, v části a1 se na konec textu za 2. odrážkou přidávají slova „cm či více“.  
Tamtéž v textu za 3. odrážkou se za slova „250 cm“ vkládají slova „a více“.  
Na konec se přidává odrážka a věta „Na střeších budov v těchto plochách jsou přípustné fotovoltaické a solární panely umístěné zejména ve sklonu střechy“.
49. V článku I.6.4, části a) *Výšková regulace zástavby*, v části a3 se ruší slova „zástavby do 6 m“, která se nahrazují slovy „budov do 9 m“.  
V části a4 se ruší slova „budov do 12 m“, která se nahrazují slovy „staveb do 15 m“.
50. V článku I.7.1, části a) *Stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury*, se na konci jeho úvodní věty text „vps 1-8“ nahrazuje textem „vps 1- a“.  
V tabulce veřejně prospěšných staveb se provedou tyto úpravy:  
Do názvu vps 6 se vkládá jako 1. slovo „rozšíření“ a ruší se poslední slova „a Stráně“.  
V tabulce se ruší řádky vps 7-8:
- |       |   |
|-------|---|
| vps 7 | komunikace a inženýrské sítě v ploše Z23 U lesa             |
| vps 8 | komunikace a inženýrské sítě v ploše Z24 v lokalitě Želítky |
- Do tabulky se přidává řádek vps 6a:
- |        |   |
|--------|---|
| vps 6a | komunikace a inženýrské sítě v ploše Z22a v lokalitě Stráně |
|--------|---|
- Na konec článku se pod tabulku přidává věta: „Pro technickou infrastrukturu na soukromých pozemcích bude uplatněno věcné břemeno s podmínkami stanovených v dalších řízeních“.
51. V článku I.10 se ruší jeho název „Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části“, který se nahrazuje názvem: „Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části“.  
Na konci článku se ruší v poslední větě slovo „připojeného“.
52. V článku I.11, pod tabulkou územních rezerv se na konec 1. odstavce přidává věta „Územní rezerva R1 je vymezena v územním rozsahu plochy RLAPV.07 podle ZÚR JMK a v její ploše jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Pro změny využití této plochy je v ZÚR JMK předepsána územní studie zasahující území více obcí (do Želetic zasahuje jen okraj)“.
53. V článku I.16 se ruší jeho název „Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt“, který se nahrazuje názvem: „Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb“.

## II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽELETICE

### SEZNAM DÍLČÍCH ZMĚN Č. 1

<b>Zm1</b>	Propojení zastavitelných ploch bydlení v lokalitě Stráně vč. místní komunikace
<b>Zm3</b>	Rozšíření zastavitelné plochy bydlení vč. komunikace v lokalitě Čertovec
<b>Zm4</b>	Zastavitelná plocha bydlení v lokalitě za bytovkou
<b>Zm5</b>	Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě Stráně
<b>Zm6</b>	Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě U lesa
<b>Zm7</b>	Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě Želítky za řadovkami
<b>Zm8</b>	Uvedení ÚP do souladu s PÚR ČR, se ZÚR JMK, s ÚAP, se současnou legislativou a úprava podmínek v textech

#### Poznámky:

- 1) *Dílčí změny Zm1-7 vymezují plochy znázorněné na přiložených výkresech. Dílčí změna Zm8 se týká úpravy textů a nevymezuje plochy na výkresech.*
- 2) *Od dílčí změny Zm2 bylo během projednávání Zastupitelstvem obce Želetice dne 6. 11. 2023 upuštěno (nejsou dále zastavitelné plochy Z13a, Z24a).*
- 3) *Podrobná specifikace jednotlivých dílčích změn č. 1 ÚP Želetice je obsažena v článku II.18 na konci odůvodnění.*

#### **II.1 Postup pořízení změny č. 1 územního plánu**

Územní plán (dále ÚP) Želetice byl vypracován v roce 2016, byl vydán 6. 6. 2016 a nabyl účinnost dne 23. 6. 2016.

Zastupitelstvo obce Želetice schválilo dne 27. 9. 2021 v souladu s ust. § 55 odst. 1 a § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (ve znění pozdějších předpisů) Zprávu o uplatňování Územního plánu Želetice v uplynulém období 2016-2021 a z ní vyplývající zadání Změny č. 1 územního plánu Želetice, včetně jejího pořízení zkráceným postupem ve smyslu § 55a stavebního zákona. Požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí uplatněn nebyl. Zastupitelstvo obce Želetice schválilo Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování jako pořizovatele Změny č. 1 Územního plánu (ÚP) Želetice. Zastupitelstvo obce Želetice schválilo starostu obce pana Pavla Planetu jako určeného zastupitele spolupracujícího s pořizovatelem při pořizování Změny č. 1 ÚP Želetice. Na podkladě schválené Zprávy o uplatňování Územního plánu Želetice v uplynulém období 2016-2021 a z ní vyplývající zadání změny č. 1 územního plánu Želetice, vypracoval zhotovitel: Ing. arch. Jiří Hála (ČKA 01072), projekční ateliér pro územní plánování, Viniční 101, 615 00 Brno, návrh Změny č. 1 ÚP Želetice. Vzhledem k tomu, že odborem životního prostředí KrÚ JM kraje nebyl uplatněn požadavek na posouzení vlivů Změny č. 1 ÚP Želetice na životní prostředí ani soustavu Natura 2 000, nebyla zpracována dokumentace Vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Želetice na udržitelný rozvoj území.

Dokumentace Změny č. 1 ÚP Želetice není vypracována v jednotném standardu požadovaném současnými předpisy platnými od 1. 1. 2023, protože o Změně č. 1 rozhodlo ZO Želetice již v roce 2021 a podle změnové vyhlášky č. 418/2022 Sb., se ta změna vypracuje podle předpisů platných do 31. 12. 2022.

Vypracovaný Návrh Změny č. 1 ÚP Želetice byl společně s oznámením o konání veřejného projednání doručen veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce obce Želetice a města Kyjova, přičemž námítky, připomínky a stanoviska mohly (mohla) být uplatněné v termínu do 29. 3. 2023. K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě Obec Želetice, dotčené

*(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)*

orgány, krajský úřad a sousední obce. Návrh byl k nahlédnutí na obci, u pořizovatele a na webových stránkách města Kyjov: [www.mestokyjov.cz](http://www.mestokyjov.cz).

Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Želetice se konalo dne 22. 3. 2023 v zasedací místnosti Obecního úřadu Želetice. Námitky mohli podat 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.

Po uplynutí zákonné lhůty pro uplatnění stanovisek, připomínek a námitek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání posouzeného návrhu změny územního plánu a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách. Tyto návrhy doručil dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek v 30-ti denní lhůtě. K uvedenému stanovisku uplatněny nebyly.

Současně pořizovatel společně s určeným zastupitelem řešili v návrhu Změny č. 1 ÚP Želetice střet dílčí změny Zm2: navržených zastavitelných ploch Z24a (plochy veřejných prostranství) a Z13a (plochy bydlení - venkovské domy) s interakčním prvkem IP89 a příkopem (vodohospodářským) PRI9, které jsou součástí schváleného plánu společných zařízení a které vyplynuly z provedených komplexních pozemkových úprav. Dále byl řešen i nesoulad této dílčí změny s plánem společných zařízení z hlediska dopravního napojení (plán společných zařízení pro dopravní obsluhu dotčeného území vymezuje cestu VC57).

Na základě výsledků řady proběhlých jednání (pořizovatele, určeného zastupitele i Zastupitelstva obce Želetice) se Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Jihomoravský kraj, Pobočka Hodonín, Zastupitelstvo obce Želetice dne 6. 11. 2023 rozhodlo o vypuštění dílčí změny Zm2 jejíž součástí je: zastavitelná plocha Z13a (Bv - plochy bydlení - venkovské domy) a zastavitelná plocha Z24a (Pk - plochy veřejných prostranství - komunikace) z pořizované Změny č. 1 ÚP Želetice a zastavilo pořizování této dílčí změny Zm2 z pořizované Změny č. 1 ÚP Želetice.

Vzhledem k tomu, že dílčí změna Zm2 nesouvisí s dalšími dílčími změnami a zastavení pořizování této dílčí změny nikterak neovlivnilo pořizování dalších dílčích změn, bylo v pořizování ostatních dílčích změn nadále pokračováno. Zastavitelná plocha Z13a - jedná se o požadavek 1 občana o výstavbu 1 RD, který se připojil k zadání změny č. 1 ÚP, které vyplynulo ze zprávy o uplatňování, ale tento požadavek nemá žádné souvislosti s vyhodnocením rozvoje území. Zastavitelná plocha Z24a byla vyvolána plochou Z13a pro zajištění její dopravní obsluhy - místní komunikaci a souběžnou technickou infrastrukturu.

Současně dne 6. 11. 2023 Zastupitelstvo obce Želetice pověřilo starostu obce k prověření možností, které by vedly ke změně části plánu společných zařízení, za účelem umožnění vymezení výše uvedených zastavitelných ploch Z13a (Bv - plochy bydlení - venkovské domy) a Z24a (Pk - plochy veřejných prostranství - komunikace), popř. dalších ploch v nejbližší změně územního plánu.

Následně dle ust. § 54 stavebního zákona pořizovatel předložil Zastupitelstvu obce Želetice návrh na vydání Změny č. 1 Územního plánu Želetice, včetně jeho odůvodnění.

Zastupitelstvo obce ověřilo, že návrh není v rozporu s Politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo s výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

Vydání ÚP je v kompetenci Zastupitelstva obce Želetice.

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

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

Územní plán Želetice je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále PÚR ČR) ve znění po Aktualizacích č. 1 až 6 (dále jen PÚR ČR). Poslední Aktualizace č. 6 PÚR ČR byla schválena vládou dne 19. 7. 2023 usnesením č. 542.

V Aktualizaci č. 4 byla stanovena oblast sucha SOB9 zasahující i Želetice. V ostatních částech nemají aktualizace PUČR přímý dopad na ÚP Želetice ani na jeho změnu č. 1.

PÚR ČR v aktuálním znění je v částech týkajících se řešeného území respektována a plněna podle jedn. kapitol a článků PÚR ČR (*uvedených níže šikmou kurzívou*) s následujícím stručným vyhodnocením:

### **2 REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ**

- (14) Vymezením stabilizovaných ploch včetně ploch v krajině a stanovenými podmínkami pro jejich využití jsou v ÚP Želetice chráněny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V historicky hodnotných částech zástavby (centrum obce) a v hodnotných lesnatých částech krajiny nejsou vymezovány změny využití. Změnou č. 1 nejsou tyto hodnoty dotčeny. Změna č. 1 vymezuje 3 nové zastavitelné plochy bydlení Z14a, Z25-26 na severovýchodním okraji zastavěného území a s nimi související zastavitelnou plochu Z24a veřejných prostranství vč. ploch veřejných prostranství stabilizovaných.
- (14a) Jsou respektovány hodnotné půdy pro zemědělskou prvovýrobu zejména tím, že jsou pro ně v ÚP Želetice vymezeny stávající plochy zemědělské ozn. Zz, Zo, Zt a proti půdní erozi i plochy pásů zeleně v plochách ozn. Zk a Zp. Na zemědělské půdě ve II. stupni ochrany jsou ve změně č. 1 vymezeny jen zastavitelné plochy Z14a, Z26 navázané na zastavěné území, což je zdůvodněno v čl. II.15.1 odůvodnění změny č. 1. Ostatní plochy jsou vymezeny na ZPF ve IV. třídě ochrany nebo na nezemědělské půdě.
- (15,16) V ÚP Želetice ani jeho změnou č. 1 nevnikají podmínky pro sociální segregaci obyvatel. Návrh ÚP Želetice i jeho změna č. 1 je komplexním řešením zohledňující požadavky obce na její rozvoj, zejména na bydlení.
- (17) Pro podporu pracovních příležitostí jsou v ÚP Želetice vymezeny stabilizované i zastavitelné plochy pro výrobu ozn. Vz, Vs, Fv, jsou vymezeny zastavitelné plochy Z18a, Z19 a je vymezena plocha přestavby pro výrobu ozn. P1. Všechny plochy pro výrobu jsou vymezeny na severozápadním okraji obce. Tyto plochy jsou ve změně č. 1 respektovány (neměněny).
- (19) Územním plánem Želetice i jeho změnou č. 1 je podpořeno hospodárné a účelné využití zastavěného území. V dílčích změnách Zm5-7 jsou převedeny již využitě části zastavitelných ploch Z7-9, Z11, Z22-24 do ploch stabilizovaných, které jsou zahrnuty do zastavěného území. V ÚP nejsou vymezeny zastavitelné plochy volně v krajině (s výjimkou plochy Z19 pro fotovoltaickou elektrárnu) a nevzniká suburbanizace krajiny. Vymezením stabilizovaných ploch v krajině je v ÚP zajištěna ochrana nezastavěného území. Tato koncepce je ve změně č. 1 respektována.
- (20) Zastavitelné plochy nejsou v ÚP Želetice ani v jeho změně č. 1 vymezeny v konfliktu s chráněnými lokalitami přírody. Pro lokality Natura 2 000 - EVL Věteřovská vrchovina, EVL a NPP Na Adamcích - jsou v ÚP vymezeny plochy přírodní ozn. Np. Naopak hodnota krajiny je v ÚP podpořena četnými návrhy ploch zeleně přírodní ozn. Zp pro doplnění ÚSES (těch se Změna č. 1 též nedotýká). Všechny plochy lesní jsou v ÚP i jeho změně č. 1 respektovány. Pro ochranu krajinného rázu jsou v ÚP stanoveny podmínky v čl. I.6.3e), které nejsou měněny.
- (20a) V ÚP Želetice nejsou vymezeny plochy s bariérovým efektem, které by bránily propustnosti krajiny pro volně migrující živočichy a pro turisty. Obě silnice jsou stabilizované a v tělese bývalé železnice ve v ÚP vymezena regionální cyklostezka.

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

- (21) V ÚP Želetice je vymezen dostatek ploch zejména lesních pro veřejně přístupnou zeleň. Jsou vymezeny stabilizované plochy zeleně krajinné vč. návrhu na zeleň krajinnou ozn. (Zk<sub>1-25</sub>) a mimo les pro doplnění ÚSES též plochy zeleně přírodní ozn. Pp, (Zp<sub>1-28</sub>). Bezprostředně okolo zastavěných území jsou vymezeny stabilizované plochy zemědělské - záhumenní ozn. Zz obsahující zejména zahrady či plochy zatravněné, které tvoří pásy zeleně mezi zástavbou a krajinou. V západní části Želetic je vymezena plocha poměrně rozsáhlé obory s chovem daňků. Krajina řešeného území je a bude rekreačně využívána, což je i ve změně č. 1 respektováno.
- (22) V ÚP Želetice jsou přípustné trasy cyklistické dopravy zejména v plochách dopravní infrastruktury - účelové ozn. Dm (vč. zrušené železnice) a na veřejných prostranstvích ozn. Pk. Řešeným územím neprocházejí dálkové nebo mezinárodní cyklokoridory.
- (23) Vymezenými plochami dopravní infrastruktury - silniční ozn. Ds a plochami dopravní infrastruktury - místní ozn. Dm jsou v ÚP Želetice zajištěny podmínky pro tranzitní silniční a účelovou dopravu a pro dopravní propustnost krajiny. Změna č. 1 ani původní územní plán nevymezují změny dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu ani plochy s rizikem ohrožení veřejného zdraví.
- (24) V ÚP Želetice jsou zastavitelné plochy vymezeny tak, aby nevyvolaly nepřiměřené nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury - jsou vymezeny jako prodloužení uliční zástavby podél stávajících či prodloužených místních komunikací bez přímé návaznosti na procházející silnice
- (24a) Pro plochy výroby či plochy v jejich blízkosti s chráněnými prostory jsou v čl. I.6.2 ÚP stanoveny společné podmínky ozn. C, D požadující dodržení hygienických limitů. Tyto podmínky na ochranu veřejného zdraví jsou ve změně č. 1 respektovány.
- (25) Územní plán, ani změna č. 1 nevymezuje plochy, jejichž využití by bránilo event. rozlivu přívalové vody nebo které by bránili přirozené retenci povrchových vod při přírodních katastrofách. Ke zvýšení retenčních schopností krajiny jsou v ÚP Želetice vymezeny změny na plochy vodní a vodohospodářské ozn. (W<sub>1,2</sub>) pro umístění protipovodňových opatření ozn. též jako vpo 1-2. Pro zvýšení přirozené jímavosti srážkových vod a pro snížení rizika povodní jsou v ÚP vymezeny zejména stabilizované plochy lesní, plochy zeleně krajinné a plochy zemědělské - zatravněné a plochy zeleně přírodní. Vymezené změny zemědělské půdy v krajině (Zp<sub>1-18</sub>), (Zt<sub>1-28</sub>) budou mít i protierozní funkci. Tyto plochy nejsou dotčeny změnou č. 1 ÚP.
- (26) Záplavové území říčky Trkmanky zasahuje malou severozápadní část zastavěného území vč. zastavitelných ploch Z1-2, Z20 vč. plochy přestavby P1, vymezených v platném ÚP Želetice v r. 2016. To vč. navržených prvků ÚSES ozn. LBK1, LBK3 a LBC 2 v nivě Trkmanky. Pro plochy vymezené v záplavovém území jsou v ÚP stanoveny podmínky v čl. I.3.3. Na severozápadním okraji řešeného území je vymezena územní rezerva R1 pro akumulaci povrchových vod. Plochy změny č. 1 nezasahují do těchto ploch, ani do záplavového území a stanovené podmínky se ve změně nemění.
- (27-30) V ÚP Želetice nejsou vymezeny změny v dopravní a technické infrastruktuře s výjimkou prodloužení místních obslužných komunikací a jejich veřejných prostranství, to v zastavitelné ploše Z22a. Obě silnice III. třídy jsou v ÚP stabilizované v pro ně vymezených plochách dopravní infrastruktury - silniční. V ÚP jsou vymezeny stabilizované plochy technické infrastruktury s vlastním pozemkem (vodojem, zákl. stanice) a zastavitelné plochy Z20-21 pro ČOV u soutoku potoků. Účelové komunikace popř. i s koridory pro cyklistickou dopravu jsou v ÚP přípustným využitím též v plochách zemědělských a dalších. Tyto skutečnosti jsou ve změně č. 1 respektovány.
- (31) V ÚP Želetice je vymezena plocha Z19 pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaickou elektrárnou). V ostatních plochách jsou přípustné fotovoltaické či solární panely na střechách budov. Tyto podmínky jsou ve změně č. 1 respektovány.
- (32) V ÚP je vymezeny plocha přestavby ozn. P1 na znovuvyužití bývalého výrobního areálu za nádražím (tzv. brownfields). Tato plocha není měněna.

### 3 ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

(40-64) Řešené území se nenachází v rozvojové oblasti a neprochází jím žádná rozvojová osa osídlení vymezená či znázorněná v PÚR ČR.

### 4 SPECIFICKÉ OBLASTI

(69-75a) Řešené území není zařazeno do specifických oblastí vymezených v těchto člancích PÚR ČR s problémy z hlediska udržitelného rozvoje území.

(75b) Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Zde je třeba chránit podzemní vody a zvýšit zadržování povrchových vod. V ÚP Želetice jsou proto vymezeny plochy Lesní Ls, plochy zeleně krajinné Zk, zeleně přírodní Zp (Zp<sub>1-18</sub>) a plochy zemědělské - zatravněné Zt (Zt<sub>1-28</sub>), které zvýší schopnost zadržet vodu v krajině. Pro skutečné zadržování vody jsou vymezeny 2 návrhové plochy na obnovu rybníků (W<sub>1-2</sub>). V severozápadní části Želetic je v ÚP vymezena územní rezerva R1 pro akumulaci povrchových vod. Tyto plochy jsou ve změně č. 1 zachovány a respektovány.

### 5 KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(83a-165a) Řešeným územím neprochází koridory nadřazené dopravní infrastruktury vymezené v těchto člancích PÚR ČR.

