

ARCHTEAM®
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

ÚZEMNÍ PLÁN ŽELEŠICE			
opatření obecné povahy		textová část	
A2.	Odůvodnění územního plánu	Zpracovatel :	ARCHTEAM® ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
		Vedoucí projektant :	Doc. Ing. arch. Milan Rak, Ph.D.
		Zodpovědný projektant :	Ing. arch. Iveta Raková
		Vypracoval :	ARCHTEAM
	Datum :	leden 2022	Pořizovatel : Obecní úřad Želešice

Obsah dokumentace

ÚZEMNÍ PLÁN ŽELEŠICE				
ú z e m n í p l á n				
textová část		grafická část		
A1.	Návrh územního plánu	B1.	Výkres základního členění území	1: 5 000
		B2.	Hlavní výkres	1: 5 000
		B3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000
o d ů v o d n ě n í ú z e m n í h o p l á n u				
textová část		grafická část		
A2.	Odůvodnění územního plánu	B4.	Koordinační výkres	1: 5 000
		B5.	Výkres širších vztahů	1: 50 000
		B6.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000
		B7.	Výkres technické infrastruktury	1: 5 000

Obsah textové části**A2. Odůvodnění územního plánu**

1. postup pořízení územního plánu	str. 3
2. odůvodnění územního plánu dle § 53 odst. 4	str. 3
a) soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	str. 3
b) soulad územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	str. 17
c) soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	str. 20
d) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	str. 21
3. odůvodnění územního plánu dle § 53 odst. 5	str. 22
a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4	str. 22
b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	str. 22
c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	str. 30
d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	str. 30
e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	str. 30
f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	str. 53
4. odůvodnění územního plánu dle přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.	str. 55
a) koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	str. 55
b) vyhodnocení splnění požadavků zadání a pokynů pro úpravu územního plánu	str. 66
c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	str. 89
d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	str. 89
5. rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	str. 104
6. vyhodnocení připomínek	str. 104

příloha: Odůvodnění pořizovatele

1. postup pořízení územního plánu

viz příloha: Odůvodnění pořizovatele

2. odůvodnění územního plánu dle § 53 odst. 4**a) soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

- Politika územního rozvoje ČR**

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR), schválené vládou ČR dne 20.7.2009 usnesením č. 929, ve znění po schválení Aktualizace č.5 dne 17.8.2020, vyplývají pro řešené území následující priority a úkoly pro územní plánování, které jsou územním plánem splněny:

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území	
<i>priorita územního rozvoje</i>	<i>soulad s návrhem územního plánu</i>
Republiková priorita č. 14 Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.	Ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je územním plánem zajištěna vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek jejich využití včetně podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu. Jsou navrženy nové zastavitelné plochy i nové plochy krajiny a sídelní zeleně, tím je zajištěn vyvážený rozvoj ve všech pilířích udržitelného rozvoje území. Stanovené zásady urbanistické koncepce a urbanistické kompozice chrání původní založenou urbanistickou strukturu obce a její charakteristický krajinný ráz a současně umožňují další rozvoj obce. Rozsáhlé plochy těžby (lom Želešice) jsou v souladu s podmínkami povolení těžby navrženy k rekultivaci, resp. navrácení těžebních ploch po ukončení těžby do ploch krajiny (plochy přírodní - index NP). V koordinaci se sousedními územními celky je v územním plánu vyznačena trasa pro pěší a cyklisty, vedená na stávajících a navržených komunikacích.
Republiková priorita č. 14a Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.	Územní plán zohledňuje ochranu půdního fondu vymezením ploch krajiny. Stabilní a hodnotné krajinné plochy jsou zařazeny do systému ekologické stability území. Prvky ÚSES jsou vymezeny na regionální a lokální úrovni. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v zastavěném území nebo v jeho přímé návaznosti.
Republiková priorita č. 15 Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně	V rámci rozvoje a stability obce jsou dlouhodobě sledovány a naplňovány cíle sociální i kulturní soudržnosti obyvatel obce. Územní plán nově vymezuje plochy sídelní zeleně a veřejných prostranství, které budou sloužit ke každodennímu setkávání obyvatel a budou zajišťovat zvýšení kvality obytného prostředí obce. Významná cílová místa občanského vybavení a služeb jsou v územním plánu vymezena jako stabilizované plochy občanského vybavení (index OV, OS, OH). Rozvoj občanského vybavení je umožněn také v rámci ploch smíšených obytných venkovských (index SV).

Republiková priorita č. 16 Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.	Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití bylo přihlédnuto ke komplexnímu řešení území, a to jak v rámci celého území obce, tak v rámci širších územních vztahů, zejména k přímé návaznosti obce Želešice na intenzivně se rozvíjející oblast Modřic a metropole Brna.
Republiková priorita č. 16a Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.	Koncepce řešení území obce vychází z dlouhodobě sledovaných rozvojových záměrů zakotvených v dosud platném územním plánu obce, ze záměrů sousedních územních celků a zejména z priorit a úkolů stanovených Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje. Tím dochází k zajištění odvětvové, prostorové i časové koordinace rozvoje území obce v širších souvislostech.
Republiková priorita č. 17 Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.	Obec Želešice díky snadné dopravní dostupnosti Modřic a Brna nepatří k hospodářsky problémovým územím. Vytváření nových pracovních míst přímo v obci posiluje územní plán vymezením rozvojových ploch výroby a skladování, a to zejména v návaznosti na budoucí silniční obchvat obce tak, aby obytná část území nebyla zatížena těžkou nákladní dopravou.
Republiková priorita č. 18 Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.	Stanovená koncepce rozvoje obce vytváří možnost nadmístního využití ploch, posiluje postavení obce v systému polycentrické struktury Jihomoravského kraje. Navržená koncepce dopravy zajišťuje snadné propojení obce v rámci širších územních vazeb.
Republiková priorita č. 19 Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.	Stanovené podmínky využití ploch zajišťují možnost polyfunkčního využívání výrobních areálů, včetně využití areálů ploch těžby po ukončení dobývání nerostů. Uvnitř zastavěného území jsou vymezeny zastavitelné plochy a plochy přestavby, kterými je zajištěna intenzifikace využití zastavěného území. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území a na zbytkových plochách kolem budoucího obchvatu obce, které není možné z hlediska organizace půdy zemědělsky využívat. Tím je zajištěna ochrana nezastavěného území a minimalizace záborů půdního fondu a fragmentace krajiny. Plochy sídelní a veřejné zeleně jsou územním plánem chráněny a je navržen jejich rozvoj. Stanovenou koncepcí jsou eliminovány negativní důsledky suburbanizace, nové zastavitelné plochy jsou vymezeny hospodárně, s maximálním využitím založených systémů občanské, dopravní i technické infrastruktury.
Republiková priorita č. 20 Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v	Ve volné krajině nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy. Pro minimalizaci možných negativních dopadů na krajinný ráz území při realizaci rozvojových záměrů jsou stanoveny základní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Stanovená koncepce plně respektuje veřejné zájmy, které se v území uplatňují. Přírodní, kulturní i civilizační hodnoty jsou respektovány, chráněny a je navržen jejich rozvoj. Je vymezen územní systém ekologické stability a plochy krajiny, které zajišťují ochranu rozmanitosti venkovské krajiny se zohledněním cílové charakteristiky a typu krajiny, které se v řešeném území uplatňují.

zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.	
Republiková priorita č. 20a Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.	Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj prostupnosti sídla do krajiny, i samotné krajiny. Zastavitelné plochy jsou vymezovány tak, aby byla zajištěna prostupnost zastavěného území do krajiny, jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury, které zajišťují prostupnost uvnitř i vně zastavěného území, založená síť polních i lesních cest je respektována a je využita pro stabilizaci i rozvoj cest pro pěší a cyklisty s návazností na sousední územní celky. Zachování prostupnosti krajiny pro zvěř a zachování migrační propustnosti krajiny je zajištěno vymezením ploch krajiny, ploch a koridorů sídelní zeleně a prvků systému ekologické stability na regionální i lokální úrovni.
Republiková priorita č. 21 Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy. Cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.	Územní plán chrání před zastavěním souvislé plochy veřejně přístupné zeleně, jsou vymezeny jako plochy krajiny, plochy a koridory sídelní zeleně a plochy veřejné zeleně.
Republiková priorita č. 22 Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).	Stanovená koncepce využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje uplatnění různých forem rekreace, turistiky a cestovního ruchu. Jsou vymezeny plochy individuální rekreace, navrženy plochy pro rekreaci krajinou, jsou vytvořeny podmínky pro realizaci cyklostezky v návaznosti na sousední územní celky a významná krajinná území.
Republiková priorita č. 23 Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umisťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umisťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).	Dopravní připojení obce v rámci širších vztahů sídelní struktury Jihomoravského kraje určuje nadřazená územně plánovací dokumentace, územní plán z této nadřazené koncepce vychází a dále ji zpřesňuje na podkladu katastrální mapy. Silniční obchvat obce je navržen v návaznosti na nadřazený dopravní systém. Podél této vymezené plochy jsou navrženy plochy a koridory izolační sídelní zeleně pro eliminaci případných negativních dopadů z provozu na obchvatu obce na stabilizované obytné plochy. Při vymezení nových zastavitelných ploch určených pro bydlení byly zohledněny podmínky na ochranu veřejného zdraví, v maximální možné míře jsou tyto plochy navrhovány v odstupu od samotného tělesa silničního obchvatu a jsou od něj odděleny navrženými plochami izolační sídelní zeleně.

Republiková priorita č. 24 Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).	Dopravní koncepce obce je navržena v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, jsou vytvořeny podmínky pro realizaci opatření na minimalizaci negativních vlivů z dopravy. Obecně je ochrana veřejného zdraví obyvatel řešena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití; konkrétní stavby budou z hlediska ochrany před hlukem posuzovány v souladu s platnou legislativou v rámci navazujících územních a stavebních řízeních. Je zajištěna dopravní přístupnost všech zastavitelných ploch. Jsou vymezeny územní studie, u nichž je řešení dopravní a technické infrastruktury jednou z podmínek pro pořízení. Pro všechny stavby a činnosti v území je stanovena obecně platná podmínka prvotního zajištění dostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou. V celém území jsou vymezeny v dostatečném množství plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně, dále je upřesnění těchto ploch jednou z podmínek pořízení územních studií. Občanské vybavení veřejné infrastruktury je regulativně umožněno zřizovat v plochách bydlení, smíšených obytných a plochách občanského vybavení.
Republiková priorita č. 24a Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.	Cílem stanovené koncepce je stabilizace a rozvoj ploch výroby neslučitelných s plochami obytnými do prostoru za navržený silniční obchvat obce. Uvnitř obytných ploch jsou regulativně přípustné pouze takové provozy, které nebudou negativně ovlivňovat pohodu a kvalitu bydlení a nebudou mít negativní dopady na veřejné zdraví.
Republiková priorita č. 25 Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.	Územní plán zohledňuje záplavové území Q100 a jeho aktivní zónu. Z důvodu dlouhodobě sledované koncepce rozvoje obce jsou v části záplavového území vymezeny zastavitelné plochy Z16, Z5, Z6, Z7 a Z7a. Využití těchto ploch, vyjma plochy Z7 na základě pokynu pořizovatele, je podmíněno stanovenými specifickými podmínkami, které lokalizaci ploch uvnitř evidovaného záplavového území zohledňují. Realizace protipovodňových opatření je umožněna v rámci podmínek pro využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití. Je umožněno doplňovat nová vodní díla v krajině pro zvýšení jejich retenčních schopností stanovením přípustného využití ploch krajiny. Podmínky, respektive preference pro nakládání s dešťovými vodami jsou stanoveny.
Republiková priorita č. 26 Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.	Zastavitelné plochy Z16, Z5, Z6, Z7 a Z7a, které jsou dotčeny evidovaným záplavovým územím Q100, jsou vymezeny z důvodu dlouhodobě sledované koncepce rozvoje obce v území, které se nachází v prostoru obklopeném stabilizovanou zástavbou obce, tedy zastavěným územím. Využití těchto ploch, vyjma plochy Z7 na základě pokynu pořizovatele, je podmíněno návrhem opatření na ochranu staveb před povodní a zajištěním volného průtoku záplavových vod. Navržená komunikace Z6 DM je nutná pro zajištění prostupnosti zastavěného území a pro rovnocenné dopravní spojení stávajícího dopravního systému obce a navrženého silničního obchvatu obce (rovnost mobility obyvatel pravobřežní a levobřežní zástavby obce).

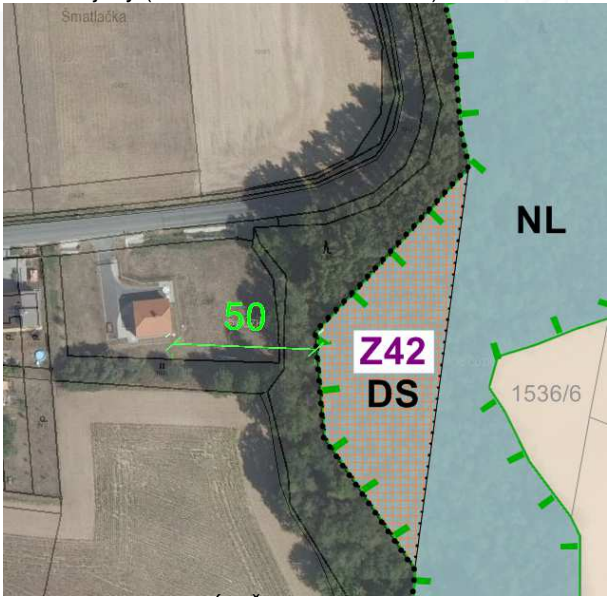
Republiková priorita č. 27 Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.	Obec Želešice je i výhledově dostatečně zajištěna systémy technické infrastruktury. Systém dopravní infrastruktury doplňuje územní plán návrhem silničního obchvatu obce, několika místních komunikací a návrhem komunikací pro pěší a cyklisty. Veřejná občanská infrastruktura je doplněna návrhem plochy občanského vybavení pro umístění objektu sociálního bydlení a služeb. Další služby občanského vybavení, které jsou slučitelné s bydlením, lze umísťovat dle stanovených podmínek využití také v plochách bydlení a obytných plochách. Systém veřejných prostranství je doplněn návrhem nových ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně a dále stanovením podmínek pro pořízení územních studií v lokalitách předpokládaného intenzivního rozvoje bydlení.
Republiková priorita č. 28 Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.	Nároky dalšího vývoje v území jsou zohledněny v dlouhodobých souvislostech, a to jednak koncepčním návrhem dopravního systému obce, jednak koncepčním návrhem systémů veřejné infrastruktury včetně veřejné zeleně, koncepčním návrhem sídelní zeleně a stezek pro pěší a cyklisty a koncepčním návrhem řešení ploch těžby nerostů v horizontu ukončení těžby a uzavření dobývacího prostoru, a to jednak s ohledem na zvýšení ekologické stability území, jednak s ohledem na případný rozvoj výroby a výrobních služeb.
Republiková priorita č. 29 Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.	Je zajištěna návaznost různých druhů dopravy, dopravní koncepce zohledňuje vzájemnou provázanost dopravních tras a důslednou dopravní obslužnost území. Zajišťuje dopravní přístup k navrženým zastavitelným plochám. Vymezením plochy dopravní infrastruktury místní Z6 DM je zajištěna rovnost mobility pro obyvatele obce při dosažitelnosti budoucího silničního obchvatu obce a tím dopravní dostupnosti při dojíždění za pracovními příležitostmi a občanským vybavením na území Modřic a Brna. Jsou navrženy koridory sídelní zeleně jako doprovodné izolační zeleně kolem silničního obchvatu obce pro ochranu obytného území před vlivy z dopravy. Jsou vytvořeny podmínky pro využívání a rozvoj systému cest v krajině a jejich zapojení do cyklistických a pěších tras v návaznosti na sousední územní celky.
Republiková priorita č. 30 Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.	Obec Želešice je i výhledově plně zajištěna systémy technické infrastruktury. Nadále bude probíhat provozní údržba sítí a jejich rozšiřování v místech potřeby.
Republiková priorita č. 31 Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.	V rámci využití vybraných zastavěných a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití jsou podmíněně přípustné fotovoltaické elektrárny. Využívání alternativních zdrojů energie v zastavěném a nezastavěném území lze dále povolit na základě ustanovení stavebního zákona, §103, odst.1, písm.d). V rámci přípustného využití ploch vodních a vodohospodářských VV jsou povoleny stavby malých vodních elektráren.

Republiková priorita č. 32 Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje obnovu stávajícího domovního fondu, jeho průběžnou údržbu a rekonstrukci. Navržené plochy přestavby umožňují řešit nevyužívané nebo nedostatečně využívané objekty a plochy.
Rozvojové oblasti a rozvojové osy - rozvojová oblast OB3	
<i>úkol pro územní plánování</i>	<i>soulad s návrhem územního plánu</i>
a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí. c) Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, popřípadě jednotlivých katastrálních území, při respektování důvodů vymezení dotýčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymezit i pouze v části katastrálního území. d) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích, podle konkrétních podmínek a možností území, zohlednit typologii obsaženou ve Strategii regionálního rozvoje ČR 2014–2020. e) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích postupovat mimo jiné v souladu s Programy zlepšování kvality ovzduší, pokud to zmocnění pro obsah zásad územního rozvoje uvedené v právních předpisech umožňuje.	a) V souladu se zařazením řešeného území do rozvojové oblasti OB3 je stanovena koncepce rozvoje, která umožňuje intenzivní využívání území. Intenzivní využívání území je podpořeno také návrhem silničního obchvatu obce. b) Do územního plánu jsou zapracovány zpřesňující úkoly z územně plánovací dokumentace Jihomoravského kraje. c) Netýká se územního plánu obce. d) Netýká se územního plánu obce. e) Netýká se územního plánu obce.
a) vytvořit územní podmínky pro řešení dopravní (zejména silniční) sítě jižně od dálnice D1, b) pořídit územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.	a) ÚP vytváří podmínky pro řešení silniční dopravní sítě. b) Netýká se územního plánu obce.
Koridory a plochy dopravní infrastruktury	
<i>úkol pro územní plánování</i>	<i>soulad s návrhem územního plánu</i>
VR1 - koridor vysokorychlostní železniční dopravy Prověřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento rozvojový záměr vymezením územních rezerv, případně vymezením koridorů pro úseky (Dresden–) hranice SRN/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha, Plzeň–Praha, Praha–Brno, Brno–(Přerov)–Ostrava–hranice ČR/Polsko, Brno–Vranovice–Břeclav–hranice ČR.	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v úplném znění vymezují pro vysokorychlostní trať návrhový koridor DZ11 VRT Brno - Šakvice. Tento koridor je vymezen mimo řešené území obce Želešice.

• Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje na 29. zasedání dne 05.10.2016 usnesením č. 2891/16/Z 29 a dne 31.10.2020 nabyly účinnosti ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1 a 2.

1. uspořádání území kraje	
<i>zásady a úkoly vyplývající ze zařazení řešeného území do rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno</i>	<i>soulad a naplnění v územním plánu</i>
a) Koordinovat územní rozvoj obcí s možnostmi realizace silniční sítě. Hledat taková řešení, která nepřipustí zatěžování zastavěných území sídel průjezdnou dopravou vyvolanou rozvojem bez odpovídajícího řešení silniční sítě. b) Vytvářet územní podmínky v železniční infrastruktuře pro stabilizaci vedení VRT v prostoru metropolitní rozvojové oblasti s napojením na Prahu, Vídeň a Ostravu. c) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj sídel obslužených integrovaným dopravním systémem. Preferovat sídla s přímou vazbou na železniční dopravu, která vytvářejí podmínky pro zajištění přepravních vztahů pro okolní obce silniční dopravou. d) Na vjezdech do města Brna vytvářet územní podmínky pro založení systému P+R s těsnou vazbou na kapacitní veřejnou dopravu a systém IDS. e) Vytvářet územní podmínky pro zásobení obcí metropolitní rozvojové oblasti vodou z Vířského oblastního vodovodu při zajištění územních podmínek pro efektivní využití ostatních zdrojů pitné vody.	a) V souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem je vymezena plocha Z37 DS dopravní infrastruktury pro silniční obchvat obce - přestavbu silnice II/152 (II/152 Želešice obchvat, včetně souvisejících staveb). Vymezením této plochy je zajištěno odvedení průjezdné dopravy z obytného území obce. b) Koridor územní rezervy pro VRT území obce nezasahuje. c) Řešené území nemá přímou vazbu na železniční dopravu. Jsou proto vytvořeny podmínky pro zajištění přepravních vztahů v rámci silniční dopravní sítě. d) Netýká se řešeného území. e) Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci a rozvoj systému zásobování pitnou vodou. Stavby veřejné technické infrastruktury systému zásobování pitnou vodou jsou přípustné v plochách s rozdílným způsobem využití, v nezastavěném území je lze umísťovat na základě §18 stavebního zákona.
2. plochy a koridory nadmístního významu	
<i>požadavek pro územní plánování</i>	<i>soulad a naplnění v územním plánu</i>
koridor dálnice DS14 D52/JT Rajhrad - Chrlice II (D2) a) Zpřesnit a vymezit koridor dálnice D52/JT v součinnosti s dotčenými orgány státní správy s ohledem na přepravní funkci, požadované technické parametry a návaznosti na koridory navazující silniční sítě. b) Zpřesnit a vymezit koridor dálnice D52/JT s ohledem na optimalizaci trasy v rámci koridoru s cílem minimalizace dopadů na obytnou zástavbu, zajistit splnění hlukových limitů, zachování funkcí skladebných prvků ÚSES, minimalizaci rozsahu záboru ZPF a PUPFL, minimalizaci vlivů na ochranné pásmo vodních zdrojů II.b stupně, odtokové poměry a čistotu povrchových vod. c) Zajistit územní koordinaci a ochranu koridoru dálnice D52/JT v ÚPD města Brna a dotčených obcí.	a) Koridor DS14 veřejně prospěšné stavby dálnice D52/JT zasahuje okrajově jihovýchodní část území obce Želešice. V územním plánu je vymezen jako koridor dopravní infrastruktury Z38 DS a je zařazen mezi veřejně prospěšné stavby s označením WD2. b) Obytná zástavba obce Želešice není trasováním dálnice D52/JT dotčena. Koridor je vymezen z důvodu minimalizace záborů půdního fondu a minimalizace zásahů do vymezeného regionálního biocentra RBC212 jako překryvný. V rámci projektového upřesnění umístění dálničního tělesa je nutné řešit střet se zájmy ochrany přírody a krajiny. Zbytkové plochy uvnitř vymezeného koridoru, které nebudou využity pro stavbu dálnice a související stavby, budou dále využívány v souladu se stávajícím stabilizovaným stavem. c) Územní ochrana koridoru dálnice D52/JT je na území Želešic zajištěna vymezením koridoru Z38 DS.
DS25 - II/152 Želešice, obchvat a) Zpřesnit a vymezit jednotlivé koridory pro přestavbu krajských tahů silnic II. třídy diferencovaně s ohledem na jejich přepravní funkci, požadované technické parametry, optimalizaci trasy v rámci koridoru s cílem minimalizace dopadů na obytnou zástavbu, zajistit splnění hlukových limitů, minimalizaci rozsahu záboru PUPFL. b) Zajistit územní koordinaci a ochranu koridorů přestavby krajských tahů silnic II. třídy v ÚPD dotčených obcí.	a) Koridor DS25 veřejně prospěšné stavby obchvatu obce (II/152 Želešice obchvat, včetně souvisejících staveb) je v územním plánu na základě upřesnění dle podkladu katastrální mapy a evidence nemovitostí vymezen jako zastavitelná plocha dopravní infrastruktury Z37 DS a je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby s označením WD1. Vzhledem k tomu, že jde o dlouhodobě připravovaný záměr na území obce, který se již odráží v právním stavu území, nebylo nutné

	pro tuto stavbu vymezovat koridor v šířce 150 m. Zastavitelná plocha Z37 DS pro přestavbu silnice II/152 a související zastavitelné plochy dopravní infrastruktury s označením Z37a DM (WD15) a Z37b DM (WD16) jsou vymezeny dle aktualizované projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí o umístění stavby II/152 Želešice (Linio Plan, s.r.o., listopad 2020). b) Územní koordinace a ochrana koridoru DS25 je zajištěna vymezením plochy Z37 DS.
DS47 - II/152 Ořechov - Hajany, obchvat a) Zpřesnit a vymezit jednotlivé koridory pro přestavbu krajských tahů silnic II. třídy diferencovaně s ohledem na jejich přepravní funkci, požadované technické parametry, optimalizaci trasy v rámci koridoru s cílem minimalizace dopadů na obytnou zástavbu, zajistit splnění hlukových limitů, s ohledem na snížení imisních příspěvků komunikace, s ohledem na zmírnění pohledového působení komunikace, minimalizaci rozsahu záboru PUPFL, minimalizaci rozsahu vlivů na odtokové poměry a minimalizaci vlivů na čistotu povrchových vod. b) Zajistit územní koordinaci a ochranu koridorů přestavby krajských tahů silnic II. třídy v ÚPD dotčených obcí.	a) Koridor DS47 veřejně prospěšné stavby - II/152 Ořechov - Hajany, obchvat - byl v rámci aktualizace č. 1 ZÚR JMK převeden z územních rezerv (RDS20) do zastavitelných ploch a koridorů (koridor DS47). Z toho důvodu bylo v rámci ÚP Želešice provedeno prověření potřeby územní ochrany pro realizaci této veřejně prospěšné stavby na území obce Želešice. Přihlédnuto bylo k šířce koridoru v ZÚR JMK - 150 m a k právnímu stavu území, tj. evidenci zastavěných ploch a nádví, ostatních ploch a zemědělské a lesní půdy katastru nemovitostí. Na základě prověření bylo zjištěno, že stavbu lze na území Želešic realizovat v rámci vymezených ploch dopravní infrastruktury silniční (DS), které jsou vymezeny v širším rozsahu, než je silniční těleso II/152 a umožňují tak i šířkové stavební úpravy silnice. Jako problémové se jeví trasování na území obce Hajany v prostoru ČOV Hajany. Objekt ČOV omezuje prostor pro možné umístění tělesa obchvatu obce Hajany (volná max. šířka cca 50 m).  Z toho důvodu je v ÚP Želešice vymezen koridor dopravní infrastruktury silniční Z42 DS, který prostor pro umístění silničního tělesa obchvatu obce Hajany rozšiřuje (volná max. šířka cca 100 m). V případě využití tohoto koridoru pro umístění stavby obchvatu obce Hajany zůstanou zbytkové pozemky v plochách krajiny a bude zajištěna jejich stabilita potřebná pro ÚSES obce Želešice. b) Územní koordinace a ochrana koridoru DS47 je zajištěna vymezením plochy Z42 DS.

krajská síť cyklistických koridorů: (Velká Bíteš) - Rosice - Modřice, Střelice - Rebešovice - Cyklistická stezka Brno-Vídeň (podél Bobravy) a) V ÚPD dotčených obcí prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení krajských cyklistických koridorů v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK. b) Zpřesnit a vymežit koridor (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava), Valtice – Pohansko a Sedlec – U Tří Grácií s ohledem na minimalizaci vlivů na památku UNESCO KPZ LVA; koridor v území plošné památkové ochrany vymezovat přednostně v rámci stávající historické cestní sítě. c) Zajistit územní koordinaci a ochranu krajských cyklistických koridorů v ÚPD dotčených obcí. d) Zpřesnit a vymežit krajské cyklistické koridory s ohledem na minimalizaci vlivů na zvláště chráněná území.	a) Územním plánem jsou řešeny cyklistické koridory v návaznosti na sousední územní celky. Trasy koridorů jsou vymezeny mimo dopravní prostory krajských silnic. Pro trasování cyklostezek je využita stávající síť místních komunikací a polních a lesních cest v krajině. V místech potřeby je tato cestní a komunikační síť doplněna návrhem ploch dopravní infrastruktury místní - tyto úseky jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby. b) Netýká se řešeného území. c) Ochrana je v řešeném území zajištěna vymezením cyklistických tras v celé jejich délce a návrhem úpravy nebo doplnění systému cestní a komunikační sítě obce v těchto trasách. d) Cyklistické trasy jsou v maximální možné míře vymezeny na místních komunikacích nebo stávajících polních a lesních cestách. Zvláště chráněná území nejsou v řešeném území obce Želešice stanovena a sledována.
územní systém ekologické stability: RBC212 - Želešický hájek, RK1489, RK1491A a) Vytvářet územní podmínky pro koordinaci vymezení prvků ÚSES všech hierarchických úrovní (nadregionální, regionální, lokální – místní) tak, aby byla zajištěna potřebná návaznost a spojitost ÚSES a bylo podporováno zvyšování ekologické stability a druhové rozmanitosti v území. b) V územních plánech upřesnit vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES a doplnit ho o místní úroveň ÚSES zahrnující vložení lokálních biocenter do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich migrační funkce; hranice vložených lokálních biocenter přitom nejsou vázány hranicemi koridorů dle ZÚR. c) Při upřesňování skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které bude minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury. d) Při upřesňování skladebných částí ÚSES preferovat při křížení s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury území s existující přirozenou prostupností (např. souběh s vodotečí, přemostění terénní nerovnosti, apod.). V případech, kdy nebude možné vymežit skladebnou část ÚSES v přímé kontinuitě bez přerušení, není toto přerušení stávající stavbou liniového charakteru dopravní nebo technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části. Křížení biocentra s návrhovou stavbou liniového charakteru je podmíněně přípustné pouze v těch případech, kdy bude zachována vzájemná přirozená návaznost jeho částí a nebude narušena jeho funkčnost nebo minimální výměra. e) S výjimkou koridorů vázaných na vodní toky a údolní nivy upřesňovat biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES při dodržení metodických postupů přednostně mimo zastavěná a zastavitelná plochy.	a) Územní plán spojitě a v návaznostech vymezuje regionální a lokální ÚSES. Stanovením podmínek v plochách a koridorech vymezených prvků ÚSES je zajištěna druhová rozmanitost odpovídající podmínkám řešeného území a jsou vytvořeny podmínky pro podporu zvyšování ekologické stability území. b) V řešeném území jsou regionální prvky ÚSES upřesněny a jsou doplněny vymezením prvků lokálního ÚSES. Tím územní plán posiluje migrační funkce regionálního systému. Pro vymezení prvků ÚSES byly využity stabilizované a hodnotné krajinné prostory řešeného území. c) Střety s dopravní a technickou infrastrukturou jsou minimalizovány na nezbytné minimum. d) Při upřesňování prvků ÚSES byly v území vyhledány nejpříznivější krajinné prvky, které podporují zajištění migrační kontinuity a stabilizaci jednotlivých prvků ÚSES. Vymezená biocentra tvoří ucelené plochy, které nejsou přerušeny plochami dopravní nebo technické infrastruktury. V rámci stanovených podmínek využití uvnitř vymezených ploch a koridorů prvků ÚSES je zajištěna ochrana jejich ekostabilizační funkce. e) Regionální prvky ÚSES, které se v řešeném území nacházejí, jsou vymezeny mimo zastavěná území i zastavitelné plochy.

3. kritéria pro rozhodování o možných variantách anebo alternativách změn v jejich využití	
<i>požadavek pro územní plánování</i>	<i>soulad a naplnění v územním plánu</i>
Územní plán není řešen ve variantách.	
4. územní rezervy nadmístního významu	
<i>požadavek pro územní plánování</i>	<i>soulad a naplnění v územním plánu</i>
Územní rezervy nadmístního významu nezasahují území řešené Územním plánem obce Želešice.	
5. priority územního plánování	
<i>požadavek pro územní plánování</i>	<i>soulad a naplnění v územním plánu</i>
(1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.	1) Územní plán vytváří podmínky pro zajištění kvalitního života obyvatel obce. Území je napojeno na území kraje silniční. Územní plán zajišťuje rozvoj dopravy včetně pěší a cyklistické. Vytváří podmínky pro hospodářsko ekonomický rozvoj území a zvýšení počtu pracovních míst v rámci širšího území.
(2) Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury.	2) Jsou vytvořeny podmínky pro stabilizaci a zvýšení životní úrovně obyvatel obce, územní plán umožňuje realizovat nové stavby veřejné infrastruktury, zvyšuje podíl zeleně v území a vytváří podmínky pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Současně jsou vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, včetně podmínek obecných a specifických, vytvořeny podmínky pro zachování typického charakteru území.
(3) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje. Za tímto účelem je třeba: a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje; b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce; c) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje.	a) Jsou vytvořeny podmínky pro posílení vazby řešeného území na významná centra osídlení, zejména stabilizací a rozvojem dopravní infrastruktury. b) Územní plán vytváří podmínky pro posílení významu obce z hlediska prostorové dělby práce ve struktuře osídlení. c) Netýká se řešeného území.

(4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.	4) Územní plán vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území ve všech pilířích udržitelného rozvoje, je zajištěna stabilizace i rozvoj urbanizovaného i krajinného území ve vzájemné provázanosti, stanovuje urbanistické zásady základní koncepce rozvoje území obce ve všech jeho pilířích.
(5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).	5) Požadavek byl návrhem územního plánu splněn vytvořením předpokladů pro rozvoj obce jako součásti polycentrické struktury Jihomoravského kraje, s napojením na významné dopravní trasy. Je umožněno polyfunkční využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití. Stanovená urbanistická koncepce zajišťuje časovou etapizaci rozvoje sídelní struktury.
(6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.	6) Územní plán zohledňuje dispozice řešeného území v rámci struktury osídlení Jihomoravského kraje a zajišťuje ochranu a rozvoj všech složek udržitelného rozvoje území obce.
(7) Vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů. Vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony.	7) Územní plán při řešení dopravní infrastruktury respektuje dopravní koncepci Jihomoravského kraje.
(8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na: a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy; b) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě; c) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace; d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému.	8) Územní plán při řešení dopravní infrastruktury vychází z dopravní koncepce Jihomoravského kraje. a) Řešeným územím neprocházejí dálnice ani silnice I. třídy. Územní plán umožňuje úpravy krajských silnic, které procházejí řešeným územím nebo na něj navazují. Pozemní komunikace jsou respektovány, trasy krajských silnic jsou vymezeny jako stabilizované plochy dopravní infrastruktury silniční (index DS), jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě, jsou vymezeny plochy územních rezerv dopravní infrastruktury silniční. Je navržena dopravní obsluha zastavitelných ploch, požadavky na dopravní infrastrukturu jsou řešeny. Návrh je koordinován se širšími záměry v území na úseku dopravy, jsou nastaveny podmínky pro koordinovaný rozvoj území. b) V řešeném území se nenacházejí plochy železniční dopravy. c) Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj pěší a cyklistické dopravy pro obyvatele obce i turisty, propojuje významná rekreační území a turistické cíle v řešeném území i v návaznosti na sousední územní celky. d) Územní plán zajišťuje podmínky pro rozvoj integrovaného dopravního systému stabilizací a návrhem ploch dopravní infrastruktury a stanovením přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití.