(167) *LAPV - Vymezovat plochy morfologicky, geologicky a hydrologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod. Především pro případné řešení dopadů změny klimatu v dlouhodobém horizontu.*

Tento požadavek je v ÚP Želetice splněn. V severozápadní části Želetic je vymezena územní rezerva R1 pro akumulaci povrchových vod v rozsahu podle ZÚR JMK.

### 6 KORIDORY A PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A SOUVISEJÍCÍCH ROZVOJOVÝCH ZÁMĚRŮ

(139-169a) Řešeným územím neprochází koridory nadřazené technické infrastruktury vymezené v těchto člancích PÚR ČR.

#### II.2.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

V době zpracování ÚP Želetice 04/2016 neexistovala územně plánovací dokumentace vydaná krajem. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) vydané krajem 22. 9. 2011 byly zrušeny rozsudkem Nejvyššího správního soudu s účinností od 21. 6. 2012 a nové ZÚR JMK byly vydány až později, než ÚP Želetice. Proto je zde vyhodnocení souladu provedeno za celý územní plán Želetice (nejen za jeho změnu č. 1).

Pro řešené území jsou nyní územně plánovací dokumentací vydanou krajem ZÚR JMK, účinné od 3. 11. 2016. Soulad je vyhodnocen s ohledem na Aktualizace č. 1 a 2 ZÚR JMK, které nabyly účinnosti dne 31. 10. 2020. ZÚR JMK jsou v ÚP Želetice i ve změně č. 1 zcela respektovány a jsou s nimi v souladu. To v částech týkajících se řešeného území podle jedn. kapitol a článků ZÚR JMK (*uvedených níže šikmou kurzívou*) s následujícím vyhodnocením:

**kapitola A - Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území vč. zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje.**

(1-3) V ÚP Želetice vč. jeho změny č. 1 jsou naplňovány vize udržitelného rozvoje kraje poskytující občanům kvalitní život a vyváženost podmínek rozvoje území Jihomoravského kraje i v jeho okrajových částech. To zejména tím, že jsou v ÚP vymezeny zastavitelné plochy bydlení ozn. Z1-2, Z4-8, Z10, Z13-14 a ve změně č. 1 plochy Z14a, Z254-26 o dostatečné velikosti a se zabezpečenou či umožněnou veřejnou infrastrukturou v kvalitním životním prostředí.

(4) Návrh ÚP Želetice je vyváženým řešením zohledňující životní úroveň obyvatel se zaměřením na zlepšení životního prostředí a na ochranu krajiny. Pro ochranu těchto hodnot je v ÚP stanovena koncepce, jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití (jak stabilizované, tak i se změnou využití), to i v krajině a jsou stanoveny podmínky pro využití všech druhů ploch v článku I.6.2 a I.6.3. Toto řešení je

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

- ve změně č. 1 respektováno. Změna jen rozšiřuje zastavitelné plochy bydlení na okrajích obce a s nimi související plochy veřejných prostranství.
- (8-9) Pro dopravní a technickou infrastrukturu jsou v ÚP Želetice vymezeny plochy ozn. Ds, Dm, Pk, Ti, které stabilizují dostatečným způsobem veřejnou infrastrukturu, jež prochází řešeným územím, a která zajišťuje zejména jeho obslužnost a průchodnost pro silniční, místní, účelovou i cyklistickou dopravu. Tato koncepce je ve změně č. 1 respektována. Zastavitelné plochy vymezené v ÚP i ve změně č. 1 budou napojeny na stávající rozvody technické infrastruktury, které budou podle potřeby rozšiřovány.
- (10) V ÚP Želetice, ani v jeho změně č. 1 nejsou vymezeny plochy, které by bránily prostupnosti krajiny.
- (11) S vymezenými plochami pro bydlení jsou v ÚP Želetice vymezeny též dostatečné plochy pro občanské vybavení (at' stávající či plochy zastavitelné). Tato koncepce se změnou č. 1 nemění.
- (12-13) Pro zvýšení kvality životního prostředí jsou v ÚP Želetice stanoveny zejména „Společné podmínky způsobu využití ploch“ v článku I.6.2 ozn. A-CH, týkající se též ochrany veřejného zdraví. Tyto podmínky jsou ve změně č. 1 respektovány a doplněny o podmínku ozn. I.
- (15) Pro ochranu vysoké ekologické hodnoty řešeného území a pro ochranu hodnotné půdy jsou v ÚP Želetice vymezeny zejména stabilizované plochy přírodní ozn. Np, plochy lesní ozn. Ls, stabilizované plochy zemědělské ozn. Zz, Zo, Zt (Zt<sub>1-28</sub>) a plochy zeleně krajinné ozn. Zk a zeleně přírodní ozn. Zp (Zp<sub>1-18</sub>) vč. návrhů na jejich rozšíření v závorkách. Tyto plochy nejsou dotčeny změnou č. 1.
- čl.16) Územním plánem i změnou č. 1 jsou podpořeny územní podmínky pro zabezpečení kvality života i pro sociální soudržnost obyvatel. ÚP vymezuje zastavitelné plochy bydlení ozn. Z1-2, Z4-10, Z13-14. Změna č. 1 vymezuje další 3 zastavitelné plochy Z14a, Z25-26 pro bydlení a 1 zastavitelnou plochu Z22a pro související veřejná prostranství. Zastavěné území je změnou č. 1 aktualizováno o již využitě části zastavitelných ploch Z7-9, Z11, Z22-24. Některé v ÚP původně vymezené plochy jsou již využity (Z9, Z11, Z22-24). V ÚP Želetice jsou vymezeny dostatečně velké plochy pro výrobu (stabilizované i zastavitelné), které umožní přiměřený hospodářský rozvoj obce na severozápadním okraji obce. Pro znovuvyužití bývalého výrobního areálu je v ÚP vymezena plocha přestavby ozn. P1. Jsou stanoveny podmínky pro ochranu přírodních hodnot krajiny. Ve změně č. 1 jsou tyto skutečnosti respektovány.
- (17) Řešené území není součástí specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR JMK.
- (18) Část území Želetic v nivě Trkmanky je součástí záplavového území. Pro ochranu zastavěného území před povodněmi je v ÚP vymezen návrh plochy vodní a vodohospodářské (W<sub>1</sub>) v lokalitě Želítky. Pro zvýšení akumulace vod je v ÚP vymezen návrh plochy vodní a vodohospodářské (W<sub>2</sub>) u soutoku potoků. V severozápadní části území Želetic je v souladu se ZÚR JMK vymezena územní rezerva R1 pro akumulaci povrchových vod. Tyto plochy a záměry jsou ve změně č. 1 respektovány.
- (19) Za účelem podpory obnovitelných zdrojů energie je v ÚP Želetice vymezena zastavitelná plocha Z19 pro fotovoltaickou elektrárnu. Fotovoltaické nebo solární panely jsou přípustné na střeších domů i v jiných plochách podle podmínky výškové regulace a1 a čl. I.4.2a).
- (20) Řešené území je součástí územní rezervy lokality akumulace povrchových vod RLAPV.07, pro kterou je v ÚP Želetice vymezena plocha územní rezervy R1. Pro stabilizaci vodních poměrů jsou v ÚP Želetice vymezeny zejména plochy vodní a vodohospodářské vč. návrhu dvou nádrží ozn. W (W<sub>1-2</sub>). Pro zvýšení retenčních schopností jsou v ÚP vymezeny změny (Zt<sub>1-28</sub>) na zatravnění zemědělské půdy. Tyto plochy nejsou změnou č. 1 dotčeny.
- (21-23) Tyto požadavky ZÚR JMK se týkají činnosti orgánů.

**Kapitola B - Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy).**



(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

- B.1-4 Řešené území není součástí rozvojové oblasti či rozvojových os vymezených v PÚR ČR a zpřesněných v ZÚR JMK, ze kterých by pro řešení ÚP Želetice a pro jeho změnu č. 1 vyplývaly požadavky na uspořádání území či úkoly pro územní plánování.
- B.5 Řešené území není nadregionálním, regionálním, subregionálním, mikroregionálním ani lokálním centrem osídlení, ze kterého by pro řešení ÚP Želetice a jeho změnu č. 1 vyplývaly požadavky na využití území či úkoly pro územní plánování.

**Kapitola C - Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu.**

- (60) Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 vymezené ve 4. Aktualizaci PÚR ČR (2021), ve které se projevuje problém ohrožení území suchem, kde je třeba chránit podzemní vody a zvýšit zadržování povrchových vod.  
Tento požadavek je v ÚP Želetice respektován vymezenými stabilizovanými i návrhovými plochami v krajině ozn. Ls, Zk, W (W<sub>1-2</sub>), Zp (Zp<sub>1-18</sub>), Zt (Zt<sub>1-28</sub>) a územní rezervou R1 (W) podporujícími zvýšení vodní jímavosti krajiny a též umožňující další zdržení vody při ev. povodních. Ve změně č. 1 jsou tyto plochy respektovány. (Pozn.: oblast SOB9 není zatím v ZÚR JMK zpřesněna, ale týká se celého JM kraje).
- (61-68) Řešené území není součástí specifických oblastí nadmístního významu vymezených v ZÚR JMK, ze kterých by pro řešení ÚP Želetice a jeho změnu č. 1 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území.

**Kapitola D - „Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno.**

**D.1 Dopravní infrastruktura**

- D.1.1-7 Řešené území není součástí navržených koridorů dopravní infrastruktury nadmístního významu vymezených v PÚR ČR a zpřesněných či vymezených v ZÚR JMK - dálničních, silničních, železničních, vodních, leteckých, kombinovaných apod., ze kterých by pro řešení ÚP a jeho změnu č. 1 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území či úkoly pro územní plánování.
- D1.8 Cyklistická doprava  
(165,179) Územím Želetic neprochází žádný mezinárodní, dálkový ani krajský cyklistický koridor zmíněný v ZÚR JMK. Cyklistická doprava není dotčena ani změnou č. 1.

**D.2 Technická infrastruktura**

- (182-257) Řešené území není součástí navržených koridorů technické infrastruktury nadmístního významu vymezených v PÚR ČR a zpřesněných či vymezených v ZÚR JMK - elektroenergetických, plynárenských, ropovodu, horkovodu, vodovodu, vodních toků a protipovodňových, ze kterých by pro řešení ÚP Želetice a jeho změnu č. 1 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území či úkoly pro územní plánování.

**D.3 Územní systém ekologické stability**

- (261,262) Územím Želetic neprocházejí žádné biokoridory či biocentra nadregionálního nebo regionálního významu, které by bylo nutno zapracovat a zpřesnit v ÚP. ÚSES je v ÚP Želetice vymezen jen na lokální úrovni a není dotčen plochami změny č. 1.

**D.4. Územní rezervy (D4.2 Technická infrastruktura)**

- (335, 3366) Podle jejího vymezení v ZÚR JMK zasahuje do severozápadního okraje Želetic (jen velmi okrajově) územní rezerva RLAPV.07 - územní rezerva lokality akumulace povrchových vod Terezín. Tato územní rezerva je v ÚP Želetice vymezena plochou územní rezervy R1 (W) v rozsahu podle vymezení v ZÚR JMK. Pro další zpřesnění plochy R1 není zatím k dispozici podrobnější dokumentace - územní studie předepsaná v ZÚR JMK. Vymezení územní rezervy v ÚP přibližně kopíruje aktivní zónu záplavového území Trkmanky a na území Želetic nezasahuje do tělesa silnice III. třídy, ani do ploch či tras jiné technické infrastruktury.  
Stanovení využití plochy RLAPV07, které má být prověřeno: akumulace povrchové vody (nádrž).

(337) Požadavky na uspořádání a využití území

Vymezením plochy R1 pro jsou v ÚP vytvořeny územní podmínky pro budoucí plošné umístění lokality akumulace povrchových vod LAPV.07. V ploše územní rezervy jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit (viz čl. I.11 ÚP).

Úkoly pro územní plánování

Pro řešené území je v ZÚR JMK předepsána „Územní studie Terezín/Násedlovice“, která prověří změny využití v souvislosti s lokalitou akumulace povrchových vod na území více obcí.

Na území Želetic se nepředpokládají přeložky silnice III. třídy č. 41923 ani veřejné technické infrastruktury, které by byly vyvolány touto lokalitou akumulace povrchových vod. Plánované územní rezervy pro přeložení silnice II/419 (RDS28, RDS29) v souvislosti s RLAPV07 jsou v ZÚR JMK vymezeny mimo území Želetic.

V článku I.11 ÚP Želetice jsou specifikovány podmínky pro prověření budoucího využití, které stanovují minimalizaci negativních vlivů a dopadů záměru územní rezervy R1 (RLAPV.07) na hodnoty území a na veřejnou infrastrukturu.

**Kapitola E - Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.**

E1 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

(339,340) V řešeném území se nacházejí zvláště chráněná území přírody lokality Natura 2 000 a přírodní památky. Do severovýchodní části Želetic v lese Chrástavec (směrem od Dražůvek) zasahuje evropsky významná lokalita EVL CZ 0620103 „Věteřovská vrchovina“. Ve střední části (u hranic s Nenkovicemi) se v Želeticích nachází EVL CZ0624117 a národní přírodní památka NPP „Na Adamcích“.

V obou těchto plochách jsou v ÚP vymezeny plochy přírodní ozn. Np, pro které jsou v čl. I.6.2 stanoveny podmínky na jejich využití a ochranu v souladu s legislativou.

V řešeném území se nacházejí registrované významné krajinné prvky (VKP), které jsou v ÚP znázorněny na koordinačním výkrese. Na území Želetic se nenachází těžební ložiska nerostných surovin či jejich dobývacími prostory. Do západní části Želetic zasahuje výhradní ložisko ropy a zemního plynu č. 3269300 Násedlovice. V ÚP jsou posíleny retenční schopnosti území vymezenými plochami ozn. (W<sub>1,2</sub>) a R1. Změnou č. 1 nejsou dotčeny přírodní hodnoty kraje, ani podmínky jejich ochrany.

E2 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

(341,342) Na území Želetic se nachází kulturní památka farního kostela Sv. Jakuba na návsi, válečný hrob a pietní místo na hřbitově. Tyto jsou v ÚP respektovány. Nenacházejí se zde památkové rezervace nebo zóny. Úkoly ochrany kulturních hodnot jsou vymezenými plochami a podmínkami v ÚP splněny. Změnou č. 1 nejsou kulturní hodnoty dotčeny, ani podmínky jejich ochrany upravovány.

E3 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

(343,344) V řešeném území jsou dodrženy územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje. Pro zástavbu obce jsou v ÚP vymezeny stabilizované plochy vč. ploch veřejných prostranství. Je vymezeno zastavěné území. Pro civilizační přetvořenou krajinu jsou v ÚP vymezeny stabilizované plochy v nezastavěném území (zejména plochy zemědělské, vodní, lesní, přírodní, vodní aj.) včetně ploch pro procházející dopravní infrastrukturu. Úkoly ochrany civilizačních hodnot jsou vymezenými plochami a v ÚP stanovenými podmínkami splněny. Změnou č. 1 nejsou civilizační hodnoty dotčeny, ani podmínky jejich ochrany upravovány.

**Kapitola F - Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení.**

(347,367) Celé území Želetic se nachází v krajinném celku: „10 Ždánicko-kloboucký“. Jedná se o krajinný celek, který je v morfologicky zvláště členitém a členitém terénu, kde se střídají lesní porosty, nivní louky i svažitéjší terén a zemědělská půda v otevřenějších částech krajiny. Z toho důvodu je krajina území Želetic a koncepce jejího uspořádání v článku I.5.1 ÚP rozdělena do 5 částí s poněkud odlišnou cílovou kvalitou (charakteristikou)

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

podle terénu a způsobu využití - severní zemědělská, jihozápadní zemědělská s chovnou oborou, údolní niva Trkmanky, zastavěné území a okolí a zalesněná východní část. Podle toho jsou v ÚP vymezeny zejména stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití v krajině ozn. Zz, Zo, Zt, Zk, Zp, Ls, W, Np a návrhy na změny ozn (Zt<sub>1-28</sub>), (Zp<sub>1-18</sub>), (W<sub>1-2</sub>) a jsou stanoveny podmínky pro tyto plochy v krajině. Krajina se změnou č. 1 nemění. Řešené území změny č. 1 respektuje jeho cílovou kvalitu krajinného celku.

**Kapitola G** - *Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.*

- (426) Řešené území není součástí veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, vymezených v ZÚR JMK (dálničních, silničních, železničních, vodních, leteckých, kombinovaných, integrovaných apod.).
- (427) Řešené území není součástí veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, vymezených v ZÚR JMK (elektroenergetických, plynárenských, ropovodu, horkovodu, vodovodu a pod).
- (429) Řešené území není součástí veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, vymezených v ZÚR JMK (např. protipovodňových).

**Kapitola H** - *Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.*

- (432) Územím Želetic neprocházejí plochy ani koridory vymezené v ZÚR JMK uvedené v kapitolách D1 (dopravní infrastruktura), D2 (technická infrastruktura), D3 (ÚSES) s požadavky na koordinaci ÚPD obcí v územním obvodu ORP Kyjov.
- (433) Územím Želetic neprochází žádné mezinárodní, dálkové či krajské cyklistické koridory s požadavkem na koordinaci v ÚPD obcí.
- (434) Do západního okraje území Želetic zasahuje územní rezerva technické infrastruktury - lokalita akumulace povrchových vod Terezín ozn. RLAPV.07 podle kapitoly D4.2 - *Rezervy technické infrastruktury*, která bude koordinována v ÚPD obcí podle územní studie zadané krajem. Rezerva je v ÚP Želetice zapracována.
- (435) Pro území Želetic není v tomto článku ZÚR JMK stanoven žádný požadavek.

**Kapitola I** - *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií.*

- (436b) ZÚR JMK vymezují v západní části území Želetic plochu, ve které ukládají prověření změn jejího využití „územní studií Terezín/Násedlovice“. Území studie zasahuje okrajové části správních obvodů ORP Hodonín, Hustopeče a zejména Kyjov. Cílem územní studie bude prověřit záměry v území s ohledem na územní rezervu lokality pro akumulaci povrchových vod Terezín označenou RLAPV.07. Tato studie bude zadána Jihomoravským krajem a bude zohledněna i v ÚP Želetice, pokud z ní vyplnou pro Želetice nějaké požadavky. Toto se ale nepředpokládá.  
Pro tuto lokalitu je v ÚP Želetice vymezena plocha územní rezervy R1 (W), která se změnou č. 1 nemění. Územní rezerva je vymezena na zemědělské půdě v nivě Trkmanky a nezasahuje zde do veřejné infrastruktury.

Závěr:

Územní plán Želetice i jeho změna č. 1 jsou v souladu se ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1 a 2 podle požadavku § 54 odst. 6) stavebního zákona.

### **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 změny č. 1 s cíli a úkoly územního plánování**

Soulad s cíly a úkoly územního plánování podle jednotlivých článků, odstavců a písmen § 18 a § 19 stavebního zákona (dále SZ) je ve změně č. 1 splněn s následujícím vyhodnocením (pozn: nejsou uvedeny § a odstavce, které se týkají jen činností orgánů nebo nemohou být změnou č. 1 s ohledem na její obsah plněny):

- §18(1,2) Pro udržitelný rozvoj, zejména pro soudržnost společenství obyvatel jsou v dílčích změnách Zm1, Zm3-4 vymezeny nové zastavitelné plochy Z14a, Z25-26 bydlení, které umožní další obytnou výstavbu a rozvoj bydlení v Želeticích.  
V dílčích změnách Zm5-7 jsou převedeny již využitá plochy bydlení Z9, Z11 do ploch stabilizovaných a rovněž tak plochy veřejných prostranství Z22-24 s již realizovanými místními komunikacemi a sítěmi, což podporuje veřejné vybavení obce.
- §18(4) Předmětem změny č. 1 není řešení krajiny. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty jsou změnou č. 1 respektovány. Plochy změny č. 1 jsou vymezeny v přímé návaznosti na hlavní zastavěné území, a nikoliv volně v krajině. Využití zastavěného území je podpořeno dílčími změnami Zm5-7, které do něj převádí již využitá části zastavitelných ploch jako plochy stabilizované.
- §18(5) Ve změně č. 1 (ani v původním ÚP Želetice) nejsou vymezeny plochy s vyloučením staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v tomto článku zákona v nezastavěném území.
- §19(1a) Změnou č. 1 je aktualizován stav území, to v dílčích změnách Zm5-7, která převádí již využitá části zastavitelných ploch Z7-8 (Bv) a celé využitá zastavitelná plochy bydlení Z9, Z11 (Bv) a plochy Z22-24 s komunikacemi do ploch stabilizovaných.
- §19(1b) Urbanistická koncepce ÚP se změnou č. 1 nemění, ale jen doplňuje o 3 nové zastavitelné plochy bydlení Z14a, Z25-26 a o zastavitelnou plochu Z22a pro související veřejná prostranství vymezené na okrajích obce. To v přímé souvislosti na stávající plochy se stejnou funkcí.  
Hodnoty a podmínky na jejich ochranu stanovené v území se změnou č. 1 nemění.
- §19(1c) Změna č. 1 vymezuje plochy pro změny, jejichž potřeba je prověřena z hlediska zájmů rozvoje obce (Zm1, Zm3-4), z hlediska zákonem předepsané aktualizace zastavěného území (Zm5-7). Změnou č. 1 je rozšiřována veřejná dopravní infrastruktura (Zm1).
- §19(1d) Změna č. 1 nemění podmínky prostorového uspořádání ani ochrany krajinného rázu, obsažené v původním ÚP. Urbanistické, architektonické a estetické požadavky jsou stanoveny již v ÚP z r. 2016, Změnou č. 1 jsou podmínky doplněny o přípustnost fotovoltaických panelů na střechách budov a jsou upraveny výšky staveb.
- §19(1e) Podmínky pro provedení změn s ohledem na charakter a hodnoty území jsou v původním ÚP stanoveny a platí i pro plochy změny č. 1. Ve změně č. 1 je doplněna 1 podmínka týkající se zastavitelných ploch v čl. I.3.3 a 1 společná podmínka v čl. I.6.2 týkající se rekreačních chat a chatků.
- §19(1f) Není stanovena etapizace. Není nutno stanovovat časovou návaznost změn v území, které se vzájemně se nepodmiňují.
- §19(g) Pro snížení důsledků katastrof ohrožujících území, zejména povodní, jsou v původním ÚP stanoveny plochy (W<sub>1,2</sub>) a R1 a podmínky, které se ve změně č. 1 nemění.
- §19(1i) Požadavek rozvoje sídelní struktury pro kvalitní bydlení je plněn dílčími změnami Zm1, Zm3-4, které vymezují zastavitelné plochy pro bydlení a související plochy pro veřejná prostranství.
- §19(1j-o) V těchto člancích uvedené úkoly územního plánování budou v území respektovány.
- §19(2) Protože nebylo příslušným orgánem požadováno vyhodnocení vlivů změny č. 1 na životní prostředí, není v rámci změny zpracováno posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí by bylo vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

### **II.3.2 Soulad změny č. 1 s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území**

Změnou č. 1 nejsou dotčeny architektonické a urbanistické hodnoty území. Plochy změny č. 1 nejsou vymezeny v blízkosti kulturních památek, ale jsou vymezeny jen po vnějším okraji hlavního zastavěného území. Podmínky pro ochranu těchto hodnot, stanovené v původním ÚP Želetice se změnou č. 1 se nemění.

### **II.3.3 Soulad změny č. 1 s požadavky na ochranu nezastavěného území**

Řešení změny č. 1 je v souladu s obecnými požadavky na ochranu nezastavěného území podle § 18, odst. 4) SZ, viz výše. Zastavitelné plochy Z14a, Z25-26 vymezené změnou č. 1 jen rozšiřují již dříve vymezené zastavitelné plochy na okrajích obce, tedy nikoliv volně v krajině. Pro zvýšení míry využití zastavěného území jsou vymezeny již realizované části ploch Z7-9, Z22-24 jako plochy stabilizované. Předmětem změny č. 1 nejsou plochy změn v krajině (v nezastavěném území).

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

### **II.4.1 Soulad změny č. 1 s požadavky stavebního zákona**

Změna č. 1 je v souladu s požadavky stavebního zákona (SZ) v současném znění, to podle ustanovení jednotlivých § a odstavců zákona s následujícím vyhodnocením (pozn: nejsou uvedeny § a odstavce, které se týkají jen činností orgánů nebo nemohou být změnou č. 1 s ohledem na její stanovený obsah plněny):

§18-19 Vyhodnocení souladu s § 18 a § 19 SZ je uvedeno výše v čl. II.3.1.

§20a(1) Změna č. 1 je vypracována digitálně a je předána i ve strojově čitelných formátech včetně prostorových dat ve vektorové formě.

§20a(2,3) Změna č. 1 není vyhotovena v jednotném standardu, protože o obsahu změny bylo rozhodnuto již koncem r. 2021, a podle vyhlášky č. 418/2022 Sb., se změna vypracuje podle předpisů platných do konce r. 2022, tedy bez převodu do jednotného standardu. Dokumentace změny č. 1 je proto kompatibilní s původním ÚP Želetice. ÚP Želetice, který bude převeden do standardu až následující změnou.

§24(1) Ve změně č. 1 nejsou vymezeny nové územní rezervy.

§43(1) Koncepce rozvoje území obce a ochrana hodnot řešené krajiny je stanovena již v ÚP Želetice a zůstává zachována. Změna č. 1 nemění urbanistickou koncepci ani podmínky ochrany veřejných zájmů stanovené v ÚP Želetice.

Ve změně č. 1 jsou vymezeny 3 zastavitelné plochy Z14a, Z25-26 pro bydlení a s tím související zastavitelné plocha veřejných prostranství Z22a, a plochy stabilizované (již využitě). Všechny tyto plochy jsou ve změně č. 1 vymezeny po obvodu hlavního zastavěného území a jen rozšiřují zastavitelné plochy vymezené v ÚP v roce 2016. Obsahem změny č. 1 (podle zprávy o uplatňování) nejsou plochy přestavby ani nové územní rezervy ani plochy změn v krajině.

§43(2) Ve změně č. 1 nejsou vymezeny plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změně využití podmíněno územní studií. Nejsou vymezeny plochy s podmínkou regulačního plánu nebo s podmínkou uzavření dohody o parcelaci.

§43(3) Soulad s cíly a úkoly územního plánování je vyhodnocen v předchozím čl. II.3.1. Soulad s PÚR ČR a se ZÚR JMK je vyhodnocen v předchozích čl. II.2.1 a II.2.2. Změna č. 1 neobsahuje podrobnosti územního rozhodnutí nebo regulačního plánu.

§52-54 Změna č. 1 je pořizována postupem podle § 55 a § 55a, při kterém se přiměřeným způsobem použije i § 52-54 SZ.

§54(6) Změna č. 1 uvádí ÚP Želetice do souladu se ZÚR JMK v současném znění po Aktualizacích č. 1 a 2. To v textové části (koridory a plochy vymezené v ZÚR JMK jsou do ÚP již zapracovány).

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

- §55(1) Změna ÚP Želetice je pořizována na základě zprávy o uplatňování schválené Zastupitelstvem obce Želetice.
- §55(4) Ve změně č. 1 jsou vymezeny nové zastavitelné plochy Z14a, Z25, Z26, Z22a. Prokázání potřeby vymezení těchto nových zastavitelných ploch je obsaženo níže v článku II.10.
- §55(5) Úplné znění ÚP Želetice je zpracováno na základě vydané změny č. 1 s využitím textu s vyznačením změny č. 1 obsaženém v odůvodnění změny č. 1.
- §55(6) Změna č. 1 je vypracována na podkladu (výřezu) současné mapy jen v rozsahu měněných ploch dílčích změn Zm1, Zm3-7, protože jiné části území se nemění.
- §55a(1) Změna č. 1 je pořizována zkráceným postupem na základě rozhodnutí zastupitelstva obce při schvalování zprávy o uplatňování ÚP v uplynulém období.
- §55b Údaje o pořízení a projednávání změny č. 1 jsou uvedeny v čl. II.1 Postup pořízení změny č. 1 územního plánu na začátku odůvodnění. Nebylo požadováno vyhodnocení vlivů změny č. 1 na životní prostředí.
- §58(2,3) Ve změně č. 1 je zakresleno zastavěné území podle stavu k 30. 11. 2022. Zastavěné území je upravováno v dílčích změnách Zm5-7 a je zvětšeno o plochy již využitě.
- §101(1) Změnou č. 1 není uplatňováno k pozemkům či stavbám pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství předkupní právo.
- §170(1) V dílčích změně Zm1 je vymezena zastavitelná plocha Z22a veřejných prostranství pro veřejně prospěšnou stavbu komunikací a inženýrské sítě ozn. vps 6a s možností vyvlastnění. V dílčí změně Zm6 je zrušena již provedená stavba komunikace vps 7.

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

**a) Změna č. 1 je v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb.** „o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti“ ve znění platném v r. 2022 (před novelou) podle jednotlivých ustanovení a jejich odstavců s následujícím vyhodnocením (pozn: nejsou uvedeny § a odstavce, které se netýkají územního plánu a které nemohou být změnou č. 1 s ohledem na její požadovaný obsah plněny):

- §3(1) Mapové podklady - dokumentace změny č. 1 je vypracována nad výřezem současné katastrální mapy v rozsahu řešeného území změnou č. 1.
- §13(1) Změna č. 1 obsahuje textovou a grafickou část včetně odůvodnění a změnového textu. Obsah a struktura změny č. 1 odpovídá příloze č. 7 k této vyhlášce. Přitom bylo taky zohledněno již neaktuální metodické doporučení „Změna územního plánu - obsah“ zveřejněné ÚÚR a MMR ČR 13. 1. 2015.
- §13(2) Použitým mapovým podkladem pro výkresy změny č. 1 je digitalizovaná katastrální mapa (KM) aktualizována k 30. 11. 2022. Výkresy jsou vypracovány nad výřezem mapy území v takovém rozsahu, aby byly znázorněny plochy dílčích změn Zm1, Zm3-7 v měřítku 1 : 5 000. Nebylo požadováno zpracování části území s prvky regulačního plánu. Nebylo nutno vypracovat výkres širších vztahů. Na výkresech jsou znázorněny hranice řešeného území, což jsou plochy řešené dílčími změnami Zm1, Zm3-7.
- §14(1,2) Dokumentace změny č. 1 i dokumentace úplného znění ÚP jsou opatřeny tabulkou „záznam o účinnosti“ o požadovaném obsahu.

**Soulad s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. (ve znění z r. 2022):**

- Změna č. 1 je podle přílohy č. 7 vyhlášky rozdělena na části „I. Změna č. 1 územního plánu“ a na „II. Odůvodnění změny č. 1 územního plánu“, to v textové i ve výkresové části. Na konci odůvodnění je přiložen text „III. Územní plán Želetice s vyznačením změny č. 1“.
- Výroková textová část změny č. 1 je zpracována formou úpravy právního předpisu, a je zde v bodech stručně uvedeno jen to, co se ruší, mění, doplňuje či nahrazuje v jednotlivých člancích a odstavcích původního textu ÚP (jako úprava každého právního předpisu).
- Výkresy změny č. 1 obsahují jen to, co je měněno, to na podkladu čisté současné katastrální mapy. Pod koordinačním výkresem č. 4 odůvodnění je podložen výkres č. 4 platného ÚP v šedých potlačených barvách podle metodického doporučení MMR ČR.

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

- Změna č. 1 neobsahuje výkres širších vztahů, protože územní rezerva RLAPV07 požadovaná v ZÚR JMK je v ÚP již zapracována v ÚP a změna č. 1 nevymezuje plochy ani koridory s přesahem na území sousedních obcí.
- Změna č. 1 nevymezuje nové územní rezervy, veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, ani neobsahuje části s prvky regulačního plánu.
- V ÚP Želetice ani v jeho změně č. 1 nejsou vymezeny plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno územními studii, regulačním plánem či dohodou o parcelaci.
- Výkresy změny č. 1 jsou (ve výrokové části i v části odůvodnění) provedeny v počtu, v číslování výkresů a v jejich grafickém provedení v souladu s výkresy původního platného ÚP Želetice, který je měněn.

**b) Změna č. 1 je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.**, „o obecných požadavcích na využívání území“ ve znění platném v r. 2022 (před novelou) s následujícím vyhodnocením (**pozn:** nejsou uvedeny § a odstavce, které se netýkají územního plánu nebo nemohou být změnou č. 1 s ohledem na její požadovaný obsah plněny):

- §3(1) Na rozdíl od pravidla tohoto ustanovení, jsou ve změně č. 1 vymezeny též plochy menší, než 2 000 m<sup>2</sup> (tj. pod 0,2 ha). Tyto plochy jsou v měřítku 1 : 5 000 patrné a slouží k fixaci druhu ploch při provedené změně jejich využití. To proto, aby mohly být plochy znázorněny s dostatečnou přesností vč. veřejně prospěšných staveb.
- §3(2) Ve změně č. 1 jsou vymezeny plochy stabilizované po využití (zastavění) částí nebo celých původně vymezených zastavitelných ploch Z7-9, Z11 a Z22-24 v rámci aktualizace zastavěného území podle § 58 odst. 3 SZ, to v dílčích změnách Zm5-7. Jako plochy s návrhem na změnu využití jsou v dílčích změnách Zm1, Zm3-4 vymezeny nové zastavitelné plochy Z14a, Z22a, Z25-26. Změna č. 1 nevymezuje nové plochy přestavby, územní rezervy ani změny v krajině.
- §3(3-4) Plochy s rozdílným způsobem využití vymezené změnou č. 1 jsou stanoveny podle původního ÚP, kde jsou plochy dostatečně definovány a zdůvodněny.
- §3(5) Požadavek na veřejné prostranství je ve změně č. 1 splněn; je vymezena zastavitelná plocha Z22a veřejných prostranství a též jsou v dílčích změnách Zm5-7 vymezeny stabilizované plochy veřejných prostranství.
- §4-19 Ve změně č. 1 jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou stanoveny shodně podle ÚP Želetice z r. 2016 vč. podrobnějšího členění dle § 3 odst.4 vyhlášky ve znění platném v r. 2022. Jedná se o stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití ozn. zkratkami Bv, Pk, Zs, Zz a o návrhové (zastavitelné) plochy označené zkratkami druhů ploch v závorce (Bv), (Bd), (Pk).
- §20-22 Ve změně č. 1 nejsou vymezeny plochy, které by mohly ohrozit kvalitu životního prostředí a další hodnoty území. Vymezené zastavitelné plochy jsou vždy napojeny na stávající nebo navržené dostatečně kapacitní veřejná prostranství s místní komunikací. Plochy změny č. 1 umožní odstavná stání, akumulaci a předepsané plochy pro vsakování povrchových vod.
- §25 V plochách určených změnou č. 1 pro zástavbu budou dodrženy vzájemné odstupny budov podle tohoto § vyhlášky v dalších řízeních.

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

### **II.5.1 Soulad změny č. 1 s požadavky zvláštních právních předpisů**

Změna č. 1 ÚP Želetice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů uvedených v „Poznámce pod čarou 4)“ na konci stavebního zákona v současném znění, které mají dopad na územní plánování podle následujícího vyhodnocení.

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

**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 (W<sub>1-2</sub>) je v ÚP chráněn systém odvodnění území. Ve změně č. 1 jsou vymezeny 3 zastavitelné plochy bydlení ozn. Z14a, Z25, Z26 a zastavitelná plocha Z22a veřejných prostranství, pro které zůstává podle ÚP v platnosti podmínka stanovená v čl. I.4.2e) Koncepce odkanalizování ve znění „Při umístování 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“. Plochy změny č. 1 nejsou vymezeny v záplavovém území ani v území ochranných pásem vodních zdrojů. Požadavky vodního zákona budou dodržovány.

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

Do severovýchodní části Želetic (směrem od Dražůvek) zasahuje Evropsky významná lokalita EVL CZ 0620103 „Věteřovská vrchovina“. Ve střední části (u hranic s Nenkovicemi) se v Želeticích nachází EVL CZ0624117 a národní přírodní památky NPP „Na Adamcích“. V obou těchto plochách jsou v ÚP vymezeny plochy přírodní ozn. Np, pro které jsou v čl. I.6.2 stanoveny podmínky na jejich využití a ochranu v souladu s legislativou již v ÚP.

Plochy změny č. 1 nezasahují do chráněných území přírody ani do ploch určených pro ÚSES. Veřejné zájmy chráněné tímto zákonem a navazujícími předpisy nejsou změnou č. 1 dotčeny.

**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**

Změna č. 1 vymezuje 3 nové zastavitelné plochy bydlení Z14a, Z25-26 na okrajích zastavěného území a s nimi související zastavitelnou plochu Z22a veřejných prostranství vč. ploch veřejných prostranství stabilizovaných. Změnou č. 1 nejsou vymezeny plochy, které by se primárně podílely na znečištění ovzduší. Veřejné zájmy chráněné tímto zákonem a navazujícími předpisy budou dodrženy.

**d) Soulad s požadavky zákona č. 334/1992 Sb., „o ochraně zemědělského půdního fondu“, ve znění pozdějších předpisů, zejména vyhlášky č. 271/2019 Sb. „o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu“**

Splnění požadavků tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů je vyhodnoceno samostatně v článku II.15.1 odůvodnění změny č. 1 níže.

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

Plochy změny č. 1 nejsou vymezeny v blízkosti kulturních památek či památkových zón (ty se zde nevyskytují) nebo v lokalitách s archeologickými nálezy. Změnou č. 1 nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

**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.15.2 odůvodnění změny níže. Změna č. 1 ÚP je v souladu s tímto zákonem.

**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 může být v řešeném území zabezpečena z vodovodní sítě napájené vodními zdroji skupinového vodovodu. V případě odstavení veřejného vodovodu bude možno k hašení použít přírodní vodu z říčky Trkmanka, k jejíž vodě je přístup pro techniku možný z mostního objektu silnice III/41924 na severním okraji hlavního zastavěného území.



(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

**h) Soulad s požadavky zákona č. 13/1997 Sb., „o pozemních komunikacích“ a zákona č. 266/1994 Sb. „o drahách“, ve znění pozdějších předpisů**

V ÚP Želetice jsou pro pozemní komunikace mimo zastavěné území vymezeny plochy dopravní infrastruktury ozn. Ds a Dm, v zastavěném území plochy veřejných prostranství ozn. Pk, které umožní i bezkolizní průjezd silnic III/41923 a III/41924. Železnice byla již zrušena.

Změna č. 1 vymezuje v dílčích změnách Zm1, Zm3-4 nové zastavitelné plochy bydlení Z14a, Z25-26 na okrajích zastavěného území a s nimi související zastavitelnou plochu Z22a veřejných prostranství pro místní komunikaci. V dílčích změnách Zm5-7 jsou mj. vymezeny stabilizované plochy veřejných prostranství s již provedenými místními komunikacemi. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou dopravně přístupné ze stávajících místních komunikací (nikoliv ze silnice III. třídy). Veřejné zájmy chráněné zákonem budou v území dodrženy.

**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“**

Změnou č. 1 nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné těmito zákony. Těžená ložiska nerostných surovin ani jejich dobývací prostory se v řešeném území (zatím) nenacházejí.

Do západní části území Želetic zasahuje výhradní ložisko ropy a zemního plynu č. 326 9300 Násedlovice. Celé území se nachází v průzkumovém území ropy a zemního plynu č. 040008 Svahy Českého masívu, kde bude umožněn ev. průzkum podle zákona, což je obsaženo již v ÚP. Veřejné zájmy chráněné zákonem budou v území dodrženy.

**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. Změnou č. 1 nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné těmito předpisy.

**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. 217/2016 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací v současném znění**

Pro ochranu veřejného zdraví jsou v ÚP Želetice stanoveny společné podmínky způsobu využití ploch v čl. I.6.2 platného ÚP ozn. B, C, D, které vycházejí z požadavků zmíněného zákona a zmíněného nařízení vlády a jsou dostatečné. Tyto podmínky se změnou č. 1 nemění a platí i pro její plochy. Veřejné zájmy chráněné zmíněnými předpisy budou v území dodrženy.