(9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území. Upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních.	9) Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci i rozvoj technické infrastruktury včetně zajištění rozvojových ploch technickou infrastrukturou stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Zastavitelné plochy v území navazují na veřejné komunikace a jsou v dosahu sítí technické infrastruktury. Jsou stanoveny podmínky napojení nových staveb na dopravní a technickou infrastrukturu. Veškeré stavby v území jsou podmíněny zajištěním odpovídající technickou infrastrukturou. Obec Želešice je napojena na centrální čistírnu odpadních vod Modřice. Způsob čištění odpadních vod územní plán nemění.
(10) Nástrojí územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny.	10) Územní plán zajišťuje prostupnost zastavěného území i krajiny a vytváří podmínky pro její další zvyšování stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve volné krajině nejsou navrhovány zastavitelné plochy, které by způsobily její fragmentaci. Je zohledněna organizace zemědělské půdy.
(11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.	11) Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci občanského vybavení a jeho další rozvoj. Stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny podmínky pro zřizování služeb občanského vybavení místního významu.
(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.	12) Územní plán vytváří podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí. Jsou vymezeny plochy a koridory systému sídelní zeleně, veřejné zeleně a krajiny. V rámci podmínek a specifických podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou zajištěny podmínky pro ochranu veřejného zdraví.
(13) Nástrojí územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.	13) Stanovením zásad urbanistické koncepce, podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením ploch krajinné zeleně a systému sídelní zeleně jsou zajištěny podmínky pro minimalizaci negativních dopadů imisí na lidské zdraví.
(14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.	14) Územní plán respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a zajišťuje jejich ochranu, stabilizaci i rozvoj.
(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.	15) Územní plán řeší území komplexně a ve všech souvislostech. Je vymezeno zastavěné území obce a v návaznosti na něj zastavitelné plochy. Vzhledem k dispozicím území se zde nacházejí zemědělské půdy vyšší kvality. V místech nižší kvality zemědělské půdy se nachází volná krajina. V těchto prostorech není možné navrhovat rozvoj zastavitelných ploch. Zemědělská půda i ostatní plochy krajiny jsou respektovány a jsou vytvořeny podmínky pro jejich maximální ochranu a rozvoj.

(16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na: a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečnou zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny; b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině; c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolice či rozsáhlými asanacemi; d) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.	16) Ekonomické, environmentální i sociální požadavky byly v rámci územního plánu koordinovány. a) Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci a rozvoj veřejné infrastruktury ve všech jejích složkách s ohledem na vytvoření podmínek pro příznivé urbanistické a architektonické řešení území. b) Jsou vytvořeny podmínky pro intenzifikaci zastavěného území, jsou navrženy plochy přestaveb. c) Nejsou navrženy demolice a rozsáhlé asanace stávající zástavby obce. d) Územní plán vytváří příznivé podmínky pro rozvoj rekreace, cestovního ruchu a turistiky.
(17) Podporovat ve specifických oblastech kraje řešení problémů, na základě kterých jsou vymezeny. Prosazovat v jejich území takové formy rozvoje, které z kvalitní podmínky pro hospodářské a sociální využívání území a neohroží zachování jeho hodnot. Dbát zvláště na: a) vytváření územních podmínek pro zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné infrastruktury v sídlech, b) vytváření územních podmínek pro zachování přírodních a krajinných hodnot v území a zajištění kvalitního životního a obytného prostředí.	17) Netýká se řešeného území.
(18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.	18) Územní plán vytváří stanovením podmínek pro přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití podmínky pro ochranu území před přírodními katastrofami i potenciálními riziky. Jsou vymezeny plochy krajiny zajišťující zvýšení retenčních schopností území.
(19) Vytvářet územní podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie.	19) Územní plán vytváří stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie.
(20) Vytvářet územní podmínky pro ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu LAPV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje.	20) Jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské a jsou navrženy plochy krajiny pro zvýšení retenčních schopností území.

(21) Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.	21) Z hlediska civilní ochrany obyvatelstva a majetku a z hlediska zájmů obrany státu nevznikly žádné požadavky na vymezení příslušných ploch nebo koridorů. Požadavky civilní ochrany včetně možných rizik ohrožení území a obrany státu byly prověřeny a územním plánem jsou stanovením obecných podmínek platných pro veškeré stavby v území v maximální možné míře zajištěny.
(22) Podporovat zapojení orgánů územního plánování kraje do spolupráce na utváření národních a nadnárodních plánovacích iniciativ, programů, projektů a aktivit, které ovlivňují rozvoj území kraje a vyžadují konkrétní územně plánovací prověření a koordinaci.	22) V řešeném území nebyl uplatněn požadavek na prověření a koordinaci národních a nadnárodních plánovacích iniciativ.
(23) Podporovat pořízení a vydání územních plánů pro obce na území Jihomoravského kraje.	23) Netýká se řešení územního plánu.
<i>požadavky vyplývající z koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje</i>	<i>soulad a naplnění v územním plánu</i>
a) Vytvářet územní podmínky pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území. b) Vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody. c) Vytvářet územní podmínky pro zajištění rekultivace území po těžbě surovin a řešení způsobu dalšího využívání území. d) Vytvářet územní podmínky pro zachování výjimečných hodnot památkového fondu kraje, regionů lidové architektury, území s archeologickými nálezy, významných poutních míst a území významných urbanistických hodnot. e) Vytvářet územní podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu. f) Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.	a) Požadavek je územním plánem splněn vyváženým návrhem stabilizace a rozvoje všech funkčních složek území, které se podílejí na jeho udržitelném rozvoji. b) Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení retenčních schopností území. Jsou vymezeny plochy krajiny včetně ploch vodních a vodohospodářských. c) Územní plán vytváří podmínky pro zajištění rekultivace území po těžbě a řeší způsob dalšího využívání území. d) Územní plán respektuje limity využití území. Stanovením zásad urbanistické koncepce a podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití chrání památkový fond a původní architektonický a urbanistický charakter území. e) Územní plán umožňuje využití kulturních hodnot území k posílení atraktivity obce a cestovního ruchu. f) Územní plán vytváří podmínky pro zajištění území veřejnou infrastrukturou, a to vymezením ploch veřejné infrastruktury a stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

požadavky vyplývající ze zařazení řešeného území do krajinného celku 21 Ořechovsko-vranovický, 22 Brněnský, 25 Střelický	soulad a naplnění v územním plánu
21/ a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy. b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách. c) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na plochách po těžbě štěrkopísků. d) Vytvářet územní podmínky pro zvýšení prostupnosti krajiny. e) Vytvářet územní podmínky pro ochranu volné krajiny před suburbanizačními tlaky. f) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu. 22/ a) Vytvářet územní podmínky pro zachování prioritních funkcí městského a příměstského prostoru města Brna a jeho okolí, zejména funkce obytné a rekreační. b) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu. c) Vytvářet územní podmínky pro zachování historických stavebních dominant. 25/ a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy. b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách. c) Vytvářet územní podmínky pro měkké formy rekreace (turistika, cykloturistika, hipoturistika apod.). d) Vytváření územních podmínek pro zajištění prostupnosti krajiny. e) Vytváření územních podmínek pro zlepšení rekreační kvality prostřední v územích s vysokým soustředěním chatových a zahrádkových lokalit. f) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.	a) V jižní části území, která je zařazena do tohoto krajinného typu, jsou vymezeny plochy krajiny a vymezen územní systém ekologické stability, který člení souvislé plochy orné půdy. b) Územní plán umožňuje provádět revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách. c) Územní plán vytváří podmínky pro revitalizaci a další využití ploch po těžbě. d) Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení prostupnosti zastavěného území i krajiny. e) Zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy v zastavěném území a v jeho návaznosti, ve volné krajině nejsou navrhovány nové plochy bydlení. f) Netýká se řešeného území. a) Jsou vytvořeny podmínky pro zachování obytné a rekreační funkce obce. b) Netýká se řešeného území. c) Podmínky pro zachování historických a stavebních dominant na území obce jsou vytvořeny stanovením zásad urbanistické koncepce a vymezením ploch a rozdílným způsobem využití a stanovením jejich využití. a) Jsou vymezeny plochy krajiny a vymezen územní systém ekologické stability, který člení souvislé plochy orné půdy. V návaznosti na zastavěné území obce jsou vymezeny plochy a koridory sídelní zeleně. b) Územní plán umožňuje provádět revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách. c) Územním plánem jsou řešeny měkké formy rekreace. d) Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení prostupnosti zastavěného území i krajiny. e) Územním plánem jsou v územích s vysokou koncentrací chatových a zahrádkových lokalit vymezeny navazující plochy krajiny. f) Netýká se řešeného území.

b) soulad územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území takovým návrhem vyvážených podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel, který odpovídá charakteru, velikosti a postavení území v systému osídlení.

Řešení územního plánu vychází, respektuje a chrání veškeré hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Naplnění cílů a úkolů územního plánování a ochranu hodnot území zajišťuje územní plán stanovením základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot (textová část A1, kap.b, kap.c a kap.f).

b.1. příznivé životní prostředí

Podmínky pro příznivé životní prostředí vytváří územní plán stanovením následujících podmínek a opatření:

- je stanovena podmínka podpory a rozvoje stávajícího systému odstranění odpadů, sběru tříděného odpadu, sběru šrotu a druhotných surovin
- je stanovena podmínka údržby a rozvoje systému zásobování území pitnou vodou
- je stanovena podmínka údržby a rozvoje systému odkanalizování území a čištění odpadních vod
- jsou vytvořeny podmínky pro zajištění hygieny prostředí ve formě vymezení ploch a koridorů sídelní zeleně a stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití
- jsou vytvořeny podmínky pro zajištění ochrany hygieny prostředí chráněných venkovních i vnitřních prostorů staveb a stanoveny podmínky umísťování staveb, které by mohly mít negativní dopady na stavby s chráněnými prostory
- jsou vymezeny a územně chráněny plochy krajiny a je navržen jejich rozvoj
- jsou vymezeny a územně chráněny skladebné prvky územního systému ekologické stability
- jsou vytvořeny podmínky pro zajištění dopravní i přirozené prostupnosti krajiny
- je chráněna a rozvíjena retenční schopnost území
- je zajištěna minimalizace rizik povodňových škod umožněním realizace protipovodňových opatření
- jsou vytvořeny podmínky pro nápravu negativních zásahů do životního prostředí, jsou zohledněny limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů
- jsou vytvořeny podmínky pro individuální podporu obnovitelných zdrojů energie

b.2. hospodářský rozvoj

Podmínky pro hospodářský rozvoj vytváří územní plán návrhem následujících podmínek a opatření:

- jsou vytvořeny podmínky pro stabilizaci a rozvoj dopravní a technické infrastruktury a jejich koordinace s navrženými záměry
- jsou vytvořeny podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn
- jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje
- jsou vytvořeny podmínky pro stabilizaci a rozvoj ploch výroby
- jsou vytvořeny podmínky pro stabilizaci a rozvoj podnikatelských subjektů a aktivit
- jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj občanského vybavení a služeb
- jsou vytvořeny podmínky pro trvalé bydlení ekonomicky aktivních obyvatel a rodin s dětmi
- jsou vytvořeny podmínky pro stabilizaci a rozvoj rekreačního využívání území a souvisejících služeb
- jsou vytvořeny podmínky pro dosažení souladu veřejných i soukromých zájmů na rozvoji území
- jsou vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků na změny v území z veřejných rozpočtů, dotačních, rozvojových a operačních programů
- jsou vytvořeny podmínky pro zvýšení atraktivity území pro realizaci hospodářsko ekonomických investičních záměrů

b.3. soudržnost společenství obyvatel

Podmínky pro soudržnost obyvatel vytváří územní plán komplexním a koncepčním návrhem ploch s rozdílným způsobem využití a návrhem následujících podmínek a opatření:

- jsou vytvořeny podmínky pro kvalitní bydlení a nabídku různých druhů bydlení (individuální bydlení v různých typech rodinných domů, hromadné bydlení v bytových domech, nízkonákladové sociální bydlení apod.)
- jsou vytvořeny podmínky pro stabilizaci a rozvoj občanského vybavení veřejné infrastruktury a ostatního vybavení a služeb
- jsou vymezeny plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně a umožněn jejich další rozvoj
- jsou vytvořeny podmínky pro zajištění rozvojových ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou
- jsou vytvořeny podmínky pro stabilizaci a rozvoj rekreačních a volnočasových aktivit
- jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj systému pěší a cyklistické dopravy

b.4. ochrana civilizačních hodnot

Ochranu civilizačních hodnot zajišťuje územní plán:

- vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití
- vytvořením podmínek pro stabilizaci a rozvoj veřejné infrastruktury, a to jak občanského vybavení veřejné infrastruktury, tak veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, tak i veřejné dopravní a technické infrastruktury
- zohledněním limitů využití území vzešlých z lidské činnosti, zejména ochranných a bezpečnostních pásem dopravní a technické infrastruktury, meliorovaných ploch a ploch těžby

b.5. ochrana kulturních hodnot

Ochranu kulturních hodnot zajišťuje územní plán:

- respektováním kulturních hodnot území včetně architektonického a archeologického dědictví
- vytvořením podmínek pro ochranu architektonické i urbanistické struktury území
- respektováním podmínek ochrany nemovitých kulturních památek a území s archeologickými nálezy

b.6. ochrana přírodních hodnot

Ochranu přírodních hodnot zajišťuje územní plán:

- vytvořením podmínek pro zabezpečení trvalé péče o přírodní hodnoty území
- vymezením ploch krajiny a stanovením podmínek jejich využití
- vymezením skladebných prvků územního systému ekologické stability
- respektováním významných krajinných prvků
- vytvořením podmínek pro provádění veškerých činností v území s ohledem na jeho přírodní a krajinnou hodnotu
- stanovením základních podmínek ochrany krajinného rázu území
- vytvořením podmínek pro využívání přírodních zdrojů

b.7. ochrana nezastavěného území

Ochranu nezastavěného území zajišťuje územní plán:

- vymezením a územní ochranou ploch krajiny a stanovením podmínek jejich využití
- návrhem zastavitelných ploch a ploch přestavby uvnitř zastavěného území nebo v přímé návaznosti na něj
- návrhem zastavitelných ploch v míře úměrné velikosti sídla a jeho významu v regionu
- stanovením podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

c) soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán je obsahově i formálně v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a jeho prováděcími vyhláškami, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. a jsou dále z důvodu zajištění cílenější regulace všech aktivit v území podrobněji členěny dle Minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů (MINIS) doporučeného Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky.

Členění a vymezení ploch bylo stanoveno s ohledem na specifické podmínky a charakter území, a to tak, aby byly omezeny střety vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Pro tyto účely byly u některých nově navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby stanoveny dále specifické podmínky jejich využití.

Plochy výroby a skladování - s malou zátěží VM byly samostatně vymezeny pro výrobní areály, které nesnižují kvalitu okolního bydlení - určenou právními předpisy na ochranu zdraví obyvatel - například hlukem, prachem, vibracemi, zápachem apod. Plochy smíšené výrobní VS byly samostatně vymezeny pro stavby, kde převládá zemědělský charakter využití, ale nejde přímo o zemědělskou výrobu. Plochy zemědělské - ovocné sady NO byly samostatně vymezeny z důvodu významného zastoupení ovocného sadu a vinic jako druhu pozemku v řešeném území a uplatňujícím se rovněž v charakteru krajiny. Plochy bydlení (BI, BH) jsou vymezeny tak, aby naplňovaly ustanovení § 3, vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. aby byly zajištěny podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí obce se zajištěním podmínek pro nerušený a bezpečný pobyt, pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb. je dle ustanovení § 3, odst.4, územním plánem stanovena plocha systému sídelní zeleně (ZS), a to z důvodu naplnění požadavků stavebního zákona na obsah územního plánu, konkrétně vyhlášky č. 500/2006 Sb., přílohy č. 7., bod 1.c) - stanovit urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Koridory jsou v souladu s §2 odst. 1 písm. i) stavebního zákona vymezeny pro potřeby umístění liniových staveb veřejné infrastruktury a pro zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability. Koridory dopravní infrastruktury silniční (DS) pro umístění dálnice D52/JT (Z38 DS) a obchvatu obce Hajany (Z42 DS) byly vymezeny jako překryvné, zábor půdního fondu bude pouze pro umožnění realizace dopravní stavby bez vlivu na způsob užívání navazujících pozemků v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 58 stavebního zákona, odstavcem 1) a odstavcem 2), písmeno a) až e). Hranice zastavěného území byla vymezena na podkladu katastrální mapy dle aktuálního stavu evidence katastru nemovitostí ke dni 11.10.2020.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření byla vymezena v souladu s § 2, § 101 a 170 stavebního zákona. Vymezení jednotlivých ploch a koridorů, které jsou dle stavebního zákona zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, je jednotlivě odůvodněno v textové části odůvodnění, kapitole e.1. komplexní zdůvodnění přijatého řešení, zařazení těchto ploch a koridorů mezi veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pak v kapitole e.1. komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

V územním plánu jsou vytvořeny podmínky pro zajištění požadavků dle § 7, odst.2, vyhl. č.501/2006 Sb. Celkově je v územním plánu vymezeno 14 ha zastavitelných ploch bydlení, ploch smíšených obytných a ploch občanského vybavení. Zastavitelné plochy rekreace nejsou vymezeny. Pro tuto výměru je dle § 7, odst.2, vyhl. č.501/2006 Sb., minimální požadovaná výměra souvisejících ploch

veřejných prostranství 0,7 ha. V územním plánu jsou vymezeny navržené plochy veřejných prostranství o celkové výměře 2,4 ha. Požadavek § 7, odst.2, vyhl. č.501/2006 Sb., je tedy splněn v dostatečné míře. Další veřejná prostranství budou navíc realizována jako součást splnění podmínek stanovených územním plánem pro pořízení územních studií a dohod o parcelaci.

Stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 stavebního zákona nejsou územním plánem výslovně vyloučeny, vyjma Ploch přírodních (NP), u nichž je z důvodu veřejného zájmu stanovena podmínka nepřipustného využití pro stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, přípojky a účelové komunikace a podmínka podmíněně přípustného využití pro vedení technické infrastruktury, pokud nebudou snižovat ekologicko stabilizační funkci vymezeného území přírodních ploch. Tyto plochy jsou územním plánem vymezeny uvnitř biocenter územního systému ekologické stability a je ve veřejném zájmu, aby žádnými zásahy nebyla snížena hodnota a ekologická stabilita těchto ploch.

d) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Limity využití území, vyplývající ze zvláštních právních předpisů, jsou územním plánem respektovány a v podrobnosti odpovídající vydání územního plánu v měřítku 1 : 5000 jsou zobrazeny v koordinačním výkrese tak, jak jsou sledovány v rámci Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Šlapanice. Jevy vyplývající ze zvláštních právních předpisů a současně sledované na území řešené územním plánem jsou souhrnně uvedeny a vyhodnoceny v kapitole 4.a) koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

dále viz příloha: Odůvodnění pořizovatele

3. odůvodnění územního plánu dle § 53 odst. 5**a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4**

viz příloha: Odůvodnění pořizovatele

b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**b.1. Základní informace o vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí****b.1.1. Informace o zohlednění návrhů opatření vyplývajících z vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí předloženého ke společnému jednání**

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona je samostatnou dokumentací, kterou zpracoval Doc. Ing. arch. Jiří Löw, LÖW & spol., s r.o., Vranovská 102, 614 00 Brno, jako autorizovaná osoba pro posuzování vlivů na životní prostředí.

V následujícím textu jsou uvedena doporučená opatření a návrh způsobu zapracování těchto opatření do územního plánu.

- **Obecně pro všechny zastavitelné plochy**

- v konkrétních projektových dokumentacích jednotlivých návrhových ploch na zastavitelných plochách preferovat záměry s nejmenším vlivem na ZPF,
- při konkrétním řešení jednotlivých návrhů konkrétních staveb maximálně respektovat hledisko ochrany krajinného rázu,
- před zahájením výstavby na současných plochách ZPF provést opatření k zabránění znehodnocení ornice, plochy nevyužité pro výstavbu užívat dále jako ZPF,
- u všech zastavitelných ploch v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy,
- u zastavitelných ploch v blízkosti dopravních ploch prokázat splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

Způsob zapracování do územního plánu:

- doporučené opatření bylo doplněno do textové části A1., kapitoly b.2., bod 11.
- doporučené opatření je v územním plánu již obsaženo stanovením závazných podmínek využití území, a to v kapitole b.2., c. 1. a kapitole f)
- doporučené opatření není nástrojem územního plánování; územní plán stanovuje pro plochy s rozdílným způsobem využití intenzitu využití pozemků (koeficient zeleně / koeficient budov)
- doporučené opatření je v rámci nástrojů územního plánování již stanoveno v kapitole c.1.2. a d.2.; územní plán rovněž stanovuje pro plochy s rozdílným způsobem využití intenzitu využití pozemků (koeficient zeleně / koeficient budov)
- v řešeném území se nenacházejí zastavitelné plochy s chráněnými venkovními prostory a chráněnými prostory staveb, které by byly umístěny v hlukově ohroženém území z dopravních ploch, vyjma ploch Z1 SV a Z2 SV, u nichž je doporučené opatření stanoveno ve formě specifických podmínek využití; územní plán navrhuje opatření na ochranu zastavitelných ploch s chráněnými venkovními prostory a chráněnými prostory staveb ve formě vymezení ploch ochranné, izolační zeleně a podmiňuje využití konkrétních zastavitelných ploch realizací souvisejících ploch ochranné, izolační zeleně; územní plán stanovuje opatření na ochranu chráněných venkovních prostorů a chráněných prostorů staveb účelným vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek jejich využití případně dalších specifických podmínek využití a stanovením podmínek pro pořízení územně plánovacích podkladů. Při vymezení zastavitelných ploch s chráněnými venkovními prostory a chráněnými prostory staveb bylo přihlédnuto rovněž k eliminaci negativních dopadů provozu lomu Želešice, včetně dopravní zátěže související s provozem lomu. V okolí lomu Želešice nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy určené pro bydlení, rekreaci nebo občanské vybavení a není umožněna přeměna rekreačních objektů

na objekty určené k trvalému bydlení. Podél místní komunikace, která spojuje lom Želešice se silničním dopravním systémem, jsou vymezeny plochy a koridory ochranné sídelní zeleně, které budou zmírňovat negativní dopady z těžké nákladní dopravy na obytné území obce. Současně je lom Želešice navržen k rekultivaci ve prospěch ploch krajiny (index NP).

• **Plochy bydlení (BI, BH)**

- pro plochy Z30, Z31, Z32, Z33 včetně navazujících ploch pro veřejná prostranství a dopravní infrastrukturu v rámci navržené územní studie stanovit podíl zastavěných ploch k nezastavěným, zachovat maximum ploch v ZPF (zahrad, sadů, drobné držby apod.), stanovit etapizaci a zástavbu řešit tak, aby nebylo negativně ovlivněno zdraví obyvatel a krajinný ráz,
- plochu Z34 vyloučit z návrhu ÚP,
- u ploch obytných zachovat maximum ploch v ZPF (zahrad, sadů, drobné držby apod.), stanovit etapizaci a zástavbu řešit tak, aby nebylo negativně ovlivněno zdraví obyvatel, krajinný ráz,
- u ploch obytných v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy, návrh likvidace odpadních vod,
- ověřit technický stav meliorací na dotčených plochách a případně navrhnout technické opatření na zachování funkčnosti zařízení (plochy Z30, Z31, Z32, Z33).

Způsob zapracování do územního plánu:

- doporučené opatření bylo doplněno do podmínek pro pořízení územní studie US3
- plocha **Z34 BI** je v návrhu územního plánu ponechána, a to z důvodu, že se jedná o proluku v zastavěném území obce, vymezeném v souladu s §58 stavebního zákona, odstavcem 1) a odstavcem 2), písmeno a) až e). Vymezená plocha s ohledem na organizaci půdy a rovněž ohrožení plošnou vodní erozí vhodným způsobem doplňuje zastavěné území do kompaktního tvaru a umožňuje účinným způsobem zajistit ochranu nemovitostí před přívalovými povrchovými vodami (návrh ochranného koridoru sídelní zeleně N29 ZS - průleh, vsak). Územní plán stanovuje podmínku využití ploch bydlení BI v podobě koeficientu zastavění max. 0,4, tj. umožňuje maximálně 40% vymezené plochy pozemků jednotlivých vlastníků využít pro zastavěné plochy a nádvoří (součet ploch budov, stavebních objektů a zpevněných ploch), zbývajících **minimálně 60% vymezené plochy pozemků zůstane součástí půdního fondu**. Současně územní plán stanovuje zásady urbanistické koncepce a urbanistické kompozice, kterými je vyžadováno umístění budov pouze v jedné řadě, čímž územní plán zajišťuje minimalizaci záborů půdního fondu a jeho hospodárné využití. Plocha Z34 BI je vymezena v lokalitě, která je určena výhradně pro rozvoj čistého bydlení, a kde dochází k významné výstavbě rodinných domů. Z toho důvodu je součástí využití předmětné proluky zastavěného území rovněž plocha veřejného prostranství Z35 PV, na kterou plocha Z34 BI navazuje. Vypuštěním plochy Z34 BI, případně i Z35 PV by došlo k nevhodnému uspořádání území a organizaci půdy. **Celé zastavěné území a jeho navazující okolí, se nacházejí na půdách I. a II. třídy ochrany. V zastavěném území a jeho navazujícím okolí proto nelze nalézt vhodnější umístění pro vymezení zastavitelných ploch určených pro zajištění udržitelného rozvoje bydlení** v souladu s koncepcí rozvoje Jihomoravského kraje, kdy je území Želešic zařazeno do rozvojové metropolitní oblasti republikového i krajského významu (OB3).
- doporučená opatření jsou v územním plánu již stanovena jako obecně závazné podmínky pro všechny stavby a činnosti v území v textové části A1., kapitole c.1.2., a v kapitole f) ve formě stanovení základních podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, ve významných případech rovněž ve formě specifických podmínek a podmínek pro pořízení územně plánovacího podkladu nebo dohod o parcelaci. Vzhledem k tomu, že veškeré zastavitelné plochy bydlení (BI, BH) jsou vymezeny kompaktně v prolukách zastavěného území nebo v jeho návaznosti a většina vymezených ploch je podmíněna pořízením územně plánovacího podkladu, a dále vzhledem k tomu, že se jedná o urbanisticky malé území s kompaktním zastavěným územím a malými plošnými možnostmi rozvoje vymezenými budoucím obchvatem obce a krajinnými celky, nestanovuje územní plán etapizaci pořadí zástavby jednotlivých ploch. Hospodárné a účelné využití vymezených ploch za dodržení závazných podmínek stanovených územním plánem bude zajištěno územně plánovacím podkladem.
- doporučené opatření je v rámci nástrojů územního plánování již stanoveno v kapitole c.1.2. a d.2.; územní plán rovněž stanovuje pro plochy s rozdílným způsobem využití intenzitu využití pozemků (koeficient zeleně / koeficient budov)
- doporučené opatření bylo doplněno do podmínek pořízení územně plánovacího podkladu US3

- **Plochy rekreace (RN)**

- u navrhované plochy N6 vyloučit negativní vliv na VKP niva, skladebné části ÚSES (LBK3) a v rámci konkrétního navrženého řešení vyloučit možný negativní vliv na krajinný ráz,
- u ploch navrhnout opatření na likvidaci odpadních a přebytečných srážkových vod.

Způsob zapracování do územního plánu:

- plocha N6 RN je vymezena jako nezastavitelná, tj. bez možnosti trvalého umístění staveb; jedná se o plochu pro krátkodobé rekreační využití, např. mobilní letní táboření a koupání u řeky. Toto využití neovlivní krajinný ráz.
- plocha rekreace přírodního charakteru (RN) je vymezena jako nezastavitelná, tj. bez možnosti trvalého umístění staveb; ve vymezené ploše nebudou trvale produkovány a kumulovány odpadní vody k likvidaci. Ve vymezené ploše nebudou umístěny zastavěné plochy a nádvoří, které by měnily režim vsakování srážkových vod.

- **Plochy občanského vybavení (OV)**

- u ploch navrhnout opatření na likvidaci přebytečných srážkových vod.

Způsob zapracování do územního plánu:

- doporučené opatření je v rámci nástrojů územního plánování již stanoveno v kapitole c.1.2. a d.2.

- **Plochy smíšené obytné (SV)**

- pro plochy smíšené obytné včetně navazujících ploch pro veřejná prostranství a dopravní infrastrukturu v rámci navržených územních studií stanovit podíl zastavěných ploch k nezastavěným, zachovat maximum ploch v ZPF (zahrad, sadů, drobné držby apod.), stanovit etapizaci a zástavbu řešit tak, aby nebylo negativně ovlivněno zdraví obyvatel a krajinný ráz,
- redukovat rozsah ploch Z3, Z15 a Z18, dochází k velkému záboru chráněných půd (I. a II. tř. ochrany ZPF),
- u ploch obytných v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy, návrh likvidace odpadních vod,
- ověřit technický stav meliorací na dotčených plochách a případně navrhnout technické opatření na zachování funkčnosti zařízení. Týká se ploch (Z3, Z5, Z7, Z15, Z26 a Z27)

Způsob zapracování do územního plánu:

- doporučená opatření jsou v územním plánu stanovena jako obecně závazné podmínky pro všechny stavby a činnosti v území v textové části A1., kapitole c.1.2. a v kapitole f) ve formě stanovení základních podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, ve významných případech rovněž ve formě specifických podmínek a podmínek pro pořízení územně plánovacího podkladu nebo dohod o parcelaci. Vzhledem k tomu, že veškeré zastavitelné smíšené obytné plochy jsou vymezeny kompaktně v prolukách zastavěného území nebo v jeho návaznosti a většina vymezených ploch je podmíněna pořízením územně plánovacího podkladu nebo dohodou o parcelaci, a dále vzhledem k tomu, že se jedná o urbanisticky malé území s kompaktním zastavěným územím a malými plošnými možnostmi rozvoje vymezenými budoucím obchvatem obce a krajinnými celky, nestanovuje územní plán pořadí etapizace zástavby jednotlivých ploch. Hospodárné a účelné využití vymezených ploch za dodržení závazných podmínek stanovených územním plánem bude zajištěno územně plánovacími podklady a dohodami o parcelaci a v navazujících řízeních. Územní plán stanovuje podmínku využití ploch smíšených obytných (SV) v podobě koeficientu zastavění max. 0,5, tj. umožňuje maximálně 50% vymezené plochy pozemků jednotlivých vlastníků využít pro zastavěné plochy a nádvoří (součet ploch budov, stavebních objektů a zpevněných ploch), zbývajících **minimálně 50% vymezené plochy pozemků zůstane součástí půdního fondu.**
- Pro vymezení plochy Z3 SV byla z důvodu organizace půdy využita zbytková plocha mezi obchvatem obce včetně navrženého ochranného opatření (ochranná, izolační zeleň zohledňující ochranu veřejného zdraví před účinky z tranzitní dopravy - N10 ZS), který je vymezen v souladu se ZÚR JMK, a zastavěným územím obce, a který tvoří hranici plošného rozvoje obytného území obce. Při vymezení plochy Z3 SV bylo přihlédnuto k již založené struktuře místních komunikací a budoucímu možnému umístění staveb dle podmínek stanovených územním plánem v kapitole c.1.2. a kapitole f). Rozsah plochy je určen krajinným rázem území, tj. typickou plošnou parcelací a urbanistickým uspořádáním

pozemků smíšeného obytného území venkovského typu. Pro umístění budov, stavebních objektů a zpevněných ploch lze využít maximálně 50% vymezené plochy, což odpovídá rozsahu schváleném v rámci dosud platného územního plánu. Zbývající část vymezené plochy, tj. **minimálně 50%, zůstane součástí půdního fondu** (zahrady, sady, trvalé travní porosty, drobně obhospodařovaná půda). **Vzhledem k tomu, že celé zastavěné území a jeho okolí se nachází na půdách I. a II. třídy ochrany, nelze vymezit plochy určené pro zajištění udržitelného rozvoje obce na půdách nižší třídy ochrany, protože takové se v zastavěném území, jeho prolukách a jeho okolí nenacházejí.** Plocha Z3 byla v souladu s doporučeným opatřením zmenšena.

Plocha Z15 SV je vymezena v menším rozsahu, než v jakém byla schválena v rámci dosud platného územního plánu. Došlo pouze k jejímu "posunutí" dle aktuálního podkladu digitální katastrální mapy tak, aby navazovala na vymezené zastavěné území obce, resp. aby účelně využila proluku zastavěného území, doplnila jeho kompaktní půdorysnou stopu a jednoznačně navázala na dopravní systém místních komunikací. Pro umístění budov, stavebních objektů a zpevněných ploch lze využít maximálně 50% vymezené plochy, zbývající část, tj. **minimálně 50%, zůstane součástí půdního fondu** (zahrady, sady, trvalé travní porosty, drobně obhospodařovaná půda). **Vzhledem k tomu, že celé zastavěné území a jeho okolí se nachází na půdách I. a II. třídy ochrany, nelze vymezit plochy určené pro zajištění udržitelného rozvoje obce na půdách nižší třídy ochrany, protože takové se v zastavěném území, jeho prolukách a jeho okolí, nenacházejí.**

Plocha Z18 SV (rozsah plochy 0,9 ha) je vymezena v menším rozsahu, než v jakém byla schválena v rámci dosud platného územního plánu (lokalita č.9 a č.10 - rozsah plochy 1,4 ha). Došlo pouze k úpravě vymezení zastavitelné plochy, a to z důvodu respektování právního stavu dle aktuální katastrální mapy (vlastnické hranice pozemků) a zachování systému parcelace a způsobu obhospodařování půdního fondu, bez vytváření nových, nepřirozených hranic v rámci krajinného rázu území. Systém uspořádání pozemků půdního fondu je dán v jihovýchodní části území obce založenou výsadbou vzrostlé zeleně (ovocné sady a zahrady), a to v severo-jížním směru - viz. výřez leteckého snímku na následující straně. Toto založené uspořádání je žádoucí respektovat. Pro umístění budov, stavebních objektů a zpevněných ploch lze využít maximálně 50% vymezené plochy, zbývající část, tj. **minimálně 50%, zůstane součástí půdního fondu** (zahrady). **Vzhledem k tomu, že celé zastavěné území a jeho okolí se nachází na půdách I. a II. třídy ochrany, nelze vymezit plochy určené pro zajištění udržitelného rozvoje obce na půdách nižší třídy ochrany, protože takové se v zastavěném území, jeho prolukách a jeho okolí, nenacházejí.** Avšak s přihlédnutím k rozsahu dosud nevyužitých zastavitelných ploch vymezených v dosud platném územním plánu a umístěných v urbanisticky vhodnějších lokalitách řešeného území, je možné jejich množství v novém návrhu redukovat a plochu Z18 SV tak do doby využití jiných zastavitelných ploch z územního plánu vypustit.

- doporučené opatření je v rámci nástrojů územního plánování již stanoveno v kapitole c.1.2. a d.2.; územní plán rovněž stanovuje pro plochy s rozdílným způsobem využití intenzitu využití pozemků (koeficient zeleně / koeficient budov)
- doporučené opatření bylo zapracováno jako specifická podmínka využití ploch Z3, Z5, Z7, Z15, Z26 a Z27

• Plochy dopravní infrastruktury (DS, DM)

- plochy Z37 a Z38 v dalších stupních dokumentace zvláště posoudit z hlediska vlivu na životní prostředí a krajinný ráz, aktualizovat biologické průzkumy, řešit dopravních začlenění staveb do krajiny,
- u ploch Z39 a Z41 vyloučit negativní vliv na skladebné části ÚSES a VKP niva,
- u ploch navrhnout opatření na likvidaci přebytečných srážkových vod,
- ověřit technický stav meliorací na dotčených plochách (plochy Z6, Z25 a Z37) a případně navrhnout technické opatření na zachování funkčnosti zařízení.
- plocha Z41 - stezka pro pěší a cyklisty - je navržena ve vyhlášeném záplavovém území Q100 – bude třeba projednat se správcem toku podmínky umístění.