**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“**

Vyhodnocení splnění předpisů na ochranu obyvatelstva je dostatečně provedeno v odůvodnění platného ÚP podle § 20, písmen b) - h) vyhlášky č. 380/2002 Sb., to v článku II.5.1k) ÚP. Veřejné zájmy chráněné zmíněnými předpisy budou v území dodrženy.

**l) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

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

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., viz ÚAP, jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

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

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

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

Na koordinačním výkrese změny č. 1 v legendy limitů je uvedena informace, že „Plochy řešené změnou č. 1 se nacházejí v ochranném pásmu radiolokačního zařízení a jsou proto zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany podle § 175 stavebního zákona. Veřejné zájmy chráněné předpisy Ministerstva obrany budou v území respektovány.

**m) Soulad s požadavky zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů**

Dotčený orgán – krajský úřad JMK ve svém stanovisku ke zprávě o uplatňování ÚP Želetice (ve funkci zadání změny č. 1) neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

**n) Soulad s požadavky zákona č. 406/2000 Sb., „o hospodaření energií“ ve znění pozdějších předpisů**

Zmíněný předpis bude v řešeném území dodržován.

**II.5.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů**

Změna č. 1 ÚP Želetice je v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, To podle vydaných stanovisek orgánů a dalších organizací ve veřejném projednání, které zastupují veřejné zájmy zvláštních předpisů (číslováno podle tabulky vyhodnocení stanovisek pořizovatelem, chybějící čísla zn., že orgány se nevyjádřily) takto:

1. Krajský úřad JM kraje vydal dne 31. 3. 2023 ke změně č. 1 koordinované stanovisko, ve kterém jednotlivé odbory KrÚ (včetně odboru Životního prostředí) souhlasí se změnou č. 1 nebo nemají žádné připomínky.
3. Ministerstvo vnitra dne 28. 3. 2023 se změnou č. 1 souhlasí.
4. Ministerstvo obrany dne 20. 2. 2023 se změnou č. 1 souhlasí.
5. Ministerstvo průmyslu a obchodu dne 17. 2. 2023 bez připomínek.
- 7, Městský úřad Kyjov vydal 6. 3. 2023 souhlasné stanovisko podle jedn. odborů. Odbor Životního prostředí doporučuje v plochách Z14a, Z26 navazující na volnou krajinu použít tlumené odstíny fasád domů, drátěná oplocení a izolační ozelenění, též na okrajích obce. Dále orgán doporučuje nezaplocovat pozemky sadů zapojených do ÚSES. Jestliže by byl záměr tyto sady oplotit, z důvodu ochrany nezapěstovaných dřevin, bude toto oplocení řešeno individuální ochranou či dočasným typem oplocení.
10. Krajská hygienická stanice dne 13. 2. 2023 souhlasí se změnou č. 1.
11. Hasičský záchranný sbor JM kraje dne 27. 3. 2023 souhlasí se změnou č. 1.
15. Státní pozemkový úřad Hodonín ve svém stanovisku ze dne 9. 2. 2023 požaduje respektovat projednaný plán společných zařízení komplexní pozemkové úpravy z r. 2009. Tyto byly v kolizi s dílčí změnou Zm2 - se zastavitelnými plochami Z13a, Z24a. Po dalších

## *(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)*

- jednání s pozemkovým úřadem bylo od těchto ploch na základě rozhodnutí zastupitelstva obce 6. 11. 2023 odstoupeno (Zm2 a plochy Z13a, Z24a nejsou již součástí změny č. 1).
20. Archeologický ústav Brno upozornil na dodržování zákona č. 20/1987 Sb., o umožnění archeologického průzkumu v dalších řízeních.
  33. Vodovody a kanalizace Hodonín ve svém vyjádření ze dne 17. 3. 2023 upozorňují na nutnost dodržování předpisů týkajících se vodovodu a kanalizace a na respektování trasy plánované kanalizace Nenkovice - Želetice - Dražůvky. Vyjádření je vyhodnoceno jako námítka majitele technické infrastruktury (viz níže čl. II.16).
  36. NETGAS, s.r.o., dne 7. 2. 2023 nemá ke změně č. 1 připomínky.
  37. Česká geologická služba Praha zaslala dne 27. 3. 2023 geologickou mapu a upozorňuje na registrovanou geologickou lokalitu v zářezu cesty jihovýchodně od hřbitova, na Průzkumové území ropy a zemního plynu a výhradní ložisko zem. plynu Násedlovice, na sesuvné území a radonové riziko (na limity v území). Jinak bez připomínek.
  38. Moravské naftové doly Hodonín dne 8. 2. 2023 bez připomínek a námitek.
  44. Státní plavební správa dne 8. 2. 2023 bez připomínek
- Podrobněji viz tabulka vyhodnocení stanovisek, připomínek a námitek k návrhu Změny č. 1, která je ve spise změny č. 1, který se nachází na obci i u pořizovatele MěÚ Kyjov. Vyjádření v bodě 20 (Archeologický Ústav Brno) je vypořádáno jako připomínka v čl. II.17 níže v odůvodnění. Vyjádření v bodě 33 (VaK Hodonín) je vypořádáno jako námítka vlastníka infrastruktury v čl. II.16 níže v odůvodnění.

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

Změna č. 1 není posuzována z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území. Krajský úřad JMK (s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody) jako příslušný dotčený orgán ve svém stanovisku ke zprávě o uplatňování ÚP Želetice za uplynulé období (ve funkci zadání změny č. 1) neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí

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

Toto stanovisko nebylo vydáno.

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

Toto stanovisko nebylo vydáno.

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

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení změny č. 1 ÚP Želetice je níže provedeno podle jednotlivých dílčích změn ozn. Zm1, Zm3-8. Není účelné zdůvodňovat výrokovou část změny č. 1, kde se ruší, popř. vkládají jen části textů či jednotlivá slova.

Změna č. 1 je provedena bez variant řešení, protože vychází ze Zprávy o uplatňování ÚP Želetice v uplynulém období ve funkci zadání změny, která byla schválena Zastupitelstvem obce Želetice a změna č. 1 je pořizována zkráceným postupem. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, je obec povinna pořídit její změnu. Ze skutečností uvedených ve zprávě o uplatňování tomto návrhu vyplývá, že k takovým změnám došlo, zejména byly vydány ZÚR JMK a jejich aktualizace. Dílčí změna Zm8 nevymezuje plochy, ale uvádí textovou část ÚP do souladu s legislativou a nadřazenou dokumentací. Podrobná specifikace jednotlivých dílčích změn č. 1 je obsažena v článku II.18 na konci odůvodnění.

### **Zm1 Propojení zastavitelných ploch bydlení v lokalitě Stráně vč. místní komunikace**

Vymezení nové zastavitelné plochy **Z25** bydlení - venkovské domy (Bv) v lokalitě Stráně, která propojí zastavitelné plochy Z7 a Z8 bydlení mezi sebou, vymezení nové zastavitelné plochy **Z22a** (Pk) včetně její veřejně prospěšné stavby **vps 6a** a stabilizované plochy **Pk** veřejného prostranství - komunikace a plochy zeleně sídelních zahrad **Zs** k ploše Z25:

- Nová zastavitelná plocha Z25 bydlení (Bv) v lokalitě Stráně propojí vhodným způsobem zastavitelné plochy Z7-8 v této lokalitě mezi sebou. Tím se dosáhne kompletního zastavění místní komunikace Stráně, která je zde již vybudována, a pro kterou je proto vymezena stabilizovaná plocha veřejného prostranství ozn. Pk. Dalším důvodem vymezení plochy Z25 je žádost vlastníků dotčených pozemků o výstavbu rodinného domu, která byla podpořena zájmem obce o rozvoj bydlení v této části obce. Předpokládá se zde výstavba 2-3 rodinných domů.
- Zastavitelná plocha Z22a veřejného prostranství - komunikace (Pk) je vymezena z důvodu nutnosti rozšíření místní komunikace v místech, kdy tato není dostatečně široká pro obousměrný dopravní provoz. To je též důvodem vymezení její veřejně prospěšné stavby ozn. vps 6a. Vymezením zastavitelné plochy Z22a bude zabezpečeno dostatečné veřejné prostranství k zastavitelné ploše Z25 o parametrech podle zákona.
- Pruh stabilizované plochy zeleně sídelních zahrad Zs podél zastavitelné plochy Z26 je vymezen proto, aby v něm bylo možno umístit veřejnou technickou infrastrukturu a vjezdy na pozemky.

### **Zm2 Rozšíření zastavitelné plochy bydlení vč. komunikace v lokalitě Želítky**

Od této dílčí změny bylo na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Želetice dne 6. 11. 2023 ustoupeno. Zastavitelné plochy Z13a a Z24a již nejsou součástí změny č. 1 ÚP.

### **Zm3 Rozšíření zastavitelné plochy bydlení vč. komunikace v lokalitě Čertovec**

Rozšíření zastavitelné plochy Z14 bydlení - venkovské domy (Bv) v lokalitě Čertovec o novou zastavitelnou plochu **Z14a** bydlení - venkovské domy (Bv) včetně umožnění veřejného prostranství pro místní komunikaci v této ploše:

- Nová zastavitelná plocha Z14a bydlení (Bv) prodlouží vhodným způsobem zastavitelnou plochu Z14 v lokalitě Čertovec. Dalším důvodem vymezení plochy Z14a je žádost vlastníků dotčených pozemků o výstavbu rodinného domu, která byla podpořena zájmem obce o rozvoj bydlení v této části obce. Předpokládá se zde výstavba 3-6 rodinných domů.
- V zastavitelné ploše Z14 a v nové ploše Z14a bude možno umístit související místní komunikaci a souběžnou technickou infrastrukturu. To uprostřed plochy Z14a nebo na západním okraji podél stávajícího veřejného prostranství Pk. Místní komunikace (ani její veřejně prospěšná stavba) není konkrétně vymezena, protože vymezení by bylo v ÚP závazné a znemožnilo by jiná řešení v dalších řízeních. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury jsou v plochách bydlení (Bv) přípustné podle čl. I.6.2.

### **Zm4 Zastavitelná plocha bydlení v lokalitě za bytovkou**

Vymezení nové zastavitelné plochy **Z26** bydlení - bytové domy (Bd) v lokalitě za bytovkou:

- Nová zastavitelná plocha Z26 bydlení (Bd) umožní obci Želetice vyřešit nedostatek bytových domů a s tím související nedostatek obecních bytů. Plocha je vymezena za stávající bytovkou proto, že vhodným způsobem doplní zástavbu v této části obce a též proto, že obec nemá k dispozici jiné vhodnější pozemky, než zde. Předpokládá se zde výstavba cca 2 bytových domů.
- Návrh související místní komunikace a návrh prodloužení vedení technické infrastruktury je vymezen ve veřejném prostranství Pk podél plochy Z26 a částečně i v ploše Z26. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury jsou v plochách bydlení (Bd) přípustné podle čl. I.6.2. Tyto návrhy nejsou označeny jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění, protože jimi dotčené pozemky jsou obecní.

### **Zm5 Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě Stráně**

Aktualizace zastavěného území podle § 58, odst. 3) stavebního zákona (SZ) - převedení již využitě části zastavitelné plochy **Z7** (Bv) a již využitě zastavitelné plochy **Z22** (Pk) do ploch

## *(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)*

stabilizovaných, s tím související úprava hranice zastavěného území (ZÚ), úprava zbývající zastavitelné plochy Z7 (Bv) v lokalitě Stráně a zrušení částí již realizované veřejně prospěšné stavby **vps 6**:

- Aktualizace zastavěného území je zákonnou povinností, kterou je třeba provést v každé změně ÚP, tedy i v lokalitě Stráně, kde došlo k výstavbě. Touto dílčí změnou je převedena část zastavitelné plochy Z7 (Bv) a přiléhající část plochy Z22 veřejného prostranství s místní komunikací (Pk) do zastavěného území jako plochy stabilizované Bv, Pk. To proto, že v západní části plochy Z7 byl již postaven rodinný dům.
- Celá zastavitelná plocha Z22 veřejného prostranství - komunikace (Pk) je převedena do ploch stabilizovaných, protože komunikace již byla realizována. Malá část této plochy zůstává vymezena jako veřejně prospěšná stavba vps 6, protože komunikace je zde zúžena a měla by být rozšířena do parametrů, které umožní oboustranný dopravní provoz.
- Pruh stabilizované plochy zeleně sídelních zahrad Zs je vymezen podél celé zastavitelné plochy Z7 (včetně části se stavbou domu) proto, aby v něm bylo možno umístit veřejnou technickou infrastrukturu a vjezdy na pozemky.

### **Zm6 Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě U lesa**

Aktualizace zastavěného území podle § 58, odst. 3) SZ - převedení již využitě částí zastavitelné plochy **Z8** (Bv), již využitě zastavitelné plochy **Z9** (Bv) a již využitě zastavitelné plochy **Z23** (Pk) s místní komunikací do ploch stabilizovaných, s tím související úprava hranice zastavěného území (ZÚ), redukce zbývající zastavitelné plochy Z8 (Bv), úprava stabilizovaných ploch v lokalitě U lesa a zrušení již realizované veřejně prospěšné stavby **vps 7** s komunikací:

- Aktualizace zastavěného území je zákonnou povinností, kterou je třeba provést v každé změně ÚP, tedy i v lokalitě U lesa, kde došlo k výstavbě.
- Touto dílčí změnou je převedena část zastavitelné plochy Z8 bydlení (Bv), celá zastavitelná plochy Z9 bydlení (Bv) a též zastavitelná plocha Z23 veřejných prostranství - komunikace (Pk) do zastavěného území jako plochy stabilizované Bv, Pk. To proto, že v lokalitě U lesa bylo postaveno celkem 8 nových rodinných domů a byla již zrealizována místní komunikace mezi plochami Z8 a Z9 vč. rozvodů technické infrastruktury. Proto je v již využitě ploše Z23 zrušena veřejně prospěšná stavba vps 7.
- V rámci této dílčí změny je změněna (ze severní strany) přiléhající plocha na stabilizovanou plochu veřejných prostranství - komunikace (Pk), protože i zde byla realizována místní komunikace, která propojuje komunikaci U lesa s komunikací Stráně a též souběžný pruh zeleně sídelních zahrad Zs.
- Důvodem rozšíření stabilizované plochy bydlení Bv směrem k lesu je skutečný způsob využití pozemků, protože takto byly stavební parcely vymezeny ve správním řízení.

### **Zm7 Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě Želítky za řadovkami**

Aktualizace zastavěného území podle § 58, odst. 3) SZ - převedení již využitě zastavitelné plochy **Z11** (Bv) do plochy stabilizované vč. přiléhající již využitě zastavitelné plochy **Z24** (Pk) s komunikací, s tím související úprava hranice zastavěného území (ZÚ) v lokalitě Želítky, zrušení již realizované veřejně prospěšné stavby **vps 8**:

- Aktualizace zastavěného území je zákonnou povinností, kterou je třeba provést v každé změně ÚP, tedy i v lokalitě Želítky, kde došlo k výstavbě.
- Touto dílčí změnou je převedena celá zastavitelná plocha Z11 bydlení (Bv) a k ní přiléhající celá zastavitelná plocha Z24 veřejných prostranství - komunikace (Pk) do zastavěného území jako plochy stabilizované Bv, Pk. To proto, že v lokalitě Želítky byly v ploše Z11 postaveny 2 rodinné domy (zbývající 1 parcelu lze považovat za proluku) a v ploše Z24 byla již realizována místní komunikace vč. inž. sítí k novým domům. Proto je taky zrušena již realizované veřejně prospěšná stavba vps 8.
- Část rušené plochy Z24 je převedena do stabilizované plochy zeleně sídelních zahrad Zs, protože nebyla využita pro místní komunikaci, ale pro zeleň.

**Zm8 Uvedení ÚP do souladu s PÚR ČR, se ZÚR JMK, s ÚAP, se současnou legislativou a úprava podmínek v textech**

- Uvedení územního plánu do souladu s nadřazenou dokumentací - s Politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje JMK v jejich současných aktualizacích platných koncem r. 2023 je povinnost vyplývající z § 54 odst. 6 stavebního zákona. Jedná se zejména o doplnění textů odůvodnění.
- Touto dílčí změnou jsou texty ÚP uvedeny do souladu právními předpisy vztahujícím se k územnímu plánování platnými do konce roku 2022, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., a vyhláškou č. 501/2006 Sb. Podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění platném v r. 2022 jsou upraveny doplněny či zredukovány názvy a obsahy článků textů ÚP.
- V dokumentaci změny č. 1 a v úplném znění je použita současná digitální katastrální mapa k 30. 11. 2022 a jsou aktualizovány limity využití v území podle dat vložených do současných Územně analytických podkladů (ÚAP) Kyjov.
- Změny v podmínkách pro v ÚP vymezené plochy jsou zejména tyto:  
V plochách bytových domů Bd (Bd) budou přípustné i rodinné domy a jejich pozemky, v plochách mimo zastavěné území nebudou povolovány rekreační chaty a rekreační chatky, v plochách Zz, Zo, Zt a Zp bude podmíněně přípustná změna využití (zápisem v katastru i fakticky) na ovocný sad, popř. na vinici, v plochách zeleně přírodní Zp budou přípustné pozemky zemědělského půdního fondu (ZPF).

**II.10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

**a) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

Hlavní zastavěné území (ZÚ) je v Želeticích účelně využito včetně výrobní zóny na jeho severozápadním okraji, to jen s výjimkou plochy přestavby ozn. P1 a okraji v ZÚ. Uliční fronty v ZÚ jsou souvisle zastavěny oboustrannou zástavbou, zejména obytnou, a kde tomu tak není, jsou v ÚP již vymezeny zastavitelné plochy Z1-24 uvnitř ZÚ nebo na ZÚ přímo navazující na jeho okrajích. To jen s výjimkou plochy Z19 pro fotovoltaickou elektrárnu navrženou a ploch Z20-21 pro ČOV (nyní již v realizaci), které jsou vymezeny samostatně na západ od hlavního ZÚ. Proto jsou v dílčích změnách Zm1, Zm3-4 změny č. 1 vymezeny 3 nové zastavitelné plochy bydlení Z14a, Z25-26 na 2 okrajích zastavěného území a s nimi související zastavitelná plocha Z22a veřejných prostranství vč. ploch veřejných prostranství stabilizovaných, které všechny navazují na hlavní zastavěné území se stejnou funkcí na jeho okraji. Přičemž zastavitelné plochy bydlení navazují na stávající plochy bydlení a na plochy veř. prostranství a na stávající místní komunikace. Tím se hlavní zastavěné území doplní do plnějšiho tvaru. V dílčích změnách Zm5-7 změny č. 1 je aktualizováno ZÚ podle požadavku § 58 zákona. Již využitá část zastavitelných ploch Z7-9, Z11, Z22-24 jsou v těchto 3 změnách převedeny do zastavěného území jako plochy stabilizované vč. částí místních komunikací. Těmito změnami je posíleno účelné využití ZÚ.