Způsob zapracování do územního plánu:

- doporučené opatření není v kompetenci projektanta územního plánu; o nutnosti posouzení záměru dle §3a zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, rozhoduje příslušný dotčený orgán v rámci navazujících řízení. Při posouzení záměru budou rovněž navržena doporučující opatření na ochranu životního prostředí a snížení nebo eliminaci kumulativních dopadů realizace záměru.
- plochy Z39 DM a Z41 DM jsou vymezeny pro realizaci stezek pro pěší a cyklisty. Plocha Z39 DM nezasahuje do plochy lokálního biocentra LBC8, navrženého územním plánem k založení. Do údolní

nivy plocha Z39 DM nezasahuje. Negativní vliv plochy Z39 DM na skladebné části ÚSES a VKP niva je tedy vyloučen.

Plocha Z41 DM nezasahuje do plochy vymezeného lokálního biokoridoru LBK3 (vodní tok Bobrava, protékající v této části zastavěným územím obce). Negativní vliv plochy Z41 DM na skladebné části ÚSES je tedy vyloučen. Vzhledem k tomu, že plocha Z41 DM je vymezena v zastavěném území obce, k jejímu trasování je využito stávajících pěších prostupů území a stezka bude sloužit výhradně pěším a cyklistům, lze rovněž vyloučit kumulativní negativní vliv na VKP niva.

- doporučené opatření je v rámci nástrojů územního plánování již stanoveno v kapitole c.1.2. a d.2.;
- doporučené opatření bylo zpracováno jako specifická podmínka využití u plochy Z6 DM a Z25 DM. U plochy Z37 DS je opatření v rámci specifických podmínek využití v územním plánu již zpracováno.
- jedná se o konstatování faktu vyplývajícího z limitů využití území, nikoli o opatření pro územní plán

• **Plochy výroby a skladování (VL, VM)**

- při realizaci navrhovaných záměrů na plochách výroby a skladování realizovat opatření stanovená v rámci regulativů územního plánu, zejména výsadbu izolační zeleně,
- pro všechny plochy výroby při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené, chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací,
- plochu Z8 vyloučit z návrhu, plochu Z20 převést do rezerv, dochází k většímu záboru chráněných půd (I. a II. tř. ochrany ZPF),
- u ploch navrhnout opatření na likvidaci odpadních a přebytečných srážkových vod,
- ověřit technický stav meliorací na dotčených plochách a případně navrhnout technické opatření na zachování funkčnosti zařízení, týká se ploch Z9, Z11 a Z16.

Způsob zpracování do územního plánu:

- jedná se o konstatování faktu vyplývajícího z navrženého řešení územního plánu, nikoli o opatření doporučené k zapracování
- doporučené opatření je v územním plánu již zapracováno, a to v kapitole c.1.2. v rámci stanovení závazných podmínek urbanistické koncepce a kapitole f) v rámci stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Dále byla podmínka zobecněna a doplněna do kapitoly c.1.2., bod 21, ve znění: "Při umísťování nových zdrojů hluku, vibrací, prachu, zápachu a jiného znečištění životního prostředí musí být respektovány nejen vymezené stávající stabilizované, ale i nově navrhované chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví."
- plocha Z8 VL byla v souladu s doporučujícím opatřením z územního plánu vypuštěna.
Vzhledem k tomu, že územní plán musí zajistit udržitelný rozvoj území ve všech jeho pilířích, a to včetně zajištění podmínek pro vytváření nových pracovních míst v rámci jak ekonomického, tak sociálního pilíře, a vzhledem k tomu, že byla vypuštěna plocha Z8 VL, je plocha Z20 VL v územním plánu ponechána. Jedná se plochu, která přímo navazuje na stabilizované plochy téhož využití a na stávající silniční systém obce, včetně budoucího obchvatu obce. Vymezením plochy vzniká ucelená lokalita určená pro hospodářsko-ekonomický rozvoj obce v jinak obtížně využitelném území mezi silnicí II/152 a obchvatem obce. **Celé zastavěné území a jeho okolí se nachází na půdách I. a II. třídy ochrany, nelze vymezit plochy určené pro zajištění udržitelného rozvoje obce na půdách nižší třídy ochrany, protože takové se v zastavěném území, jeho prolukách a jeho okolí, nenacházejí.**
- doporučené opatření je v rámci nástrojů územního plánování již stanoveno v kapitole c.1.2. a d.2.;
- doporučené opatření bylo zpracováno jako specifická podmínka využití u plochy Z9 VM, Z11 VM a Z16 VL

• **Plochy veřejných prostranství (PV, PZ)**

- u ploch navrhnout opatření na likvidaci přebytečných srážkových vod,
- ověřit technický stav meliorací na dotčených plochách a případně navrhnout technické opatření na zachování funkčnosti zařízení, týká se ploch Z4, Z28, Z35 a Z36.

Způsob zpracování do územního plánu:

- doporučené opatření je v rámci nástrojů územního plánování již stanoveno v kapitole c.1.2. a d.2.

- doporučené opatření bylo zpracováno jako specifická podmínka využití u plochy Z4 PV, Z28 PV, Z35 PV a Z36 PZ

- **Plochy zeleně (ZS)**

- dochází k velkému záboru chráněných půd (I. a II. tř. ochrany ZPF), ponechat části ploch v ZPF (zahrady), s obdobnou ekologickou funkcí.

Způsob zpracování do územního plánu:

- plochy sídelní zeleně jsou vymezeny jako nezastavitelné, zůstanou součástí půdního fondu

- **Plochy přírodní (NP)**

- ve skladebných částech ÚSES, vymezených v lesních porostech, postupně přeměňovat druhovou skladbu ve prospěch autochtonních druhů dřevin, nové výsadby realizovat podle projektové dokumentace,
- použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).

Způsob zpracování do územního plánu:

- doporučené opatření je v územním plánu již obsaženo v kap. e.2.; procesní podmínky nelze v územním plánu stanovovat
- doporučené opatření je v územním plánu již obsaženo v kap. e.2.

- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS)**

- ve skladebných částech ÚSES, vymezené v lesních porostech, postupně přeměňovat druhovou skladbu ve prospěch autochtonních druhů dřevin,
- nové výsadby realizovat podle projektové dokumentace,
- použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).

Způsob zpracování do územního plánu:

- doporučené opatření je v územním plánu již obsaženo v kap. e.2.
- procesní podmínky nelze v územním plánu stanovovat
- doporučené opatření je v územním plánu již obsaženo v kap. e.2.

Souhrn závěrů vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí

V souladu s doporučenými opatřeními byly upraveny podmínky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot (kap. b.2.) a závazné zásady urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice platné pro veškeré stavby, činnosti a záměry v území (kap. c.1.2.).

V souladu s doporučenými opatřeními byly upraveny specifické podmínky využití ploch:

Z3, Z4, Z5, Z7, Z9, Z11, Z15, Z16, Z26, Z27, Z28, Z35 a Z36 a dále ploch Z30, Z31, Z32 a Z33 formou úpravy podmínek pořízení územní studie US3.

V souladu s doporučenými opatřeními byly vypuštěny plochy Z8 a Z18 a redukován rozsah vymezení plochy Z3.

Plochy Z15, Z20 a Z34, doporučené k redukci, byly v územním plánu důvodně ponechány.

b.1.2. Informace o vyhodnocení úprav provedených v územním plánu pro veřejné projednání na základě výsledků společného jednání z hlediska vlivů na životní prostředí

Veškeré požadavky závěrů dokumentace SEA hodnotící územní plán předložený ke společnému jednání byly do ÚP pro veřejné projednání zpracovány, včetně zpřísnění podmínek ochrany krajinného rázu a půdního fondu.

Byly zpřísněny koeficienty zeleně, stanovena rozmezí pro výměry stavebních pozemků, omezeny plochy budov, upraveny přípustné výšky staveb od rostlého terénu tak, aby v maximální možné míře odpovídaly charakteru obce a jejímu krajinnému rázu, a aby nová výstavba tento charakter a krajinný ráz negativně nenarušovala. Byly doplněny podmínky pro předcházení, snížení či kompenzace potenciálně negativních vlivů na životní prostředí.

Z hlediska těžby nerostů nedošlo v úpravě územního plánu pro veřejné projednání k návrhu nových ploch těžby. Těžba nerostů v území probíhá dle platných správních rozhodnutí v ploše otevřeného dobývacího prostoru, tj. dle rozhodnutí Obvodního báňského úřadu v Brně pod č.j. 967-511/1968-Ro a rozhodnutí Obvodního báňského úřadu v Brně č.j.06614/2008/01/001 v rozsahu plánu otvírky, přípravy a dobývání. Nové plochy těžby nejsou v územním plánu vymezeny s odvoláním na ustanovení §18, odst.5, stavebního zákona. Vymezení stabilizovaných ploch těžby nerostů (TN), na nichž těžba nebo příprava těžby probíhá, bylo upraveno dle právního stavu v území. V souvislosti s výše uvedenými správními rozhodnutími bylo dle pokynu pořizovatele upraveno vymezení prvků ÚSES, které tvořily překážku v možnosti realizace těžby nerostů, mimo plochu dobývacího prostoru. Ná vaznost a funkčnost ÚSES zůstala zachována jak na území obce, tak v rámci širších vztahů, tj. je zajištěna návaznost na ÚSES sousedních územních celků.

Na základě pokynů pořizovatele byly provedeny následující změny ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití:

zastavitelné plochy

Byly vypuštěny plochy Z9 VM, Z11 VM, Z13b DM, Z15 SV, Z17 VL, Z20 VL, Z26 SV, Z28 PZ, Z41 DM.

Plocha Z33 BI byla rozčleněna na dílčí plochy dle evidované územní studie Sádky II, a to na plochu Z32a BI, Z32b BI a Z33a BI.

Plochy Z27 SV a Z32 BI byly plošně zmenšeny.

Nově vymezeny byly plochy:

Z1a SV - na základě požadavku obce a za současného stanovení minimálního koeficientu zeleně 0,9

Z19a SV - na základě uvedení návrhu územního plánu do souladu s dosud platným územním plánem

Z21a SV - na základě akceptované námitky, plocha je vymezena uvnitř zastavěného území

Z37a DM, Z37b DM a Z37c DM - vymezeny v souvislosti s projektovou dokumentací obchvatu obce

Z42 DS - na základě zajištění souladu se ZÚR JMK, veřejně prospěšnými stavbami nadmístního významu.

plochy nezastavitelné (plochy krajiny a plochy systému sídelní zeleně)

Byly vypuštěny plochy N22 ZS, N17 NS.

Plocha N23 ZS byla plošně zmenšena.

Veškeré úpravy byly posouzeny v rámci Doplnku vyhodnocení SEA (Löw & spol., s.r.o.) a lze konstatovat, že úpravy provedené do dokumentace pro veřejné projednání nemají kumulativní vliv na životní prostředí, mají pozitivní vliv na zajištění podmínek ochrany životního prostředí a územní plán v úpravě pro veřejné projednání je z hlediska vlivů na životní prostředí akceptovatelný.

b.2. Základní informace o vyhodnocení vlivů územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Vliv územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti byl orgánem ochrany přírody v koordinovaném stanovisku Krajského úřadu Jihomoravského kraje k Zadání územního plánu vyloučen.

Souhrn závěrů vyhodnocení vlivů územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

b.3. Základní informace o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území zpracoval ARCHTEAM ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ, zodpovědný projektant Ing. arch. Iveta Raková. Návrh územního plánu byl objektivně posouzen na základě hodnocení vlivu územního plánu na sledované jevy v území, na analýzy SWOT (tj. na slabé a silné stránky, na příležitosti a hrozby rozvoje území), na řešení problémů v území, na hodnoty území (civilizační, kulturní, přírodní), dále z hlediska naplnění priorit územního plánování a z hlediska vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje území. Veškerá zjištění jsou shrnuta v následujících závěrech.

- **Vliv územního plánu na sledované jevy v území**

Závěr vyhodnocení:

Územní plán Želešice má pozitivní vliv na sledované jevy v území, zajišťuje jejich ochranu, stabilizaci a rozvoj. Limity využití území jsou respektovány. V případě střetu záměrů s limity využití území jsou navržena opatření na eliminaci nebo zmírnění těchto střetů. Negativní vliv se projevuje v případě střetu záměrů s ochranou zemědělského půdního fondu a vyhlášeným záplavovým územím Bobravy a jeho aktivní zónou. V obou těchto případech jsou dotčené záměry řádně odůvodněny a jsou navržena zmírňující opatření. V případě negativního vlivu na zemědělský půdní fond, konkrétně na zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, nelze najít jiné řešení, protože tyto půdy se nacházejí v zastavěném území a jeho těsné návaznosti. Zemědělské půdy nižší kvality se nacházejí ve volné krajině, kde je nepřijatelné vymezovat plochy určené k urbanizaci. Záměry, které jsou dotčeny záplavovým územím rovněž nelze umístit jinde, jedná se o proluku uvnitř zastavěného území, přičemž záplavové území zasahuje i navazující, již stabilizované a zastavěné plochy uvnitř zastavěného území. Aktivní zóna záplavového území zasahuje do záměru veřejně prospěšné stavby obchvatu obce, který byl převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR JMK). V případě této stavby dojde k přemostění řeky Bobravy a tím i aktivní zóny záplavového území.

Návrh způsobu zapracování do územního plánu:

- bez úprav

- **Vliv územního plánu na analýzu SWOT a řešení problémů v území**

Závěr vyhodnocení:

V rámci nástrojů územního plánování se podařilo snížit hrozby řešeného území, posílit slabé stránky a využít silné stránky a příležitosti jeho rozvoje. Území je zjevně stabilní a žádná ze složek v něm významně nekoliduje tak, aby se nedalo předcházet případným rizikům. Takto uspořádané a využívané území, s dobrou dopravní dostupností v rámci metropole Brno, založenou technickou infrastrukturou, hodnotným krajinným prostředím a intenzivním zájmem o trvalé bydlení v obci, představuje významný pozitivní potenciál udržitelného rozvoje. Území je po všech stránkách připraveno akceptovat další rozvoj, který zaručí, že v budoucnosti nedojde - třeba i náhle - k úpadku v jakékoli sféře. V území se nachází řada ploch připravených k bytové i nebytové výstavbě, což spolu se zajištěním včasného rozvoje ploch s rozdílným způsobem využití a umožněním přílivu ekonomicky aktivních obyvatel přispěje v budoucnu k vytvoření podmínek pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel v území.

Návrh způsobu zapracování do územního plánu:

- bez úprav

- **Vliv územního plánu na hodnoty území**

Závěr vyhodnocení:

Při návrhu územního rozvoje byly zcela respektovány civilizační, kulturní a přírodní hodnoty území. Ve většině případů je také navržen nebo umožněn jejich rozvoj.

Návrh způsobu zapracování do územního plánu:

- bez úprav

- **Vliv územního plánu na naplnění priorit územního plánování**

Závěr vyhodnocení:

Územní plán beze zbytku splňuje úkoly stanovené nadřazenými dokumentacemi a naplňuje v nich obsažené priority územního plánování.

Návrh způsobu zapracování do územního plánu:

- bez úprav

- **Vliv územního plánu na udržitelný rozvoj území ve všech jeho pilířích**

Závěr vyhodnocení:

Jsou vytvořeny podmínky pro posílení všech pilířů tak, aby byl zachován pokud možno vyvážený soulad podmínek pro udržitelný rozvoj území a podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel.

Návrh způsobu zpracování do územního plánu:

- bez úprav

Souhrn závěrů vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Návrh územního plánu naplňuje předpoklady udržitelného rozvoje území ve všech jeho pilířích, naplňuje priority územního plánování, vytváří podmínky pro řešení problémů v území a chrání hodnoty území.

c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

viz příloha: Odůvodnění pořizovatele

d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

viz příloha: Odůvodnění pořizovatele

e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Územní plán není zpracován ve variantách.

Prioritou při řešení územního plánu bylo především zajištění udržitelného rozvoje území, ochrana jeho hodnot a ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů.

Návrh zastavitelných ploch vychází ze stanovené urbanistické koncepce a koncepce dopravní infrastruktury, respektuje přitom požadavky na ochranu zdraví obyvatel a ochranu krajinného rázu území.

Přísně stanovené podmínky prostorového uspořádání a urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice jsou stanoveny z důvodu požadavku na zachování typického charakteru území - týká se zejména výškové hladiny panoramatu obce včetně ochrany kulturních a krajinných dominant, výšky a podlažnosti umísťovaných staveb v konkrétních lokalitách, zachování kompozice oboustranně obestavěných ulic včetně respektování uliční čáry a ochrana a vytváření zdravého, malebného prostředí obce.

Zastavitelné plochy, u nichž je nutné podrobněji dořešit dopravní a technickou infrastrukturu, podrobněji stanovit podmínky zástavby a jejího vlivu na krajinný ráz území, jsou podmíněny pořízením územně plánovacího podkladu. Zastavitelné plochy, u nichž je nutné před jejich využitím provést úpravy hranic pozemků, jsou podmíněny dohodou o parcelaci.

Plochy krajiny jsou vymezeny s ohledem na specifický krajinný charakter území, jsou respektovány plochy lesní i mimolesní zeleně, plochy ovocných sadů a vinic a zemědělsky obhospodařované plochy. Ve volné krajině nejsou vymezovány zastavitelné plochy.

Stávající dobývací prostor lomu Želešice je respektován vymezením stabilizovaných ploch těžby nerostů. V souladu s §18 Stavebního zákona územní plán těžbu nerostů v nezastavěném území nevylučuje, vyjma ploch přírodních, které jsou vymezeny uvnitř biocenter územního systému ekologické stability. Současně územní plán navrhuje budoucí možné využití ploch těžby nerostů po ukončení těžební činnosti.

e.1. komplexní zdůvodnění přijatého řešení

1. odůvodnění řešení zastavitelných ploch

Základním požadavkem pro tvorbu nového územního plánu bylo zajištění rozvoje území reflektujícího na intenzivní zájem o trvalé bydlení v území a s tím související potřeba zajištění dostatečného počtu pracovních míst. Dalším požadavkem bylo respektovat záměr přestavby silnice II/152, tj. obchvatu obce, přitom plochy kolem obchvatu, které jsou odkloněné od obytného území obce, využít pro plochy výroby a skladování, které jsou neslučitelné s plochami bydlení. V kontaktu s obytným územím obce jsou proto v omezené míře vymezeny pouze plochy výroby a skladování s malou zátěží (VM), ostatní výrobní plochy jsou vymezeny v prostoru za budoucím obchvatem obce. Ochrana zdravého prostředí obytného území obce a nově vymezených zastavitelných obytných ploch a ploch bydlení je zajištěna v místech potřeby návrhem ploch a koridorů sídelní zeleně, která by měla plnit ochrannou, izolační funkci.

Cílem vymezení zastavitelných ploch a stanovení jejich využití bylo zajištění, stabilizace a další rozvoj polyfunkční sídelní struktury území. Zastavitelné plochy byly navrženy tak, aby jejich rozsah a charakter odpovídaly charakteru a struktuře řešeného území a právnímu stavu v území, tj. zejména vlastnickým hranicím pozemků a staveb dle aktuální mapy katastru nemovitostí.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na základě odborného posouzení v souladu s dlouhodobě sledovanou a nově stanovenou urbanistickou koncepcí rozvoje řešeného území. Jsou navrženy v zastavěném území včetně proluk, mimo zastavěné území jsou vymezeny jako souvislé spojitě celky, které na zastavěné území navazují a jsou navrženy zejména v lokalitách, k nimž byl vydán souhlas s vynětím z půdního fondu v rámci dosud platného územního plánu.

Celková urbanistická koncepce rozvoje území vytváří rovnocenné podmínky pro zajištění kvalitního bydlení, pro rozvoj služeb a podnikání a zvýšení počtu pracovních míst. Zvýšení životní úrovně obyvatel je zajištěno ochranou a návrhem ploch občanského vybavení, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a veřejné a sídelní zeleně. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny základní podmínky a dle potřeby také specifické podmínky využití ploch.

pozn.: Plochy a koridory, které jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby a opatření jsou označeny barevnou výplní.

ID plochy	index využití	odůvodnění
k. ú. Želešice		
Z1	SV 2,3 ha	Plocha je vymezena pro zajištění rozvoje polyfunkčních obytných ploch, přispívá k rozvoji sídelní struktury, navazuje na zastavěné území. Jedná se o dlouhodobý záměr obsažený již v dosud platném ÚP. Plocha je vymezena s ohledem na přestavbu silnice II/152 - obchvat obce v rozšířeném rozsahu. Využití plochy je podmíněno na základě požadavku obce uplatněného k úpravě územního plánu po společném jednání dohodou o parcelaci (DP4), a to z důvodu určení parcelace pozemků pro 20 staveb rodinných domů včetně intenzity využití těchto pozemků, připojení na veřejné systémy obce, včetně určení umístění a velikosti souvisejícího veřejného prostranství. Specifické podmínky jsou stanoveny z důvodu zajištění ochrany veřejného zdraví a na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).
Z1a	SV 1,6 ha	Plocha je vymezena na základě požadavku obce uplatněného k úpravě územního plánu po společném jednání. Specifické podmínky jsou stanoveny z důvodu zajištění ochrany veřejného zdraví, z důvodu ochrany půdního fondu a na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).
Z2	SV 0,3 ha	Jedná se o dlouhodobý záměr obsažený již v dosud platném ÚP. Oproti vymezení v dosud platném územním plánu je rozsah obytné plochy zmenšen, a to z důvodu navázání na již využitou a zastavěnou část původně vymezené zastavitelné plochy, zejména na velikost parcel rodinných domů. Předpokladem je uspořádání zástavby dle založené uliční čáry. Vzhledem k založenému dopravnímu systému okolních obytných ploch není vhodné umožňovat další výstavbu ve směru k navrženému obchvatu obce. Pro zajištění pohody a kvality bydlení jsou v návaznosti na tuto plochu a navržený obchvat obce vymezeny plocha a koridor sídelní zeleně - N9 a N21. Předpokladem je výsadba izolační ochranné vzrostlé zeleně v koridoru N21 o šířce min. 20m, současně lze v ploše sídelní zeleně N9 umístit protihluková opatření formou terénních úprav a výsadby zeleně. Specifická podmínka je stanovena z důvodu zajištění ochrany veřejného zdraví.

Z3	SV 1 ha	Plocha je vymezena pro zajištění rozvoje polyfunkčních obytných ploch, přispívá k rozvoji sídelní struktury, navazuje na zastavěné území. Jedná se o dlouhodobý záměr obsažený již v dosud platném ÚP. Plocha je vymezena s ohledem na již založenou strukturu staveb v navazujících obytných plochách v rozšířeném rozsahu. Vymezeno je související veřejné prostranství Z4 PV. Využití plochy je podmíněno pořízením územní studie US5, a to z důvodu určení parcelace pozemků, uspořádání zástavby a připojení na veřejné systémy obce. Specifická podmínka využití je stanovena z důvodu zajištění budoucího uspořádání a umístění staveb tak, aby bylo využito stávající místní komunikace k založení ulice s uliční zástavbou. Pro zajištění pohody a kvality bydlení jsou v návaznosti na tuto plochu a navržený obchvat obce vymezeny plocha a koridor sídelní zeleně - N10 a N21. Předpokladem je výsadba izolační ochranné vzrostlé zeleně v koridoru N21 o šířce min. 20m, současně lze v ploše sídelní zeleně N10 umístit protihluková opatření formou terénních úprav a výsadby zeleně. Specifická podmínka je stanovena z důvodu ochrany investic do půdy a doplněna o požadovanou intenzitu využití pozemků na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).
Z4 (PP1)	PV 0,3 ha	Plocha je vymezena v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek jako související veřejné prostranství o velikosti 2500 m ² pro zastavitelné obytné plochy Z3 a Z5. Využití plochy je podmíněno pořízením územní studie US5 společně s plochou Z3 SV, a to z důvodu, aby bylo zajištěno řešení vzájemných návazností těchto ploch. V souladu se stavebním zákonem je tato plocha zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (označení PP1). Specifická podmínka je stanovena z důvodu ochrany investic do půdy.
Z5	SV 1,3 ha	Plocha je vymezena pro zajištění rozvoje polyfunkčních obytných ploch, přispívá k rozvoji sídelní struktury, navazuje na zastavěné území. Jedná se o dlouhodobý záměr obsažený již v dosud platném ÚP. Plocha je dotčena záplavovým územím Q100, z toho důvodu jsou stanoveny specifické podmínky využití. Využití plochy je podmíněno dohodou o parcelaci DP1, a to včetně navazujících ploch Z6 DM, Z7 SV a Z7a PZ, a to z důvodu určení parcelace celého vzájemně navazujícího území, rovněž s ohledem na nutnost prověření ohrožení celého území záplavami. Specifická podmínka je stanovena rovněž z důvodu ochrany investic do půdy.
Z6 (WD10)	DM 0,3 ha	Plocha je vymezena pro zajištění dopravní prostupnosti zastavěného území a zajištění rovnosti dopravního připojení obyvatel pravobřežní zástavby obce na budoucí obchvat obce. Jedná se o dlouhodobý záměr obsažený již v dosud platném ÚP. Plocha je dotčena záplavovým územím Q100, z toho důvodu jsou stanoveny specifické podmínky využití. Využití plochy je podmíněno dohodou o parcelaci DP1, a to včetně navazujících ploch Z5 SV, Z7 SV a Z7a PZ, a to z důvodu určení parcelace celého vzájemně navazujícího území, rovněž s ohledem na nutnost prověření ohrožení celého území záplavami. Komunikace v této ploše je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (WD10). Specifická podmínka je stanovena rovněž z důvodu ochrany investic do půdy.
Z7	SV 0,9 ha	Plocha je vymezena pro zajištění rozvoje polyfunkčních obytných ploch, přispívá k rozvoji sídelní struktury, navazuje na zastavěné území. Jedná se o dlouhodobý záměr obsažený již v dosud platném ÚP. Plocha je dotčena záplavovým územím Q100. Využití plochy je podmíněno dohodou o parcelaci DP1, a to včetně navazujících ploch Z5 SV, Z6 DM a Z7a PZ, a to z důvodu určení parcelace celého vzájemně navazujícího území, rovněž s ohledem na průtok povodňových vod. Specifická podmínka je stanovena rovněž z důvodu ochrany investic do půdy.
Z7a (PP2)	PZ 0,1 ha	Plocha je vymezena v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek jako související veřejné prostranství - veřejné zeleně - o velikosti 1270 m ² pro zastavitelnou obytnou plochu Z7 SV. Plocha je dotčena záplavovým územím Q100, z toho důvodu jsou stanoveny specifické podmínky využití. Využití plochy je podmíněno dohodou o parcelaci DP1, a to včetně navazujících ploch Z5 SV, Z6 DM a Z7 SV, a to z důvodu určení parcelace celého vzájemně navazujícího území, rovněž s ohledem na nutnost prověření ohrožení celého území záplavami. V souladu se stavebním zákonem je tato plocha zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (označení PP2).
Z10 (PO1)	OV 0,4 ha	Plocha je vymezena pro umístění občanského vybavení veřejné infrastruktury, z důvodu zajištění sociální péče a sociálního bydlení v obci. V souladu se stavebním zákonem je tato plocha zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (označení PO1).

Z11a	VM 0,6 ha	Plocha je vymezena výhradně pro nerušící výrobu a skladování, tj. pro takové druhy výroby, výrobních služeb, skladování a podnikání, které nebudou mít žádné negativní vlivy na obytné území obce, a to zejména v podobě dopravní zátěže, hluku, prachu nebo vibrací. Z toho důvodu jsou rovněž stanoveny omezující specifické podmínky pro dopravní připojení plochy. Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha je vymezena v návaznosti na plochu dopravní infrastruktury určenou pro budoucí obchvat obce a nebylo tudíž možné v této části vymezit plochy izolační sídelní zeleně na ochranu kvality a hygieny obytného prostředí obce, je stanovena podmínka výsadby pásu vzrostlé zeleně (N23 ZS) podél hranice dosud nezastavěné vymezené plochy sousedící s budoucím obchvatem, jako minimální opatření na ochranu kvality a hygieny blízkého obytného prostředí. Specifické podmínky využití plochy byly dále doplněny na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).
Z12 (PP4)	PZ 0,8 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu veřejné zeleně v obytném území obce a rovněž jako související veřejné prostranství o velikosti 7530 m ² pro vymezené obytné plochy Z13 SV, Z14 SV. Důvodem vymezení plochy je rovněž rehabilitace prostoru kolem levostranného přítoku vodního toku Bobrava, které přímo navazuje na centrum obce. V souladu se stavebním zákonem je tato plocha zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (označení PP4).
Z12a (PP3)	PZ 0,5 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu veřejné zeleně a sportu v obytném území obce a rovněž jako související veřejné prostranství o velikosti 4641 m ² pro vymezenou plochu občanského vybavení Z10 OV. Důvodem vymezení plochy je komplexní úprava a zobytnění prostoru této části obce (spojnice ulice 1. máje a Šlechtitelská) a vytvoření plochy pro každodenní relaxační a sportovní aktivity obyvatel, z toho důvodu je také stanovena specifická podmínka využití, která jednak umožňuje uvedené využití, jednak zajišťuje dostatečný podíl ploch veřejné zeleně. V souladu se stavebním zákonem je tato plocha zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (označení PP3).
Z13	SV 0,9 ha	Plocha je vymezena pro zajištění rozvoje polyfunkčních obytných ploch, přispívá k rozvoji sídelní struktury, navazuje na zastavěné území a dotváří jeho kompaktní uspořádání. Využití plochy je podmíněno dohodou o parcelaci DP2, a to včetně navazujících ploch N14 ZS a Z13a DM, a to zejména z důvodu zajištění dopravního přístupu a dopravní prostupnosti vymezené plochy, v návaznosti na stávající komunikační systém obce. Dále je podmínka stanovena z důvodu nutnosti určení koncepčního uspořádání parcel pro stavby rodinných domů a pro komunikace, které tak musí zohledňovat stávající stavby rodinných domů včetně jejich klidových částí obytných zahrad. Vzhledem k nejasné budoucí parcelaci uvnitř zastavitelné plochy Z13 SV je pro větší možnost variability dopravního připojení bez slepých zakončení stanovena specifická podmínka využití plochy sídelní zeleně N14 ZS, kterou je možné pro dopravní připojení plochy Z13 SV využít. Specifická podmínka intenzity využití pozemků plochy Z13 byla stanovena na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b)., a to z důvodu zajištění podílu zeleně uvnitř plochy pro zajištění pohody a kvality bydlení a na pozemku p.č. 401/3, k.ú. Želešice, vyšší intenzitu zastavění z důvodu jeho přímé návaznosti na veřejnou komunikaci.
Z13a (WD13)	DM 0,03 ha	Plocha je vymezena v souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem v dosud platném územním plánu pro veřejnou komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu Z13 SV. Tato komunikace zajišťuje nezbytně nutnou prostupnost zastavěného území a napojení zastavitelné plochy na dopravní systém obce, z toho důvodu je zařazena v souladu se stavebním zákonem mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (WD13). Specifická podmínka je stanovena z důvodu zajištění využití plochy pro účel stanovený územním plánem. Podmínka dohody o parcelaci DP2 je stanovena z důvodu zajištění koncepčního dopravního řešení zastavitelné plochy Z13 SV a navazujících stabilizovaných ploch zastavěného území.
Z14	SV 0,2 ha	Plocha je vymezena z důvodu účelného využití území, dotváří kompaktní uspořádání zastavěného území. Pro zajištění kvality a hygieny obytného prostředí před případnými negativními vlivy z dopravy na budoucím obchvatu obce je vymezena plocha izolační, ochranné sídelní zeleně N15 ZS a koridor vzrostlé zeleně N24 ZS.
Z16	VL 2 ha	Plocha je vymezena pro zajištění rozvoje pracovních příležitostí v obci, přispívá tak k rozvoji sídelní struktury. V souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí je situována za obchvatem obce tak, aby obytné území obce nebylo využitím plochy zatíženo. Plocha je vhodně vymezena v návaznosti na stabilizované plochy téhož využití. Specifická podmínka je stanovena z důvodu ochrany investic do půdy. Specifické podmínky využití plochy byly dále doplněny na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b). Umístění jednotlivých staveb bude se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny a závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů (stavby do 50 m od okraje lesa).

Z19 (PP9)	PZ 0,2 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu veřejné zeleně v obytném území obce a rovněž jako související veřejné prostranství o velikosti 2410 m ² pro vymezenou plochu Z18 SV. Důvodem vymezení plochy je rovněž komplexní úprava prostranství kolem stávající vodní plochy (p.p.č. 3337). V souladu se stavebním zákonem je tato plocha zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (označení PP9).
Z19a	SV 0,7 ha	Plocha je vymezena na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b), a to z důvodu kontinuity územního rozvoje obce, stanoveného v dosud platném územním plánu.
Z21	SV 0,1 ha	Plocha je vymezena v souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem v dosud platném územním plánu a pro zajištění rozvoje polyfunkčních obytných ploch.
Z21a	SV 0,1 ha	Plocha, včetně stanovené specifické podmínky, je vymezena na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b), a to z důvodu kontinuity územního rozvoje obce, stanoveného v dosud platném územním plánu.
Z22	SV 0,3 ha	Plocha je vymezena v souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem v dosud platném územním plánu a pro zajištění rozvoje polyfunkčních obytných ploch. Z důvodu specifické terénní konfigurace a nedořešeného dopravního napojení je využití plochy podmíněno pořízením územně plánovacího podkladu - územní studie US4 - v rámci celé rozvojové lokality. Na ochranu nemovitostí před plošnou vodní erozí je vymezen koridor sídelní zeleně N26 ZS. V rámci tohoto koridoru lze realizovat terénní úpravy, odvodňovací zařízení, stezky pro pěší a cyklisty apod.
Z23	SV 0,8 ha	Plocha je vymezena v souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem v dosud platném územním plánu a pro zajištění rozvoje polyfunkčních obytných ploch. Z důvodu specifické terénní konfigurace a nedořešeného dopravního napojení je využití plochy podmíněno pořízením územně plánovacího podkladu - územní studie US4 - v rámci celé rozvojové lokality. Na ochranu nemovitostí před plošnou vodní erozí je vymezen koridor sídelní zeleně N26 ZS. V rámci tohoto koridoru lze realizovat terénní úpravy, odvodňovací zařízení, stezky pro pěší a cyklisty apod.
Z24	DM 0,2 ha	Plocha je vymezena v souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem v dosud platném územním plánu pro veřejnou komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu Z21 SV, Z22 SV a Z23 SV. Tato komunikace zajišťuje nezbytně nutnou prostupnost území a napojení na dopravní systém obce. Pro zajištění koncepčního řešení celé lokality je tato plocha podmíněna pořízením územně plánovacího podkladu - územní studie US4.
Z25	DM 0,2 ha	Plocha je vymezena v souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem v dosud platném územním plánu pro veřejnou komunikaci zpřístupňující zastavitelnou plochu Z27 SV. Tato komunikace zajišťuje nezbytně nutnou prostupnost území a napojení na dopravní systém obce. Specifická podmínka je stanovena z důvodu ochrany investic do půdy.
Z27	SV 0,3 ha	Plocha je vymezena v souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem v dosud platném územním plánu a pro zajištění rozvoje polyfunkčních obytných ploch. Specifická podmínka je stanovena z důvodu ochrany investic do půdy.
Z29 (PP5)	PZ 0,2 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu veřejné zeleně v obytném území obce a rovněž jako související veřejné prostranství o velikosti 1500 m ² pro vymezenou plochu Z27 SV, Z30 BI, Z31 BI, Z32 BI, Z32a BI, Z32b BI, Z33a BI a Z33 BI. V souladu se stavebním zákonem je tato plocha zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (označení PP5).
Z30	BI 0,3 ha	Plocha je vymezena v souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem v dosud platném územním plánu a pro zajištění rozvoje monofunkčních ploch bydlení. Na ochranu nemovitostí před plošnou vodní erozí je vymezen koridor sídelní zeleně N28 ZS. Specifická podmínka je stanovena z důvodu ochrany investic do půdy na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).