**b) Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch**

Přehled využití zastavitelných ploch vymezených v r. 2016 v ÚP Želetice k roku 2022:

označení plochy:	zkratka změny zp. využití:	název plochy:	lokality vymezení (umístění plochy):	míra využití plochy k 30.11.2022 - počet RD nebo míra využití
<b><i>plochy bydlení - venkovské domy (postaveno 11 ze 42 možných RD):</i></b>				
<b>Z1</b>	(Bv)	na Dědině - u potoka	v severní části zastavěného území	nevyužito (2 RD)
<b>Z2</b>	(Bv)	na Dědině - vedle statku	v severní části zastavěného území	nevyužito (3 RD)
<b>Z4</b>	(Bv)	Za humnami - za farou	v západní části zastavěného území	nevyužito (2 RD)
<b>Z5</b>	(Bv)	za školou	v severní části zastavěného území	nevyužito (4 RD)

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

<b>Z6</b>	(Bv)	U hřiště	ve střední části zastavěného území	nevyužito (2 RD)
<b>Z7</b>	(Bv)	Stráně	podél severního okraje obce mimo ZÚ	1 RD (1 z 10)
<b>Z8</b>	(Bv)	U lesa - na Stráně	podél severovýchodního okraje mimo ZÚ	1 RD (1 ze 3)
<b>Z9</b>	(Bv)	U lesa	u severovýchodního okraje obce mimo ZÚ	7 RD plně využito
<b>Z10</b>	(Bv)	U řadovek	na jihových. okraji uvnitř i mimo ZÚ	nevyužito (4 RD)
<b>Z11</b>	(Bv)	Želítky - za řadovkami	podél jihovýchodního okraje obce mimo ZÚ	2 RD (2 ze 3 využito)
<b>Z13</b>	(Bv)	Želítky	u jihovýchodního okraje obce mimo ZÚ	nevyužito (1-2 RD)
<b>Z14</b>	(Bv)	Čertovec	podél severního okraje obce mimo ZÚ	nevyužito (1-2 RD)
<b>plochy občanského vybavení - sportovní:</b>				
<b>Z16</b>	(Os)	za obecním úřadem	ve střední části zastavěného území	nevyužito
<b>plochy občanského vybavení - hřbitovy:</b>				
<b>Z17</b>	(Oh)	vedle hřbitova	v jihozápadní části zastavěného území	připravuje se parkoviště
<b>plochy výroby a skladování - včetně živočišné výroby:</b>				
<b>Z18b</b>	(Vz)	za farmou	na severozápadním okraji obce mimo ZÚ	nevyužito
<b>plochy fotovoltaické elektrárny:</b>				
<b>Z19</b>	(Fv)	Přední Homole	západně od obce mimo ZÚ	nevyužito
<b>plochy technické infrastruktury:</b>				
<b>Z20</b>	(Ti)	ČOV u soutoku potoků	severozápadně poblíž obce mimo ZÚ	je zahájena příprava
<b>plochy dopravní infrastruktury - místní:</b>				
<b>Z21</b>	(Dm)	k čistírně odpadních vod	severozápadně poblíž obce mimo ZÚ	je zahájena příprava
<b>plochy veřejných prostranství - komunikace:</b>				
<b>Z22</b>	(Pk)	v lokalitě Stráně	komunikace Alej podél severního okraje obce mimo ZÚ	místní komunikace je realizována
<b>Z23</b>	(Pk)	U lesa	komunikace U lesa u severovýchodního okraje obce mimo ZÚ	místní komunikace je realizována
<b>Z24</b>	(Pk)	v lokalitě Želítky	komunikace U řadovek u jihovýchodního okraje obce mimo ZÚ	místní komunikace je z velké části realizována

Do 30. 11. 2022 bylo v zastavitelných plochách bydlení postaveno 11 rodinných domů z možných 42 RD, což je využití zastavitelných ploch bydlení na 26,2 % (tedy více, než ¼). Částečně jsou využity zastavitelné plochy bydlení Z7-8 (Bv), úplně jsou využity plochy bydlení Z9, Z11 (Bv,) vč. 1 proluky. Zastavitelné plochy veřejných prostranství - komunikace Z22, Z23, Z24 (Pk) jsou rovněž již využity a jsou v nich provedeny nové místní komunikace a sítě. Zastavitelné plochy občanského vybavení Z16-17, ani plochy Z18a a P1 pro výrobu a plocha Z19 pro fotovoltaickou elektrárnu nejsou dosud využity. Připravuje se využití zastavitelných ploch Z20-21 pro výstavbu ČOV, která je projekčně připravena.

**c) Vyhodnocení potřeby a vymezení nových zastavitelných ploch**

Změna č. 1 vychází ze „Zprávy o uplatňování ÚP Želetice v uplynulém období 2016-2021“, která byla projednána podle zákona a schválena Zastupitelstvem obce Želetice koncem roku 2021. Změna je pořizována podle konkrétních požadavků obce uvedených v část zprávy „E Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny“ a je pořizována zkráceným postupem, proto je bez variant řešení. Ve zprávě jsou vyjmenovány parcely, které mají být ve změně č. 1 prověřeny a řešeny.

V Želeticích je v posledních letech stabilní počet obyvatel, který se pohybuje okolo 500-520 trvalých obyvatel. V roce 1998 měly Želetice 519 trvalých obyvatel, v roce 2011 měly Želetice 503 obyvatel a v roce 2023 je situace obdobná - podle statistiky k 31. 12. 2022 je zde 512 přihlášených trvalých obyvatel. Obec neleží v rozvojové ose ani v rozvojové oblasti osídlení. Přesto je zde značný zájem o plošný rozvoj obce, především pro bydlení, který je důvodem vymezení dalších zastavitelných ploch uvedených v následující tabulce.

Změna č. 1 vymezuje 3 nové zastavitelné plochy bydlení Z14a, Z25 (Bv) a Z26 (Bd) na okrajích hlavního zastavěného území v lokalitách Stráně, Čertovec a Za bytovkou. Spolu s nimi je vymezena 1 zastavitelná plocha Z22a veřejných prostranství - komunikace (Pk) pro rozšíření místní komunikace k plochám bydlení a pro nezbytnou technickou infrastrukturu. Potřebu nových zastavitelných ploch nelze opřít o konkrétní výpočet, protože např. pro bydlení je ve dříve vymezených zastavitelných plochách možno realizovat výstavbu cca dalších 30 RD. Jenže současní žadatelé o výstavbu domů v těchto plochách své pozemky nevlastní a obec jim ve výstavbě na svých pozemcích nechce bránit. Jedná se jen o rozšíření již dříve vymezených zastavitelných ploch.

označení plochy:	zkratka změny zp. využití na:	název plochy:	lokality vymezení (umístění) plochy:	předpokládané využití plochy:
<b><i>plochy bydlení - venkovské domy:</i></b>				
<b>Z14a</b>	(Bv)	Čertovec	na severním okraji obce mimo ZÚ	3-6 domů 0,6735 ha
<b>Z25</b>	(Bv)	Stráně	podél severního okraje obce mimo ZÚ	2-3 domy 0,1988 ha
<b><i>plochy bydlení - bytové domy:</i></b>				
<b>Z26</b>	(Bd)	za bytovkou	v severní části zastavěného území	2 domy 0,3735 ha
<b><i>plochy veřejných prostranství - komunikace:</i></b>				
<b>Z22a</b>	(Pk)	Stráně	podél severního okraje obce mimo ZÚ	rozšíření místní komunikace a inž. sítě 0,0323 ha

Ve změně č. 1 jsou vymezeny 4 nové zastavitelné plochy o celkové výměře 1,2781 ha.

**II.11 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů**

**a) *Postavení a význam řešeného území v sídelní struktuře***

Řešené území je součástí Jihomoravského kraje, okresu Brno-venkov a nachází se ve správním obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) města Kyjov. Město Kyjov je subregionálním centrem osídlení ve struktuře kraje a pořizovatelem ÚP Želetice a jeho změny č. 1. Obec Želetice je místního významu s využitím převážně zemědělským. Toto vyplývá i ze složení katastru obce o velikosti 610,75 ha, z čehož činí 73,4 % zemědělské pozemky. Postavení a význam Želetic v sídelní struktuře je místní a odpovídá velikosti obce s počtem cca 512 trvalých obyvatel. Počet obyvatel je stabilní a v posledních 30 letech se cca nezměnil. Jedná se o obec s potenciálem dalšího rozvoje, což je zohledněno návrhem vymezených zastavitelných ploch (viz výše).



**b) Předmět řešení změny č. 1**

Řešeným územím změny č. 1 není celé správní území obce Želetice, ale jen měněná část územního plánu v plochách dílčích změn označených Zm1, Zm3-7 a v textech jako Zm8:

- Zm1 Propojení zastavitelných ploch bydlení v lokalitě Stráně vč. místní komunikace
- Zm3 Rozšíření zastavitelné plochy bydlení vč. komunikace v lokalitě Čertovec
- Zm4 Zastavitelná plocha bydlení v lokalitě za bytovkou
- Zm5 Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě Stráně
- Zm6 Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě U lesa
- Zm7 Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě Želítky za řadovkami
- Zm8 Uvedení ÚP do souladu s PÚR ČR, se ZÚR JMK, s ÚAP, se současnou legislativou a úprava podmínek v textech

V dílčích změnách Zm1, Zm3-4 jsou vymezeny 3 nové zastavitelné plochy bydlení Z14a, Z25-26 (Bv, Bd) na okrajích hlavního zastavěného území v lokalitách Stráně, Čertovec a Za bytovkou. Spolu s nimi jsou tamtéž vymezena zastavitelná plocha Z22a veřejných prostranství - komunikace (Pk) pro zlepšení dopravní obsluhy a pro nezbytnou technickou infrastrukturu. V dílčích změnách Zm5-7 je aktualizován stav zastavěného území v lokalitách Stráně, U lesa a Želítky na okrajích hlavního zastavěného území.

**c) Koordinace vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace - návaznost řešeného území na dopravní a technickou infrastrukturu**

Želetice nejsou součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy osídlení vymezené v PÚR ČR zpřesněné či vymezené v ZÚR JMK v jejich současných zněních. Řešené území není součástí návrhových ploch ani koridorů dopravní a technické infrastruktury vymezených v grafické části ZÚR JMK či jejich veřejně prospěšných staveb - podrobněji viz čl. II.2.

Do západního okraje území Želetic zasahuje územní rezerva R1 technické infrastruktury - lokalita akumulace povrchových vod Terežín ozn. RLAPV07 podle kapitoly D4.2 - Rezervy technické infrastruktury ZÚR JMK. Tato lokalita bude koordinována v ÚPD dotčených obcí podle územní studie zadané krajem (v roce 2022 zatím nezadána). Rezerva R1 je v ÚP Želetice zapracována již v platném ÚP z r. 2016 v dostatečném rozsahu a není dotčena plochami změny č. 1.

**d) Vyhodnocení návaznosti ploch pro koordinaci v ÚPD sousedních obcí**

Předmětem změny č. 1 (podle schválené zprávy o uplatňování) nejsou plochy ÚSES, není dopravní ani technická infrastruktura nadmístního významu, ani nejsou další nebo jiné skutečnosti s přesahem na území okolních obcí. Změnou č. 1 nevznikají požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti sousedních obcí.

Plochy dílčích změn Zm1, Zm3, Zm5 a Zm6 jsou vymezeny na okraji území obce Želetice, konkrétně přiléhají ke správnímu území sousední obce a katastru Dražůvky. Vliv těchto změn na územní plán Dražůvky není (zastavěné území Dražůvek je vzdáleno cca 1,24 km), to pouze s výjimkou skutečnosti, že se jedná o sousední pozemky v dalších řízeních.

**II.12 Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny podle části E zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období**

Změna č. 1 vychází ze „Zprávy o uplatňování ÚP Želetice v uplynulém období 2016-2021“, která byla projednána podle zákona a schválena Zastupitelstvem obce Želetice. Změna je pořizována podle konkrétních požadavků uvedených v části zprávy „E Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny“ a je pořizována zkráceným postupem bez variant řešení. Proto je vyhodnocení splnění zadání provedeno podle jedn. článku části E zprávy o uplatňování „*uvedených v plném rozsahu níže šikmou kurzívou*“. Vyhodnocení splnění konkrétních požadavků je uvedeno za odrážkami na konci každého článku (pokud je něco požadováno) kolmým písmem a nadepsáno Splnění.

E.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Vyhodnotit soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR v aktualizovaném znění. Vyhodnotit soulad územního plánu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje v aktualizovaném znění. Aktualizovat limity využití území dle aktualizace ÚAP. Zohlednit případné požadavky vyplývající z širších vztahů v území.

Splnění:

Vyhodnocení souladu změny č. 1 s PÚR ČR a se ZÚR JMK je provedeno v čl. II.2 výše v odůvodnění. Aktuální limity v území jsou znázorněny na koordinačním výkrese úplného znění ÚP Želetice po změně č. 1.

E.1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Zachovat stávající urbanistickou koncepci. Aktualizovat zastavěné území obce. Zastavěné plochy vymežit jako stávající, v této souvislosti upravit textovou i grafickou část územního plánu. Vymežit jako stávající plochy i případné další plochy, které budou v době zpracování změny prokazatelně realizovány. Prověřit, případně upravit podmínky využití ploch. Nové požadavky viz kapitola E.1.4 Další požadavky.

Splnění:

Urbanistická koncepce je ve změně č. 1 zachována. Nové zastavitelné plochy vymezené v dílčích změnách Zm1, Zm3-4 ozn. Z14a, Z25-26 pro bydlení (Bv, Bd) a zastavitelná plocha Z22a pro veřejná prostranství (Pk) jsou vymezeny na okrajích hlavního zastavěného území jako rozšíření již dříve v ÚP vymezených ploch, na které navazují.

V dílčích změnách Zm5-7 jsou převedeny již využití části zastavitelných ploch bydlení Z7-9, Z11, a ploch Z22-24 veřejných prostranství do ploch stabilizovaných ozn. Bv, Pk, Zs, Zz. Podle § 58 st. zákona jsou zastavěné části těchto ploch zahrnuty do zastavěného území.

E.1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Nové požadavky viz. kapitola E.1.4. Další požadavky.

Splnění:

- K novým zastavitelným plochám Z14b, Z25-26 bydlení (Bv, Bd) jsou ve změně č. 1 navrženy veřejná prostranství v nové zastavitelné ploše Z22a veřejných prostranství (Pk) a podél plochy Z26 s návrhy místních komunikací a s návrhy prodloužení rozvodů technické infrastruktury (plynovod, vodovod, kanalizace).

E.1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Prověřit a upravit podmínky využití ploch v nezastavěném území (v souladu s novelou stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2018) v souvislosti s § 18 odst. 5 stavebního zákona včetně doplnění odůvodnění vyloučených staveb. Aktualizovat hranici zastavěného území. Nové požadavky viz. kapitola E.1.4 Další požadavky.

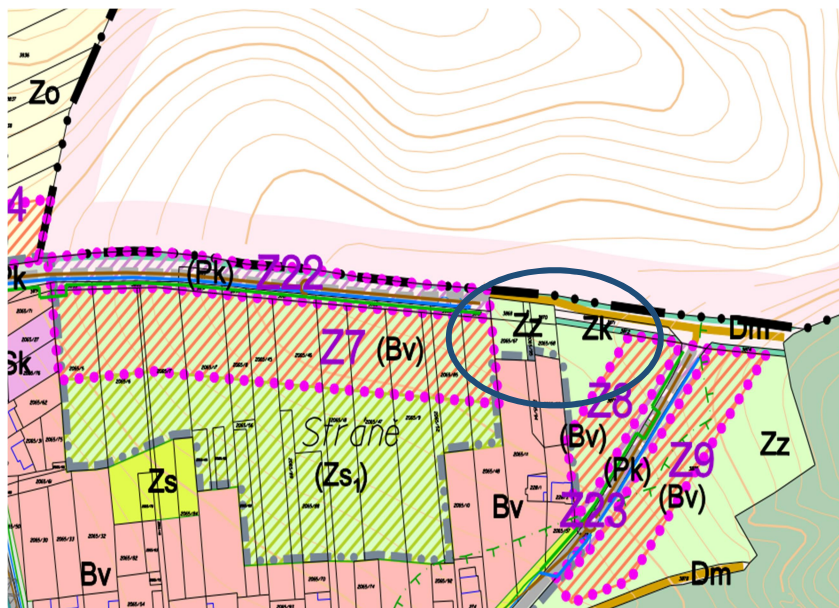
Splnění:

- Ve změně č. 1 nebylo nutno upravovat podmínky pro využití ploch v krajině, protože podmínky stanovené v ÚP Želetice v r. 2016 jsou dostatečné.
- Ve změně č. 1 (ani v původním ÚP Želetice) nejsou vymezeny plochy s vyloučením staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5) stavebního zákona v nezastavěném území. Hranice zastavěného území je aktualizována v dílčích změnách ozn. Zm5-7.

#### E.1.4. Další požadavky

V rámci zpracování Změny č. 1 ÚP Želetice budou prověřeny tyto požadavky:

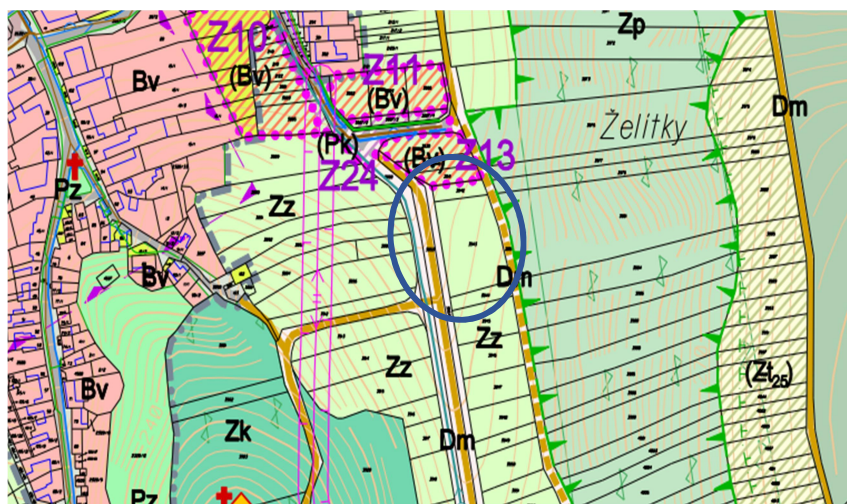
Z 1. Prověřit požadavek na propojení zastavitelné plochy Z7 a Z8 tzn. rozšířit zastavitelnou plochu (Bv) plochy bydlení - venkovské domy:



#### Splnění:

- Dílčí změnou Zm1 je vymezena nová zastavitelná plocha Z25 bydlení - venkovské domy (Bv) mezi zastavitelnými plochami Z7-8 v lokalitě Stráně. Spolu s ní je vymezena související zastavitelná plocha Z22a veřejných prostranství (Pk) pro rozšíření místní komunikace a pro technickou infrastrukturu a rovněž jsou vymezeny související stabilizované plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně ozn. Pk a Zs.

Z 2. Prověřit požadavek na rozšíření zastavitelné plochy Z13 (Bv) plochy bydlení - venkovské domy:

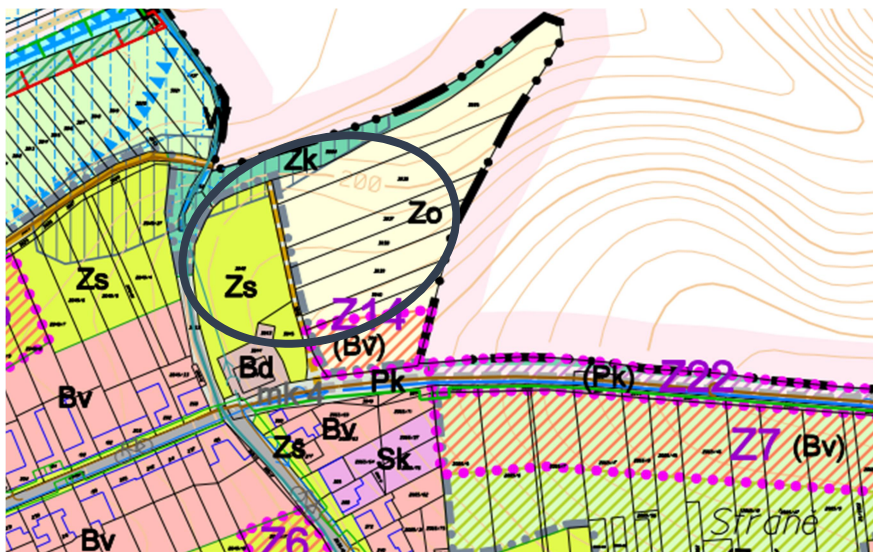


#### Splnění:

- Od rozšíření zastavitelné plochy Z13 (dílčí změny Zm2 a plochy Z13a) bylo na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce dne 6. 11. 2023 ustoupeno.

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

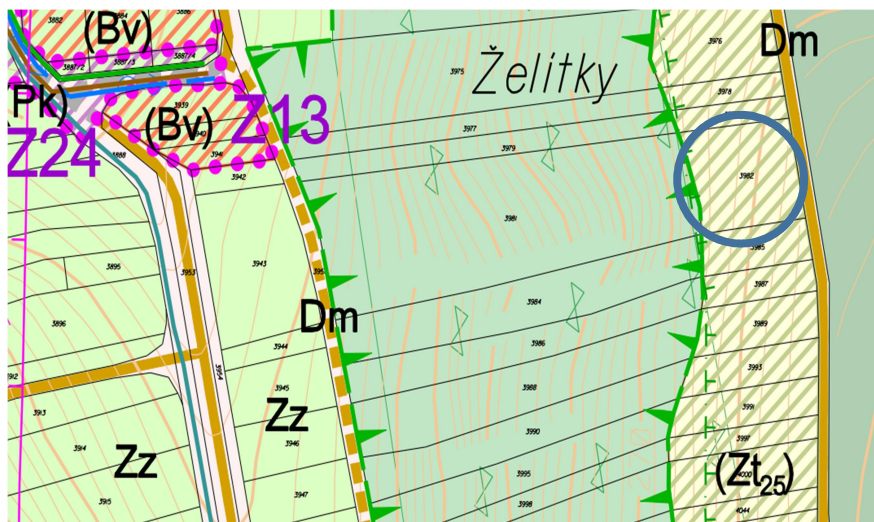
Z 3. Provéřit požadavek obce: rozšířit zastavitelnou plochu Z14 Bv plochy bydlení - venkovské domy (v současné části plochy Zo) a hromadné bydlení - bytové domy (v současné ploše Zs):



Splnění:

- Dílčí změnou Zm3 je vymezena nová zastavitelná plocha Z14a bydlení - venkovské domy (Bv), kterou se rozšiřuje zastavitelná plocha Z14 v lokalitě Čertovec v lokalitě Čertovec.
- Dílčí změnou Zm4 je vymezena nová zastavitelná plocha Z26 bydlení - bytové domy (Bd) v lokalitě za bytovkou. Spolu s ní je navrženo související rozšíření místní komunikace a technické infrastruktury.

Z 4. Provéřit požadavek pro umístění rekreační stavby „malé chaty“ na pozemku parc. č. 3982 v k.ú. Želetice u Kyjova:

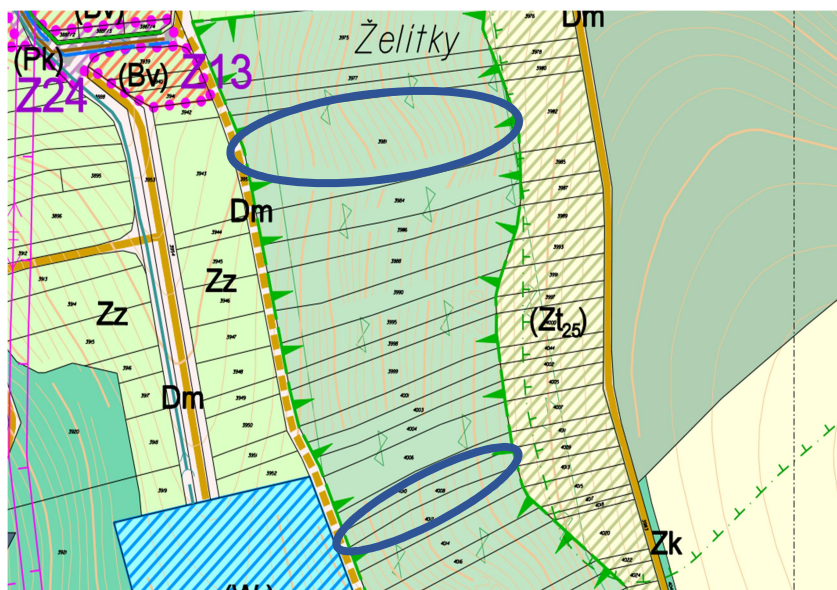


Splnění:

- Toto bylo prověřeno tak, že ke společným podmínkám v čl. II.6.2 byla (po dohodě s obcí) přidána podmínka ozn. písmenem I „V plochách mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy nebudou povolovány rekreační chaty a rekreační chatky“. Tedy ani na pozemku parc. č. 3982 nebude povolena rekreační stavba „malé chaty“. Není vhodné umísťovat jedn. chaty či chatky volně v krajině, to z důvodu ochrany krajiny.

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

Z 5. Provéřít požadavek na změnu druhu pozemků parc. č. 3981 (trvalý travní porost) a parc. č. 4008 (trvalý travní porost) na ovocný sad:



Splnění:

- Toto bude umožněno. Do využití jedn. druhů ploch v článku I.6.2 jsou doplněny podmínky v tom smyslu, že v plochách Zz, Zo, Zt, Zp bude podmíněně přípustná změna využití (zápisem v katastru i fakticky) na ovocný sad, popř. na vinici. V plochách zeleně přírodní Zp budou přípustné pozemky zemědělského půdního fondu.

E.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Obec nemá žádné požadavky na vymezení územních rezerv.

E.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Bude prověřeno vymezení ploch veřejné infrastruktury a případně upraveno podle aktuálních podkladů.

Splnění:

- Současně s vymezenou zastavitelnou plochou Z25 bydlení je v dílčí změně Zm1 vymezena nová veřejně prospěšná stavba ozn. vps 6a „komunikace a inženýrské sítě v ploše Z22a v lokalitě Stráně“.
- S ohledem na realizaci místních komunikací a sítí v plochách Z23-24 je upuštěno od již provedených veřejně prospěšných staveb vps 7-8.
- Obec nehodlá z titulu územního plánu nebo jeho změny č. 1 uplatňovat předkupní právo se zápisem do katastru nemovitostí.

E.4 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Případná potřeba vymezení předmětných ploch a koridorů bude předmětem řešení Změny č. 1 ÚP Želetice.

Splnění:

- Toto bylo prověřeno. Plochy a koridory, ve kterých by mělo být rozhodování podmíněno zmíněnými způsoby, nejsou vymezeny v původním ÚP, ani v jeho změně č. 1.

E.5 Případný požadavek na zpracování variant řešení

Obec nemá požadavky na zpracování variant změny.

E.6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění, vč. měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č. 1 ÚP Želetice bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací činnosti, v platném znění, s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a s ostatními souvisejícími platnými předpisy a to zkráceným postupem (dle ust. § 55a stavebního zákona).

Změna územního plánu bude respektovat uspořádání Úplného znění Územního plánu Želetice po změně č. 1 vč. měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Změna bude zpracována v rozsahu měněných částí a bude obsahovat:

- Textovou část
- Grafickou část obsahující:
  - Výkres základního členění území (1:5000)
  - Hlavní výkres (1:5000)
  - Dopravní a technická infrastruktura - energetika, spoje (1:5000)
  - Technická infrastruktura - Vodní hospodářství (1:5000)
  - Koncepce uspořádání krajiny (1:5000)
  - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1:5000)

Odůvodnění změny bude obsahovat:

- Textovou část
- Grafickou část obsahující:
  - Koordinační výkres (1:5000)
  - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1:5000)
  - Výkres širších vztahů (1:25 000)

Výkresová část může být po dohodě zpracovatele, obce a pořizovatele upravena. Změna územního plánu bude zpracována nad aktuálním mapovým podkladem. Návrh změny bude projektant v průběhu zpracování konzultovat s pořizovatelem a určeným zastupitelem obce Želetice. Návrh změny územního plánu bude odevzdán pro veřejné projednání ve 3 vyhotoveních v listinné podobě a 2 x na CD. Na základě výsledků veřejného projednání bude návrh změny upraven a změna bude odevzdána v 1 vyhotovení v listinné a v digitální podobě na CD ve formátu PDF a DGN, případně Shp. Odůvodnění změny ÚP bude obsahovat srovnávací text s vyznačením změn (srovnávací znění).

Výstupní data změny/úplného znění budou zpracována v požadovaných formátech podle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů Jihomoravského kraje“ v souladu s dotační smlouvou (bude-li uzavřena) a budou umožňovat vložení do systému GIS JMK a ORP Kyjov (koordinační výkres ve formátu \*.tiff, geodiferencovaný v souřadnicovém systému S-JTSK s rozlišením 300 dpi).

Způsob odevzdání návrhu změny k projednání je možno po dohodě projektanta, pořizovatele a určeného zastupitele upravit. Součástí změny územního plánu bude předpokládané úplné znění územního plánu (textová i grafická část) po vydání změny. Dokumentace bude opatřena autorizačním razítkem a vlastnoručním podpisem projektanta. Po vydání změny vyhotoví zpracovatel v souladu s § 55 odst. 5 stavebního zákona úplné znění územního plánu po vydání jeho změny, a to 4 x v papírové podobě a 2 x na CD. Rozsah úplného znění územního plánu po vydání jeho změny bude shodný jako rozsah územního plánu.

Splnění:

- Změna č. 1 je vypracována podle současně platných předpisů s výjimkou jednotného standardu. Jednotný standard je požadován novelami stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek platnými od 1. 1. 2023. Jednotný standard nepožaduje však zpráva o uplatňování ÚP ve funkci zadání změny č. 1. O Změně č. 1 podle zprávy rozhodnulo Zastupitelstvo obce Želetice již v roce 2021 a podle změnové vyhlášky č. 418/2022 Sb., se změna č. 1 vypracuje podle předpisů platných do 31. 12. 2022. Změna č. 1 proto není vypracována v jednotném standardu. V ostatních částech je současná legislativa respektována a dodržena.
- Nejsou vypracovány samostatné výkresy dopravní a technické infrastruktury, ani koncepce uspořádání krajiny, protože tyto nejsou součástí dokumentace původního ÚP z r. 2016,

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

který je měněn. Dokumentace změny č. 1 by měla odpovídat původnímu ÚP a koncepce veřejné infrastruktury je znázorněna na hlavním výkrese.

- Není vypracován výkres širších vztahů, protože změna č. 1 řeší jen plochy okolo hlavního zastavěného území bez přesahu do okolních obcí. Jediný záměr ze ZÚR JMK, který zasahuje do Želetic jako lokalita akumulace povrchových vod RLAPV.07, je v původním ÚP zapracován dostatečně a změnou č. 1 se nemění.
- Výkresy jsou vypracovány nad současnou katastrální mapou z konce r. 2023. Návrh řešení změny byl konzultován s určeným zastupitelem obce a s pořizovatelem na jednání konaném 8. 11. 2022 na Městském úřadě v Kyjově.
- Návrh pro veřejné projednání byl předán ve 3 výtiscích spolu s daty ve strojově čitelném formátu .dgn, pdf, .docx. Další data budou předána s úplným zněním ÚP po změně č. 1. Pokud obec obdrží krajské dotace, budou vyhotovena další data podle požadavku dotační smlouvy s Jihomoravským krajem.
- Dokumentace změny je opatřena záznamem o účinnosti v předepsaném obsahu. Po vydání změny vyhotoví zhotovitel dokumentaci úplného znění v rozsahu celého území obce, kde budou aktualizovány limity podle současných ÚAP.

**E.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) a x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vyhodnotil na základě žádosti Městského úřadu Kyjov v postavení pořizovatele ÚP Želetice, podané dne 08. 06. 2021, možnosti vlivu výše uvedené koncepce na lokality soustavy Natura 2000 a vydal stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocený záměr nemůže mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu Věteřovská vrchovina (CZ0620103) nacházející se v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Odůvodnění: Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocená koncepce sice řeší území, do kterého zasahují prvky soustavy Natura 2000, avšak svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit významné přímé nebo nepřímé vlivy na celistvost nebo předměty ochrany této, ani jiných evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, které se nacházejí na sousedních katastrálních územích.

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Želetice na životní prostředí.

Odůvodnění: „Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Želetice“, včetně požadavků na zpracování změny č. 1 ÚP Želetice, nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu ustanovení § 10a a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě výše uvedených skutečností není vyhodnocení vlivů Návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želetice na udržitelný rozvoj území požadováno.

Závěr zprávy o uplatňování: Změna č. 1 Územního plánu Želetice bude pořízena zkráceným postupem ve smyslu § 55a stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů.

Splnění:

- Vzato na vědomí.

**II.13 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změnou č. 1 nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje v současném znění (12/2023).

**II.14 Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení**

Tyto prvky nejsou vymezeny.

## **II.15 Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení změny č. 1 na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

### **III.15.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení změny č. 1 na zemědělský půdní fond (ZPF)**

Vyhodnocení je provedeno podle § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb. (účinné od 31. 10. 2019), „o stanovení postupu k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu“ vydané k zákonu č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v současném znění. To po novele zákonem č. 41/2015 Sb., a podle dalších předpisů vč. metodických doporučení pro zapracování záborů ZPF do územních plánů (MMR ČR) a doporučení Odboru životního prostředí KrÚ JMK z r. 2019.

#### **ÚVODNÍ INFORMACE O OBSAHU ZMĚNY Č. 1 S OHLEDEM NA ZPF**

1. Změna č. 1 vymezuje v dílčích změnách Zm1, Zm3-4 nové zastavitelné plochy Z14a, Z25, Z26 bydlení (Bv, Bd) na zemědělských pozemcích na okrajích hlavního zastavěného území v lokalitách Stráně, Čertovec a za bytovkou.

2. Dále dílčí změna Zm1 vymezuje malou zastavitelnou plochu Z22a veřejných prostranství (Pk) pro rozšíření místní komunikace a technickou infrastrukturu k plochám bydlení:

**Zm1** Propojení zastavitelných ploch bydlení v lokalitě Stráně vč. místní komunikace

**Zm3** Rozšíření zastavitelné plochy bydlení vč. komunikace v lokalitě Čertovec

**Zm4** Zastavitelná plocha bydlení v lokalitě za bytovkou

3. V dílčích změnách Zm5-7 jsou převedeny již využitě části zastavitelných ploch Z7-9, Z11, Z22-24 do ploch stabilizovaných, které jsou zahrnuty do zastavěného území. Jsou zde vymezeny další stabilizované plochy veřejných prostranství Pk s již realizovanými komunikacemi a sídelní zelení Zs podél nich (to i mimo zastavěné území). V těchto změnách Zm5-7 se nejedná o navržené záborů ZPF:

**Zm5** Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě Stráně

**Zm6** Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě U lesa

**Zm7** Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě Želítky za řadovkami

4. Dílčí změna Zm8 se týká pouze úpravy textů ÚP a nevymezuje plochy:

**Zm8** Uvedení ÚP do souladu s PÚR ČR, se ZÚR JMK, s ÚAP, se současnou legislativou a úprava podmínek v textech

*(Poznámka: od dílčí změny Zm2 - zastavitelných ploch Z13a, Z24a v lokalitě Želítky bylo během projednávání ustoupeno, to na základě rozhodnutí ZO Želetice z 6. 11. 2023.)*

#### **a) Označení a navržené využití ploch nebo koridorů, kterých se záborů ZPF týkají**

**Zm1** zastavitelná plocha **Z25** pro bydlení (Bv) v lokalitě Stráně a

zastavitelná plocha **Z22a** veřejných prostranství pro komunikaci (Pk) v lokalitě Stráně

**Zm3** zastavitelná plocha **Z14a** pro bydlení v lokalitě Čertovec

**Zm4** zastavitelná plocha **Z26** pro bydlení (Bd) v lokalitě za bytovkou

#### **b) Výměry záborů podle navrženého využití jedn. druhů ploch s dělením podle tříd ochrany**

Viz níže uvedená tabulka.

#### **c) Odhad výměry záboru, na kterém bude po využití provedena rekultivace na ZPF**

V zastavitelných plochách Z14a, Z25-26 (Bv, Bd) není stanovena intenzita využití (zastavění) pozemků. Protože se jedná o venkovské prostředí, předpokládá se využití pozemků těchto ploch stavbami a zpevněnými plochami do 40 %. Odhad je takový, že min. 60% dotřených pozemků v plochách Z14a, Z25-26 bude ponechána a užívána jako zemědělská půda (zahradky a zahrádky před domy, především ale za domy). Plochy bydlení se po jejich využití stanou zastavěným územím a nebudou předmětem rekultivace.



**d) Souhrn výměr záborů podle druhu navrženého využití ploch s dělením podle tříd ochrany**

Viz níže uvedená tabulka.

**e) Souhrn výměr záborů navrhovaných bez ohledu na druh navrženého využití s dělením podle tříd ochrany**

Viz níže uvedená tabulka.

**f) Informace o existenci závlah a odvodnění v plochách podle ÚAP**

Plochy změny č. 1 (dílčích změn Zm1, Zm3-7) nezasahují do meliorací - uměle odvodněných území, které se nacházejí v nivě Trkmanky. Závlahy se v Želeticích nevyskytují.

**g) Informace o plochách a koridorech, které obsahují ZPF v I. nebo II. třídě ochrany (i když nedochází k jejich změně)**

Nejvhodnější zemědělské půdy v I. a II. třídě ochrany se vyskytují v údolní nivě Trkmanky a Močárkového potoka a zasahují i do severní části hlavního zastavěného území. Proto se jim při rozvoji obce v této severní části u zastavěného území nelze zcela vyhnout.

Plochy dílčích změn Zm3-4, tedy nové zastavitelné plochy Z14a, Z26 pro bydlení (Bv, Bd) v lokalitě Čertovec a za bytovkou jsou vymezeny na zemědělské půdě ve II. třídě ochrany. Z toho plocha Z14a (Bv) je vymezena mimo zastavěné území, na které přímo navazuje, a sousední plocha Z26 (Bd) je vymezena uvnitř zastavěného území (vedle Z14a).

Plochy ostatních dílčích změn Zm1, Zm5-7, tedy zastavitelné plochy Z25, Z22a a plochy stabilizované jsou vymezeny na ZPF ve IV. třídě ochrany. Viz níže uvedená tabulka.

**h) Údaje o dotčení sítě účelových komunikací k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků navrženým řešením**

Plochami změny č. 1 není narušena síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.

Součástí dílčích změn Zm5-6 (kterými je aktualizován stav zastavěného území) a dílčí změny Zm1 (kterou jsou vymezeny zastavitelné plochy Z25, Z22a) je vymezení stabilizované plochy veřejného prostranství Pk s již realizovanou místní komunikací. To v trase původní účelové komunikace v lokalitě Čertovec a Stráně podél severní hranice se sousedním katastrem obce Dražůvky. Tato komunikace zlepšuje dopravní přístupnost pozemků.

**i) Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních veřejných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb.**

**PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Nové zastavitelné plochy se záborom ZPF jsou vymezené v dílčích změnách Zm1, Zm3-4 a jsou ozn. Z14a, Z25-26 pro bydlení (Bv, Bd) a plocha Z22a pro veřejné prostranství (Pk). Tyto zastavitelné plochy jsou vymezeny na okrajích hlavního zastavěného území jako rozšíření již dříve v ÚP vymezených stabilizovaných a zastavitelných ploch se stejnou funkcí, na které nové plochy navazují. To plochy Z25 (Bv), Z22a Pk) v lokalitě Stráně, plocha Z14a (Bv) v lokalitě Čertovec, plocha Z26 (Bd) v lokalitě za bytovkou.

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je obsaženo výše v čl. II.10 c) „Vyhodnocení potřeby a vymezení nových zastavitelných ploch“.

**ZDŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH PLOCH SE ZÁBORY ZPF**

**Zm1 Propojení zastavitelných ploch bydlení v lokalitě Stráně vč. místní komunikace**

- Nová zastavitelná plocha **Z25** bydlení - venkovské domy (Bv) v lokalitě Stráně propojí vhodným způsobem dříve vymezené zastavitelné plochy Z7-8 v této lokalitě mezi sebou. Tím se dosáhne kompletního zastavění místní komunikace Stráně, která je zde již vybudována a patří obci, a pro kterou je proto vymezena stabilizovaná plocha veřejného prostranství ozn. Pk. Dalším důvodem vymezení plochy Z25 je žádost vlastníků dotčených

### *(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)*

pozemků o výstavbu rodinného domu, která byla podpořena zájmem obce o rozvoj bydlení v této části obce. Předpokládá se zde výstavba 2-3 rodinných domů.