Z31	BI 0,1 ha	Plocha je vymezena v souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem v dosud platném územním plánu a pro zajištění rozvoje monofunkčních ploch bydlení. Na ochranu nemovitostí před plošnou vodní erozí je vymezen koridor sídelní zeleně N28 ZS. Specifická podmínka je stanovena z důvodu ochrany investic do půdy na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).
Z32	BI 0,8 ha	Plocha je vymezena v souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem v dosud platném územním plánu a pro zajištění rozvoje monofunkčních ploch bydlení. Specifická podmínka je stanovena z důvodu ochrany investic do půdy na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).
Z32a	BI 0,1 ha	Plocha je vymezena dle územně plánovacího podkladu - územní studie, a to na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).
Z32b	BI 0,2 ha	Plocha je vymezena dle územně plánovacího podkladu - územní studie, a to na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).
Z33	BI 0,7 ha	Plocha je vymezena v souladu s dlouhodobě sledovaným záměrem v dosud platném územním plánu a pro zajištění rozvoje monofunkčních ploch bydlení.
Z33a	BI 0,5 ha	Plocha je vymezena dle územně plánovacího podkladu - územní studie, a to na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).
Z35 (PP7)	PV 2 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu veřejných prostranství v nově zastavěném obytném území obce a rovněž jako související veřejné prostranství o velikosti 2000 m ² . V souladu se stavebním zákonem je tato plocha zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (označení PP7). Specifická podmínka je stanovena z důvodu ochrany investic do půdy.
Z36 (PP8)	PZ 0,2 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu veřejné zeleně v nově zastavěném obytném území obce a rovněž jako související veřejné prostranství o velikosti 2300 m ² . V souladu se stavebním zákonem je tato plocha zařazena mezi veřejně prospěšné stavby (označení PP8). Specifická podmínka je stanovena z důvodu ochrany investic do půdy.
Z37 (WD1)	DS 11,4 ha	Plocha je vymezena v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje (koridor DS25) a s dlouhodobě sledovaným záměrem veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury - obchvatu obce, resp. přestavby silnice II/152. Vzhledem k tomu, že se tento dlouhodobě připravovaný záměr již odráží v právním stavu území, nebylo nutné pro tuto stavbu vymezovat koridor v šířce 150 m, která je požadována nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje, ale byla vymezena zastavitelná plocha v upřesněné šířce cca 50 m dle právního stavu území a aktualizované projektové dokumentace k územnímu řízení (Linio Plan, s.r.o., listopad 2020) dle pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b). Plocha je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby s označením WD1. Specifické podmínky využití jsou stanoveny pro zajištění koordinace stavby s limity využití území a stanoveným využitím navazujících ploch, pozemků a staveb.
Z37a (WD15)	DM 1,2 ha	Plocha je vymezena dle aktualizované projektové dokumentace k územnímu řízení pro stavbu obchvatu obce (Linio Plan, s.r.o., listopad 2020) na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b). Plocha je v souladu se stavebním zákonem zařazena mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s označením WD15.
Z37b (WD16)	DM 0,2 ha	Plocha je vymezena dle aktualizované projektové dokumentace k územnímu řízení pro stavbu obchvatu obce (Linio Plan, s.r.o., listopad 2020) na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b). Plocha je v souladu se stavebním zákonem zařazena mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s označením WD16.
Z37c (WD17)	DM 0,8 ha	Plocha je vymezena na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b). Plocha je v souladu se stavebním zákonem zařazena mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s označením WD15.

Z38 (WD2)	DS 2,2 ha	Koridor je vymezen v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje (koridor DS14) pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury - jižní tangentu dálnice D52. Koridor je zařazen mezi veřejně prospěšné stavby s označením WD2. Specifické podmínky využití jsou stanoveny pro zajištění koordinace stavby s limity využití území a stanoveným využitím navazujících ploch, pozemků a staveb.
Z39 (WD3)	DM 0,2 ha	Plocha je vymezena pro realizaci veřejně prospěšné stavby turistické cesty pro cyklisty a pěší, která je vedena po stávajících místních, lesních a polních komunikacích. Plocha je vymezena z důvodu zajištění prostupnosti území pro tento účel, je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby s označením WD3.
Z40 (WD4)	DM 0,4 ha	Plocha je vymezena pro realizaci veřejně prospěšné stavby turistické cesty pro cyklisty a pěší, která je vedena po stávajících místních, lesních a polních komunikacích. Plocha je vymezena z důvodu zajištění prostupnosti území pro tento účel, je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby s označením WD4.
Z42 (WD18)	DS 0,4 ha	Koridor je vymezen v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje, v úplném znění po aktualizaci č.1 a č.2, a úkoly pro územní plány obcí, tj. pro zajištění územní ochrany realizace veřejně prospěšné stavby II/152 Ořechov - Hajany, obchvat a související stavby (koridor DS47). Koridor vytváří širší manipulační prostor pro trasování obchvatu v místě omezení prostupnosti území u objektu ČOV Hajany. Specifické podmínky využití koridoru jsou stanoveny z důvodu ochrany přírody a krajiny a minimalizace záboru půdního fondu. Koridor je v souladu se stavebním zákonem zařazen mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s označením WD18.

2. odůvodnění řešení ploch přestavby

V řešeném území nejsou v Územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Šlapanice evidovány významné plochy určené pro přestavbu nebo asanaci. Územním plánem jsou vymezeny dvě plochy přestavby. V případě plochy P1 DM jde o drobnou asanaci znehodnocených ploch podél místní komunikace v nezastavěném území, v případě plochy P2 BH bylo přihlédnuto k investičnímu záměru vlastníka na rekonstrukci a zhodnocení objektu a pozemku v jeho vlastnictví.

Cílem vymezení těchto ploch přestavby a stanovení způsobu jejich využití bylo vytvoření podmínek pro jejich postupnou přeměnu do navrženého cílového stavu, který je v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí udržitelného rozvoje území.

pozn.: Plocha, která je vymezena jako asanace je označena barevnou výplní.

ID plochy	index využití	odůvodnění
<i>k. ú. Želešice</i>		
P1 (WA1)	DM 1 ha	Plocha je vymezena pro zajištění asanace (označení WA1) znehodnoceného území a jeho adekvátní úpravu jako plochy dopravní infrastruktury místní v souladu s navazujícími stabilizovanými plochami téhož využití.
P2	BH 0,2 ha	Plocha je vymezena z důvodu získání nových stavebních kapacit pro bydlení v bytových domech formou přestavby objektu čp.126, který má vhodný potenciál pro tuto formu bydlení, tj. dostatečnou zastavěnou plochu, návaznost na místní komunikace a na plochy sídelní zeleně. Specifická podmínka je stanovena z důvodu zajištění kapacity využití objektu, která bude úměrná dané lokalitě, zejména z hlediska dopravního zatížení lokality.

3. odůvodnění řešení ploch systému sídelní zeleně

Cílem vymezení stabilizovaných ploch systému sídelní zeleně je ochrana stávajících ploch zeleně, které jsou v území významné svým umístěním nebo funkcí, které plní funkci ochrannou, izolační nebo slouží ke každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Méně významné plochy zeleně jsou zahrnuty do převažujícího využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití.

Cílem vymezení nově navržených ploch systému sídelní zeleně je zajištění zdravých životních podmínek a jejich další zkvalitňování pro obyvatele obce, zajištění prostupnosti území pro pěší a dotvoření harmonického krajinného rázu území včetně posílení jeho ekologické stability. Koridory a plochy sídelní zeleně byly vymezeny zejména s ohledem na ochranu obytného území před případnými negativními vlivy z dopravy a dále jako ochrana nemovitostí před plošnou vodní erozí. Uvnitř vymezených ploch a koridorů systému sídelní zeleně lze realizovat terénní úpravy, odvodňovací zařízení, stezky pro pěší a cyklisty, mobiliář pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dětská hřiště apod.

Plochy a koridory sídelní zeleně jsou vymezeny dle ustanovení vyhlášky č. 500/2006 Sb., přílohy č.7., bodu 1.c).

ID plochy	index využití	odůvodnění
<i>k.ú. Želešice</i>		
N7	ZS 0,7 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu zeleně v řešeném území a z důvodu zajištění zdravých životních podmínek a hygieny prostředí stávajících i budoucích ploch bydlení. Zeleň ve vymezené ploše bude plnit funkci ochrannou a izolační, vhodná je výsadba vrostlé zeleně, která má celoročně schopnost eliminovat negativní účinky z dopravy. Ve vymezené ploše je možné na ochranu obytného území před negativními vlivy z dopravy realizovat terénní úpravy (zemní val) a další protihluková opatření. Plocha dotváří harmonický krajinný ráz území, posiluje jeho ekologickou stabilitu. Specifická podmínka, kterou je umožněna deponie inertního materiálu, je stanovena na základě požadavku uplatněného zástupci obce.
N8	ZS 0,6 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu zeleně v řešeném území a z důvodu zajištění zdravých životních podmínek a hygieny prostředí v návaznosti na plochy rekreace a turistickou stezku pro pěší a cyklisty, dotváří harmonický krajinný ráz území, posiluje jeho ekologickou stabilitu a snižuje případné negativní vlivy z dopravy.
N9	ZS 2,2 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu zeleně v řešeném území a z důvodu zajištění zdravých životních podmínek a hygieny prostředí stávajících i budoucích ploch bydlení. Zeleň ve vymezené ploše bude plnit funkci ochrannou a izolační, vhodná je tedy výsadba vrostlé zeleně, která má celoročně schopnost eliminovat negativní účinky z dopravy. Ve vymezené ploše je rovněž možné na ochranu obytného území před negativními vlivy z dopravy realizovat terénní úpravy (zemní val) a další protihluková opatření, včetně opatření stavební povahy. Plocha dotváří harmonický krajinný ráz území, posiluje jeho ekologickou stabilitu.
N10	ZS 1,6 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu zeleně v řešeném území a z důvodu zajištění zdravých životních podmínek a hygieny prostředí stávajících i budoucích ploch bydlení. Zeleň ve vymezené ploše bude plnit funkci ochrannou a izolační, vhodná je tedy výsadba vrostlé zeleně, která má celoročně schopnost eliminovat negativní účinky z dopravy. Ve vymezené ploše je rovněž možné na ochranu obytného území před negativními vlivy z dopravy realizovat terénní úpravy (zemní val) a další protihluková opatření, včetně opatření stavební povahy. Plocha dotváří harmonický krajinný ráz území, posiluje jeho ekologickou stabilitu.
N11	ZS 0,4 ha	Plocha je vymezena jako distanční zelený filtr mezi plochami výroby a skladování (VL, VM) a obytnými plochami (SV). Zajišťuje zdravé životní podmínky a kvalitu hygieny obytného prostředí.
N12	ZS 0,6 ha	Plocha je vymezena z důvodu zajištění zdravých životních podmínek a hygieny prostředí stabilizovaných obytných ploch. Zeleň ve vymezené ploše bude kompenzovat případné negativní účinky z ploch dopravy, výroby a skladování. Plocha dotváří harmonický krajinný ráz území, posiluje jeho ekologickou stabilitu.
N13	ZS 0,6 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu zeleně v řešeném území a z důvodu zajištění zdravých životních podmínek a hygieny prostředí obytného území obce včetně budoucích veřejných prostranství a plochy občanského vybavení. Zeleň ve vymezené ploše bude plnit funkci ochrannou a izolační, vhodná je výsadba vrostlé zeleně, která má celoročně schopnost eliminovat negativní účinky z dopravy. Ve vymezené ploše je realizovat terénní úpravy (zemní val) a další protihluková opatření, včetně opatření stavební povahy. Plocha dotváří harmonický krajinný ráz území, posiluje jeho ekologickou stabilitu.

N14	ZS 0,3 ha	Plocha je vymezena jako distanční zelený filtr mezi plochami výroby a skladování (VM) a obytnými plochami (SV), současně je vymezena z důvodu zvýšení podílu zeleně v řešeném území a z důvodu zajištění zdravých životních podmínek a hygieny prostředí budoucích ploch bydlení. Zajišťuje zdravé životní podmínky a kvalitu hygieny obytného prostředí. Vzhledem k nedořešeným dopravním vazbám uvnitř zastavitelné plochy Z13 SV, je tato související plocha systému sídelní zeleně rovněž podmíněna společnou dohodou o parcelaci (DP2) a specificky je na této ploše z výše uvedeného důvodu umožněno umístění dopravního připojení plochy Z13 SV.
N15	ZS 2,5 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu zeleně v řešeném území a z důvodu zajištění zdravých životních podmínek a hygieny prostředí stávajících i budoucích ploch bydlení. Zeleně ve vymezené ploše bude plnit funkci ochrannou a izolační, vhodná je tedy výsadba vrostlé zeleně, která má celoročně schopnost eliminovat negativní účinky z dopravy. Ve vymezené ploše je rovněž možné na ochranu obytného území před negativními vlivy z dopravy realizovat terénní úpravy (zemní val) a další protihluková opatření, včetně opatření stavební povahy. Plocha dotváří harmonický krajinný ráz území, posiluje jeho ekologickou stabilitu.
N16	ZS 1 ha	Plocha je vymezena z důvodu zvýšení podílu zeleně v řešeném území a z důvodu zajištění zdravých životních podmínek a hygieny prostředí stávajících i budoucích ploch bydlení. Zeleně ve vymezené ploše bude plnit funkci ochrannou a izolační, vhodná je tedy výsadba vrostlé zeleně, která má celoročně schopnost eliminovat negativní účinky z dopravy. Ve vymezené ploše je rovněž možné na ochranu obytného území před negativními vlivy z dopravy realizovat terénní úpravy (zemní val) a další protihluková opatření. Plocha dotváří harmonický krajinný ráz území, posiluje jeho ekologickou stabilitu.
N20	ZS 0,5 km	Koridor systému sídelní zeleně je vymezen z důvodu vytvoření podmínek pro ochranu a rozvoj harmonické krajiny a jako doplňující ochrana zdravých životních podmínek a hygieny prostředí obytného území obce, zejména před vlivem z provozu těžké nákladní dopravy z lomu Želešice. Koridor je vymezen pro výsadbu vrostlé liniové zeleně v šířce dle hlukově prokázané potřeby, minimálně ve formě obnovy doprovodné aleje vrostlých stromů, lépe ve formě ochranné, izolační liniové zeleně.
N21	ZS 0,7 km	Koridor systému sídelní zeleně je vymezen z důvodu vytvoření podmínek pro ochranu a rozvoj harmonické krajiny a jako doplňující ochrana zdravých životních podmínek a hygieny prostředí obytného území obce, zejména před vlivem z provozu dopravy na budoucím obchvatu obce. Koridor je vymezen pro výsadbu vrostlé liniové zeleně v šířce dle hlukově prokázané potřeby, minimálně ve formě doprovodné aleje vrostlých stromů, lépe ve formě ochranné, izolační liniové zeleně v šířce min. 20 m.
N23	ZS 0,2 km	Koridor systému sídelní zeleně je vymezen z důvodu vytvoření podmínek pro ochranu a rozvoj harmonické krajiny a jako doplňující ochrana zdravých životních podmínek a hygieny prostředí obytného území obce, zejména před vlivem z provozu dopravy na budoucím obchvatu obce. Koridor je vymezen pro výsadbu vrostlé liniové zeleně v šířce dle hlukově prokázané potřeby, minimálně ve formě doprovodné aleje vrostlých stromů, lépe ve formě ochranné, izolační liniové zeleně v šířce min. 20 m.
N24	ZS 0,2 km	Koridor systému sídelní zeleně je vymezen z důvodu vytvoření podmínek pro ochranu a rozvoj harmonické krajiny a jako doplňující ochrana zdravých životních podmínek a hygieny prostředí obytného území obce, zejména před vlivem z provozu dopravy na budoucím obchvatu obce. Koridor je vymezen pro výsadbu vrostlé liniové zeleně v šířce dle hlukově prokázané potřeby, minimálně ve formě doprovodné aleje vrostlých stromů.
N25	ZS 0,9 km	Koridor systému sídelní zeleně je vymezen z důvodu vytvoření podmínek pro ochranu a rozvoj harmonické krajiny a jako doplňující ochrana zdravých životních podmínek a hygieny prostředí obytného území obce, zejména před vlivem z provozu dopravy na budoucím obchvatu obce. Koridor je vymezen pro výsadbu vrostlé liniové zeleně v šířce dle hlukově prokázané potřeby, minimálně ve formě doprovodné aleje vrostlých stromů, lépe ve formě ochranné, izolační liniové zeleně v šířce min. 20 m.
N26	ZS 0,4 km	Koridor systému sídelní zeleně je vymezen z důvodu vytvoření podmínek pro ochranu a rozvoj harmonické krajiny a jako ochrana nemovitostí na rozhraní zastavěného území a zemědělsky obhospodařovaných ploch, zejména jako ochrana před účinky plošné vodní eroze a současně jako opatření na zvýšení retenčních schopností území.

N27	ZS 0,2 km	Koridor systému sídelní zeleně je vymezen z důvodu vytvoření podmínek pro ochranu a rozvoj harmonické krajiny a jako ochrana nemovitostí na rozhraní zastavěného území a zemědělsky obhospodařovaných ploch, zejména jako ochrana před účinky plošné vodní eroze a současně jako opatření na zvýšení retenčních schopností území.
N28	ZS 0,1 km	Koridor systému sídelní zeleně je vymezen z důvodu vytvoření podmínek pro ochranu a rozvoj harmonické krajiny a jako ochrana nemovitostí na rozhraní zastavěného území a zemědělsky obhospodařovaných ploch, zejména jako ochrana před účinky plošné vodní eroze a současně jako opatření na zvýšení retenčních schopností území.
N29	ZS 0,3 km	Koridor systému sídelní zeleně je vymezen z důvodu vytvoření podmínek pro ochranu a rozvoj harmonické krajiny a jako ochrana nemovitostí na rozhraní zastavěného území a zemědělsky obhospodařovaných ploch, zejména jako ochrana před účinky plošné vodní eroze a současně jako opatření na zvýšení retenčních schopností území.

4. odůvodnění řešení ploch krajiny a ploch těžby

Cílem vymezení ploch a koridorů krajiny bylo zajištění ochrany nezastavěného území, vytvoření podmínek pro prostupnost, ochranu a rozvoj harmonické krajiny a příznivého životního prostředí, pro zvýšení ekologické stability řešeného území a zvýšení jeho retenčních schopností. Pro zajištění rozvoje všech složek v krajině byly vytvořeny podmínky pro rozvoj rekreačního využívání krajiny. S ohledem na chráněné zásoby nerostů byly vytvořeny podmínky pro umožnění těžby a současně byly vytvořeny podmínky pro rekultivaci území po ukončení dobývání nerostů. Pro vodohospodářská opatření jsou plochy krajiny vymezeny obecně, přesné umístění bude určeno dle vodohospodářského posouzení a řešeno při komplexních pozemkových úpravách. V rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny základní podmínky využití ploch krajiny a koncepčně je stanoven konkrétní způsob využití navržených ploch a koridorů krajiny.

pozn.: Plochy a koridory, které jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby a opatření jsou označeny barevnou výplní.

ID plochy	index využití	odůvodnění
k. ú. Želešice		
N1 (WU1)	NS 1,4 ha	Plocha je vymezena pro zvýšení ekologické stability území a pro založení chybějícího úseku regionálního biokoridoru RBK1489. Plochu je nutné osadit zelení přírodního nebo přírodě blízkého ekosystému, nejlépe z místních zdrojů. Plocha je zařazena mezi veřejně prospěšná opatření (WU1).
N2 (WU6)	NP 1,8 ha	Plocha je vymezena pro zvýšení ekologické stability území a pro založení chybějící části lokálního biocentra LBC8 na trase regionálního biokoridoru RBK1489. Plochu je nutné osadit zelení přírodního nebo přírodě blízkého ekosystému, nejlépe z místních zdrojů. Plocha je zařazena mezi veřejně prospěšná opatření (WU6).
N3 (WU3)	NS 1 ha	Plocha je vymezena pro zvýšení ekologické stability území a pro založení chybějícího úseku regionálního biokoridoru RBK1489. Plochu je nutné osadit zelení přírodního nebo přírodě blízkého ekosystému, nejlépe z místních zdrojů. Plocha je zařazena mezi veřejně prospěšná opatření (WU3).
N4 (WU2)	NS 0,3 ha	Plocha je vymezena pro zvýšení ekologické stability území a pro založení chybějícího úseku regionálního biokoridoru RBK1489. Plochu je nutné osadit zelení přírodního nebo přírodě blízkého ekosystému, nejlépe z místních zdrojů. Plocha je zařazena mezi veřejně prospěšná opatření (WU2).
N5 (WU4)	NS 0,7 ha	Plocha je vymezena pro zvýšení ekologické stability území a pro založení úseku regionálního biokoridoru RBK1491A. Plochu je nutné osadit zelení přírodního nebo přírodě blízkého ekosystému, nejlépe z místních zdrojů. Plocha je zařazena mezi veřejně prospěšná opatření (WU4).
N6	RN 2,7 ha	Plocha je vymezena pro naplnění cílů a úkolů územního plánování, k zajištění rozvoje rekreačního využívání krajiny. Plocha byla zařazena mezi plochy rekreačního využití krajiny bez umístění staveb vyžadujících stavební povolení. Plocha je vymezena v návaznosti na stanovenou koncepci systému pěších a cyklistických tras v území. V ploše mohou být umístěny stavby a zařízení, které souvisejí s rekreačním využitím krajiny a je možné je v krajině umístit v souladu se stanovenými podmínkami využití a v souladu se stavebním zákonem dle § 18. Specifické podmínky jsou stanoveny z důvodu omezení využití plochy limity využití území - záplavovým územím Q100 a jeho aktivní zónou.

N18	NP 25,7 ha	Plocha je vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro rekultivaci vytěženého území po ukončení těžby nerostů dobývacího prostoru lomu Želešice. Vzhledem k umístění lomu uvnitř významného přírodního území a lesních ploch je tato plocha určena pro využití ekologicky nejstabilnějších ploch krajiny - ploch přírodních (NP). Plocha po rekultivaci zvýší retenční schopnosti území a jeho ekologickou stabilitu, zvýší podíl krajinné zeleně. Pro rekultivaci je nutné využít zeleň přírodního nebo přírodě blízkého ekosystému, nejlépe z místních zdrojů.
N19	NP 10,3 ha	Plocha je vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro rekultivaci vytěženého území po ukončení těžby nerostů dobývacího prostoru lomu Želešice. Vzhledem k umístění lomu uvnitř významného přírodního území a lesních ploch je tato plocha určena pro využití ekologicky nejstabilnějších ploch krajiny - ploch přírodních (NP). Plocha po rekultivaci zvýší retenční schopnosti území a jeho ekologickou stabilitu, zvýší podíl krajinné zeleně. Pro rekultivaci je nutné využít zeleň přírodního nebo přírodě blízkého ekosystému, nejlépe z místních zdrojů.
5. odůvodnění řešení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací		
plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle §170 a §101 st.zákona)		
Vymezení ploch a koridorů, které jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva, je provedeno dle stavebního zákona, §170 a §101. Mezi tyto plochy a koridory byly zařazeny stavby dopravní infrastruktury místní, které jsou nutné pro zajištění dopravního přístupu k nově vymezeným souvisejícím zastavitelným plochám, a to s napojením na stávající dopravní systém obce, současně je však jejich realizace závislá na zájmu investorů o využití souvisejících vymezených zastavitelných ploch a na dohodě o parcelaci vlastníků nemovitostí v těchto plochách : - místní komunikace - WD10 (Z6), WD13 (Z13a), WD15 (Z37a), WD16 (Z37b), WD17 (Z37c) Odůvodnění návrhu vymezení jednotlivých ploch a koridorů je uvedeno v příslušných tabulkách výše, v nichž jsou tyto plochy barevně označeny.		
plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění (dle §170 SZ)		
Vymezení ploch a koridorů, které jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby pouze s možností vyvlastnění, je provedeno dle stavebního zákona, §170. Mezi tyto plochy a koridory byly zařazeny stavby dopravní infrastruktury, které je nezbytně nutné v území realizovat pro zajištění prostupnosti území a stabilizaci dopravního systému obce, dále plochy a koridory krajiny, které jsou určeny k založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability a plocha asanace : - přestavba silnice II/152 - obchvat obce - WD1 (Z37) - dálniční tangenta D52/JT - WD2 (Z38) - komunikace včetně cyklostezky - WD3 (Z39), WD4 (Z40), WD18 (Z42) - cyklostezka - WD6, WD7, WD8, WD9 (vymezeny liniově) - založení ÚSES - WU1 (N1), WU2 (N4), WU3 (N3), WU4 (N5), WU6 (N2) - asanace - WA1 (P1) Odůvodnění návrhu vymezení jednotlivých ploch a koridorů je uvedeno v příslušných tabulkách výše, v nichž jsou tyto plochy barevně označeny.		
plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)		
Vymezení jednotlivých ploch, které jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby a opatření pouze s možností uplatnění předkupního práva, je provedeno dle stavebního zákona, §101. Mezi tyto plochy a koridory byly zařazeny stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury dle stavebního zákona §2, písm.k), bod 3 a veřejná prostranství dle stavebního zákona §2, písm.k), bod 4 : - občanské vybavení veřejné infrastruktury - PO1 (Z10) - veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch - PP1 (Z4), PP7 (Z35) - veřejné prostranství s převahou zeleně - PP2 (Z7a), PP3 (Z12a), PP4 (Z12), PP5 (Z29), PP8 (Z36), PP9 (Z19) Odůvodnění návrhu jednotlivých ploch je přehledně uvedeno v příslušných tabulkách výše, v nichž jsou tyto plochy barevně označeny.		

pozn.: Ve výrokové části územního plánu v kapitole h) je uveden výpis pozemků dotčených možností uplatnění předkupního práva. Ve výpisu pozemků jsou uvedena všechna dotčená parcelní čísla bez určení, zda se jedná o pozemky ve vlastnictví obce Želešice, či nikoli. Výpis pozemků je proveden z digitální mapy katastru nemovitostí.

6. odůvodnění řešení územních rezerv

Územní rezervy jsou vymezeny jako výhledový směr dalšího rozvoje řešeného území. Vytvářejí podmínky pro urbanisticky nejvhodnější umístění dalších ploch s rozdílným způsobem využití dle případných potřeb území. Stabilizované plochy, které se nacházejí uvnitř vymezených ploch územních rezerv, lze využívat stejným způsobem jako dosud, tj. v souladu se stabilizovaným stavem, avšak v těchto plochách nesmí být povoleny stavby nebo zásahy, které by znemožnily stanovené budoucí využití před jeho prověřením.

ID plochy	index využití	odůvodnění
<i>k. ú. Želešice</i>		
R5	SV	Plocha územní rezervy je vymezena z důvodu zajištění podmínek ochrany půdního fondu ve formě etapizace využití území v rámci jeho udržitelného rozvoje. Podmínky prověření budoucího využití jsou stanoveny v souladu s pokyny pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).
R6	VM	Plocha územní rezervy a podmínky pro prověření budoucího využití jsou stanoveny na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).

7. odůvodnění řešení dohod o parcelaci

Podmínka dohod o parcelaci je předepsána v lokalitách, kde je žádoucí akceptovat územním plánem stanovené urbanistické vazby, zejména vazby dopravní, bez podrobnějšího členění vymezených ploch a současně se nejedná o komplikovaná území, která by vyžadovala pořízení územně plánovacího podkladu.

ID plochy	odůvodnění
<i>k. ú. Želešice</i>	
DP1	Podmínka dohody o parcelaci pro plochy Z5, Z6, Z7 a Z7a je předepsána z důvodu rozsahu vymezených ploch pro zástavbu, zasahujících pozemky více vlastníků. Zejména se jedná o nutnost dohody parcelace pozemků v závislosti na dopravním přístupu z páteřní komunikace Z6 DM. Nutností je také určení parcel pro umístění doprovodné veřejné zeleně. Jako související veřejné prostranství pro zastavitelné plochy Z5 SV a Z7 SV (celkem 2,2 ha) je v dostatečném rozsahu naplňující požadavky stavebního zákona vymezena plocha Z7a PZ (1200 m ²). Tato plocha je rovněž zahrnuta do podmínky dohody o parcelaci, a to z důvodu, že je nutné zajistit z obou výše uvedených zastavitelných ploch a jednotlivých parcel určených pro stavby bydlení pěší přístup k tomuto veřejnému prostranství.
DP2	Podmínka dohody o parcelaci pro plochy Z13, Z13a a N14 je předepsána z důvodu, že se jedná o zastavitelnou plochu většího rozsahu vymezenou za stávající liniovou zástavbou, již realizovanou podél místní komunikace (ulice Šlechtitelská), a to v její klidové části. Pro realizaci zástavby v ploše Z13 SV je nutné nejprve zajistit adekvátní páteřní dopravní přístup bez slepých zakončení a současně chránit klidovou část obytných zahrad již realizovaných staveb bydlení. Vhodným řešením je sloučit klidové části realizované i budoucí zástavby do jednoho prostoru a přístupy k budoucím stavbám orientovat na opačnou stranu budoucích parcel, tj. tak, aby v klidové části již realizovaných staveb bydlení nebyla umístěna veřejná komunikace. Plocha systému sídelní zeleně N14 ZS je vymezena z důvodu zajištění ochrany budoucích staveb bydlení a obytných prostorů před negativními vlivy z dopravy na budoucím obvodu obce. Tato plocha je zahrnuta do podmínky dohody o parcelaci jednak z důvodu akceptování vlastníky pozemků, jednak územní plán v případě dohody o parcelaci připouští v této ploše umístění dopravního přístupu - páteřní komunikace - pro dopravní připojení budoucích parcel bydlení v ploše Z13 SV. Pro zokruhování páteřní komunikace bude sloužit plocha Z13a - jedná se o komunikaci schválenou již v dosud platném územním plánu. V rámci dohody o parcelaci je nutné zajistit přístup pro pěší ze všech parcel bydlení v ploše Z13 SV k ploše souvisejícího veřejného prostranství Z12 PZ.

DP4	Podmínka dohody o parcelaci včetně požadavku na intenzitu využití pozemků pro plochu Z1 SV je stanovena na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b). Z důvodu velkého rozsahu území bez zřejmého vnitřního uspořádání plochy je stanoven požadavek na pozemkové určení souvisejícího veřejného prostranství v rozsahu dle stavebního zákona (tj. min. 1000m ²).
8. odůvodnění řešení územních studií	
Prvotní zpracování závazného územně plánovacího podkladu bylo předepsáno na plochy, u nichž dochází ke kumulaci problémů k řešení, zejména o ne zcela jasné urbanistické vazby včetně vnitřního dopravního uspořádání, o nutnost prověření vlivu využití ploch na hodnoty území nebo nutnost zajištění ochrany půdního fondu stanovením ekonomického a k půdnímu fondu šetrného využití ploch.	
ID plochy	odůvodnění
k.ú. Želešice	
US4	Územní studie pro plochy Z22, Z23 a Z24 včetně stávající komunikace je předepsána z důvodu zajištění koordinované zástavby, charakteru a uspořádání území v návaznosti na okolní stabilizované a navržené plochy. Podmínky pro pořízení územní studie byly doplněny na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).
US5	Územní studie pro plochy Z3, Z4 a R5 je předepsána z důvodu zajištění koordinované zástavby, charakteru a uspořádání území v návaznosti na okolní stabilizované a navržené plochy a na navržený obchvat obce včetně předpokládanému vlivu z dopravy. Podmínky pro pořízení územní studie byly doplněny na základě pokynu pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání - viz. splnění pokynů pro úpravu ÚP pro veřejné projednání - kap.4.b).

e.2. komplexní zdůvodnění řešení veřejné infrastruktury

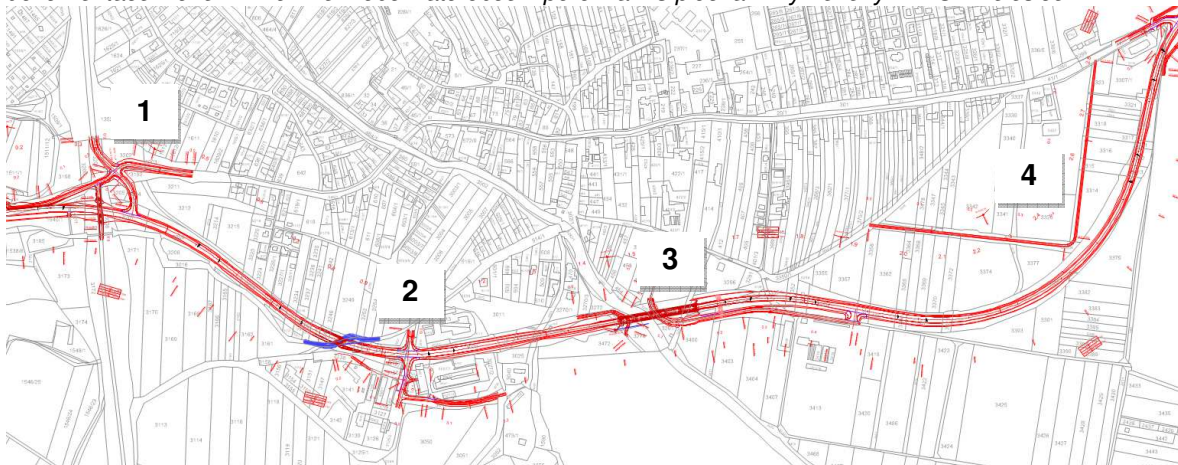
• 1. dopravní infrastruktura

dálnice, silnice:

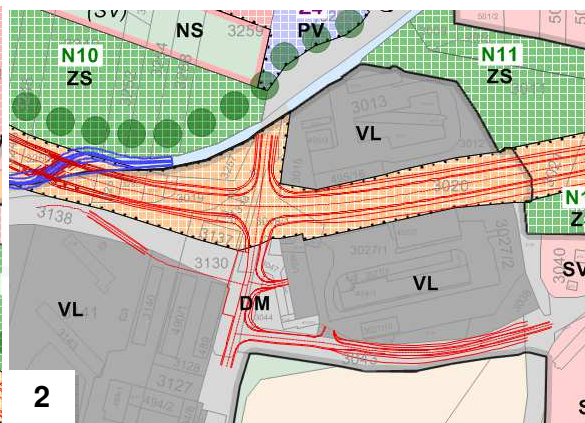
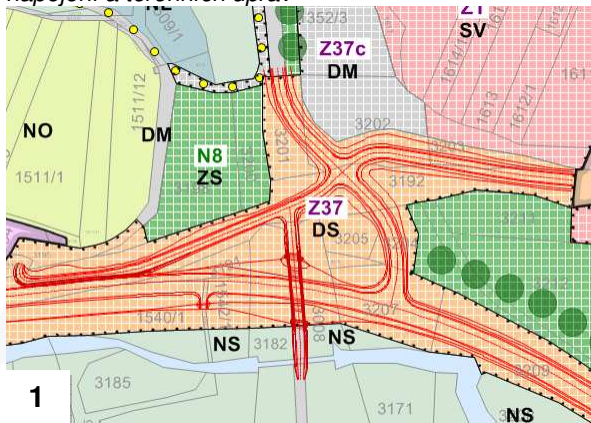
Do řešeného území okrajově zasahuje koridor veřejně prospěšné stavby dálnice D52 Rajhrad - Chrlice (D2) vymezený v ZÚR JMK s označením DS14. Z důvodu zajištění koordinace s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje je proto v územním plánu vymezen koridor dopravní infrastruktury - silniční Z38 DS a zařazen mezi veřejně prospěšné stavby (WD2).