- Zastavitelná plocha **Z22a** veřejného prostranství - komunikace (Pk) je vymezena z důvodu nutnosti rozšíření místní komunikace v místech, kdy tato není dostatečně široká pro obousměrný dopravní provoz. To je též důvodem vymezení její veřejně prospěšné stavby ozn. vps 6a. Vymezením zastavitelné plochy Z22a bude zabezpečeno dostatečné veřejné prostranství k zastavitelné ploše Z25 a k ostatním plochám podle zákona.

#### Zm2 Rozšíření zastavitelné plochy bydlení vč. komunikace v lokalitě Želítky

- Nová zastavitelná plocha **Z13a** bydlení - venkovské domy (Bv) prodlouží vhodným způsobem zastavitelnou plochu Z13 v lokalitě Želítky jižním směrem. Dalším důvodem vymezení plochy Z13a je žádost vlastníků dotčených pozemků o výstavbu rodinného domu, která byla podpořena zájmem obce o rozvoj bydlení v této části obce. Předpokládá se zde výstavba 2-3 rodinných domů.

#### Zm3 Rozšíření zastavitelné plochy bydlení vč. komunikace v lokalitě Čertovec

- Nová zastavitelná plocha Z14a bydlení - venkovské domy (Bv) prodlouží vhodným způsobem zastavitelnou plochu Z14 v lokalitě Čertovec severním směrem. Dalším důvodem vymezení plochy Z14a je žádost vlastníků dotčených pozemků o výstavbu rodinného domu, která byla podpořena zájmem obce o rozvoj bydlení v této části obce. Předpokládá se zde výstavba 3-6 rodinných domů.
- V zastavitelné ploše Z14a bude možno umístit související místní komunikaci a technickou infrastrukturu.

#### Zm4 Zastavitelná plocha bydlení v lokalitě za bytovkou

- Nová zastavitelná plocha Z26 bydlení - bytové domy (Bd) umožní obci Želetice vyřešit nedostatek bytových domů a s tím související nedostatek obecních bytů. Plocha je vymezena za stávající bytovkou proto, že vhodným způsobem doplní zástavbu v této části obce a též proto, že obec nemá k dispozici jiné vhodnější pozemky (ve svém vlastnictví), než zde. Předpokládá se zde výstavba 2 bytových domů.
- V zastavitelné ploše Z26 bude možno umístit související místní komunikaci a technickou infrastrukturu.

### NEJVÝHODNĚJŠÍ ŘEŠENÍ

Změna č. 1 je vypracována podle „Zprávy o uplatňování ÚP Želetice v uplynulém období 2016-2021“, která byla projednána podle zákona a schválena ZO Želetice. Změna je pořizována podle požadavků obce uvedených v část zprávy „E Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny“ ve funkci zadání změny č. 1. Ve zprávě jsou vyjmenovány parcely a vloženy výřezy ÚP s grafickým vyznačením pozemků, jejichž využití má být změněno. Změna č. 1 je pořizována zkráceným postupem, ve kterém se nezpracovávají varianty řešení (je pouze veřejné projednání). Viz výše čl. II.12 „Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání...“. Proto řešení ploch změny č. 1 nebylo možno v území alternovat nejvýhodnějším řešením, požadovaným zákonem o ochraně ZPF.

### VEŘEJNÝ ZÁJEM

Rozvoj bydlení v plochách Z14a, Z25-26 vč. plochy veřejných prostranství Z22a jsou důležité pro další rozvoj obce. Stavební rozvoj obce je veřejným zájmem. Ochrana zemědělské půdy je rovněž veřejným zájmem, navíc podpořený zákonem o ochraně ZPF. Z judikatury nevyplývá, který veřejný zájem převyšuje jiný veřejný zájem. Je proto na dotčeném orgánu ochrany ZPF, aby tuto skutečnost vyhodnotil a posoudil s ohledem na to, že navržené záborů změny č. 1 se týkají ZPF ve II. a ve IV. třídě ochrany.

Na druhou stranu je třeba zvážit i skutečnost, že vlastníci dotčených pozemků nevlastní pozemky v jiných (v ÚP již vymezených) zastavitelných plochách, ale právě v plochách vymezených změnou č. 1 a vlastníci zastavitelných pozemků jim své pozemky prodat nechtějí.

*(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)*

**GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF VE ZMĚNĚ Č. 1**

Grafické znázornění předpokládaných dopadů změny č. 1 na ZPF je provedeno na výkrese č. 6 v měřítku 1 : 5 000 nad současnou katastrální mapou. Výkres je vyhotoven v rozsahu území dílčích změn Zm1, Z3-7. Grafické znázornění předpokládaných dopadů změny č. 1 na ZPF je provedeno podle požadavků vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Předpokládané zábory ZPF pro plochy vymezené změnou č. 1 jsou na výkrese č. 6 vyšrafovány červeně.

## TABULKA - ČÍSELNÉ VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ZMĚNY č. 1 NA ZPF

Zábory zemědělské půdy ploch změny č. 1 jsou vyhodnoceny v katastrálním území Želetice u Kyjova (796018) v okrese Břeclav, ve správním obvodu ORP Kyjov na plochách, které přiléhají k hlavnímu zastavěnému území v uvedených lokalitách.

označení plochy /dílčí změna	navržený způsob využití plochy:	název lokality:	zábor ZPF v ha:	zábor ZPF ve změně č. 1 podle tříd ochrany:					v původním ÚP vymezeno jako plochy:
				I. třída:	II. třída:	III. třída:	IV. třída:	V. třída:	
<b>Z14a/Zm3</b>	bydlení - venkovské domy (Bv)	Čertovec	0,6735	--	0,6735	--	--	--	zemědělské - polní (orná) Zo
<b>Z25/Zm1</b>	bydlení - venkovské domy (Bv)	Stráně	0,1988	--	--	--	0,1988	--	zemědělské - záhumenní Zz
plochy bydlení -.venkovské domy (Bv)			0,8723	--	0,6735	--	0,1988	--	
<b>Z26/Zm4</b>	bydlení -.bytové domy (Bd)	za bytovkou uvnitř ZÚ	0,3735	--	0,3735	--	--	--	zemědělské - záhumenní Zz
plochy bydlení -.bytové domy (Bd)			0,3735	--	0,3735	--	--	--	
<b>Z22a/Zm1</b>	veřejné prostranství - komunikace (Pk)	Stráně	0,0323	--	--	--	0,0323	--	zemědělské - záhumenní Zz
plochy veřejných prostranství - komunikace (Pk)			0,0323	--	--	--	0,0323	--	
<b>celkem zábory ZPF v plochách změny č. 1</b>			<b>1,2781</b>	--	<b>1,0470</b>	--	<b>0,2311</b>	--	

### Poznámka:

V tabulce jsou vyhodnoceny zábory ZPF jen pro plochy, které jsou měněny změnou č. 1 ÚP Želetice v dílčích změnách Zm1, Zm3-4. Ostatní dílčí změny Zm5-8 nevymezují zábory ZPF, proto nejsou v tabulce uvedeny.

## **II.15.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení změny č. 1 na pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)**

Plochy změny č. 1 ÚP Želetice nezasahují do pozemků lesa či do ploch PUPFL, dopady na lesní půdu nejsou. Stabilizované plochy vymezené dílčí změnou Zm6 zasahují do pozemků 50 m od hranice lesa, ale k lesu (s výjimkou komunikace) nepřiléhají.

## **II.16 Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želetice podle ust. § 55b a podle ust. § 52 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., (o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů) byla v zákonné době podána 1 námitka. Námitka je níže citována kolmým písmem, rozhodnutí o námitce je uvedeno *šikmým kurzívou*:

### **1. Vodovody a kanalizace Hodonín, a.s., Purkyňova 2/2933, 695 11 Hodonín, Zn.: 2/T/23/365 ze dne 17. 3. 2023**

Želetice - veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP.

K návrhu sdělujeme následující:

1. Zm1 Propojení zastavitelných ploch bydlení v lokalitě Stráně vč. místní komunikace  
V případě výstavby nových RD bude nutné prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace.
  2. Zm2 Rozšíření zastavitelné plochy bydlení vč. komunikace v lokalitě Želítky  
V případě výstavby nových RD bude nutné prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace.
  3. Zm3 Rozšíření zastavitelné plochy bydlení vč. komunikace v lokalitě Čertovec  
V případě výstavby nových RD bude nutné prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace.
  4. Zm4 Zastavitelná plocha bydlení v lokalitě za bytovkou  
V případě výstavby nových objektů bude nutné prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace.  
Respektovat stávající veřejnou kanalizační stoku „C“ z bet. DN 1000 mm, která je vyústěna do toku. Upozorňujeme, že umístování staveb nad ochranným pásmem kanalizační stoky je v rozporu se zákonem č. 76/2006 Sb.
- Zm5 Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě Stráně  
Zm6 Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě U lesa  
Zm7 Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě Želítky za řadovkami  
Zm8 Uvedení ÚP do souladu s PÚR ČR, se ZÚR JMK, s ÚAP, se současnou legislativou a úprava podmínek v textech

### ***Nadále je nutné respektovat připomínky uvedené ve stanovisku zn. 2/T/21/1675 ze dne 30. 6. 2021:***

5. Veřejný vodovod a kanalizace jsou veřejně prospěšné stavby, které je nutno plně respektovat včetně ochranných a manipulačních pásem. Zejména je nutno respektovat přírodní vodovodní řady, které slouží k hromadnému zásobování pitnou vodou pro skupinu obcí a měst (skupinový vodovod) a kanalizační sběrače a kanalizační výtlačky pro odvedení splaškových vod na ČOV.  
Výše uvedené přírodní řady jsou dle limitů řady 1. kategorie.  
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.
6. Dále musí být respektován manipulační prostor nad přírodními řady (pruh o celk. šířce 5,0 - 6,0 m nad trasou přírodního vodovodního a kanalizačního potrubí sloužící ke vstupu pověřených pracovníků provozovatele vodovodu a kanalizace, včetně provozní techniky, na výše uvedené pozemky z důvodu provádění opravy, rekonstrukce či údržby tohoto potrubí.
7. Vodní plochy a protierozní prvky (poldry, biokoridory apod.) navrhnout mimo výše uvedená ochranná a manipulační pásma.

- Nové plochy pro bydlení, rekreaci, výrobní a zemědělské plochy situovat rovněž mimo výše uvedená ochranná a manipulační pásma. Inženýrské sítě musí zůstat i nadále na veřejně přístupných pozemcích.

**Požadavky na zásobování vodou a odkanalizování:**

**ÚP doplnit o následující:**

- Pro všechny plochy změn v ÚP bude posouzena bilance nároku na zásobování vodou a odkanalizování a podle potřeby zkapacitněno potrubí.
- V nově zastavitelných plochách navrhnout prodloužení veřejného vodovodu a kanalizace a vytvořit pro ně územní rezervu
- Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně - prospěšné stavby, je nutno tyto situovat na přístupných neoplocených pozemcích, podél komunikací či v přístupných koridorech (chodník, zelený pás).
- Vodovodní řad přednostně navrhnout v zeleni, případně chodníku, mimo vozovky a parkovací plochy.
- V navrhovaných zastavitelných plochách je nutno situovat zástavbu mimo ochranné pásmo stávajícího i navrhovaného potrubí.
- Vodovodní řady jsou dimenzovány prioritně 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).
- Respektovat trasu plánované kanalizace „Nenkovice-Želetice-Dražůvky“, zejména kanalizační sběrače a výtlaky. Trasu zohlednit při návrhu změny č. 1.
- U nově zastavitelných ploch řešit způsob likvidace odpadních vod do doby vybudování obecní ČOV s ohledem na platnou legislativu.
- Extravilánové vody odvést mimo kanalizační síť buďto samostatnou dešťovou kanalizací nebo zabránit vtoku do kanalizace vhodnými protierozní opatřeními a zasakováním.
- Dešťové vody je nutno přednostně vsakovat na území v místě vzniku, tam, kde to umožní hydrologické podmínky, případně jímat do retenčních nádrží.
- 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. 501/206 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- Následnou dokumentaci s naší a s. předem projednat a písemně odsouhlasit.

**Vyhodnocení námitek:**

**Ad1, Ad 2, Ad3, Ad4:**

*Z textové - výrokové části územního plánu mj. vyplývá, že zastavěné i zastavitelné plochy budou zásobovány pitnou vodou ze zásobovacích řadů pitného vodovodu, které budou prodlouženy do míst budoucí spotřeby a odkanalizovány prodloužením uličních kanalizačních řadů nebo novými stokami podle podmínek v lokalitě a sklonu terénu.*

*Pro zastavitelné plochy bydlení na severním a severovýchodním okraji obce Z7-8, Z14-14a, Z25-26 a na jihovýchodním okraji obce Z10 jsou v územním plánu navrženy souběžné rozvody technické infrastruktury (inženýrské sítě) zejména plynovod, vodovod a kanalizace. Technická infrastruktura /tzn. i prodloužení inženýrských sítí vč. veř. vodovodu a kanalizace do nových lokalit/ je přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Podmínky pro využití ploch vyplývají z textové výrokové části územního plánu. Toto bude řešeno popř. i upřesněno v navazujícím řízení vedeném příslušným stavebním úřadem.*

*Stejně tak v navazujícím řízení bude respektována stávající veřejná kanalizační stoka „C“ (z bet. DN 1000 mm), která je vyústěna do toku vč. nemožnosti umisťovat stavby v ochranném pásmu kanalizační stoky (v souladu se zákonem č. 76/2006 Sb).*

*- **Námítce se nevyhovuje.***

- Respektování přívodních vodovodních řadů, které slouží k hromadnému zásobování pitnou vodou pro skupinu obcí (skupinový vodovod), stejně jako respektování stávajícího

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

veřejného vodovodu a kanalizace a to včetně jejich ochranných a manipulačních pásem vyplývá ze zákona č. 76/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů. Stejně tak v navazujícím řízení bude respektována stávající veřejná kanalizační stoka „C“ (z bet. DN 1000 mm), která je vyústěna do toku vč. nemožnosti umístit stavby v ochranném pásmu kanalizační stoky (v souladu se zákonem č. 76/2006 Sb). V grafické části územního plánu lze zakreslit pouze jevy zobrazitelné v daném měřítku, proto se ochranné pásmo nezakresluje (územní plán neřeší podrobnosti, které mu nenáleží).

Inženýrské sítě jsou situovány přednostně na veřejně přístupných pozemcích (veřejná prostranství nebo v plochách sídelní zeleně). Požadavek na zabezpečení přístupu k potrubí pro vykonávání oprav a údržby (manipulační prostor) je respektován.

Podle ust. § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona je veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Účelem je možnost omezení vlastnického práva za účelem jejího uskutečnění. Stávající sítě se v územně plánovací dokumentaci do veřejně prospěšných staveb nezařazují.

- **Námítce se nevyhovuje.**

Ad6. Inženýrské sítě jsou situovány přednostně na veřejně přístupných pozemcích (veřejná prostranství nebo v plochách sídelní zeleně). Požadavek na zabezpečení přístupu k potrubí pro vykonávání oprav a údržby (manipulační prostor) je a bude respektován. Toto bude řešeno v navazujícím řízení vedeném příslušným stavebním úřadem.

- **Námítce se nevyhovuje.**

Ad7. Vodní plochy a protierozní prvky (poldry, biokoridory apod.) se navrhují mimo ochranná pásma vodovodů a kanalizací. Případné umístění protierozních prvků bude řešeno v navazujícím řízení vedeném příslušným stavebním úřadem. Změna č. 1 ÚP Želetice žádné vodní plochy ani protierozní prvky nenavrhuje.

- **Námítce se nevyhovuje.**

Ad8. Požadavek na vymezení nových ploch pro bydlení, rekreaci, výrobní a zemědělské plochy mimo ochranná a manipulační pásma respektovat nelze. Jednalo by se o nepřiměřený zásah do práv vlastníků pozemků. Technická infrastruktura je přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Požadavek na zabezpečení přístupu k potrubí pro vykonávání oprav a údržby (manipulační prostor) je a nadále bude respektován. Inženýrské sítě jsou situovány přednostně na veřejně přístupných pozemcích (veřejná prostranství).

- **Námítce se vyhovuje částečně - je doplněno.**

Ad9. Z textové - výrokové části územního plánu mj. vyplývají i podmínky pro umístování veřejných vodovodů a kanalizace, které bude nutno dodržet v dalších navazujících řízeních vedených příslušným úřadem (zejm. při rozšiřování vedení vodovodu budou posuzovány kapacitní a tlakové možnosti stávajícího vodovodu a vodních zdrojů, vodovodní řady budou technicky vybaveny pro zabezpečení dostatečné kapacity vody k hašení požárů, při umístování 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). Tyto obecné zásady jsou zapracovány již v současně účinném územním plánu.

Prověření kapacitní možnosti veřejného vodovodu není předmětem územního plánu. Případné umístění automatické tlakové stanice (ATS) u výše položených lokalit, jako stavby či zařízení provozně související se stavbou technické infrastruktury (§ 2 odst. 1 písm. k, pol. 2 stavebního zákona) je stejně jako technická infrastruktura přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, tzn., že realizace by byla možná. Případné umístění ATS bude řešeno v navazujícím řízení vedeném příslušným stavebním úřadem.

- **Námítce se nevyhovuje.**

Ad10. Z textové - výrokové části územního plánu mj. vyplývá, že zastavěné i zastavitelné plochy budou zásobovány pitnou vodou ze zásobovacích řadů pitného vodovodu, které budou prodlouženy do míst budoucí spotřeby a odkanalizovány prodloužením uličních kanalizačních řadů nebo novými stokami podle podmínek v lokalitě a sklonu terénu.

(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)

Technická infrastruktura (což je mj. i veřejný vodovod a kanalizace) je přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, tzn., že realizace by byla možná. Bude řešeno v navazujícím řízení vedeném příslušným stavebním úřadem.

- **Námítce se nevyhovuje.**

Ad11., Ad12

Inženýrské sítě jsou situovány přednostně na veřejně přístupných pozemcích (veřejná prostranství nebo v plochách sídelní zeleně). Požadavek na zabezpečení přístupu k potrubí pro vykonávání oprav a údržby (manipulační prostor) je respektován

- **Námítce se nevyhovuje.**

Ad13. Umístění veškeré zástavby v zastavitelných plochách bude řešeno v navazujícím řízení vedeném příslušným stavebním úřadem.

- **Námítce se nevyhovuje.**

Ad14. Z textové výrokové části územního plánu mj. vyplývají i podmínky pro umístování veřejných vodovodů a kanalizace, které bude nutno dodržet v dalších navazujících řízeních vedených příslušným úřadem mj. i podmínka, že vodovodní řady budou technicky vybaveny pro zabezpečení dostatečné kapacity vody k hašení požárů.

Případné umístění požární nádrže jako stavby technické infrastruktury je přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, tzn., že realizace by byla možná. Případné umístění bude předmětem navazujícího řízení vedeného příslušným stavebním úřadem.

- **Námítce se nevyhovuje.**

Ad15. Z textové - výrokové části územního plánu mj. vyplývá, že 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.

Kanalizace jako technická infrastruktura je přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, tzn., že realizace by byla možná. Případné umístění kanalizace bude řešeno v navazujícím řízení vedeném příslušným stavebním úřadem.

- **Námítce se nevyhovuje.**

Ad16, Ad17. Bude řešeno v navazujícím řízení vedeném příslušným stavebním úřadem v souladu s platnými právními předpisy.

- **Námítce se nevyhovuje.**

Ad18. Umístování případných retenčních nádrží a dešťové kanalizace pro odvod přebytečné dešťové vody z navrhovaných lokalit bude předmětem navazujících řízení vedených stavebním úřadem. Dešťová kanalizace i retenční nádrž jako stavby technické infrastruktury je možno umístit ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

- **Námítce se nevyhovuje.**

Ad19. Velikost zpevněných ploch bude navržena 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. 501/206 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Toto bude řešeno v souladu s platnou legislativou v navazujícím řízení vedeném příslušným stavebním úřadem.