Řešeným územím prochází silnice II. třídy II/152 Bystřice - Moravské Budějovice - Ivančice - Brno Slatina, která zajišťuje napojení obce Želešice na krajskou i celorepublikovou dopravní síť. Na sousedním území Modřic se napojuje mimoúrovňovým křížením na rychlostní silnici R52 Brno - Pohořelice - Mikulov - státní hranice (jižní přivaděč), východně od Modřic se napojuje mimoúrovňovým křížením na dálnici D2 Brno - Lanžhot - státní hranice. Silnice II/152 prochází ve směru západ - východ centrální částí zastavěného území obce, její směrový průběh a parametry jsou vzhledem k vysoké dopravní zátěži nevyhovující. Z toho důvodu je dlouhodobě sledován záměr realizace obchvatu obce, který je v územním plánu vymezen jako zastavitelná plocha dopravní infrastruktury - silniční Z37 DS, včetně souvisejících staveb dopravní infrastruktury místní Z37a DM a Z37b DM. Jedná se o nadmístní záměr - II/152 Želešice obchvat, včetně souvisejících staveb dle ZÚR JMK (DS25). Vzhledem k tomu, že byly již podniknuty právní kroky pro realizaci obchvatu, resp. provedeny zápisy do evidence katastru nemovitostí, přejímá územní plán tento právní stav a vymezuje plochu pro stavbu obchvatu v upřesnění dle vlastnických hranic pozemků katastrální mapy v průměrné šířce 35 m a na základě pokynů pořizovatele a požadavků obce rovněž dle aktualizované dokumentace obchvatu obce Želešice k územnímu řízení (Linio Plan, s.r.o., listopad 2020).

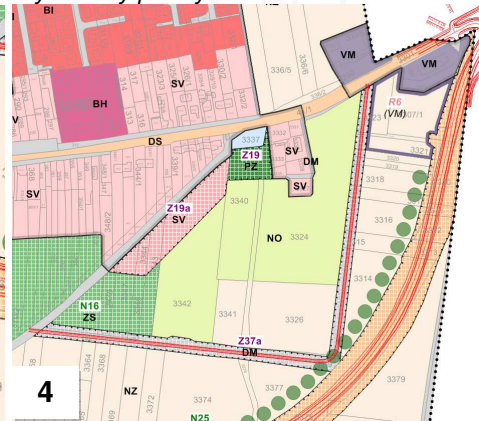
dokumentace k územnímu řízení obchvatu obce v porovnání s plochami vymezenými v ÚP Želešice



úsek 1, 2 - plocha Z37 DS koresponduje s připravovaným tělesem obchvatu včetně potřebných dopravních napojení a terénních úprav



úsek 3, 4 - plocha Z37 DS koresponduje s připravovaným tělesem obchvatu včetně potřebných dopravních napojení a terénních úprav, pro plánované místní komunikace jsou vymezeny plochy Z37a a Z37b



V rámci realizace stavby obchvatu, resp. přestavby silnice II/152, budou standardně prověřeny vlivy záměru na životní prostředí, a to jak z hlediska vlivu na ekologickou stabilitu území, tak na veřejné zdraví obyvatel obce. Rovněž bude zajištěn bezpečný provoz pro pěší, přístupy pro zemědělské obhospodařování navazujících zemědělských pozemků a omezeny negativní vlivy na hydrologické poměry území. Bude zajištěna prostupnost území v rámci zastavěného území i krajiny.

Z hlediska ochrany před negativními účinky z dopravy na budoucím obchvatu obce vytváří územní plán podmínky pro ochranná opatření - jsou vymezeny plochy a koridory systému sídelní zeleně a regulativně je umožněna realizace protihlukových opatření v plochách s rozdílným způsobem využití navazujících na budoucí obchvat obce, regulativně je přípustné potřebné přeložení a křížení ploch dopravní infrastruktury a sítě technické infrastruktury.

Silnice II/152 bude v průjezdním úseku obcí dle své urbanisticko-dopravní funkce v zastavěném území upravována ve funkční skupině B jako sběrná komunikace.

Dalším nadmístním záměrem silniční dopravy, který se dotýká řešeného území, je dle ZÚR JMK, v platném znění, koridor veřejně prospěšné stavby - II/152 Ořechov - Hajany, obchvat, který byl v rámci aktualizace č.1 ZÚR JMK převeden z územních rezerv (RDS20) do zastavitelných ploch a koridorů (koridor DS47).

Při prověření potřeby zajištění územní ochrany pro realizaci této stavby bylo přihlédnuto jednak k šířce koridoru v ZÚR JMK (150 m) a k právnímu stavu území, tj. evidenci zastavěných ploch a nádvorí, ostatních ploch a zemědělské a lesní půdy katastru nemovitostí.

Na základě prověření bylo zjištěno, že stavbu lze na území Želešic realizovat v rámci vymezených ploch dopravní infrastruktury silniční (DS), které jsou vymezeny v širším rozsahu, než je silniční těleso II/152 a umožňují tak i šířkové stavební úpravy silnice.

Jako problémové se jeví trasování na území obce Hajany v prostoru ČOV Hajany. Objekt ČOV omezuje prostor pro možné umístění tělesa obchvatu obce Hajany (volná max. šířka cca 50 m).

Z toho důvodu je v ÚP Želešice vymezen koridor dopravní infrastruktury silniční Z42 DS, který prostor pro umístění silničního tělesa obchvatu obce Hajany rozšiřuje (volná max. šířka cca 100 m). V případě využití tohoto koridoru pro umístění stavby obchvatu obce Hajany zůstanou zbytkové pozemky v plochách krajiny a bude zajištěna jejich stabilita potřebná pro ÚSES obce Želešice.



Územní plán stanovuje v bodě 14 závazných zásad urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice platné pro veškeré stavby, činnosti a záměry v území podmínku, která zajišťuje, že využitím ploch s rozdílným způsobem využití nebude znemožněno vedení silnic v plynulých trasách, a to v průjezdních úsecích silnic v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnic a mimo průjezdní úseky v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK.

Silnice pak mohou být šířkově upravovány ve stávajících parametrech nebo v parametrech odpovídajících Návrhové kategorizaci krajských silnic JMK.

Pro zajištění souladu projektovaných dopravních staveb s platnou legislativou nebylo nutné stanovovat specifické nebo obecné podmínky využití ploch - tato skutečnost je zajištěna právními předpisy.

Stavby, které nejsou v souladu s příslušnou legislativou a technickými normami nemohou být povoleny a zkolaudovány. Týká se např. souladu se zákonem o pozemních komunikacích a vyhláškou č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon a normami ČSN 736101, ČSN 736102 a ČSN 736110.

komunikace a doprava v klidu:

Návrhy místních komunikací jsou provedeny z důvodu zajištění dopravních přístupů rozvojových ploch a z důvodu zajištění dopravní prostupnosti a obslužnosti území a jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury. U plošně rozsáhlejších zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínku pořízení územních studií, které podrobně prověří dopravní řešení jednotlivých lokalit a jejich napojení na dopravní systém obce v souladu s technickými požadavky na stavby komunikací.

Stezky pro pěší a cyklisty, které zajišťují pěší prostupnost území a bezkonfliktní pěší propojení s významnými cílovými místy pohybu obyvatel a návštěvníků, budou řešeny v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Samostatně jsou vymezeny jako zastavitelné plochy dopravní infrastruktury - místní v případech, kdy je nutné zajistit vzájemnou návaznost a propojení stabilizovaných komunikací v zastavěném území a krajině. Prioritní bylo zajištění plynulé návaznosti jednotlivých úseků cyklistických a turistických tras mikroregionálního a krajského významu v koordinaci se sousedními územními celky.

Na základě Aktualizace č.1 ZÚR JMK byl do územního plánu zapracován rovněž krajský cyklistický koridor "Střelice - Rebešovice - Cyklistická stezka Brno-Vídeň (podél Bobravy)".

Veškeré turistické a cyklistické trasy jsou v maximální možné míře měřítka podrobnosti územního plánu vedeny ve stávajícím systému místních komunikací, lesních a polních cest.

Vzhledem k tomu, že se jedná dle §18, odst.(5), stavebního zákona, o opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, budou v nezastavěném území případné další turistické a cyklistické stezky a jejich úseky povolovány na základě tohoto ustanovení, protože jejich umístění v nezastavěném území územní plán výslovně nevylučuje.

Parkování a odstavení vozidel umožňuje územní plán regulativně v rámci využití ploch s rozdílným způsobem využití. Garážování vozidel bude řešeno tak jako dosud v samostatných nebo vestavěných garážích na vlastních pozemcích.

doprava autobusová a železniční:

Hromadná doprava je v řešeném území realizována pouze autobusovou dopravou, železniční trať územím neprochází. Zřizování zastávek hromadné autobusové dopravy dle potřeby je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Prostorové řešení autobusových zastávek dle norem není úkolem územního plánu, ale navazujících územních řízení o umístění stavby a stavebních povolení.

Na základě pokynu pořizovatele (Pokyny č.2, kapitola D, bod 17.) byl do Koordinačního výkresu proveden informativní zakres zastávek veřejné hromadné dopravy s vyznačením izochron pěší dostupnosti.

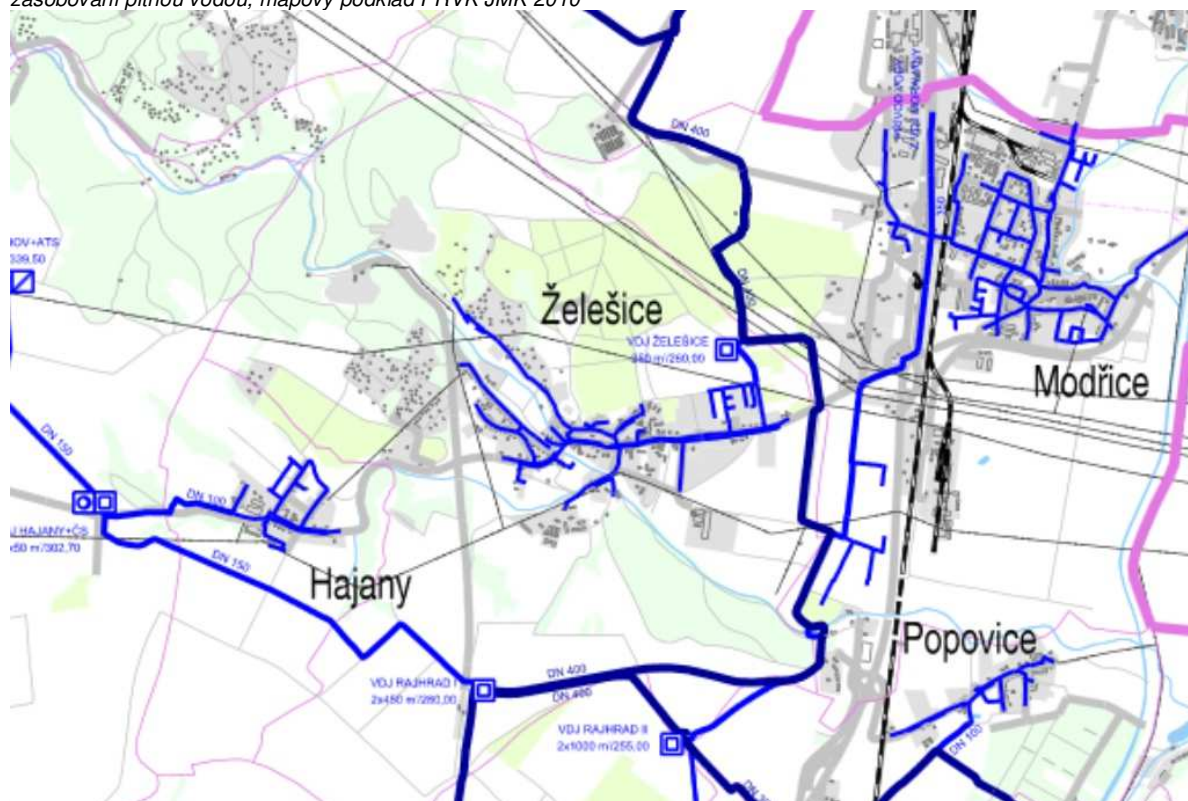
doprava vodní a letecká:

Vodní a letecká doprava není v řešeném území provozována.

• 2. technická infrastruktura**zásobování pitnou vodou:**

Obec Želešice je zásobena pitnou vodou ze samostatného vodovodu, který je dotován z vodárenské soustavy Vířského oblastního vodovodu. Na odbočce z přívodního řadu DN 400 je plněn vodojem Želešice 250 m³ s max. hladinou 260,0 m n.m.. Z tohoto vodojemu je gravitačně obec dostatečně zásobena rozvodnou vodovodní sítí, a to i z hlediska budoucího rozvoje obce.

zásobování pitnou vodou, mapový podklad PRVK JMK 2010



balance potřeby pitné vody, zdroj PRVK JMK

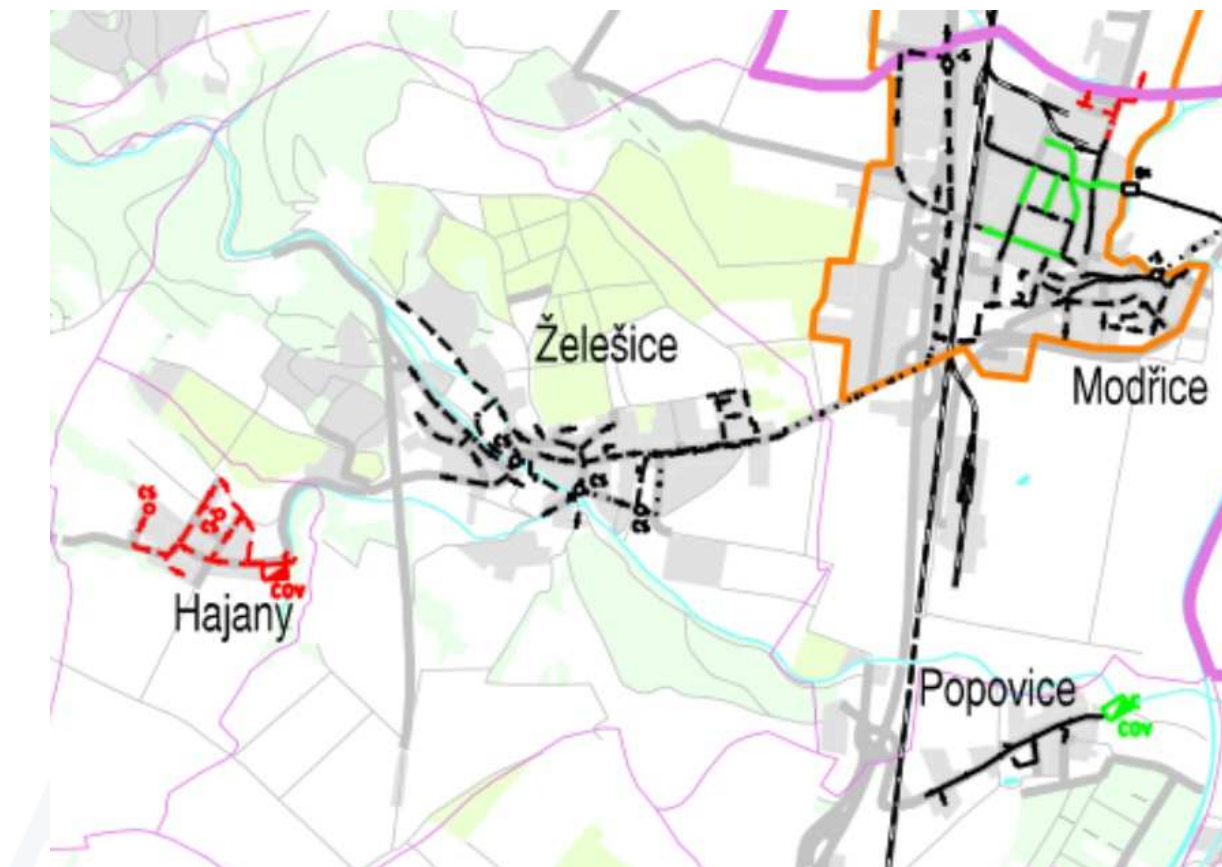
Položka	balance dle počtu obyvatel			
Počet zásobených obyvatel	N _z	obyvatel	1181	1667
Voda vyrobená celkem	VVR	tis. m ³ /r	55.4	120.7
Voda fakturovaná	VFC	tis. m ³ /r	40.3	101.3
Voda fakturovaná pro obyvatele	VFD	tis. m ³ /r	34.5	62.1
Spec. potř. fakt. obyvatelstva	Q _{s,d}	l/(os.den)	80	102
Spec. potř. fakt. vody	Q _s	l/(os.den)	94	166
Spec. potř. vody vyrobené	Q _{s,v}	l/(os.den)	129	198
Prům. denní potřeba	Q _p	m ³ /d	151.8	330.6
Max. denní potřeba	Q _d	m ³ /d	212.5	462.8

Z hlediska nástrojů územního plánování nebylo nutné vymezovat plochy a koridory pro páteřní vodovodní řady a objekty. Realizaci vodovodních přípojek a prodloužení stávajících vodovodních řadů včetně jejich rekonstrukcí územní plán umožňuje stanovením přípustných podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Veškerá nová výstavba v území je podmíněna odpovídajícím napojením na technickou a dopravní infrastrukturu.

odkanalizování území a čištění odpadních vod:

Obec Želešice má vybudovanou splaškovou kanalizační síť, na níž jsou vybudovány tři čerpací stanice. Splaškové vody jsou čerpány do kanalizační sítě Modřic a následně čištění na UČOV Brno - Modřice. Kanalizační síť bude dále rozšiřována podle potřeb nové výstavby v území a průběžně bude prováděna její provozní údržba.

system odvádění a čištění odpadních vod, mapový podklad PRVK JMK 2010



Veškerá nová výstavba v území je podmíněna odpovídajícím napojením na technickou a dopravní infrastrukturu. V rámci nové výstavby je žádoucí důsledně preferovat likvidaci dešťových vod vsakováním, akumulací a zadrží na nezastavitelných plochách. Tato podmínka je obsažena ve výrokové části územního plánu.

Stanovená koncepce využití území je v souladu s vodním zákonem - zákon č. 254/2001 Sb., v platném znění a s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje.

Z hlediska nástrojů územního plánování nebylo nutné vymezovat plochy a koridory pro páteřní kanalizační řady a objekty. Realizaci kanalizačních přípojek a prodloužení stávajících kanalizačních řadů včetně jejich rekonstrukcí územní plán umožňuje stanovením přípustných podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Čištěna odpadních vod (ČOV) v Modřicích byla v roce 2010 intenzifikována. V současné době je zajištěna dostatečná kapacita i pro očekávaný rozvoj Brna a blízkého okolí.

Nárůst objemu odpadních vod z nově navrhované zástavby v Želešicích nebude vysoký vzhledem k regulaci stanovené územním plánem, kdy se jedná o zástavbu především volně stojících rodinných domů, nikoli o intenzivní zástavbu hromadného bydlení v bytových domech. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou v rozsahu ploch schválených v rámci dosud platného územního plánu.

Předpokládané navýšení množství odváděných odpadních vod z rodinných domů na nově vymezených plochách bude dle Přílohy č.12 Vyhlášky č.120/2011 Sb. odpovídat navýšené spotřebě vody dle předpokládaného navýšení počtu trvale bydlících obyvatel do roku 2035, přičemž k tomuto navýšení bude docházet postupně a jedná se o maximální hranici a absolutní počet (tj. nikoli bilanční, kdy může dojít průběžně také k přirozenému úbytku počtu trvale bydlících obyvatel).

Předpokládané navýšení spotřeby vody z realizované zástavby na nově vymezených zastavitelných plochách do r. 2035:

$$Q_r = 373 \times 36 (35+1) \text{ m}^3/\text{obyt} = 13428 \text{ m}^3/\text{rok}$$

$$Q_d = 37 \text{ m}^3/\text{den}$$

$$Q_h = 1,5 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,4 \text{ l/s}$$

Maximální množství odpadních vod z rodinných domů na nově vymezených zastavitelných plochách bude k roku 2035:

$$Q_r = 13428 \text{ m}^3/\text{rok}.$$

Celkové množství splaškových vod, včetně předpokládaného navýšení do r. 2035, jsou stávající zařízení schopna odvést, limit daný jak povolením pro zaústění do ČOV, tak výkonem čerpacích stanic, je okamžité množství 14 l/s.

Územní plán stanovuje podmínky pro navazující projektové dokumentace staveb, kterými zajišťuje v maximální možné míře odvádění dešťových vod ze zpevněných ploch a střech objektů zasakováním, odpařováním, retencí, řízeným vypouštěním do recipientů nebo vzájemnou kombinací těchto způsobů.

Současně stanovuje formou obecně platných podmínek nebo specifických podmínek podíl zpevněných a nezpevněných ploch. Vzhledem k venkovskému typu zástavby je předpokladem vysoký podíl nezpevněných ploch, které umožní vyšší podíl vsakování dešťových vod.

odpady:

Systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů na území obce je prováděn v souladu s požadavky zákona o odpadech.

Tuto problematiku řeší plán odpadového hospodářství Jihomoravského kraje a obecně závazná vyhláška obce.

Komunální odpad se třídí na jednotlivé složky a je zajištěno jejich samostatné ukládání a následný pravidelný svoz formou zvláštních sběrných nádob, které jsou barevně odlišeny a označeny příslušnými nápisy. Svoz a likvidace odpadu je zajištěna oprávněnou firmou dle zákona o odpadech. V územním plánu nebylo nutné navrhovat žádné změny v systému likvidace odpadů.

skládkové zátěže:

V řešeném území se nenachází žádná aktivně využívaná skládka, nové skládky nejsou v území navrhovány.

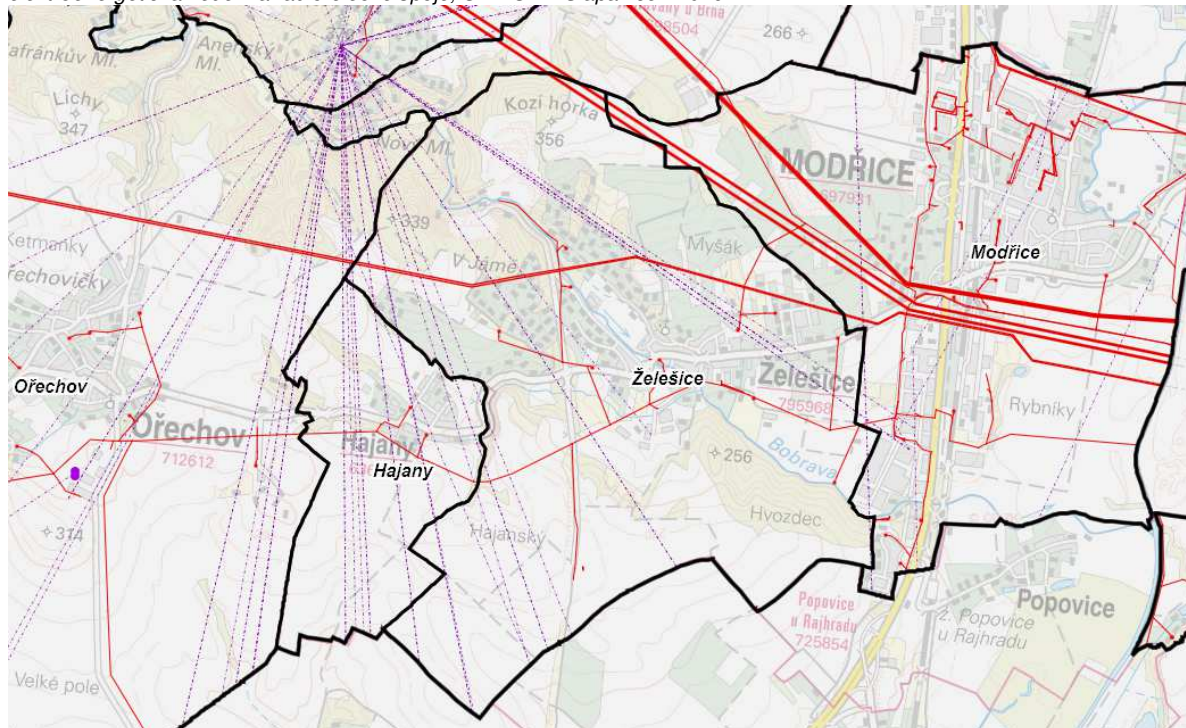
energie a spoje:

Severní částí řešeného území prochází dvojité vrchní elektroenergetické vedení VVN 110 kV E.ON Česká republika, a.s. a okrajově také nadzemní kabelové vedení ČEPS, a.s.

Samotná obec Želešice je dostatečně zásobena elektrickou energií ze stávajícího kmenového vedení VN 22 kV.

Primární rozvodný systém tvoří nadzemní elektroenergetické vedení, kterým jsou připojeny všechny elektroenergetické stanice VN/NN v území.

elektroenergetická vedení a radioreléové spoje, ÚAP ORP Šlapanice - 2016



Vzhledem k tomu, že se v území nevyskytují problémy v zásobování elektrickou energií, nejsou navrhovány žádné změny v systému zásobování elektrickou energií.

Zásobování elektrickou energií nových zastavitelných ploch bude řešeno v rámci navazujících územně plánovacích podkladů a projektových dokumentací po prověření předpokládaných a projektovaných potřeb.

Umístění nových transformačních stanic a elektrických vedení je umožněno stanovením přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Řešeným územím prochází několik sdělovacích kabelů - telefon, televize, internet.

Do obce je přivedena trasa přírodního optického kabelu, která je napojená na dálkový optický kabel Brno - Znojmo, vedená podél silnice II/152 a ukončená v budově telefonní ústředny v obci. Kabely místní sítě jsou vedeny většinou podél komunikací v zastavěném území. Trasa dálkového optického kabelu Brno - Znojmo prochází mimo řešené území.

Telefonní síť je provedena zemními kabely a má dostatečnou kapacitu i pro rozvojové potřeby území.

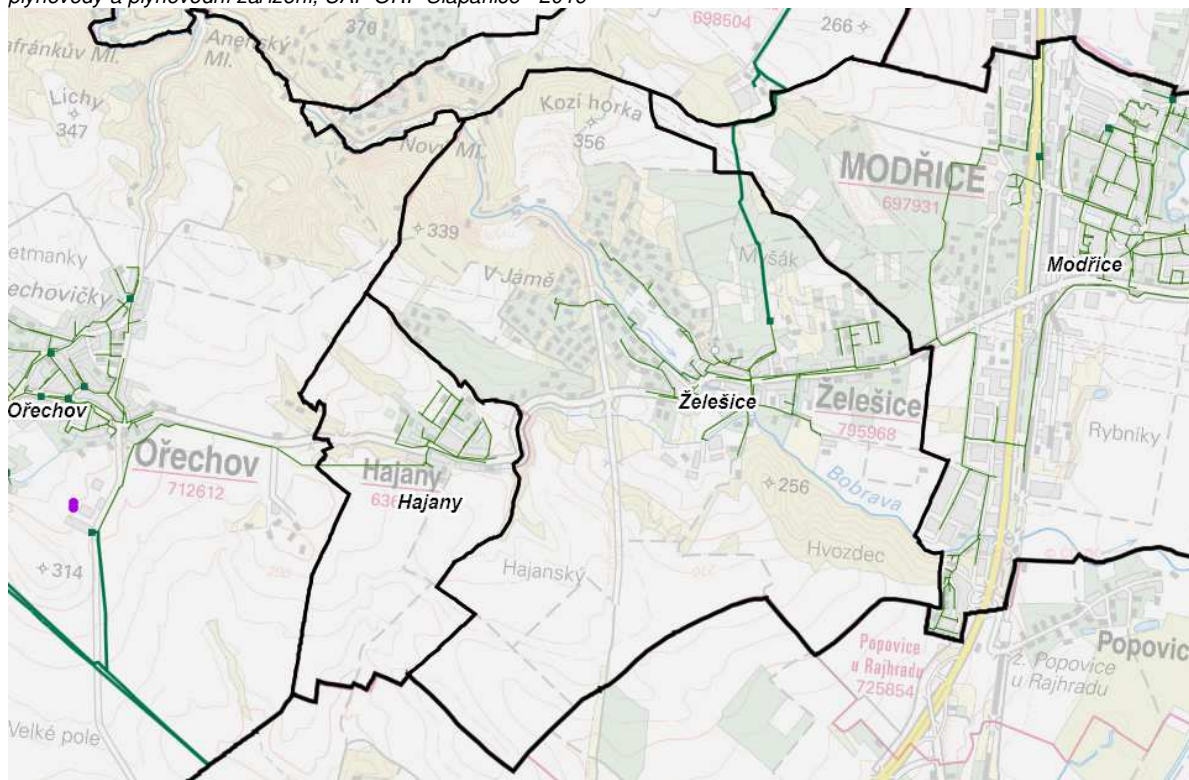
Území je dostatečně pokryto televizním i telekomunikačním signálem.

Pro řešení územního plánu nevyplynuly žádné požadavky na řešení spojů a jejich zařízení.

zásobování plynem a teplem:

Řešené území je plně plynofikováno. Obec je zásobena plynem ze středotlakého plynovodu STL z Modřic a z vysokotlakého plynovodu VTL z Moravan, který je veden volným terénem do regulační stanice VTL/STL v severní části území Želešic.

plynovody a plynovodní zařízení, ÚAP ORP Šlapanice - 2016



Vzhledem k dobrému pokrytí území plynovodní sítí nebylo nutné navrhovat žádné změny v systému zásobování území plynem. Předpokladem je průběžné rozšiřování středotlaké plynovodní sítě dle potřeb nové výstavby v území. Stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje územní plán rozvoj plynovodní sítě jako související technické infrastruktury v rámci vymezených zastavitelných i stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití.

Teplotovodní rozvody se v území nenacházejí a ani není jejich zřizování navrženo. K zásobování teplem budou i nadále využívány dostupné zdroje v území, tj. elektrická energie, plyn, tuhá paliva, individuální alternativní zdroje tepelné energie. Kombinovaná výroba tepla a elektřiny na bázi spalování komunálních odpadů je v území nepřipustná v souladu s podmínkami energetické koncepce Jihomoravského kraje.

• 3. občanské vybavení

Řešené území je zajištěno službami občanského vybavení v míře, která odpovídá charakteru sídla a jeho postavení v sídelní struktuře širšího území. Jedná se zejména o základní občanské vybavení veřejné infrastruktury - obecní úřad, základní škola, mateřská škola, kostel, hřbitov, knihovna, objekt HZS apod. a ostatní občanské vybavení jako je zejména maloobchodní prodej, hřiště, sportoviště a služby drobných živnostníků.

Cílem řešení územního plánu bylo umožnit rozvoj služeb občanského vybavení dle aktuálních potřeb území. Umísťování nových služeb občanského vybavení bude prováděno v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí, zejména s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Nově byly vymezena na základě požadavku obce plocha občanského vybavení veřejné infrastruktury Z10 OV, určená pro umístění objektu sociálního typu (dům s pečovatelskou službou, sociální bydlení). Z toho důvodu je také tato plocha zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.

Všechny vymezené plochy občanského vybavení a regulativně přípustné umístění služeb občanského vybavení v dalších plochách s rozdílným způsobem využití přispívá k rozvoji sídelní struktury, zajišťuje podmínky pro shromažďování obyvatel a vytváří předpoklady pro soudržnost společenství lidí v území uspokojením jejich potřeb po stránce vybavení a služeb.

- **4. veřejná prostranství**

Územním plánem jsou vymezeny stabilizované plochy významných veřejných prostranství a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, jsou navrženy také plochy nových veřejných prostranství včetně veřejné zeleně v návaznosti na stabilizované i zastavitelné plochy bydlení, rekreace a občanského vybavení.

V lokalitách, kde umístění souvisejícího veřejného prostranství není v současné době jednoznačně dané a jeho umístění je vhodné ponechat na přesnější parcelaci zastavitelných ploch, je předepsáno prvotní pořízení územně plánovacího podkladu - územní studie nebo podmínka dohody o parcelaci.

e.3. komplexní zdůvodnění řešení uspořádání krajiny

Navržené řešení uspořádání krajiny vychází z právního stavu v území, ze zjištěného stavu území a limitů využití území na úseku ochrany přírody a krajiny. Veškeré nově navržené plochy krajiny zvýší ekologickou stabilitu, prostupnost, retenci a hygienu prostředí řešeného území.

Nové plochy krajiny jsou navrženy z důvodu:

- vymezení systému ekologické stability území na úrovni regionální a lokální
- zajištění prostupnosti krajiny
- ochrany území před plošnou vodní erozí
- ochrany krajinného rázu území
- ochrany zdravých životních podmínek

- **1. koncepce uspořádání krajiny**

Z hlediska cílových charakteristik krajiny patří krajinný ráz obce Želešice mezi zemědělské krajiny s plochým až mírně zvlněným reliéfem s dominantním zastoupením středně velkých bloků orné půdy a malým podílem lesních porostů, s krajinnotvornou funkcí řeky Bobravy a na ni navázaných přírodě blízkých segmentů krajiny.

Pro naplnění charakteristik krajiny řešeného území vytváří územní plán vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek jejich využití a vymezením územního systému ekologické stability podmínky pro stabilizaci ekologicky významných segmentů krajiny, regulativně umožňuje revitalizaci vodních toků a jejich niv, vytváří územní podmínky pro rekultivaci ploch dobývacího prostoru lomu Želešice po ukončení těžby, vytváří a zabezpečuje podmínky pro prostupnost krajiny, zastavitelné plochy nevymezuje ve volné krajině, ale pouze v návaznosti na zastavěné území obce, podporuje polyfunkční a pestrou strukturu využití území, vytváří podmínky pro rozvoj pěší a cyklistické turistiky a vytváří podmínky pro zvýšení podílu zeleně v území a zvýšení jeho retenčních schopností. Vodní režim v území je optimalizován návrhem nových ploch krajiny a ploch systému sídelní zeleně, včetně zeleně liniové. Pro ochranu typického prvku krajinného rázu území jsou vymezeny plochy zemědělské krajiny - sady a vinice (NO). Tyto plochy mají charakter jak ploch zemědělských (hospodaření na zemědělské půdě), tak ploch krajinných (vzrostlá zeď doplňující zeď krajinnou). Významným způsobem příznivě ovlivňují životní prostředí území, jeho ekologickou stabilitu a biodiverzitu a retenční schopnosti území.

V případě nových zastavitelných ploch, které by mohly ovlivnit krajinný ráz území, jsou navržena souběžná ochranná opatření, a to buď ve formě vymezených ploch systému sídelní zeleně nebo ve formě stanovení specifických podmínek využití ploch nebo ve formě podmínky pořízení podrobnějšího územně plánovacího podkladu. Pro zvýšení retenčních schopností území umožňuje územní plán regulativně zatravnění zemědělských ploch a umístění protierozních opatření v plochách krajiny. Přesné umístění těchto opatření je nutné zpracovat na základě vodohospodářského posouzení v rámci navazujících dokumentací. Územní plán vytváří podmínky pro vhodná ochranná řešení.

Při návrhu územního plánu byly dodrženy následující zásady ochrany krajinného rázu:

- chránit harmonické měřítko krajiny a pohledové obrazy území,
- nevytvářet pohledové bariéry,
- chránit místní kulturně historické dominanty,
- chránit přírodní a přírodě blízké ekosystémy,
- chránit historické struktury krajiny i urbanizovaného území.

Stavební zásahy do přírodních území, která jsou vymezena jako plochy přírodní (NP) nejsou v územním plánu navrhovány. Odůvodnění jednotlivých navržených ploch krajiny je uvedeno v příslušných kapitolách.

• 2. koncepce ÚSES

Návrh územního plánu vymezil územní systém ekologické stability (ÚSES) na úrovni regionální a lokální. ÚSES byl vymezen v souladu se ZÚR JMK na podkladu katastrální mapy a koordinován v návaznosti na sousední územní celky.

Biocentra jsou vymezena na přírodně hodnotných plochách v území, trasy biokoridorů respektují nejvhodnější propojení biocenter. Plochy biocenter jsou v územním plánu vymezeny jako plochy přírodní (NP) a plochy biokoridorů jako plochy smíšené nezastavěného území (NS), plochy lesní (NL) nebo plochy ovocných sadů (NO). Plochy vodní a vodohospodářské (VV) jsou respektovány a vymezeny jak v biocentrech, tak v biokoridorech.

Vymezené plochy a koridory ÚSES jsou územním plánem chráněny před změnou využití, která by znamenala snížení stupně ekologické stability vymezeného prvku oproti současnému stavu. Před zásahy, které by znemožnily založení chybějících částí ÚSES, jsou chráněny plochy a koridory, které v budoucnu celý systém souvisle propojí.

Navržené řešení ÚSES naplňuje požadované prostorové parametry prvků ÚSES, biocentra mají dostatečnou velikost, biokoridory dodržují maximální přípustnou délku, biocentra jsou do nich vhodně vložena často v menších než limitních vzdálenostech. Dodržení minimální šířky biokoridorů bylo prověřeno a zohledněno. V krajině jsou biokoridory širší a jejich části navržené k doplnění nebo založení jsou chápány jako minimální.

Vymezené plochy krajiny přitom umožňují přirozené rozšíření vlastních biokoridorů. Z toho důvodu bylo možné územním plánem vymezit koridor dopravní infrastruktury Z42 DS pro zajištění územní ochrany veřejně prospěšné stavby obchvatu obce Hajany (silnice II/152), protože i při případném využití tohoto koridoru pro silniční dopravu zůstane stabilita vymezeného lokálního biokoridoru LBK4 zachována, s možností dalšího přirozeného rozšíření lesních ploch, které tvoří součást tohoto biokoridoru. Koridor Z42 je chápán jednak jako překryvný, tedy předpokladem je podstatně nižší případný zábor půdního fondu (po upřesnění průběhu obchvatu v navazující projektové dokumentaci), jednak je tento koridor vymezen výhradně pro tuto konkrétní stavbu, není tedy možné zde umísťovat jiné stavby dopravní infrastruktury (např. čerpací stanici pohonných hmot, motorest apod.).

Prvky ÚSES lze křížit s plochami dopravní infrastruktury místní (DM), předpokladem křížení s plochami dopravní infrastruktury silniční (DS) je realizace propustků (tunelů) a migračních mostů (přechodů), které jsou v rámci ploch dopravní infrastruktury přípustné. Vedení technické infrastruktury prochází řešeným územím formou liniových staveb (věcných břemen), a to buď nadzemních, nebo podzemních, tj. tato vedení nesníží ani nenaruší ekologicko-stabilizační funkce ÚSES a krajiny. Plochy pro umístění zařízení na technické infrastrukturu nejsou v prvcích ÚSES vymezeny ani navrženy.

Funkční prvky ÚSES jsou vymezeny jako stabilizované, s částmi vymezenými k založení. Nefunkční části ÚSES jsou vymezeny jako navržené, určené k založení. Veškeré části prvků ÚSES vymezené k založení jsou v souladu se stavebním zákonem zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření.

- **3. koncepce rekreačního využívání krajiny**

Územní plán nevylučuje rekreační využívání krajiny, nevymezuje v krajině však žádné nové rekreační zastavitelné plochy. Stávající stabilizované plochy individuální rekreace jsou územním plánem respektovány, ale vzhledem k jejich značnému územnímu rozsahu není navrhován jejich další rozvoj.

Územní plán umožňuje rekreační využívání krajiny ve formě pěší a cyklistické turistiky. V proluce zastavěného území, mezi rameny vodního toku Bobrava, je navržena plocha N6 RN pro rekreační využití tohoto prostoru bez možnosti umístění staveb. Důvodem vyloučení staveb je jednak zachování volného nezastavěného přírodního prostoru vklíněného do zastavěného území, jednak ohrožení tohoto území záplavovými vodami a tudíž zajištění volného průtoku záplavových vod. Plocha je navržena k rekreačnímu využití z důvodu přímé návaznosti na vymezenou turistickou trasu pro pěší a cyklisty.

- **4. koncepce dobývání ložisek nerostů**

V řešeném území je aktivně těžen dobývací prostor lomu Želešice. Jeho využití pro daný účel územní plán zajišťuje vzhledem k tomu, že se jedná o právní stav území a těžba ve vymezeném dobývacím prostoru je pravomocně povolena (rozhodnutí o povolení těžby), současně však v souladu s tímto rozhodnutím územní plán v prostoru těžby (index TN) vymezuje budoucí plochy rekultivace - plochy přírodní - N18 NP a N19 NP. Plochy těžby, kterou jsou v současné době zastavěné (index TZ), ponechává územní plán jako stabilizované a regulativně umožňuje tento stavební potenciál po ukončení těžby využít dle potřeb území např. pro výrobu a skladování, občanské vybavení apod.

f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch bude pravidelně prováděno v rámci zprávy o uplatňování územního plánu za období 4 let od vydání územního plánu.

Cílem návrhu územního plánu byla intenzifikace zastavěného území odpovídající historické rostlé struktuře obce, zachycení pozitivního trendu v rozvoji počtu trvale bydlících obyvatel, resp. zájmu o trvalé bydlení v obci, a současně ochrana ploch krajiny. Z toho důvodu byly uvnitř zastavěného území vymezeny polyfunkční stabilizované plochy (smíšené obytné - venkovského typu), které umožňují jeho širší využití a intenzifikaci v rámci již zastavěných ploch dle stanovených podmínek prostorového uspořádání, ochrany krajinného rázu a urbanistické koncepce. Využití jsou proluky zastavěného území a volné pozemky pro rozšíření stabilizovaných ploch shodného využití, ostatní vymezené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území a jsou vymezeny v souladu s dlouhodobě sledovanými záměry v rámci dosud platného územního plánu a zpracovaných územních a urbanistických studií.

Při návrhu územního rozvoje se územní plán opírá o zařazení řešeného území do rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno, vymezené článkem (42) PÚR ČR a článkem (25) ZÚR JMK, která je charakterizována velmi silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností z velké části s mezinárodním významovým přesahem, kdy rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními komunikacemi, tak I. tranzitním železničním koridorem. Zařazení řešeného území do rozvojové oblasti OB3 je důvodem k zajištění územního rozvoje nad obvyklý standard.

Z hlediska zařazení řešeného území do Metropolitní rozvojové oblasti Brno byly územním plánem splněny úkoly pro územní plánování stanovené ZÚR JMK:

- vymezené zastavitelné plochy jsou koordinovány s návrhem silniční sítě, jsou navržena a stanovena opatření na ochranu ploch před negativními účinky z dopravy,

- vymezené zastavitelné plochy reflektují dobrou obslužnost integrovaným dopravním systémem, přepravní vztahy silniční dopravy a dobré zajištění území technickou infrastrukturou,
- vymezené zastavitelné plochy pro diferencovanou výrobu a skladování a stanovené podmínky využití polyfunkčních ploch naplňují požadavek na zajištění rozvoje ekonomických aktivit,
- vymezené zastavitelné plochy zajišťují vyváženost rezidenčních a pracovních funkcí,
- vymezené zastavitelné plochy jsou v odpovídající míře doplněny vymezením ploch veřejné infrastruktury,
- vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití je naplněna funkční komplexita (nabídka pracovních míst a občanského vybavení),
- plochy pro výrobu a skladování jsou vymezeny v návaznosti na budoucí obchvat obce tak, aby jejich využití dopravně nezatěžovalo obytná území obce.

tab.: bilance počtu obyvatel, zdroj ČSÚ, veřejná data

obec Želešice	počet trvale bydlících obyvatel								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
trvale bydlící obyvatelé	1577	1605	1653	1667	1699	1705	1750	1778	1719
saldo		+28	+48	+14	+32	+6	+45	+28	-59

Trvalý průměrný nárůst počtu obyvatel je cca 30 obyvatel ročně. To představuje ve výhledu deseti let, tj. k roku 2030, zajištění územního rozvoje pro nárůst o minimálně 300 obyvatel, tj. na cílový stav minimálně 2138 obyvatel celkem, což představuje standardní nárůst počtu obyvatel o 16,8% (potřeba dle nynějšího demografického vývoje).

Dosud platný územní plán byl dimenzován pro předpokládaný cílový počet 1500 trvale bydlících obyvatel k roku 2020. Tento stav byl překonán již v roce 2011.

Vzhledem k zařazení území do Metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3 je nutné zajistit územní podmínky pro intenzivnější rozvoj, a to v rozsahu 20 až 30% oproti stávajícímu stavu. Úplným využitím všech rozvojových ploch bydlení a přípustných intenzifikačních zásahů ve stabilizovaných plochách vytváří územní plán v časovém výhledu 10 až 15 let jeho platnosti bez nutnosti vymezení dalších zastavitelných ploch bydlení dostatečné podmínky pro udržitelný rozvoj území v rámci Metropolitní rozvojové oblasti Brno.

tab.: zajištění podmínek udržitelného rozvoje a potřeby vymezení zastavitelných ploch dle zařazení do rozvojové oblasti OB3

bydlení	rozloha ha	rozloha %	nárůst obyvatel	počet obyvatel
stav 2018	63	100 %	-	1778
návrh 2020 až 2050	13,7	+21 %	+373	2151

V započtené rozloze ploch pro bydlení jsou zahrnuty rovněž polyfunkční plochy smíšené obytné, které mohou být využity pro občanské vybavení a podnikání slučitelné s bydlením. Při výpočtu je uvažováno s využitím těchto ploch pouze pro bydlení, tj. vypočtený procentní nárůst je v maximální hraniční hodnotě. Územní plán vytváří podmínky pro zachování založené urbanistické struktury území, tj. bydlení venkovského typu, převážně v rodinných domech, o průměrné hustotě osídlení 28ob./1 ha obytných ploch.

4. odůvodnění územního plánu dle přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**a) koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území****• 1. význam obce v sídelní struktuře**

Obec Želešice leží v Metropolitní rozvojové oblasti Brno - OB3. Zařazení obce do této významné oblasti klade nároky na řešení územního plánu v podobě zajištění a přípravy území pro intenzivní rozvoj, zvyšuje atraktivitu obce pro trvalé bydlení mladých rodin a ekonomicky aktivních obyvatel. Spolu se zajištěním dostatečného množství rozvojových ploch pro bydlení územní plán vytváří podmínky také pro uspokojení obyvatel, tj. vytváří podmínky pro rozvoj pracovních míst, občanského vybavení a každodenní rekreace a relaxace obyvatel.

Míra využití zastavěného území, rozsah návrhu ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně výškové regulace zástavby a intenzity využití pozemků reflektuje význam obce ve struktuře osídlení.

• 2. územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územním plánem byly v koordinaci s širším územím respektovány a na podkladu katastrální mapy zpřesněny prvky regionálního územního systému ekologické stability:

regionální biocentrum	RBC212 - Želešický hájek
regionální biokoridory	RK1489, 1491A

• 3. limity a důležitá omezení využití území

V řešeném území se kromě prvků regionálního ÚSES nacházejí další limity a důležitá omezení využití území. V koordinačním výkrese jsou vyznačeny vybrané limity využití území. Výběr byl proveden na základě grafické zobrazitelnosti a přehlednosti jevů v měřítku vydání územního plánu, tj. M 1 : 5000.

Limity využití území byly předány pořizovatelem v digitálním datovém modelu ÚAP ORP Šlapanice 2016, využito bylo rovněž mapové aplikace dálkového veřejného přístupu na portálu ORP Šlapanice - data k listopadu 2016.

Veškeré limity využití území jsou návrhem územního plánu respektovány. Územní plán vytváří podmínky pro zajištění koordinace využití území a umístění staveb s limity využití území v navazujících územních řízeních a stavebních povoleních.

- zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR a Úřadu pro civilní letectví ČR

Řešené území se nachází:

- ve výškovém ochranném pásmu vnější vodorovné plochy 379 m.n.m. mezinárodního letiště Brno Tuřany
- v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení - sektoru A do výšky 834 m.n.m. a sektoru B do výšky 2634 m.n.m.
- v 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 vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) 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 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. (dle UAP jev 119).

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

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

Územní plán nevymezuje žádné stavby, opatření nebo zařízení, která by narušovala výše uvedená ochranná pásma. Na ochranu zvláštních zájmů MO ČR stanovuje podmínku č. 19 v závazných zásadách urbanistické koncepce (kap. c.1.2. textové části A1). Územní plán není v rozporu se zájmy Ministerstva obrany ČR a Úřadu pro civilní letectví ČR.

- silniční ochranné pásmo

Silnice II/152, která územím prochází, je vymezena jako plocha dopravní infrastruktury silniční (index DS) a v souladu se ZÚR JMK je navržena její přestavba - II/152 Želešice obchvat, včetně souvisejících staveb (Z37 DS). Převážná část silnice II/152 se nachází v zastavěném území obce, silniční ochranné pásmo tak vzniká pouze v okrajových částech řešeného území.

Podél nově vymezeného obchvatu obce - přestavby silnice II/152 - nejsou navrhovány plochy s chráněnými prostory. Jsou navržena opatření na ochranu stabilizovaných i navržených obytných ploch a ploch bydlení před případnými negativními vlivy z provozu na budoucím obchvatu obce, a to ve formě ploch a koridorů systému sídelní zeleně s ochrannou a izolační funkcí. regulativně je umožněna realizace protihlukových opatření v plochách s rozdílným způsobem využití.

Silničním ochranným pásmem je prostor ohraničený svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenostech stanovených dle kategorie a typu komunikace. V řešeném území se jedná o silnici II. třídy.

KATEGORIE A TYP KOMUNIKACE	MĚŘENO OD OSY	VZDÁLENOST (m)
silnice II. a III. třídy	vozovky	15

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.

- ochranné pásmo železniční dráhy

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění. V řešeném území se nenachází železniční dráha.

- ochranné pásmo vodovodních řadů a objektů

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění. Ochranná pásma vodovodních řadů a objektů jsou respektována, územní plán je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje. Plochy vodovodních objektů jsou vymezeny jako plochy technické infrastruktury (index TI).

Ochranným pásmem je prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranná pásma jsou u vodovodních řadů do průměru 500 mm vymezena vodorovnou vzdáleností 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu. Vodojemy jsou chráněny oplocením.

- ochranné pásmo kanalizačních stok a objektů

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění. Ochranná pásma kanalizačních řadů a objektů jsou respektována, územní plán je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje. Plochy kanalizačních objektů jsou vymezeny jako plochy technické infrastruktury (index TI).

Ochranným pásmem je prostor v bezprostřední blízkosti kanalizačních stok a objektů, určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Ochranná pásma jsou u kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně vymezena vodorovnou vzdáleností 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu, nad průměr 500 mm je tato vzdálenost 2,5 m. V řešeném území se nenachází čistírna odpadních vod, odpadní vody jsou odváděny do ústřední čistírny odpadních vod v Modřicích.

- ochranná pásma elektroenergetického díla

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění. Ochranná pásma elektroenergetického díla jsou respektována.

V řešeném území se nachází VVN a VN elektrický rozvodný systém s následujícími ochrannými pásmy:

A) Ochranná pásma dle §19 zákona č. 222/1994 Sb.:

Zařízení:	Ochranné pásmo od krajních vodičů
Nadzemní vedení:	§ 19
nadzemní vedení u napětí nad 1 kV do 35 kV včetně	7 m
nadzemní vedení u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně	12 m
nadzemní vedení u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně	15 m
nadzemní vedení u napětí nad 400 kV	30 m
Podzemní (kabelové) vedení:	
do 110 kV včetně	1 m po obou stranách krajního kabelu
nad 110 kV	3 m po obou stranách krajního kabelu
Elektrické stanice:	
od zdi nebo oplocení	20 m
stožárové transformovny VN	7 m

B) Ochranná pásma dle §46 zákona č. 458/2000 Sb.:

Ochranné pásmo nadzemního vedení:

u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně	
1. pro vodiče bez izolace	7 m
2. pro vodiče s izolací základní	2 m
3. pro závěsná kabelová vedení	1 m

u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně	
1. pro vodiče bez izolace	12 m
2. pro vodiče s izolací základní	5 m
u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně	15 m
u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně	20 m

V lesních průsecích udržuje provozovatel přenosové soustavy nebo provozovatel příslušné distribuční soustavy na vlastní náklady volný pruh pozemků o šířce 4 m po jedné straně základů podpěrných bodů pokud je takovýto pruh třeba; vlastníci či uživatelé dotčených nemovitostí jsou povinni jim tuto činnost umožnit.

Ochranné pásmo elektrické stanice :

- u venkovních elektrických stanic a děle stanic s napětím větším než 52 kV v budovách - 20 m od oplocení nebo vnějšího líce zdi
- u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň NN - 7m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech
- u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň NN - 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech
- u vestavěných elektrických stanic - 1 m od obestavění

- ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských vedení a zařízení

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění. Ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských vedení a zařízení jsou respektována.

Ochranná pásma :

- plynovod NTL, STL a plynovodní přípojky v zastavěném území : 1 m na obě strany od půdorysu
- ostatní plynovody a plynovodní přípojky : 4 m na obě strany od půdorysu
- technologické objekty : 4 m od půdorysu

Bezpečnostní pásma :

- plynovod VTL a plynovodní přípojky do tlaku 40 barů včetně :
 - do DN 100 včetně : 10 m
 - nad DN 100 do DN 300 včetně : 20 m
 - nad DN 300 do DN 500 včetně : 30 m
 - nad DN 500 do DN 700 včetně : 45 m
 - nad DN 700 : 65 m
- plynovod VTL a plynovodní přípojky s tlakem nad 40 barů :
 - do DN 100 včetně : 80 m
 - nad DN 100 do DN 500 včetně : 120 m
 - nad DN 500 : 160 m
- regulační stanice VTL/STL do tlaku 40 barů včetně - 10 m
- regulační stanice s tlakem nad 40 barů - 20 m

- ochranná pásma komunikačních vedení elektronických komunikací, ochranná pásma rádiových zařízení a rádiových směrových spojů

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění. Ochranná pásma elektronických zařízení a vedení jsou respektována.

V řešeném území se nacházejí podzemní i nadzemní komunikační vedení: telekomunikační rozvody, dálkový optický kabel, elektronické rozvody, sdělovací kabely, radioreléové trasy, základnové stanice mobilních operátorů.

- podzemní komunikační vedení

Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

- nadzemní komunikační vedení

Ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení vzniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí vydaného podle zvláštního právního předpisu (stavební zákon).

- rádiová zařízení

Ochranné pásmo rádiového zařízení vzniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí vydaného podle zvláštního právního předpisu (stavební zákon).

Ochranná pásma rádiového zařízení jsou zpravidla kruhová, v některých případech je území takového ochranného pásma ohraničeno křivkou obecného tvaru či tvořeno součtem plochy dvou případně více kružnic.

- rádiové směrové spoje

Ochranné pásmo rádiových směrových spojů vzniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí vydaného podle zvláštního právního předpisu (stavební zákon).

Ochranné pásmo rádiového směrového spoje je tvořeno souvislým pásem, jenž je průmětem paprsku spoje do horizontální roviny terénu. Konkrétní šíře pásu (m) v dané lokalitě závisí na vzdálenosti lokality od koncových bodů směrového spoje, který nad ní prochází.

- ochrana vodních toků a jejich koryt, manipulační pásma

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění. Provádění revitalizačních zásahů umožňuje územní plán stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, povolení staveb dle §18 stavebního zákona územní plán nevylučuje.

Řešeným územím protéká významný vodní tok Bobrava a Hajanský potok.

U vodních toků je zákaz provádění takových úprav koryta, kterými by mohlo dojít k ohrožení plynulosti odtoku vod, včetně ukládání předmětů na místech, z nichž by mohly být splaveny do vod.

Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků, užívat pozemků sousedících s korytem:

- vodních toků, které nejsou dopravně významnými vodními cestami (řeka Vrchlice), nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry,
- drobných vodních toků, ploch a přítoků (potoky, rybníky a nádrže) nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry.

- ochranná pásma vodních zdrojů

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění.

V řešeném se nenacházejí ochranná pásma vodních zdrojů. V jihovýchodní části území je původní vodní zdroj pro zásobování obce, který již není po napojení na přivaděč Vírského oblastního vodovodu využíván. Ochranná pásma zdroje byla zrušena rozhodnutím Okresního úřadu Brno-venkov, RŽP č.j. ŽP 9886/2001-Šk ze dne 10.4.2001.

- záplavová území, aktivní zóna záplavového území

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění.

Podél řeky Bobravy je vyhlášeno záplavové území Q_{100} a aktivní zóna záplavového území. Záplavové území Q_{100} a jeho aktivní zóna jsou územním plánem respektovány, územní plán stanovuje podmínky pro zajištění průtoku záplavových vod ve vymezených dotčených plochách.

Vymezená plocha N6 RN je nezastavitelná, tj. v této ploše nebudou umístěny žádné stavby, jedná se pouze o rekreační využití krajiny.

Zastavitelné plochy Z5 SV, Z6 DM, Z7 SV a Z7a PZ v proluce zastavěného území jsou vymezeny z důvodu dlouhodobě sledovaného záměru rozvoje zástavby obce dle dosud platného územního plánu, těmto plochám stanovuje územní plán specifickou podmínku využití.

Plocha přestavby P2 BH je navržena z důvodu změny stávajícího využití pro sport a tělovýchovu na bydlení.

Zastavitelná plocha Z37 DS je vymezena v souladu se ZÚR JMK pro přestavbu silnice II/152 (II/152 Želešice obchvat, včetně souvisejících staveb), rovněž této ploše stanovuje územní plán specifické podmínky využití.

Zastavitelná plocha Z16 VL je vymezena z důvodu dlouhodobě sledovaného záměru rozvoje obce dle dosud platného územního plánu, využití plochy územní plán podmiňuje specifickou podmínkou využití.

U staveb povolovaných v záplavových územích budou provedena opatření na ochranu těchto staveb před záplavami a současně navržena příslušná protipovodňová opatření.

Nová zástavba musí být řádně odkanalizována dle zákona o vodách tak, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů z povrchu zastavěných míst.

- objekty a zařízení protipovodňové ochrany

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění.

Realizace protipovodňových opatření je umožněna stanovením podmínek pro využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití.

K účinnějšímu zachycení povrchových vod budou sloužit nově navržené plochy krajiny a plochy systému sídelní zeleně, které zvýší retenční schopnosti území a zajistí ochranu nemovitostí před přívalovými vodami (umístění průlehů, zatravnovacích pásů, melioračních příkopů, suchých poldrů apod.).

Je umožněno doplnění nových vodních děl v krajině z hlediska zadržení vody a to i na lesních pozemcích stanovením přípustného využití ploch krajiny.

- dobývací prostor

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění.

V řešeném území je těžený dobývací prostor - lom Želešice. Nerostem je amfibolovec - stavební kámen. Ložisko těží organizace KÁMEN Zbraslav, a.s. Územní plán respektuje dobývací prostor vymezením stabilizovaných ploch těžby (index TN a TZ). Územní plán výslovně těžbu nerostů v nezastavěném území v souladu s §18, odst.(5), stavebního zákona, výslovně nevylučuje.

Současně, na základě podmínek územního rozhodnutí o povolení těžby, stanovuje územní plán budoucí využití po ukončení těžby - rekultivaci ve prospěch ploch krajiny (index NP).

- ložiska nerostných surovin

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění.

V k.ú. Želešice je evidováno výhradní ložisko stavebního kamene - hornblendit - metamorfovaná hornina, č. B 3036200. Územní plán v prostoru výhradního ložiska nevymezuje žádné zastavitelné plochy.

- poddolovaná území

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění.

V řešeném území je evidováno jedno plošné poddolované území se štolou, suroviny polymetalických rud, s projevem hald a propadlin, stárí před rokem 1945.

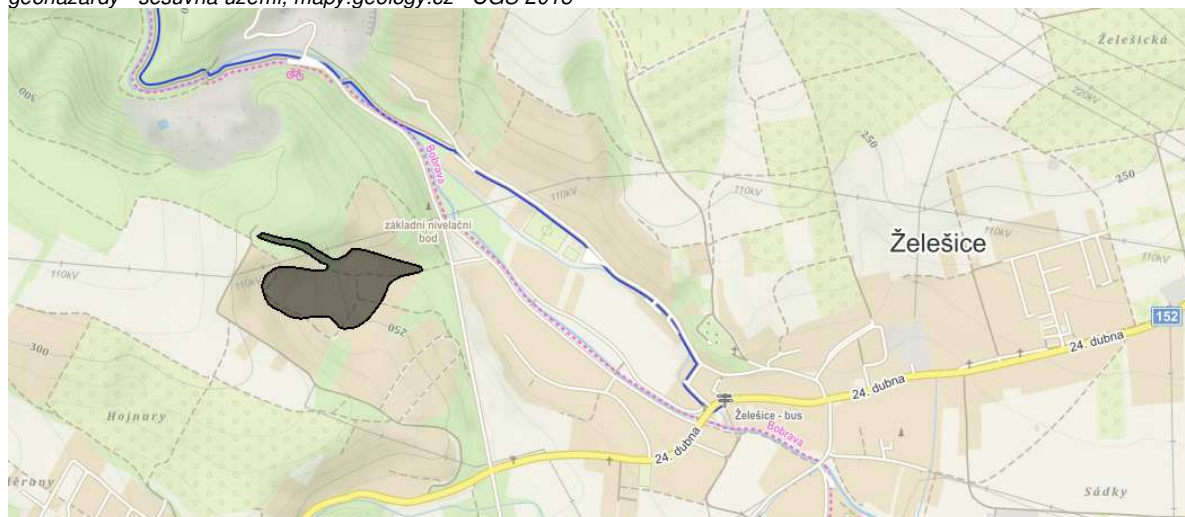
Při realizaci staveb na poddolovaném území je nutné zpracovat expertní báňský posudek a postupovat podle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“. V ploše poddolovaného území nevymezuje územní plán žádné zastavitelné plochy.

- sesuvná území

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění.

V řešeném území se nenacházejí aktivní sesuvná území, evidována je morfologicky ohraničená, dočasně uklidněná plošná svahová nestabilita přírodního původu v prostoru stabilizovaných ploch individuální rekreace. Územní plán zde nevymezuje žádné zastavitelné plochy ani jiné zásahy do geologického podloží.

geohazardy - sesuvná území, mapy.geology.cz - ČGS 2018

**- ochrana zemědělského půdního fondu**

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

V řešeném území se nacházejí pozemky orné půdy, zahrad, ovocných sadů, vinic a trvalých travních porostů. Izolinie BPEJ včetně tříd ochrany zemědělského půdního fondu a investice do půdy jsou vyznačeny ve výkrese B6. Předpokládané zábory půdního fondu.

Zastavitelné plochy byly přednostně navrhovány uvnitř zastavěného území nebo v přímé návaznosti na jeho hranice.

Při návrhu zastavitelných ploch bylo využito dosud platného a schváleného územního plánu. Před umístěním každé zastavitelné plochy byla zhodnocena potřeba vymezení plochy a vhodnost jejího umístění z hlediska ochrany půdního fondu. V případě záborů půdního fondu byly zastavitelné plochy přednostně umístěny v lokalitách, k nimž byl orgánem ochrany ZPF již udělen souhlas s vynětím dle § 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Rozvoj, navržený v dosud platném územním plánu, který počítal s nárůstem počtu obyvatel 1500 do roku 2020 a potřeb příslušného vymezení zastavitelných ploch, byl překonán již v roce 2011, kdy obec dosáhla 1577 trvale bydlících obyvatel.

Všechny vymezené zastavitelné plochy jsou jednotlivě odůvodněny. Předpokládané vlivy územního plánu na zemědělský půdní fond jsou uvedeny v příslušných kapitolách odůvodnění (kapitola 3., písmeno d).

- ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 289/1995 Sb., lesní zákon, v platném znění.

V územním plánu je z důvodu zajištění souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací - Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, v úplném znění, vymezen koridor dopravní infrastruktury Z42 DS pro případné umístění veřejně prospěšné stavby obchvatu obce Hajany (silnice II/152). Případný zábor lesní půdy o velikosti max 0,4 ha je odůvodněn veřejným zájmem.

Současně je navržena kompenzační plocha rekultivace ve prospěch ploch krajiny po ukončení těžby dobývacího prostoru lomu Želešice o velikosti 36 ha. Vzhledem k tomu, že se lom nachází uvnitř lesních ploch, předpokládá územní plán rozšíření lesních a přírodě blízkých ekosystémů.

Lesní pozemky jsou chráněny vzdáleností 50 m od okraje lesa. Tato vzdálenost je vyznačena v koordinačním výkrese odůvodnění územního plánu. Případné umístění staveb uvnitř vzdálenosti 50m od okraje lesa, např. v souvislosti s §18 stavebního zákona nebo v rámci intenzifikace stabilizovaných ploch zastavěného území, bude řešena v rámci navazujících řízení. Prostupnost cest potřebných pro zajištění funkcí lesa zůstává zachována.

- ochrana přírody a krajiny

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

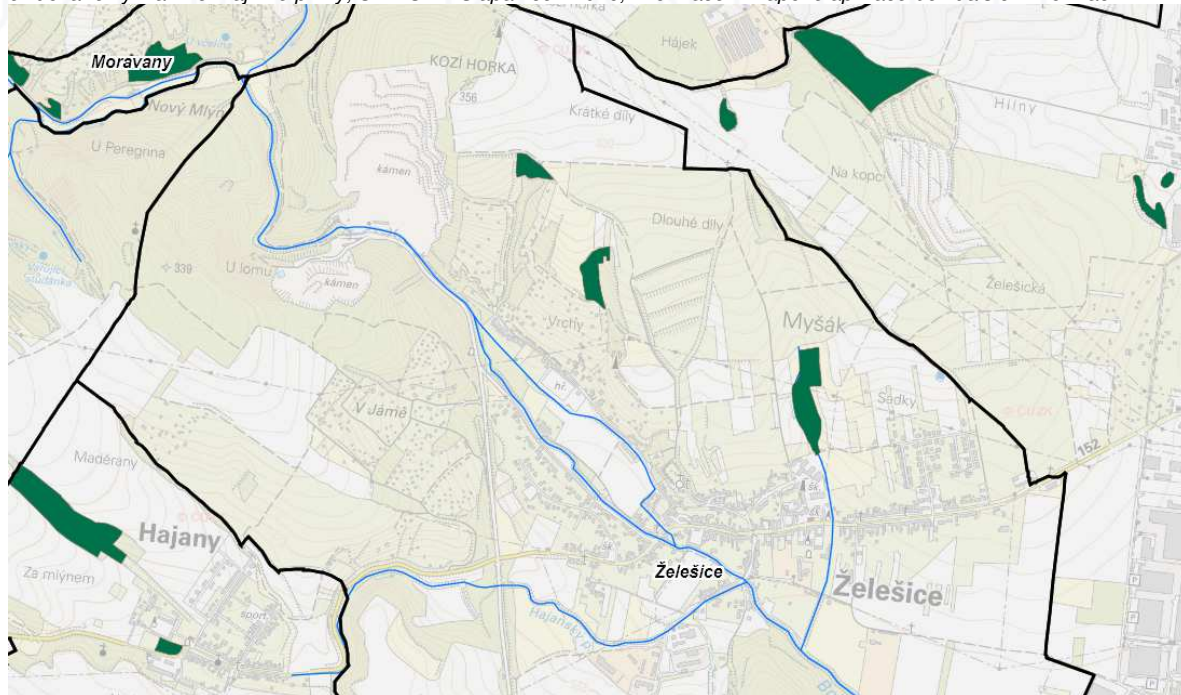
V řešeném území se dle Ústředního seznamu ochrany přírody a krajiny České republiky nachází památný strom: Hvozdecká hraniční lípa na p.p.č.1658/1 k.ú. Želešice, na okraji lesního komplexu Hvozdec (Želešický hájek). Památný strom je vyznačen v koordinačním výkrese odůvodnění územního plánu.

Registrovány jsou viniční trati Velkopavlovické oblasti: Hojnary, Kopečky, Myšák, které jsou vyznačeny v koordinačním výkrese odůvodnění územního plánu. Tyto trati jsou respektovány vymezením ploch krajiny, nejsou v nich navrhovány žádné zastavitelné plochy.

Dle poskytnutých digitálních dat datového modelu ÚAP ORP Šlapanice se v řešeném území nenacházejí žádné evidované významné krajinné prvky. V mapové aplikaci, zveřejněné dálkovým přístupem na webových stránkách ORP Šlapanice, je ve vrstvě evidovaných VKP proveden zákres tří lokalit bez dalších upřesňujících informací.