- **Námítce se nevyhovuje.**

Ad20. Bude řešeno v navazujícím řízení vedeném příslušným stavebním úřadem.

- **Námítce se nevyhovuje.**

## **II.17 Vyhodnocení připomínek**

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želetice podle ust. § 55b a podle ust. § 52 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., (o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů) byla v zákonné době podána 1 připomínka. Připomínka je níže citována kolmým písmem, její vyhodnocení je uvedeno šikmým kurzívou:



**1. Archeologický ústav akademie věd ČR, v.v.i., Královopolská 147, 612 00 Brno, č. j.: ARUB/1083/2023 DS ze dne 8. 2. 2023**

Vyjádření k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Želetice, okr. Hodonín:

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, k dotčenému území uvádí:

- Celé dotčené území je území s archeologickými nálezy. Stavební činnost a jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů, se váže na oznamovací povinnost podle § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

V elektronické podobě je možné podklady s vyznačenými pozitivně prokázanými územími s archeologickými nálezy získat u správce Státního archeologického seznamu, tj. na Oddělení památkové archeologie Generálního ředitelství Národního památkového ústavu.

**Vyhodnocení připomínky:**

*Bude řešeno v navazujících řízeních vedeném příslušným stavebním úřadem.*

**II.18 Specifikace dílčích změn č. 1 ÚP Želetice**

PODLE ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚP:

- rozšíření zastavitelných ploch bydlení - venkovské (Bv) v lokalitách: Z14 - Čertovec, mezi Z7-8 - Stráně a U lesa, Z13 - Želítky, to v jednotlivých dílčích změnách
- nová zastavitelná plocha bydlení - bytové domy (Bd) za bytovkou v lokalitě Čertovec
- aktualizace zastavěného území podle požadavku § 58 odst. 3 st. zákona a převedení již využitých částí zastavitelných ploch Z7-9, Z11, a dalších ploch (Z22-24) do stabilizovaných ploch, to v jednotlivých dílčích změnách
- prověření záměrů v nezastavěném území v lokalitě Želítky - umístění chaty a změny kultury na ovocné sady vč. zvážení druhu ploch pro lokální ÚSES
- uvedení ÚP do souladu se ZÚR Jihomoravského kraje, s ÚAP JMK a s ÚAP Kyjov
- uvedení ÚP do souladu se současnou legislativou týkající se územního plánování, úprava stanovených podmínek podle současných požadavků
- úplné znění ÚP Želetice po vydané změně č. 1 v územním rozsahu celého území obce podle požadavku § 55a odst. 7 st. zákona

UPRAVENO DO TĚCHTO DÍLČÍCH ZMĚN Zm1-8:

**Zm1 *Propojení zastavitelných ploch bydlení v lokalitě Stráně vč. místní komunikace***

Vymezení nové zastavitelné plochy **Z25** bydlení - venkovské domy (Bv) v lokalitě Stráně, která propojí zastavitelné plochy Z7 a Z8 bydlení mezi sebou, vymezení nové zastavitelné plochy **Z22a** (Pk) včetně její veřejně prospěšné stavby **vps 6a** a stabilizované plochy **Pk** veřejného prostranství - komunikace a plochy zeleně sídelních zahrad **Zs** k ploše Z25:

- Změna stabilizované plochy zemědělské - záhumenní Zz na zastavitelnou plochu Z25 bydlení - venkovské domy (Bv) v lokalitě Stráně. To na soukromých zemědělských pozemcích parc. č. 2065/67-68, 2065/95 a 3875/3-4 ve IV. třídě ochrany ZPF mimo zastavěné území.
- Změna stabilizované plochy zemědělské - záhumenní Zz a části stabilizované plochy dopravní infrastruktury - místní Dm na zastavitelnou plochu Z22a veřejného prostranství - komunikace (Pk) pro možnost rozšíření místní komunikace před plochou Z25 v lokalitě Stráně. To na soukromých zemědělských pozemcích parc. č. 3868-3870 a 3875/3 ve IV. třídě ochrany ZPF mimo zastavěné území.
- Změna stabilizované plochy zemědělské - záhumenní Zz a části stabilizované plochy zeleně krajinné Zk na stabilizovanou plochu zeleně sídelních zahrad Zs pro možnost vedení technické infrastruktury a umístění vjezdů, to na pozemcích parc. č. 3868-3870, 3875/3-5 ve IV. třídě ochrany ZPF mimo zastavěné území.

### *(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)*

- Změna přílehlá částí stabilizované plochy dopravní infrastruktury - místní Dm na stabilizovanou plochu veřejných prostranství - komunikace Pk na obecním pozemku parc. č. 3847/8 s již realizovanou místní komunikací (zde v nedostatečné šířce).
- Návrh technické infrastruktury pro plochu Z25 v souběžné ploše zeleně sídelních zahrad na pozemcích parc. č. 3868-3870, 3875/3-5.
- Vymezení veřejně prospěšné stavby vps 6a „komunikace a inženýrské sítě v ploše Z22a v lokalitě Stráně“ a vymezení návrhu na rozšíření místní komunikace.

#### **Zm3 Rozšíření zastavitelné plochy bydlení vč. komunikace v lokalitě Čertovec**

Rozšíření zastavitelné plochy Z14 bydlení - venkovské domy (Bv) v lokalitě Čertovec o novou zastavitelnou plochu **Z14a** bydlení - venkovské domy (Bv) včetně umožnění veřejného prostranství pro místní komunikaci v této ploše:

- Změna stabilizované plochy zemědělské - polní Zo na zastavitelnou plochu Z14a bydlení - venkovské domy (Bv) - rozšíření v lokalitě Čertovec. To na soukromých zemědělských pozemcích parc. č. 3836-3841 ve II. třídě ochrany ZPF mimo zastavěné území.
- V zastavitelné ploše Z14 a v nové ploše Z14a bude možno umístit místní komunikaci. To uprostřed plochy nebo na západním okraji podél stávajícího veřejného prostranství s účelovou komunikací Pk (podél parc. č. 3846) v takové šířce, aby bylo umožněno též umístění souběžné technické infrastruktury pro plochy bydlení.

#### **Zm4 Zastavitelná plocha bydlení v lokalitě za bytovkou**

Vymezení nové zastavitelné plochy **Z26** bydlení - bytové domy (Bd) v lokalitě za bytovkou:

- Změna stabilizované plochy zeleně sídelních zahrad Zs na zastavitelnou plochu Z26 bydlení - bytové domy (Bd) v lokalitě za bytovkou (směrem na Čertovec). To na obecním zemědělském pozemku parc. č. 3842 a na soukromém zemědělském pozemku parc. č. 3845, obojí ve II. třídě ochrany ZPF v zastavěném území.
- Návrh rozšíření komunikace a technické infrastruktury pro plochu Z26 v souběžné ploše veřejného prostranství - komunikace Pk na obecním pozemku parc. č. 3833 s přesahem do zastavitelné plochy Z26 v zastavěném území.

#### **Zm5 Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě Stráně**

Aktualizace zastavěného území podle § 58, odst. 3) stavebního zákona (SZ) - převedení již využitě části zastavitelné plochy **Z7** (Bv) a již využitě zastavitelné plochy **Z22** (Pk) do ploch stabilizovaných, s tím související úprava hranice zastavěného území (ZÚ), úprava zbývajících zastavitelné plochy Z7 (Bv) v lokalitě Stráně a zrušení částí již realizované veřejně prospěšné stavby **vps 6**:

- Úprava hranice ZÚ v lokalitě Stráně - rozšíření ZÚ o využitou část plochy Z7 (Bv) včetně k ní přílehlá částí plochy Z22 veřejného prostranství s místní komunikací (Pk).
- Změna již využitě západní části zastavitelné plochy Z7 bydlení - venkovské domy (Bv) na stabilizovanou plochu Bv s 1 domem na pozemku parc. č. 2065/5.
- Změna již využitě západní části zastavitelné plochy Z22 veřejného prostranství - komunikace (Pk) na stabilizovanou plochu zeleně sídelních zahrad v pruhu před domem na pozemku parc. č. 3853.
- Převedení převážné části zastavitelné plochy Z22 veřejných prostranství - komunikace (Pk) s již realizovanou místní komunikací do stabilizované plochy Pk na obecním pozemku parc. č. 3847/8 a na soukromém pozemku parc. č. 3856 (dle KM je tento pozemek též komunikace).
- Převedení části zastavitelné plochy Z22 veřejných prostranství - komunikace (Pk) v pruhu podél zastavitelné plochy Z7 na stabilizovanou plochu zeleně sídelních zahrad Zs pro možnost vedení technické infrastruktury a umístění vjezdů. To na soukromých nezemědělských pozemcích v řadě parc. č. 3855, 3857, 3859, 3861, 3863, 3865 a 3867 (ostatní plochy a komunikace) mimo zastavěné území.

### *(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)*

- Zrušení návrhu již realizované části místní komunikace mk 4 a v ploše Z22. Redukce návrhu místní komunikace a její veřejně prospěšné stavby vps 6 „komunikace a inženýrské sítě v lokalitě Čertovec a Stráně“ jen na část přes pozemek parc. č. 3856.
- Redukce zastavitelné plochy Z7 bydlení - venkovské domy (Bv) v lokalitě Stráně - zmenšení o již využitou západní část na pozemku parc. č. 2065/5.

#### **Zm6 Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě U lesa**

Aktualizace zastavěného území podle § 58, odst. 3) SZ - převedení již využitě části zastavitelné plochy **Z8** (Bv), již využitě zastavitelné plochy **Z9** (Bv) a již využitě zastavitelné plochy **Z23** (Pk) s místní komunikací do ploch stabilizovaných, s tím související úprava hranice zastavěného území (ZÚ), redukce zbývající zastavitelné plochy Z8 (Bv), úprava stabilizovaných ploch v lokalitě U lesa a zrušení již realizované veřejně prospěšné stavby **vps 7** s komunikací:

- Úprava hranice ZÚ v lokalitě U lesa - rozšíření ZÚ o využitou část plochy Z8 (Bv), o plochu Z9 (Bv) a o plochu Z23 (Pk) mezi nimi.
- Změna již využitě severní části zastavitelné plochy Z8 bydlení - venkovské domy (Bv) a přiléhající stabilizované plochy zeleně krajinné Zk na stabilizovanou plochu Bv na pozemku parc. č. 3875/2 včetně stavby domu na parc. č. 332.
- Změna části stabilizované plochy dopravní infrastruktury - místní Dm na stabilizovanou plochu zeleně sídelních zahrad Zs na parc. 3875/2, 3875/6 a též na parc. 3874/1.
- Převedení již využitě zastavitelné plochy Z9 bydlení - venkovské domy (Bv), včetně proluky v ní a části přiléhající stabilizované plochy zemědělské - záhumenní Zz (za domy směrem k lesu), na stabilizovanou plochu bydlení Bv, to na pozemcích parc. č. 3876/2-8, 3876/15 a staveb domů na parc. č. 333, 331, 328, 329, 334, 336 (celkem je zde postaveno 7 nových rodinných domů).
- Změna severní malé části zastavitelné plochy Z9 bydlení - venkovské domy (Bv) na pozemku parc. č. 3876/9 na stabilizovanou plochu zemědělskou - záhumenní Zz.
- Převedení již realizované zastavitelné plochy Z23 veřejných prostranství - komunikace (Pk) mezi plochami Z8 a Z9 do stabilizované plochy Pk na pozemcích parc. č. 3877/4, 3876/1 a 3877/5.
- Zrušení návrhu již realizované místní komunikace v ploše Z23 a její veřejně prospěšné stavby vps 7 „komunikace a inženýrské sítě v ploše Z23 U lesa“.
- Redukce zastavitelné plochy Z8 bydlení - venkovské domy (Bv) v lokalitě U lesa - zmenšení o již využitou severní část.
- Převedení (změna) navazující stabilizované plochy dopravní infrastruktury - místní Dm na stabilizovanou plochu veřejných prostranství - komunikace Pk na pozemcích parc. č. 3847/8-9 s již realizovanou místní komunikací.

#### **Zm7 Aktualizace stavu zastavěného území v lokalitě Želítky za řadovkami**

Aktualizace zastavěného území podle § 58, odst. 3) SZ - převedení již využitě zastavitelné plochy **Z11** (Bv) do plochy stabilizované vč. přiléhající již využitě zastavitelné plochy **Z24** (Pk) s komunikací, s tím související úprava hranice zastavěného území (ZÚ) v lokalitě Želítky, zrušení již realizované veřejně prospěšné stavby **vps 8**:

- Úprava hranice ZÚ v lokalitě Želítky za řadovkami - rozšíření ZÚ o již využitou plochu Z11 (Bv) a o přiléhající plochu Z24 (Pk) s komunikací.
- Převedení již využitě celé zastavitelné plochy Z11 bydlení - venkovské domy (Bv) se 2 postavenými domy, včetně proluky v ní, na stabilizovanou plochu bydlení Bv na pozemcích parc. č. 3882, 3884, 3886 a staveb domů na parc. č. 322, 327.
- Převedení již využitě zastavitelné plochy Z24 veřejných prostranství - komunikace (Pk) do stabilizované plochy Pk na pozemcích parc. č. 3888, 3887/1-4, 2119, 2122, 3881 a do stabilizované plochy zeleně sídelních zahrad Zs na pozemcích parc. č. 2328/34, 2111, 2118, 2119, 2122, 3881, 3883, 3885 (v částech přiléhajících k zastavitelné ploše Z10).
- Zrušení návrhu již realizované místní komunikace v ploše Z24 a zrušení její již realizované vps 8, přičemž inženýrské sítě jsou zde rovněž realizovány.

**Zm8 Uvedení ÚP do souladu s PÚR ČR, se ZÚR JMK, s ÚAP, se současnou legislativou a úprava podmínek v textech**

- Uvedení územního plánu do souladu s nadřazenou dokumentací - s Politikou územního rozvoje (PÚR ČR) a se Zásadami územního rozvoje (ZÚR JMK) v jejich současných aktualizacích platných koncem r. 2023 podle § 54 odst. 6 stavebního zákona, to zejména v části odůvodnění.  
*Poznámka:* V ZÚR JMK vymezená plocha RLAPV07 je v původním ÚP Želetice zapracována dostatečně jako územní rezerva R1 (W).
- Uvedení ÚP do souladu se současně platnými předpisy vztahujícím se k územnímu plánování, zejména se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., s vyhláškou č. 500/2006 Sb., (podle přílohy č. 7 vyhlášky jsou upraveny doplněny nebo zredukovány názvy a obsahy článků výrokové části) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., v jejich zněních platných do 31. 12. 2022 (tedy bez jednotného standardu).
- Stavební zákon i obě jeho prováděcí vyhlášky po novelách platných od 1. 1. 2023 požadují zpracování územních plánů vč. jejich změn v jednotném standardu. Toto splněno není, protože o změně č. 1 rozhodlo (spolu se zprávou o uplatňování) Zastupitelstvo obce Želetice již 27. 9. 2021. Jednotný standard nepožaduje ani zpráva o uplatňování ÚP ve funkci zadání změny č. 1. Podle změnové vyhlášky č. 418/2022 Sb., se změna č. 1 vypracuje podle předpisů platných do 31. 12. 2022. V ostatních částech je současná legislativa respektována a dodržena.
- Uvedení ÚP Želetice do souladu s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů. Z toho vyplývající úprava stanovených podmínek pro plochy vymezené v původním ÚP nebo ve změně č. 1 (viz níže)..
- Zpracování současné digitální katastrální mapy platné koncem r. 2023 (v rozsahu celého území obce bude katastrální mapa zapracována v úplném znění).
- Aktualizace technické infrastruktury a limitů využití v území podle dat vložených do ÚAP Kyjov ve stavu z konce r. 2023 a podle požadavků dotčených orgánů. To do koordinálního výkresu v úplném znění ÚP po vydané změně č. 1.
- Se změnou č. 1 je vypracováno úplné znění ÚP Želetice po změně č. 1 v územním rozsahu celého správního území obce podle požadavku § 55 odst. 7 stavebního zákona.
- Úprava podmínek využití ploch zemědělských mimo zastavěné území a podmínek v plochách určených pro ÚSES podle požadavků zprávy o uplatňování ÚP Želetice v uplynulém období 2016-2021, zejména záměrů majitelů pozemků v lokalitě Želítky - chaty, ovocné sady.

**Změny v podmínkách jsou zejména tyto:**

*V plochách bytových domů Bd (Bd) budou přípustné i rodinné domy a jejich pozemky.*

*V plochách mimo zastavěné území nebudou povolovány rekreační chaty a rekreační chatky.*

*V plochách Zz, Zo, Zt a Zp bude podmíněně přípustná změna využití (zápisem v katastru i fakticky podle využití) na ovocný sad, popř. na vinici.*

*V plochách zeleně přírodní Zp budou přípustné pozemky zemědělského půdního fondu.*

*Jsou upraveny výšky budov v plochách Pk, Pz, Zs, Zz ze 6 m na 9 m a v plochách Os, Vs, Vz jsou upraveny z 12 m na 15 m.*

*Na střechách budov ve všech plochách jsou přípustné fotovoltaické a solární panely umístěné zejména ve sklonu střechy.*

## Poučení

Změna č. 1 Územního plánu Želetice vydaná formou opatření obecné povahy v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 správního řádu, nabývá účinnosti spolu s úplným zněním ÚP (podle § 55, odst. 7 stavebního zákona) patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....

**Jaroslav Kohút**  
místostarosta

.....

**Pavel Planeta**  
starosta

.....

razítko obce

*(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)*

# OBSAH

	strana:
<b>I. ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽELETIICE (výrok)</b> .....	5
<b>II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽELETIICE</b>	
-- Seznam dílčích změn č. 1 .....	11
II.1 Postup pořízení změny č. 1 .....	11
II.2 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	13
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 .....	20
II.4 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	21
II.5 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů .....	23
II.6 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	27
II.7 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona .....	27
II.8 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	27
II.9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	27
II.10 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	30
II.11 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů .....	32
II.12 Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání. změny podle části E zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období .....	33
II.13 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách.. územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	39
II.14 Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....	39
II.15 Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení změny č. 1 na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	40
II.16 Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění .....	45
II.17 Vyhodnocení připomínek .....	48
II.18 Specifikace dílčích změn č. 1 ÚP Želetice .....	49
-- Poučení .....	53
<b>III. ÚZEMNÍ PLÁN ŽELETIICE S VYZNAČENÍM ZMĚNY Č. 1</b> .....	další strany 1 - 34

## GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1

měřítko:

*výkresy změny č. 1:*

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

*výkresy odůvodnění změny č. 1:*

4 Koordinační výkres .....	1 : 5 000
6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu .....	1 : 5 000

*(Změna č. 1 Územního plánu Želetice vč. odůvodnění)*



## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

(v pořadí podle abecedy):

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
EVL	evropsky významná lokalita Natura 2 000
JM	jihomoravský
JMK, JmK	Jihomoravský kraj
KM	katastrální mapa
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
MěÚ	městský úřad
MO	Ministerstvo obrany České republiky
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	politika územního rozvoje České republiky
RBC	regionální biocentrum
RK	regionální biokoridor
SZ	stavební zákon č. 183/2006 Sb., v aktuálním znění 12/2022
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚAP	územně analytické podklady
ÚPD	územně plánovací dokumentace (obecně)
ÚP	územní plán (od roku 2007 výše)
ZO	zastupitelstvo obce
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR JMK	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

## ÚDAJE O ZPRACOVATELÍCH ÚP A JEHO ZMĚNY č. 1

urbanismus a texty:

Ing. arch. Jiří Hála

projekční ateliér pro územní plánování, č. autorizace ČKA 01072

Viniční 101, 615 00 Brno - Židenice, [jiri.hala13@gmail.com](mailto:jiri.hala13@gmail.com)

výkresy a data:

Roman Staněk

Nedvědice 262, 592 62 Nedvědice, [stankr@seznam.cz](mailto:stankr@seznam.cz)