Na základě prověření lze konstatovat, že všechny tři vyznačené lokality jsou v rámci územního plánu zahrnuty do vymezených lokálních biocenter s nejvyšší prioritou ochrany (plochy přírodní, index NP) a do ploch krajiny (část viniční trati a plochy smíšené nezastavěného území, index NS).

evidované významné krajinné prvky, ÚAP ORP Šlapanice - 2016, informace z mapové aplikace bez dalších informací



Významné krajinné prvky ze zákona jsou územním plánem respektovány a chráněny vymezením ploch krajiny a územního systému ekologické stability. Zásahy do volné krajiny jsou minimalizovány.

- území s archeologickými nálezy

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

V koordinačním výkrese jsou dle poskytnutých digitálních podkladů datového modelu ÚAP ORP Šlapanice vyznačena následující území s archeologickými nálezy.

ID SAS	název	ÚAN	zobrazení v koordinačním výkrese
25735	Pod Runsberkem	I	vyjádřeno bodem
25752	U božích muk, Zweiäcker	I	vyjádřeno plochou
25753	Kozí hora	I	vyjádřeno plochou
25820	Za lesem-a	I	vyjádřeno plochou
25821	Zahrada č.p.74	I	vyjádřeno bodem
25822	pískovna p.Milana	I	vyjádřeno bodem
25827	Hojnary	I	vyjádřeno bodem
25831	Sádky	I	vyjádřeno bodem
25834	Sádky	I	vyjádřeno plochou
25835	Sádky	I	vyjádřeno plochou
25836	Hajanský	I	vyjádřeno plochou
25837	U lomu	I	vyjádřeno plochou
25838	Na pískách	I	vyjádřeno bodem
25839	Za lesem-b	I	vyjádřeno bodem
25841	Dvorecká, Hofäcker	I	vyjádřeno plochou
25842	ul.Sadová	I	vyjádřeno plochou
25843	Na Bobravě	I	vyjádřeno plochou
34106		II pásma	vyjádřeno plochou

Celé řešené území je ve smyslu zákona o ochraně památek územím s archeologickými nálezy.

Archeologická ochrana území je zajištěna legislativně, z hlediska nástrojů územního plánování není nutné návrh územního plánu konkrétně s podmínkami archeologické ochrany koordinovat, tj. v případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu (nová výstavba či přestavba, budování komunikací, inženýrských sítí aj.) je nutné postupovat v souladu s legislativou týkající se ochrany památek. Zajištění archeologické ochrany je předmětem navazujících řízení.

- ochrana památek

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Dle Ústředního seznamu kulturních památek (ÚSKP) jsou v řešeném území evidovány tyto nemovité kulturní památky, které jsou vyznačeny v koordinačním výkrese odůvodnění územního plánu:

Číslo ÚSKP	Kategorie	Název	Památková ochrana	Adresa
36334/7-1108	objekt	socha sv. Jana Nepomuckého	kulturní památka	24. dubna
100277	objekt	kamenný kříž	kulturní památka	
50482/7-8907	objekt	kamenný kříž	kulturní památka	

23065/7-1107	objekt	kostel Neposkvrněného početí Panny Marie kamenný kříž	kulturní památka	Sadová
46901/7-1110	objekt	vodní mlýn	kulturní památka	Sportovní č.p. 122
34928/7-1112	objekt	městský dům	kulturní památka	24. dubna č.p. 76
40400/7-1111	objekt	městský dům	kulturní památka	24. dubna č.p. 23

Deklaratorním rozhodnutím již není chráněn evidovaný areál Šlechtitelské stanice Victoria:

38202/7-8106	areál	Bývalá Victoria Baumschule, krajinná socha "Mezi zemí a nebem "	není kulturní památkou	24. dubna č.p. 80
--------------	-------	---	---------------------------	-------------------

Nemovitě kulturní památky jsou územním plánem respektovány a jsou vytvořeny podmínky pro jejich ochranu stanovením závazných zásad urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice platné pro veškeré stavby, činnosti a záměry v území (textová část A1., kap. c.1.2.).

- ochranné pásmo veřejného pohřebiště

Územní plán není v rozporu se zákonem č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

V řešeném území se nachází veřejné pohřebiště u kostela Neposkvrněného početí Panny Marie. Ochranné pásmo nebylo vyhlášeno územním rozhodnutím, územním plánem je tedy respektován zákonem stanovený minimální rozsah ochranného pásma - 100 m od hranice pohřebiště. Ve vzdálenosti do 100 m od hranice pohřebiště nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy, které by rušily pietu veřejného pohřebiště.

• 4. další širší vztahy území

Řešeným územím procházejí turistické pěší a cyklistické trasy, které jsou vedeny po stávajících komunikacích, polních a lesních cestách. Do systému značených tras návrh územního plánu nezasahuje. Vytváří podmínky pro jejich rozšíření a vzájemné propojení v rámci mikroregionu i kraje vymezením ploch dopravní infrastruktury místní v chybějících úsecích. Stezky pro pěší a cyklisty jsou územním plánem vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

Do západního okraje řešeného území zasahuje evidované migračně významné území, které je základní jednotkou pro zachování dlouhodobě udržitelné průchodnosti krajiny pro velké savce. Tato plošně významná krajinná struktura propojující oblasti významné pro trvalý a přechodný výskyt velkých savců je územním plánem respektována. Její ochrana je zajištěna legislativně, a to i v případě, kdy je dotčena částí navržených zastavitelných ploch, jejichž prostorové uspořádání bude řešeno tak, aby byla zajištěna alespoň minimální, ale dlouhodobě udržitelná konektivita krajiny i pro ostatní druhy, které jsou vázány na lesní prostředí. Z hlediska nástrojů územního plánování proto není nutné návrh územního plánu s podmínkami ochrany migračně významného území koordinovat.

Významné krajinné dominanty, kde by další pokračování zastavitelných ploch značně omezilo celkovou kompozici krajinného potenciálu, podporuje územní plán vymezením ploch krajiny, které jsou nezastavitelné. Cílem návrhu územního plánu je zajistit v maximální možné míře ochranu krajinného potenciálu území. Zastavitelné plochy jsou navrhovány v návaznosti na stabilizovaná zastavěná území a v souladu s koncepcí rozvoje obce dlouhodobě sledovanou v rámci ZÚR JMK a dosud platného územního plánu.

- **5. koordinace z hlediska požadavků ochrany obyvatelstva**

V souladu s § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, která vychází ze zákona č. 239/2000 Sb. v platném znění, o integrovaném záchranném systému, byly návrhem územního plánu prověřeny požadavky civilní ochrany, zahrnující pravidla k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

K ochraně proti účinkům a následkům havárií slouží následující opatření:

- Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události, evakuace obyvatel z území ohroženého mimořádnou událostí, jejich nouzové ubytování a stravování

V řešeném území se nenachází žádný stálý úkryt. Pro ukrytí obyvatelstva je možno využít tzv. improvizované úkryty ve vhodných prostorách stávající zástavby, většinou suterénní prostory stávající zástavby. Improvizované úkryty budou u nové výstavby zřizovány v souladu s metodickou pomůckou pro samosprávu, právnické osoby a podnikající fyzické osoby "Sebeochrana obyvatelstva". Územním plánem není vymezena plocha pro realizaci stálého úkrytu.

Pro shromáždění obyvatel v případě mimořádné události budou sloužit místa určená krizovým štábem. K těmto účelům jsou určeny plochy veřejných prostranství a stanovené evakuační prostory.

K nouzovému ubytování a stravování budou sloužit následující objekty:

- obecní úřad
- základní a mateřská škola
- sportovní hala

- Plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

Plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací nejsou pevně stanoveny. K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

výrobní zóny jsou prostorově a provozně odděleny od zón obytných,

není přípustná výstavba uzavřených bloků,

doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena v souladu s platnou legislativou (vyhl. č. 23/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů) tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu místních částí v případě zneprůjezdnění komunikací v obci (městě), místo zúženého profilu v historické zástavbě bude možno objet po jiných komunikacích.

- Plochy pro nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobení vodou pro přímou spotřebu prostřednictvím cisteren bude řešeno v kombinaci s dodávkami balené vody. Plochy pro zajištění potřeb nouzového zásobování obyvatelstva vodou budou řešeny operativně, předpokladem je využití ploch veřejných prostranství v majetku obce.

V případě potřeby nouzového zásobování elektrickou energií budou na určené objekty připojeny mobilní zdroje energie.

Z hlediska požární ochrany budou zabezpečena následující řešení :

- Zajištění řešených lokalit zdroji požární vody

Požární voda v rozvojových lokalitách bude zajištěna z vodovodů splňujících ČSN 73 0873 - požární vodovody. Tato podmínka je zakotvena v závazných podmínkách urbanistické koncepce územního plánu platných pro všechny nové stavby v území.

Hlavními zdroji požární vody jsou:

- hydrantová síť veřejného vodovodu
- řeka Bobrava

- Zajištění příjezdů a přístupů pro vedení požárního zásahu

Příjezdy a přístupy do rozvojových ploch budou splňovat podmínky pro přístup a příjezd techniky integrovaného záchranného systému a v tom HZS. Tato podmínka je zakotvena v závazných podmínkách urbanistické koncepce územního plánu platných pro všechny nové stavby v území.

Ve stávající zástavbě slouží pro zajištění příjezdu a přístupu jednotek HZS stávající nástupní plochy - silnice, komunikace a veřejná prostranství.

b) vyhodnocení splnění požadavků zadání a pokynů pro úpravu územního plánu

b.1. vyhodnocení splnění požadavků zadání

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Územní plán definoval základní teze, které lze dále zpodrobnovat a rozvíjet. Stanovil koncepci rozvoje, která zachovává přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, chrání dotčená území před negativními vlivy a ohroženími, respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci a limity využití území, zajišťuje návaznost s územně plánovací dokumentací sousedních obcí - zejména u prvků územního systému ekologické stability a u staveb veřejné infrastruktury. Celé území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., u každé plochy je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné a popřípadě i podmíněně přípustné využití. Byla prověřena potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. V tabulkách předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu je uvedena informace o uděleném souhlasu dle §5 zákona o ochraně půdního fondu a způsobu využití ploch. Vzhledem k tomu, že dosud platný územní plán je zpracován na jiném mapovém podkladu, nelze plochy v obou dokumentacích vzájemně ztotožnit.

Územní plán zohledňuje skutečnost, že obec je součástí rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno a obecně platné priority územního plánování vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, v aktuálním znění, a Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, v platném znění.

1.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

- **v obecné rovině**

Definice směrů rozvoje obce vychází z analýzy jejího fungování, navržený rozvoj vychází z hlavních urbanizačních os. Řešené území, zejména zastavěné území a zastavitelné plochy, je členěno na jednotlivé lokality definované stejnou nebo podobnou strukturou zastavění, krajinnou morfologií s přihlédnutím k převažujícím činnostem v území. Pro tyto lokality jsou definovány prostorové a kompoziční požadavky, požadavky na ochranu a rozvoj hodnot, požadavky na veřejnou infrastrukturu. Urbanistická koncepce je založena na rozvojových možnostech obce. Míra dynamiky rozvoje se odvíjí od stupně využití územních potenciálů, jimiž je atraktivní územní poloha vůči Brnu a významné zastoupení funkce bydlení. Zastavitelné plochy v dosud platné územně plánovací dokumentaci obce byly prověřeny z pohledu nastavené koncepce rozvoje, v zastavěném území a zastavitelných plochách byly zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím. Lokalita Sádka byla prověřena v urbanistických a dopravních souvislostech, s ohledem na ochranu krajinného rázu a plošnou vodní erozi. Znehodnocené území bývalé obalovny je navrženo k asanaci. Byly prověřeny konkrétní požadavky na změny v území, které jsou přílohou zadání.

- **z územně analytických podkladů**

Územní plán prověřil závady, střety, slabé stránky, hrozby a rizika území, a to velký stavební rozvoj obce v důsledku suburbanizace, zanikání venkovského charakteru obce, nenápadité uspořádání nových obytných lokalit, znehodnocení návesního prostoru průjezdnou dopravou, zastavěné území i zastavitelné plochy ležící v aktivní zóně záplavového území. Územní plán prověřil zastavitelné plochy na sesuvném a poddolovaném území.

1.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

• dopravní infrastruktura

Všechny navrhované plochy mají zajištěno vhodné dopravní napojení. Byly doplněny komunikace v nezastavěném území ve vazbě na rekreační potenciál krajiny. Byla zajištěna koordinace s dosud vydanými územními plány sousedních územních celků k datu zpracování návrhu územního plánu ke společnému jednání. Byly prověřeny podmínky pro realizaci obchvatu obce (silnice II/152). Podél vymezeného obchvatu obce (přestavby silnice II/152) nejsou navrhovány žádné plochy bydlení. Územní plán vytváří podmínky pro podporu cyklistické a pěší dopravy, především záměr vybudování cyklostezky propojující obce Ořechov, Želešice, Modřice a Moravany.

• technická infrastruktura

Územní plán prověřil zajištění řešeného území a jeho budoucího rozvoje technickou infrastrukturou. Stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožnil další rozšiřování sítě technické infrastruktury dle potřeb postupného rozvoje obce. Veškerou výstavbu v území podmínil územní plán prvotním zajištěním technickou infrastrukturou.

Investice do půdy jsou územním plánem respektovány, včetně hlavního odvodňovacího zařízení Želešice o1.

• občanské vybavení

Územní plán prověřil současný stav občanského vybavení a vytvořil podmínky pro jeho stabilizaci a další rozvoj.

• veřejná prostranství

Územní plán prověřil stávající stav veřejných prostranství a navrhl jejich členění na jednotlivé typy na základě definování jejich charakteru a urbanistické role ve struktuře obce. Pro jednotlivé typy jsou formulovány základní obecné principy k dosažení jejich kvality s cílem, aby každé veřejné prostranství mělo čitelný charakter a zastávalo jasnou a smysluplnou úlohu v celkové struktuře obce.

• z PÚR ČR, v aktuálním znění

Územní plán zohledňuje plochy a koridory pro dopravní napojení dálnice D1 tak, jak jsou specifikovány v ZÚR JMK. Koridor územní rezervy VRT1 pro vysokorychlostní trať (RDZ05 dle ZÚR JMK) je zpracováván. Podrobné odůvodnění souladu s PÚR ČR je uvedeno v příslušných kapitolách.

• ze ZÚR JMK, v platném znění

Územní rezerva RDS08-B je zpracována. Koridor dopravní infrastruktury DS25 je zpracováván. Územní rezerva RDS20 je zpracována jako součást územní rezervy RDS08-B. Koridor dopravní infrastruktury DS14 je zpracováván. Územní rezerva RDZ05 je zpracována. Vedení krajské sítě cyklistických koridorů, konkrétně trasy (Velká Bíteš) Rosice - Modřice, je respektováno. Územní studie nadřazené dálniční a silniční síti v jádrovém území OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno v centrální části Jihomoravského kraje byla vzata v potaz. Podrobné odůvodnění souladu se ZÚR JMK je uvedeno v příslušných kapitolách.

• z ÚAP ORP Šlapanice

Územní plán prověřil závady, střety, slabé stránky, hrozby a rizika území: hluk, znečištění ovzduší a ohrožení bezpečnosti obyvatel průjezdnou dopravou, úzký průjezdný profil silnice II/152 v zastavěném území a kolizi záměru Jihozápadní tangenty se stávajícím využitím území.

1.3. Požadavky koncepci uspořádání krajiny

• v obecné rovině

Územní plán stanovil koncepci rozvoje krajiny, která zachovává přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, chrání dotčené území před negativními vlivy a ohroženími, respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci a limity využití území. Zastavitelné plochy a veřejně prospěšné

stavby, které jsou umístěny v záplavovém území vodního toku Bobrava, jsou odůvodněny a jsou jim stanoveny omezující specifické podmínky využití. Je vymezen územní systém ekologické stability v návaznosti s územně plánovacími dokumentacemi sousedních územních celků. Zastavěné území obce je provázáno s krajinou formou pěších a cyklistických tras. Byly prověřeny možnosti protierozních a protipovodňových opatření. Na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany jsou vymezeny zastavitelné plochy v odůvodněných případech. Na lesních pozemcích, v sesuvných a poddolovaných územích nejsou vymezeny zastavitelné plochy.

- **ze ZÚR JMK, v platném znění**

Územní plán vymezil regionální biocentrum RBC212 - Želešický hájek, regionální biokoridory RBK1489 a RBK1491A. Lokalita akumulace povrchových vod RLAPV10 Želešice se netýká řešeného území, územní plán ji tedy nevymezuje.

- **z ÚAP ORP Šlapanice**

Územní plán prověřil závady, střety, slabé stránky, hrozby a rizika území, zejména znečištění ovzduší spojené s těžbou nerostů, jejich zpracováním a související dopravou, riziko povodní na vodním toku Bobrava, výskyt svažitých území, náchylnost svahů k vodní erozi a ohrožení obce přívalovými srážkami.

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

- **v obecné rovině**

Územní plán stanovuje plochy a koridory územních rezerv.

- **ze ZÚR JMK, v platném znění**

Územní plán vymezuje územní rezervu RDS08-B, RDS20 a RDZ05. Územní rezerva pro umístění lokality akumulace povrchových vod RLAPV10 Želešice se netýká řešeného území, není proto územním plánem vymezena.

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

- **v obecné rovině**

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které je možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo. Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací je odůvodněno.

- **ze ZÚR JMK, v platném znění**

Plochy a koridory vymezené na základě Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Plochy a koridory územního systému ekologické stability regionální úrovně, které jsou určeny k doplnění nebo založení, jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

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

Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci. Plochy a koridory podmíněné pořízením regulačního plánu.

5. Požadavek na zpracování variant řešení

Z projednání návrhu zadání nevyplynula potřeba variantních řešení.

6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počet vyhotovení

Územní plán Želešice je zpracován v souladu s platnou legislativou, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

• požadavky na měřítka výkresů

Výkresy grafické části jsou zpracovány v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů v měřítku 1:50 000.

• forma a počet vyhotovení

Územní plán pro společné jednání je vypracován a objednateli předán v 1 tištěném výtisku a 2x na datovém nosiči ve formátu pdf pro zveřejnění dálkovým přístupem.

Ostatní požadavky budou splněny dle požadavků v příslušných fázích projednání a vydání územního plánu.

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

Vyhodnocení je zpracováno v rozsahu úměrném velikosti a složitosti řešeného území. Dokumentace SEA je zpracována v rozsahu úměrném velikosti a složitosti řešeného území. S ohledem na obsah zadání a charakter řešeného území je SEA zaměřena na problematiku hluku, ochranu ovzduší a na možné negativní dopady na životní prostředí, veřejné zdraví a pohodu bydlení související s budoucím využitím návrhových ploch. Návrhové plochy jsou posouzeny ve vzájemných vztazích. Vyhodnocení vlivů na soustavy NATURA 2000 s ohledem na stanovisko dotčeného orgánu (Krajský úřad Jihomoravského kraje) č.j. č.j. S-JMK 105013/2017 nebylo zpracováno.

b.2. vyhodnocení splnění pokynů pro úpravu územního plánu po společném jednání

Společné jednání o územním plánu proběhlo 25.11.2019. Výsledky společného jednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil a 23.9.2020 zhotovil pokyny pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání. Tyto pokyny byly postupně až do 27.11.2020 doplňovány o další požadavky, upřesňující pokyny a podklady.

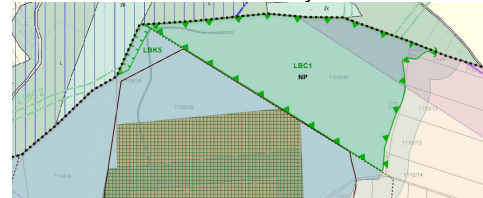
Pokyn č.2 pro úpravu návrhu ÚP Želešice ze dne 23.9.2020, ve znění Pokynů č.3 ze dne 12.10.2020, Pokynů č.4 ze dne 30.10.2020 a pokynů průběžně uplatněných e-mailovou korespondencí v listopadu a prosinci 2020 (pozn.: Pokyn č.1 = pracovní verze pokynů pořizovatele)

č.	pokyn	splnění pokynu
A.1.	- Revidovat vymezení jednotlivých ploch s rozdílným funkčním využitím v území pokrytém vyhlášeným dobývacím prostorem tak, aby jejich vymezení a regulativy využití nebyly v rozporu s obecně závaznými právními předpisy (včetně horního zákona a stavebního zákona) a pravomocnými rozhodnutími dotčených orgánů (včetně OBÚ); v návaznosti na změnu návrhu ÚP revidovat SEA vyhodnocení 30.10.2020: Územní systém ekologické stability (ÚSES) je nutné s ohledem na stanovisko dotčeného orgánu převymezit. Nelze-li z prokazatelných důvodů navázat na vymezený ÚSES v sousedním správním území, nelze tuto nenávaznost vykládat jako nedodržení koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy (§ 50 odst. 7 stavebního zákona); Dotčený orgán chce v prostoru, ke kterému předal data, umožnit těžbu. V tomto rozsahu je dle jeho vyjádření i	- Na základě konzultace projektanta s dotčeným orgánem (OBÚ Brno) ze dne 4.11.2020, firmou Kámen Zbraslav, a.s., Želešice ze dne 20.11.2020 a Kámen Zbraslav, a.s., Praha ze dne 24.11.2020 byla provedena následující úprava územního plánu: - Byla vypuštěna část biokoridoru LBK1, která propojovala biocentrum LBC1 a LBC2, a která byla vymezena v ploše dobývacího prostoru lomu Želešice. Propojení bylo nahrazeno částí biokoridoru LBC3, kterou je do systému ÚSES zapojeno biocentrum LBC2. - Bylo upraveno vymezení LBC1 mimo dobývací prostor lomu Želešice. Aby byla zajištěna návaznost ÚSES v rámci širších územních vztahů, tj. na vymezený systém ÚSES obce Moravany u Brna, byl nově vymezen na okraji dobývacího prostoru, na hranici řešeného území, koridor LBC5,

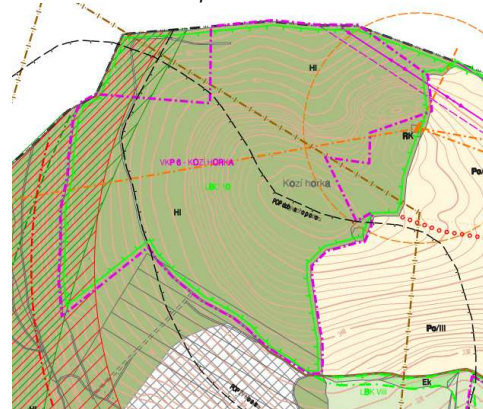
povolena. V tomto prostoru proto dotčený orgán požaduje realizaci těžby. Způsob, jakým možnost těžby zpracovatel územního plánu do návrhu je pouze v jeho kompetenci, nikoliv na pořizovateli nebo obci. Skutečnost, že se dotčeným orgánem požadovaný prostor pro těžbu shoduje s dobývacím prostorem obsaženým v koordinačním výkrese, nemá na řešení sebemenší vliv.

který navazuje na biokoridor LBK2 na území obce Moravany u Brna. Lokální biocentrum LBC1 zajišťuje propojení ÚSES Moravany u Brna a ÚSES Želešice. Předpokladem je, že po budoucím ukončení těžby v lomu Želešice dojde k opětovnému rozšíření ploch krajiny ve prospěch její stabilizace, tj. rozšíření biocentra LBC1 do rozsahu, v jakém je vymezeno v dosud platném územním plánu obce Želešice.

obr: návaznost ÚSES Moravany u Brna a Želešice



obr: ÚSES v dosud platném ÚP Želešice

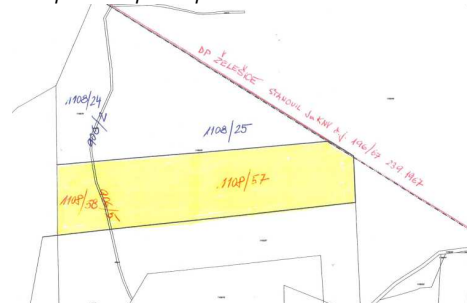


3. Plochy přírodní (NP), které byly vymezeny v severní části dobývacího prostoru lomu Želešice, byly nahrazeny vymezením ploch lesních (NL), které jsou ve smyslu stavebního zákona chápány jako nezastavěné území, v němž lze dle §18, odst.(5), stavebního zákona, povolit těžbu nerostů.

4. Do kapitoly f) byl v souladu s §18, odst.(5), stavebního zákona, doplněn výrok, že těžba nerostů v nezastavěném území není územním plánem výslovně vyloučena.

5. Vymezení stabilizovaných ploch těžby nerostů - nezastavitelných (TN) bylo upraveno dle aktuálního právního stavu, podklad poskytl dne 20.11.2020 Kámen Zbraslav, a.s., Želešice (podklad pro zápis do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí o těžbě nerostů).

obr: podklad pro zápis do katastru nemovitostí



		6. Protože součástí rozhodnutí o povolení těžby je plán rekultivace, zůstává v územním plánu zachován návrh budoucího využití ploch těžby nerostů - nezastavitelných (TN), tj. překryvná plocha přírodní (NP), která stabilizované využití těžby nerostů nevylučuje ani neomezuje.
A.2.	• Při konkrétním řešení jednotlivých návrhů konkrétních staveb maximálně respektovat hledisko ochrany krajinného rázu.	• Doplněna kapitola b.2., bod 12.
A.3.	• Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byl minimalizován reálný zábor ZPF, byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků.	• Doplněna kapitola c.1.2., bod 4.
A.4.	• Skrývku kulturních vrstev půdy realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby.	• Doplněna kapitola c.1.2., bod 5.
A.5.	• U všech zastavitelných ploch v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala však povrchové vody do půdy.	• Doplněna kapitola c.1.2., bod 6., kapitola d) a dále je pokyn splněn již stanovenými podmínkami využití v území.
A1.1.	• Pro plochy Z30, Z31, Z32, Z33 včetně navazujících ploch pro veřejná prostranství a dopravní infrastrukturu v rámci navržené územní studie stanovit podíl zastavěných ploch k nezastavěným, zachovat maximum ploch v ZPF (zahrad, sadů, drobné držby apod.), stanovit etapizaci a zástavbu řešit tak, aby nebylo negativně ovlivněno zdraví obyvatel a krajinný ráz.	• Pro tyto plochy je již evidován územně plánovací podklad - územní studie. Z toho důvodu bylo vymezení ploch v územním plánu upraveno dle evidovaného územně plánovacího podkladu a podmínka pořízení územní studie pro tyto plochy byla tedy z územního plánu vypuštěna.
A1.2.	• Plochu Z34 vyloučit z návrhu ÚP,	• Plocha Z34 BI byla z územního plánu vypuštěna.
A1.3.	• Plochy Z30, Z31, Z32, Z33 - podmínkou reálného využití je ověření technického stav meliorací na dotčených plochách a případně navržení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení.	• Pokyn je zpracován ve formě specifické podmínky využití ploch.
A2.1.	• Plocha N6 - pro plochu zakotvit do ÚP regulativy vylučující negativní vliv plochy na VKP niva, skladebné části ÚSES (LBK 3) a na krajinný ráz.	• Pokyn je zpracován ve formě specifické podmínky využití plochy.
A3.1.	• U ploch OV navrhnout opatření na likvidaci přebytečných srážkových vod.	• Pokyn je zpracován v kapitole d.2.2.
A4.1.	• Plochu Z15 vyloučit z návrhu ÚP.	• Plocha Z15 SV byla z územního plánu vypuštěna.
A4.2.	• Redukovat rozsah ploch Z3, Z18, dochází k velkému záboru chráněných půd (I. a II. tř. ochrany ZPF).	• Plocha Z18 se v územním plánu nenachází, byla vypuštěna před společným jednáním na základě dokumentace SEA. Plocha Z3 SV byla upravena dle pokynu C10.
A4.3.	• Pro plochy smíšené obytné včetně navazujících ploch pro veřejná prostranství a dopravní infrastrukturu v rámci navržených územních studií stanovit podíl zastavěných ploch k nezastavěným, zachovat maximum ploch v ZPF (zahrad, sadů, drobné držby apod.), stanovit etapizaci a zástavbu řešit tak, aby nebylo negativně ovlivněno zdraví obyvatel a krajinný ráz.	• Pokyn splněn zpracováním požadavku do podmínek pro pořízení územních studií US4 a US5. Územní studie US1, US2 a US3 byly z územního plánu vypuštěny.

A4.4.	• Plochy Z3, Z5, Z7, Z15, Z26, Z27 - podmínkou reálného využití je ověření technického stavu meliorací na dotčených plochách a případně navrzení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení.	• U jmenovaných ploch byly přeformulovány specifické podmínky využití dle pokynu.
A5.1.	• plochu Z13b vyloučit z návrhu ÚP	• Plocha Z13b DM byla z územního plánu vypuštěna.
A5.2.	• Plochy Z39 a Z41 - pro plochy zakotvit do ÚP regulativy vylučující negativní vlivy ploch na skladebné části USES a VKP niva.	• Plocha Z41 DM byla na základě pokynů z ÚP vypuštěna, pro plochu Z39 DM je stanovena specifická podmínka využití dle pokynu.
A5.3.	• U ploch DS a DM navrhnout opatření na likvidaci přebytečných srážkových vod	• Pokyn je zpracován v kapitole d.2.2.
A5.4.	• Plochy Z6, Z25, Z37 - podmínkou reálného využití je ověření technického stavu meliorací na dotčených plochách a případně navrzení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení.	• U jmenovaných ploch byly přeformulovány specifické podmínky využití dle pokynu.
A6.1.	• Plochy Z8, Z11, Z17 vyloučit z návrhu ÚP.	• Plocha Z8 se v územním plánu nenachází, byla vypuštěna před společným jednáním na základě dokumentace SEA. Plochy Z11 VM a Z17 VL byly z ÚP dle pokynu vypuštěny.
A6.2.	• Plochu Z20 převést do územní rezervy.	• Plocha Z20 VL je převedena do územní rezervy R6 (VM). Podmínky pro převedení územní rezervy do zastavitelných ploch byly stanoveny dle pokynu C2.1.
A6.3.	• U ploch VL a VM navrhnout opatření na likvidaci odpadních a přebytečných srážkových vod.	• Pokyn je zpracován v kapitole d.2.2.
A6.4.	• plochy Z9, Z11, Z16 - podmínkou reálného využití je ověření technického stavu meliorací na dotčených plochách a případně navrzení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení	• Plocha Z9 VM a Z11 VM byly na základě pokynů z ÚP vypuštěny. Pro plochu Z16 VL byly přeformulovány specifické podmínky využití dle pokynu.
A7.1.	• U ploch PV a PZ navrhnout opatření na likvidaci přebytečných srážkových vod	• Pokyn je zpracován v kapitole d.2.2.
A7.2.	• Plochy Z4, Z28, Z35, Z36 - podmínkou reálného využití je ověření technického stavu meliorací na dotčených plochách a případně navrzení a realizace technických opatření na zachování funkčnosti zařízení.	• Plocha Z28 PZ byla na základě pokynu z ÚP vypuštěna. U ostatních jmenovaných ploch byly přeformulovány specifické podmínky využití dle pokynu.
A8.1.	• Dochází k velkému záboru chráněných půd (I. a II. tř. ochrany ZPF), ponechat části ploch v ZPF (zahrady), s obdobnou ekologickou funkcí.	• Pokyn je zpracován v kapitole c.4.
A9.1.	• Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).	• Pokyn je zpracován v kapitole e.1.
A10.1	• Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).	• Pokyn je zpracován v kapitole e.1.
B1.	• Z hlediska cyklo dopravy se území obce Želešice dotýká vedení krajského cyklistického koridoru (Velká Bíteš) – Rosice – Modřice. Východní část cyklotrasy od křížení s obchvatem silnice II/152 po hranici s k. ú. Modřice odpovídá již projektované komunikaci. Vymezení cyklotrasy západním	• Cyklotrasy byly doplněny.

	směrem neodpovídá koncepci rozvoje cyklo dopravy řešené ORR. Cyklotrasa bude pokračovat podél Bobravy v trase cyklostezky vyznačené na serveru www.mapy.cz , dále na území obce Moravany, kde navazuje na cyklotrasu již vymezenou v ÚP Moravany, viz výkres 2.2 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY. Do návrhu ÚP Želešice je nutno vedení cyklotrasy vyplývající ze ZÚR JMK doplnit.	
B2.	Návrh územního plánu bude upraven v souladu s aktualizací č.1 a č.2 ZÚR JMK, které dne 17.9.2020 zastupitelstvo JMK vydalo.	- ÚP želešice byl upraven na základě změny závazného podkladu - ZÚR JMK v úplném znění po Aktualizaci č.1 a č.2: - Byly vypuštěny územní rezervy dopravní infrastruktury R1 DS, R2 DS, R3 DS a R4 DZ. V této souvislosti byly z kapitoly f) vypuštěny podmínky využití pro plochy a koridory dopravní infrastruktury - železniční (DZ). - Na základě prověření potřeby územní ochrany byl zpracován koridor pro veřejně prospěšnou stavbu obchvatu obce Hajany Z42 DS (VPS s označením WD18) - dle ZÚR označení DS47. - Byly zpřesněny a vymezeny krajské cyklistické koridory dle aktualizovaného znění ZÚR JMK..
C1.1.	P.č. 3270/3 a 3272 v k.ú. Želešice budou rozděleny dle odpovídajícího využití tj. plochy občanského vybavení - sport a tělovýchova a plochy a koridory systému sídlení zeleně (vydané územní rozhodnutí OV-ČJ/61753-12/MEL).	Územní rozhodnutí neměl projektant k dispozici, využití předmětných pozemků bylo upraveno dle dosud platného územního plánu.
C1.2.	P.č. 839/33 v k.ú. Želešice pozemek bude vymezen jako zastavitelná plocha pro výstavbu max. 1 rodinného domu. Tato zastavitelná plocha bude vymezena ze strany od stávající komunikace.	Na předmětném pozemku byla vymezena zastavitelná plocha Z21a SV, určená pro stavbu 1 rodinného domu.
C2.1.	Parcely č. 3323, 3321, 3322, 3307/1 v k.ú. Želešice v návrhu UP budou tyto pozemky změněny z ploch s rozdílným způsobem využití „Plochy výroby a skladování průmyslové“ VL na „Plochy výroby a skladování s malou zátěží VM“ max zastavitelnost bude stanovena 50% výška staveb max. 6,5 m k atice nebo hřebeni.	Využití ploch bylo změněno z VL na VM. Vzhledem k tomu, že pokyn A6.2. požaduje převedení ploch do územních rezerv (R6 VM), jsou požadované podmínky využití zpracovány jako podmínky prověření budoucího využití.
C2.2.	- Parcely č. 3305, 3303, 3304 v k.ú. Želešice v návrhu UP budou tyto pozemky změněny z ploch s rozdílným způsobem využití „Plochy výroby a skladování průmyslové“ VL na „Plochy výroby a skladování s malou zátěží VM“. - doplněno dne 16.10.2020 pokynem: UP definuje max. výšku 6,5 m po atiku, zastavěnost max. 50 %	- Využití ploch bylo změněno z VL na VM. - Požadované podmínky využití byly zpracovány jako podmíněně přípustné využití ploch VM vzhledem k tomu, že předmětné pozemky nejsou součástí zastavitelných ploch, ale stabilizovaného využití území.
C2.3.	- Parcely č. 3299, 335/6 v k.ú. Želešice v návrhu UP budou tyto pozemky změněny z ploch s rozdílným způsobem využití „Plochy výroby a skladování průmyslové“ VL na „Plochy výroby a skladování s malou zátěží VM“. - doplněno dne 16.10.2020 pokynem: UP definuje max. výšku 6,5 m po atiku, zastavěnost max. 50 %	- Využití ploch bylo změněno z VL na VM. - Požadované podmínky využití byly zpracovány jako podmíněně přípustné využití ploch VM vzhledem k tomu, že předmětné pozemky nejsou součástí zastavitelných ploch, ale stabilizovaného využití území.
C2.4.	Parcela č. 3011 v k.ú. Želešice Návrh ploch výroby a skladování zastavitelná plocha Z9 bude změněna na plochu s rozdílným způsobem využití Plochy a koridory systému sídlení zeleně.	Zastavitelná plocha Z9 VM byla přiřazena do plochy N11 ZS.
C2.5.	P. č. 3413 v k.ú. Želešice Plocha bude zmenšena na hranici záplavy. Funkční využití pozemku bude	Využití stabilizované plochy VL bylo upraveno dle pokynu. Projektant upozorňuje, že záplavové

	rozděleno na dvě plochy, které budou respektovat záplavové území a stávající využití pozemků navazujících VL.	území je limitem využití území, kterým je umístění staveb a využití pozemků omezeno legislativně. Vymezovat proto stabilizované plochy zastavěného území nikoli dle hranic evidence katastru nemovitostí, ale dle hranic limitů využití území je nadbytečné, dochází ke znevýhodnění jednoho vlastníka vůči jiným, jejichž pozemky se rovněž nacházejí na hranici záplavového území a přesto nebylo využití jejich pozemků územním plánem rozděleno.
C3.	Návrh územního plánu bude doplněn o skutečnost, že podmínky prostorového uspořádání (konkrétně „stavby pro rodinnou rekreaci do velikosti 50 m²“) se vztahují na novou výstavbu. Nikoliv na stávající objekty nebo pozemky kde je vydáno územní rozhodnutí	Upraveny podmínky způsobu využití ploch rekreace - individuální (RI). Projektant upozorňuje, že stávající objekty a vydaná územní rozhodnutí jsou právním stavem území. Podmínky, které stanovuje územní plán, nelze vymáhat "zpětně". Uplatňují se pro budoucí činnosti, opatření, stavby a zařízení, jejichž povolování v území podléhá správnímu řízení, jsou závazné pro navazující územně plánovací a projektové podklady a dokumentace.
C4.	Plochy označené jako Z26, Z27, Z28 nebudou dále řešeny jako zastavitelné - budou definovány v návrhu územního plánu jako plocha zemědělská. DM 25 zůstane navržena. Jako zastavitelné plochy SV budou ponechány pozemky p.č. 256 a 257/18 v k.ú. Želešice.	Zastavitelné plochy Z26 SV a Z28 PZ byly vypuštěny. Zastavitelná plocha Z27 SV byla upravena dle pokynu C4. a pokynu C15. V této souvislosti byla z územního plánu také vypuštěna podmínka pořízení územní studie US2 (plochy byly vypuštěny) a US3 (územní studie byla již pořízena, evidována a územní plán byl dle této studie upraven).
C5.	Parcela č. 3270/1 a 3270/8 v k. ú. Želešice bude vymezena v souladu s platným územním rozhodnutím č. j. OV-ČJ/61753 -12/MEL, spis. ZN. OV/503-2013/MEL tj. respektováno povolení stavby tenisového klubu.	Uvedené územní rozhodnutí neměl projektant k dispozici. Lokalita byla upravena dle dosud platného územního plánu a byl vypuštěn navržený koridor systému sídelní zeleně N22 ZS vymezený mezi předmětnými pozemky a budoucím obchvatem obce silnice II/152.
C6.	- P.č. 3342 v k.ú. Želešice bude vymezena zastavitelná plocha - plochy smíšené obytné - venkovské v šířce 30 m rovnoběžně s komunikací. - Doplněno o další pozemek dne 30.10.2020 Pozemek p.č. 3343 v k.ú. Želešice bude navržen jako zastavitelná plocha plochy smíšené obytné SV, v návaznosti na p.č. 3342 v k.ú. Želešice. (bod C.2, pokynu č.2)  - Doplněno o další upřesnění dne 9.11.2020: Z19a SV zarovnat ve směru k zastavěnému území.	Byla vymezena zastavitelná plocha Z19a SV dle průběžně předávaných pokynů.
C7.	- Plocha Z15 bude definována jako plocha s rozdílným způsobem využití ZS Plochy a koridory systému sídelní zeleně. - Doplněno 16.10.2020: Požadavek nebude dále řešen s ohledem na to, že dotčený orgán ve svém stanovisku požadoval jeho vypuštění.	Zastavitelná plocha Z15 SV byla vypuštěna a přiřazena k ploše N15 ZS.
C8.	Parcela p. č. 579, 581, 578/1, 575, 572/3, 572/2, 572/10, 572/5, 572/6, 570, 568/2, 568/1 v k.ú. Želešice vymezená trasa cyklostezky bude navržena po druhé straně, dle aktuálního stavu.	Zastavitelná plocha Z41 DM byla vypuštěna. Trasa cyklostezky je vymezena dle pokynu. Vzhledem k tomu, že se dle pokynu jedná o "aktuální stav", nebylo nutné vymezovat návrh zastavitelné plochy dopravní infrastruktury, cyklostezka je vedena po stávajících

		komunikací a je součástí navržené zastavitelné plochy veřejného prostranství Z7a PZ. Současně zůstává cyklostezka v celé trase vymezena jako liniová veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury (WD7).
C9.	• V rámci využití ploch ZS územní plán umožní - vedlejší stavby, které budou náležet ke stavbě hlavní umístění v navazující ploše s rozdílným způsobem využití, a které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby.	• Do podmínek využití ploch a koridorů sídelní zeleně (ZS) bylo doplněno podmíněně přípustné využití ve znění dle pokynu.
C10.	• P.č. 3236 v k.ú. Želešice zastavitelná plocha Z3 bude rozšířena o pozemek p.č. 3236, plocha R5 územní rezervy bude vypuštěna. Zalomení poblíž obchvatu bude zarovnáno („odstraněn zub“ p.č. 3237). Doplněno dne 16.10.2020: Takto upravené území bude součástí podmínky v území - vypracování územní studie v rámci plochy Z3. Současně bude definována max. zastavitelnost 25%.	• Vymezení zastavitelné plochy Z3 SV a územní rezervy R5 SV bylo upraveno dle pokynu. • Byly upraveny podmínky pořízení územní studie US5.
C11.	• Veřejně prospěšná stavba (WD 10) bude vymezena v šíři 10 m. Jedná se o ID plochy Z6 s indexem využití DM.	• Šířka vymezené zastavitelné plochy Z6 DM (WD10) byla upravena dle pokynu.
C12.	• Do návrhu územního plánu budou zapracovány protierozní opatření, dle dokumentu zpracovaného obcí Želešice. • Doplněno pořizovatelem dne 30.10.2020 na opakovaný požadavek projektanta o předání výše uvedeného podkladu: Jak bylo uvedeno v pokynu č. 2, tyto data bude předány obcí Želešice. • Doplněno dne 9.11.2020 obcí Želešice: Jediné protierozní opatření, které má obec zpracované, je analýza odtokových poměrů lokality Sádky II.	• Realizaci protierozních opatření územní plán umožňuje stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu s §18, odst.(5), stavebního zákona, umístění protierozních opatření v nezastavěném území nevylučuje. Pokyn je z tohoto hlediska tedy bezpředmětný. • Protože navíc pořizovatelem uváděný podklad neexistuje a podklad, který má k dispozici obec Želešice, se vztahuje pouze k ojedinělé lokalitě řešené územní studií Sádky II (tj. zastavitelné plochy Z27 až Z32b), navíc ani není návrhem protierozních opatření, ale pouze analýzou odtokových poměrů, navíc se ani netýká území, k němuž se vztahuje pokyn, resp. připomínka č.37, využil proto projektant dokumentaci zpracovanou pro Krajský úřad Jihomoravského kraje firmou EKOTOXA v roce 2016 a do odůvodnění územního plánu, do výkresu B6., vyznačil závěry tohoto dokumentu. • Z tohoto dokumentu (EKOTOXA, 2016) vyplývá návrh protierozních opatření na území obce Želešice na úrovni: - agrotechnických a osevních postupů (178 ha) - plošného zatravnění (81 ha) - mírnější stabilizace údolnice (2 ha). Agrotechnické a osevní postupy nejsou předmětem řešení územního plánu. Zatravnění územní plán umožňuje v rámci přípustného využití ploch krajiny, včetně ploch zemědělských, stejně jako stabilizaci údolnic výsadbou zeleně či zatravněním. Pokyn je tedy bezpředmětný i z tohoto hlediska.
C13.1.	• Revidovat způsob využití ploch v dobývacím prostoru, zejména pak v ložisku nerostných surovin, pro které je stanoven plán otvírky a přípravy dobývání (POPD).	• Viz. splnění pokynu A.1.

C13.2.	• V souvislosti s výše uvedeným také revidovat plochy ÚSES, které ve velké míře zasahují do ložiska nerostných surovin, a ÚSES proto nemůže po dobu těžby plnit svůj účel. Neopodstatněný je také návrh biokoridoru ÚSES LBK1 jako veřejně prospěšného opatření WU5 s možností plochu vyvlastnit.	• Viz. splnění pokynu A.1. pozn.: Projektant upozorňuje, že ÚSES byl převzat z dosud platného územního plánu a upraven dle aktuálního stavu v území tak, aby zůstalo zachováno vzájemné propojení prvků ÚSES. Prvky ÚSES navržené k založení jsou v souladu se stavebním zákonem vždy vymezeny jako veřejně prospěšné opatření, protože se jedná o veřejný zájem. Tvzení pořizovatele, že návrh biokoridoru ÚSES jako veřejně prospěšného opatření je neopodstatněné, je proto chybné.
C13.3.	• V příloze B4 je zakreslena hranice vzdálenosti 50m od okraje lesa, která zasahuje do ložiska nerostných surovin, což neodpovídá současnému skutečnému stavu – v návrhu bude opraveno. • Doplněno dne 26.10.2020: V datech je zaneseno vymezení lesa na základě oficiálních podkladů ÚHUL. Pokud v datech opravdu chybí vzdálenost 50 m od hranice lesa a vy tuto vzdálenost dovymezíte, bude se jednat o správné vymezení. Pořizovatel nepožadoval převymezit vzdálenost 50 m od hranice. Pouze však byla uplatněna k návrhu pro společné jednání připomínka, že vzdálenost 50 m je vymezena chybně. Pořizovatel tak ve svém pokynu, pokud by vzdálenost 50 m byla skutečně vymezena chybně, požadoval její opravu. Zpracovatel návrhu má tedy prvně ověřit, zda je tato vzdálenost vymezena chybně nebo správně. S ohledem na skutečnost, kdy si projektant vyžádal data vzdálenosti 50 m od hranice lesa usuzujeme, že v návrhu pro společné jednání je tento jev vymezen chybně. Územně analytické podklady obsahují sledovaný jev 37a lesy. Správnost vymezení vzdálenosti 50 m od hranice lesa lze snadno ověřit. Pokud je v návrhu pro společné jednání vzdálenost 50 m od hranice lesa skutečně chybně vymezena, lze snadno opravit.	• Projektant upozorňuje, že vzdálenost 50m od okraje lesa je limit využití území, který vyplývá z legislativních předpisů, je sledovaným jevem v území Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností (Šlapanice) a jako takový je podkladem pro územní plán, který projektantovi poskytuje pořizovatel v rámci datového modelu ÚAP. Projektant územního plánu tento limit nevytváří, nenavrhuje a ani za něj nenes zodpovědnost. Protože pořizovatel projektantovi tento podklad v pokynu požadované podobě ("současný skutečný stav") neposkytl, byla projektantem vzdálenost 50m od okraje lesa zakreslena do odůvodnění územního plánu (B4. Koordinační výkres) dle aktuální evidence katastru nemovitostí ke dni 11.10.2020. Jedná se tedy o neověřený, informativní zakres limitu využití území. Projektant dále upozorňuje, že tvrzení pořizovatele, že "Zpracovatel návrhu má tedy prvně ověřit, zda je tato vzdálenost vymezena chybně nebo správně" je vadné, projektantovi územního plánu nepřísluší kontrolovat, opravovat nebo vytvářet pasportovaná data Územně analytických podkladů. Pro úplnost projektant upozorňuje, že ÚHUL není poskytovatelem žádného sledovaného jevu ÚAP dle přílohy č.1 části A vyhl. č.500/2006 Sb.
C14.	• Parc. č. 203/1, 204/1, 204/2 a 205/1 v k.ú. Želešice zahrnout do funkční plochy bydlení v bytových domech (BH).	• Předmětné pozemky byly zahrnuty do ploch bydlení - v bytových domech (BH).
C15.	• Návrh UP Želešice bude v souladu s územní studií Sádky II.	• Lokalita "Sádky II" byla upravena v podrobnosti náležející územnímu plánu dle evidovaného územně plánovacího podkladu, v této souvislosti byla z územního plánu vypuštěna podmínka pořízení této studie (US3).
D.1.	• Pro plochu Z16 bude stanoven koeficient zeleně min. 0,4.	• Pokyn je splněn.
D.2.	• Návrh UP bude upraven v souladu s rozhodnutím Obvodního báňského úřadu v Brně pod č.j. 967-511/1968- Ro a rozhodnutím Obvodního báňského úřadu v Brně č.j.06614/2008/01/001 v rozsahu plánu otírky, přípravy a dobývání.	• Viz. splnění pokynu A.1. pozn.: Projektantovi nebyla uváděná rozhodnutí pořizovatelem poskytnuta. Úprava byla provedena na základě konzultace s OBÚ Brno a společností Kámen Zbraslav, a.s.

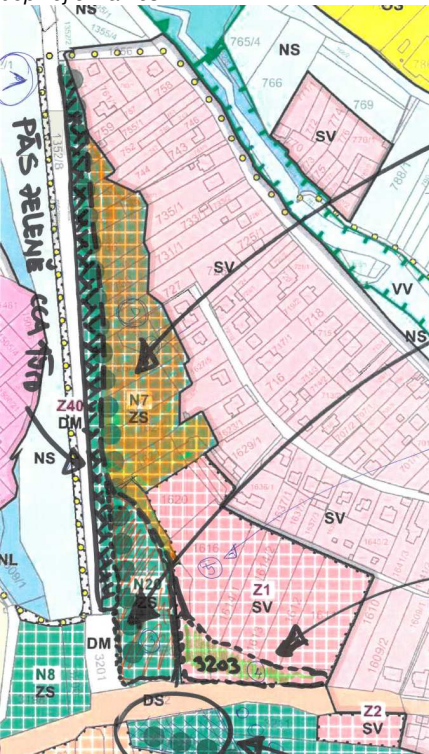
D.3.	Do návrhu UP bude doplněna nemovitá kulturní památka - kamenný kříž, součást areálu kostela Neposkrvněného.	Pokyn je splněn. Sledovaný jev území (limit využití území) byl doplněn do odůvodnění ÚP, textové části A2. a grafické části B4. Koordinačního výkresu.
D.4.	- V návrhu UP dále nebudou řešeny plochy Z11, Z13b, Z15 a Z17 jako zastavitelné. - Doplněno 16.10.2020: Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, č. JMK 178678/2019.	Pokyn je splněn.
D.5.	Do textové části bude doplněna odůvodnění z hlediska prokázání jiného převažujícího veřejného zájmu, které vyplývá z dikce ust. § 4 odst. 3 a 4 zákona o ochraně ZPF. (text již byl formulován při společném projednání).	Pokyn je splněn, odůvodnění ÚP bylo doplněno (kap. d), bod d.1.6.).
D.6.	Požadujeme, aby byla připsána realizace souvisejících / vyvolaných staveb se stavbou hlavní (nový úsek dálnice D52). Jedná se o možné vyvolané stavby (např. přeložky technické infrastruktury, přeložky polních cest atp.), které mohou vyplynout z podrobnějšího zpracování projektové dokumentace a navazujících povolení v současné době nejsou známy	Pokyn je splněn, byla doplněna specifická podmínka využití zastavitelné plochy dopravní infrastruktury silniční Z37 DS a podmíněně přípustné využití ploch krajiny, které sousedí s plochou Z37 DS, tj. plochy zemědělské (NZ) a plochy smíšené nezastavěného území (NS).
D.7.	Do textové části územního plánu kapitoly f) <i>stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití....</i> požadujeme pro plochy NZ plochy zemědělské a do plochy NS plochy smíšené nezastavěného území doplnit do způsobu využití mezi podmíněně přípustné využití „provedení staveb souvisejících s hlavní dopravní stavbou či staveb vyvolaných touto hlavní dopravní stavbou“.	Pokyn je splněn, podmíněně přípustné využití ploch zemědělských (NZ) a ploch smíšených nezastavěného území (NS) bylo doplněno.
D.8.	Požadujeme do grafické části územního plánu doplnit, že správní území obce se nachází v ochranných pásmech (OP) veřejného mezinárodního letiště Brno/Tuřany a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení sektor A i B.	Pokyn je splněn, informace byla doplněna do Koordinačního výkresu (B4.) odůvodnění ÚP.
D.9.	- Koridor dopravní infrastruktury Z37/DS vymezený pro záměr silničního obchvatu Želešice po přeložce silnice 11/152 včetně VPS WD1 bude zpřesněn podle aktualizované DUR stavby 11/152 Želešice. - Doplněno obcí 27.10.2020  - Doplněno obcí 4.11.2020: Stanovit specifickou podmínku využití plochy Z11a VM - prvotní realizaci dopravního připojení na obchvat obce v ploše Z37b. - Doplněno pořizovatelem 9.11.2020: Digitální data byly obcí zaslány emailem.	- Zastavitelná plocha Z37 DS pro přestavbu silnice II/152 a související zastavitelné plochy dopravní infrastruktury s označením Z37a DM (WD15) a Z37b DM (WD16) byly vymezeny dle aktualizované projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí o umístění stavby II/152 Želešice (Linio Plan, s.r.o., listopad 2020). - Z důvodu zajištění pohody a kvality bydlení v obci bez negativního vlivu nákladní dopravy po realizaci obchvatu obce byla stanovena specifická podmínka využití zastavitelné plochy Z11a VM ve znění "- využití plochy je podmíněno prvotní realizací komunikace umístěné v ploše Z37b jako nepřímého dopravního napojení plochy na obchvat obce".

D.10.	• V podmínkách využití koridoru Z37/DS pro obchvat Želešic po přeložce silnice II/152 bude v textové části návrhu ÚP omezeno přímé připojování jednotlivých nemovitostí na přeložku silnice II. třídy.	• Byla upřesněna specifická podmínka využití zastavitelné plochy Z37 DS na znění "- dopravní obsluha a napojení plochy na veřejnou dopravní infrastrukturu nebude řešena přímým napojením na obchvat obce".
D.11.	• Veřejně prospěšná stavba WD1 pro záměr přeložky silnice II/152 do obchvatu Želešic (koridor Z37/DS) bude v návrhu ÚP označována striktně jako „II/152 Želešice obchvat, včetně souvisejících staveb.	• Pokyn je splněn, název záměru byl upřesněn dle pokynu.
D.12.	• Do koordinačního výkresu bude doplněn název silnice II/152, silnice je zde zakreslena.	• Informace je do Koordinačního výkresu doplněna.
D.13.	• Do odůvodnění bude doplněno - Silnice II/152 bude v průjezdním úseku obcí dle své urbanisticko-dopravní funkce v zastavěném území upravována ve funkční skupině B jako sběrná komunikace.	• Požadavek dle pokynu byl doplněn do textové části odůvodnění A2., oddílu 3., kap. e.2., bod 1.
D.14.	• Dopravní obsluha a napojení návrhových ploch Z1/SV a Z20/VL bude podmíněno jediným dopravním napojením plochy na stávající silnici II/152.	• Pokyn je splněn, byla doplněna specifická podmínka využití zastavitelných ploch Z1 SV. Plocha Z20 VL byla z ÚP dle pokynů pořizovatele vypuštěna.
D.15.	• Dopravní obsluha a napojení návrhových ploch Z9/VM, Z11a/VM, Z16/VL, Z17/VL a Z20/VL na veřejnou dopravní infrastrukturu bude řešeno s omezením přímého napojení na silniční obchvat Želešic.	• Pokyn je splněn, byla doplněna specifická podmínka využití zastavitelných ploch Z11a VM a Z16 VL. Plocha Z9 VM, Z17 VL a Z20 VL byly z ÚP dle pokynů pořizovatele vypuštěny.
D.16.	• Vymezení zastavěného území bude z hlediska řešení silnice II/152 opraveno v souladu s ustanovením § 58 odst. 2 písm. c) stavebního zákona.	• Pokyn je splněn, vymezení hranice zastavěného území bylo aktualizováno.
D.17.	• V návrhu ÚP bude v grafické části koordinačního výkresu doplněno řešení veřejné hromadné dopravy.	• Pokyn je splněn, do Koordinačního výkresu byly doplněny zastávky hromadné dopravy a izochrony pěší dostupnosti.
D.18.	• V návrhu dále nebude podmíněně přípustné využití pro umístění chráněných prostorů na plochách Plochy výroby a skladování – průmyslové.	• Pokyn je splněn, předmětné podmíněně přípustné využití bylo vypuštěno.

D.19.	• Do části odůvodnění bude doplněno 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 vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) — 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 větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a upřesnit (zjednodušit) text uvedený v návrhu odůvodnění územního plánu str. 44 - odstavec zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR. Text cit. „Řešené území se nachází v ochranném pásmu leteckého pozemního radiokomunikačního zařízení (radiolokátoru), sektor B dominanty v terénu. nahradte výše uvedeným podtrženým textem. V grafické části koordinačním výkresu je výše uvedené zájmové území zapracováno. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle (UAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice. , . .) - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování výjmenovaných druhů staveb“.	• Pokyn je splněn, informace byly doplněny dle pokynu do textové i grafické části odůvodnění ÚP.
-------	---	--

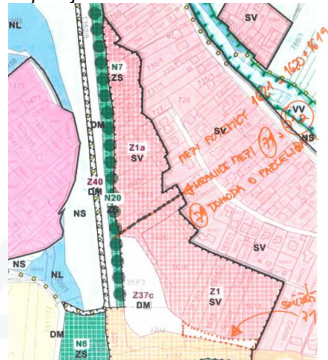
D.20.	Textová část bude upravena na do souladu se stanoviskem Hasičského záchranného sboru JMK.	Pokyn je splněn, textová část odůvodnění ÚP byla upravena dle podkladu zaslaného HZS JMK.
D.21.	V kapitole „odkanalizování území a čištění odpadních vod“ textové část odůvodnění návrhu Územního plánu Želešice doplnit o vyhodnocení navýšení odvádění odpadních vod z nově vymezených zastavitelných ploch na kanalizaci, která je zaústěna do kanalizace města Modřice.	Pokyn je splněn, textová část odůvodnění ÚP byla doplněna dle pokynu.
E.1.	Dokumentace bude upravena do podoby návrhu opatření obecné povahy a označena „návrh pro veřejné projednání“.	Pořizovatel neposkytl žádné podklady pro opatření obecné povahy (záznam o účinnosti, výrok usnesení, poučení). Projektant doplnil dokumentaci o příslušné náležitosti opatření obecné povahy. Slovo "návrh" není v souladu se stavebním zákonem použito, dokumentace je označena jako "Územní plán Želešice, dokumentace pro veřejné projednání".
E.2.	- Kapitola b) základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot - hygiena prostředí: Bod 7. Veškeré činnosti povolované v řešeném území řízením dle stavebního zákona budou prováděny tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivňování životního prostředí a zdraví obyvatel. Není konkrétně definováno, co je myšleno negativním ovlivňováním životního prostředí a zdraví. Jedná se o nejednoznačnou podmínku. Bod 11- Při umísťování staveb s negativními dopady na hygienu a kvalitu životního prostředí budou souběžně realizována opatření na snížení těchto dopadů, zejména bude prováděna účinná výsadba ochranné a izolační zeleně. Tento bod odporuje výše uvedenému bodu 7 textové části. Bod 33 - Budou vytvářeny podmínky pro rozšíření nabídky volnočasových aktivit, tyto aktivity budou přednostně umísťovány v plochách určených pro sport, tělovýchovu a rekreaci, budou vytvářeny podmínky pro realizaci pěších a cyklistických stezek. Význam slova <u>přednostně</u> je zavádějící. Případní stavebníci budou muset dokládat, že záměr v těch plochách nejde, aby se to mohlo realizovat v jiných plochách, kde je to taky přípustné? Nejednoznačný popis, projektant upraví znění textu.	- Podmínka byla upřesněna. - Podmínka byla vypuštěna. - Podmínka byla upravena.
E.3.	Kapitola b.2. koncepce ochrany a rozvoje hodnot území, bod 11 V navazujících projektových dokumentacích budou preferovány záměry s nejmenším vlivem na půdní fond. Vůči čemu bude posuzován záměr s nejmenším vlivem na půdní fond? Jedná o nejednoznačnou podmínku, projektant upraví znění textu.	Podmínka byla upravena.
E.4.	- Kapitola c.1.2. závazné zásady urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice platné pro veškeré stavby, činnosti a záměry v území, Bod 2 obsahuje prvky regulačního plánu. ÚP Želešice, není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu. Bod 16 V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst ani z požárních vodovodů, je nutné zajistit a udržovat jiné zdroje požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch). Projektant doplní, o které plochy se jedná. Jedná se o nejednoznačné učení podmínky	- Podmínka byla vypuštěna. - Podmínka byla doplněna.

E.5.	• Kapitola c.2. vymezení zastavitelných ploch, plocha Z3 ve specifické podmínce využití je prvek regulačního plánu. Nejedná se o UP s prvky regulačního plánu, proto žádáme projektanta o jeho vypuštění a přeformulování. • Plocha Z11a využitím plochy nesmí dojít ke zvýšení zátěže přístupových komunikací těžkou nákladní dopravou, tj. na ulici Šlechtitelská a po realizaci obchvatu obce také na ulici 1.máje. jedná o prvek mimo podrobnost územního plánu, znění upravit. • Plocha Z15 - vymezení zastavitelných ploch, ve specifické podmínce využití je prvek regulačního plánu. Nejedná se o UP s prvky regulačního plánu, proto žádáme o jeho vypuštění a přeformulování. Doplněno dne 16.10.2020: Na základě stanoviska Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, č. JMK 178678/2019 plocha Z15 nebude řešena jako zastavitelná.	• Podmínka byla vypuštěna. • Podmínka byla upravena. • Pokyn je bezpředmětný.
E.6.	• Kapitola d.2. technická infrastruktura, Požární voda - Pro protipožární zajištění budou sloužit veřejné vodovody a vodní nádrže. – je v rozporu s podkapitolou c.1.2. bod 16 je uvedeno: V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst ani z požárních vodovodů, je nutné zajistit a udržovat jiné zdroje požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch). Zpracovatel odstraní tuto rozpornost.	• Rozpor byl odstraněn.
E.7.	• Návrhová plocha Z11a – na tuto plochu bylo Městským úřadem Šlapanice, odborem výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče, vydáno závazné stanovisko (OV-ČJ/39452-19/MaH, ze dne 2.5.2019). S ohledem na tuto skutečnost dotčený orgán ochrany ZPF na svém nesouhlasu k této ploše dále netrvá.	• Pokyn je bezpředmětný.
E.8.	• Do textové části odůvodnění kapitoly d) bude doplněno: Návrh Územního plánu je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů, který byly uplatněny v jejich stanoviscích během společného projednání dle ust. § 50 SZ, viz tab. pod textem.	• Pokyn byl splněn.
F.1.	• Plocha Z13 max. zastavitelnost plochy 25 %.	• Pokyn je splněn, byla zpracována specifická podmínka využití zastavitelné plochy Z13 SV ve znění "- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně bude minimálně 0,75".
F.2.	• Pozemek p.č. 3202 bude určen pro stavby pro dopravu a zbytek zeleň.	• Pokyn byl upřesněn textem a zákresy I. a II., viz. níže a splnění tohoto upřesnění.
F.3.	• Pozemek p.č. 1620 a 1619 v k.ú. Želešice pro výstavbu rodinných domů (plocha s rozdílným způsobem využití SV)	• Pokyn byl upřesněn textem a zákresy I. a II., viz. níže a splnění tohoto upřesnění.
F.4.	• V ploše Z1 max. počet rodinných domů 18, územní plán pro plochu Z1 navrhne řešení jako podmínku pro využití území dohodu o parcelaci. Max. zastavitelnost v ploše bude 25%.	• Pokyn byl změněn a upřesněn textem i zákresy I. a II., viz. níže a splnění tohoto upřesnění.
F.5.	• Plocha N7 (p.č. 1350/3 k.ú. Želešice) vyjma pásu zeleně šířky 15 m kolem komunikace do lomu změnit ze ZS na SV, přičemž zde bude stanovena max. zastavitelnost 10%.	• Pokyn byl upřesněn textem a zákresy I. a II., viz. níže a splnění tohoto upřesnění.

F.6.	Plocha Z11a je nutné ponechat podmínku – napojení plochy Z11a na obchvat obce.	Viz. splnění pokynu D.9.
F.7.	Plocha Z11a bude definována max. výška 7,8 m od terénu.	Pokyn byl splněn, byla doplněna specifická podmínka využití zastavitelné plochy Z11a VM.
	• Upřesnění a doplnění pokynů F.2. až F.5. ze dne 26.10.2020, 27.10.2020, 29.10.2020 a 27.11.2020: doplňující zákres I.  Celý pozemek 3202 + 3203 bude určen pro stavby pro dopravu. Celý 1620 a 1619, stejně jako 1616 a 1617 - pro výstavbu, na tomto kompletu Z1 je třeba řešit DOP, přičemž celkový počet RD bude max 18 jednodomků a 1xdvoudomek (což vychází i z původního omezení v současném UP) a omezit plochu zastavěnosti na 30 %. Plocha N7 (pozemek 1352/3) je třeba vyjma pásu zeleně š. cca 15 m kolem komunikace do lomu ze ZS změnit na SV s regulací zastavěnosti do 10% (z urbanistických a hygienických důvodů - jde o plochu zahrad, přecházející do krajiny). 760,756, 753,748,745,740,739,736, 734, 730, 729, zbytek 727, 1626/2, 1626/1,1627/1, 1627/16, 1627/11, 1625/2 1625/1, 1624, 1621... ze ZS změnit na SV s regulací zastavěnosti do 10% (z urbanistických a hygienických důvodů - jde o plochu zahrad, přecházející do krajiny). Podle schématu upravit část zelené plochy (kolečko v dolní části schématu.....) na dopravu... již existuje poloha obchvatu... v tomto místě se bude napojovat obec a lom na obchvat. V podmínkách Z1 správně patří 18 RD, 25% zastavěnosti a do vymezení Z1 patří i ten malý pásek pozemku mezi Z1 a N 20. N 20 bude sice také k zástavbě, ale s jinými podmínkami.	- Na základě upřesnění a doplnění pokynů F.2. až F.5. byly provedeny následující úpravy: 1. Upraveno vymezení plochy systému sídelní zeleně N7 ZS na pás o šířce cca 15m. 2. Místo části N7 ZS je nově vymezena zastavitelná plocha Z1a SV a stanovena specifická podmínka využití minimálního koeficientu zeleně 0,9 (tj. zastavěnost max. 10%) a koeficient zastavění 0,5. Dle koncepce stanovené územním plánem je rovněž stanovena specifická podmínka na ochranu chráněných prostorů před negativními účinky z dopravy. 3. Místo části N7 ZS byla dle pokynu vymezena zastavitelná plocha dopravní infrastruktury Z37c DM a v souladu se stavebním zákonem a koncepcí územního plánu zařazena mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (WD17). 4. Vymezení zastavitelné plochy Z37 DS bylo upraveno dle aktuální dokumentace veřejně prospěšné stavby obchvatu obce silnice II/152 k územnímu řízení (Linio Plan, listopad 2020). 5. Vymezení zastavitelné plochy Z1 SV bylo rozšířeno dle pokynu, byla vypuštěna podmínka pořízení územní studie (US1) a nahrazena podmínkou dohody o parcelaci (DP4) . Od původně požadované specifické podmínky využití bylo dle pokynu ze dne 14.1.2021 upuštěno, ponechán byl pouze limit umístění max 20 RD. 6. Zastavitelná plocha Z37a DM zůstala zařazena mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (WD15) v souladu se stavebním zákonem a koncepcí územního plánu. Pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury lze stanovit režim možnosti vyvlastnění a uplatnění předkupního práva nebo režim pouze možnosti vyvlastnění. Režim pouze uplatnění předkupního práva se vztahuje na veřejně prospěšné stavby občanského vybavení a veřejná prostranství. 7. Byly upraveny podmínky využití ploch BI, RI a SV dle pokynů uplatněných elektronickou korespondencí dne 14.1 až 18.1.2021

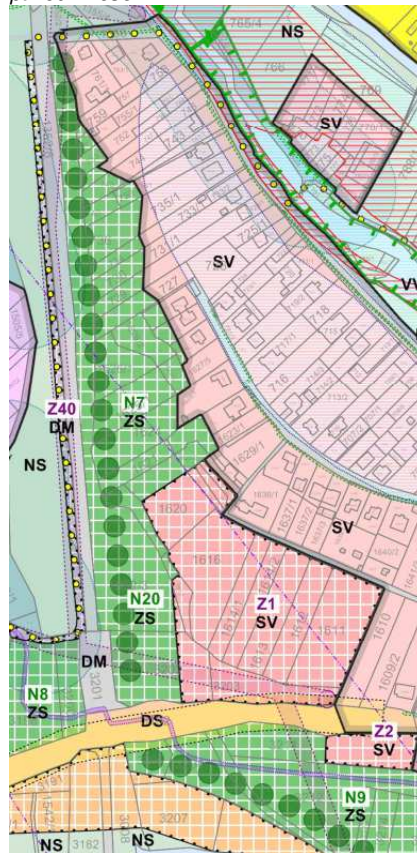
- Přesnější podoba obchvatu a s ním spojené plány obce na úpravu kolem dopravní stavby. Týká se celku N 20, který je určen jako ZS a bude na něm část obchvatu a ve zbytku parkoviště. Obec na základě toho o pozemek žádá UZSVVM. N 20 musí být nově celý pro dopravu. Pozemek 3203, který je nyní součástí Z1, musí být nově věnován dopravě, ze stejných důvodů. Totéž se týká části pozemku naproti přes silnici (3201 - bude to ale část pozemku dle DUR obchvatu). Požadavky občanů, kterým se obec rozhodla vyhovět. Celek Z1 zvětšit o celý pozemek 1620. Odečtením poz. 3203 a naopak přidáním poz. 1620 dojde ke změně Z1. Tato má mít novou plochu a regulaci zastavěnosti 30% plus celkem max 20 RD. Plocha N7 se mění na základě reakce občanů dle plánu (který jsme posílali) tak, že místo ZS je tam vyjma pásu cca 15 metrů kolem silnice SV, zastavitelnost jen 10%.

doplňující zakres II.

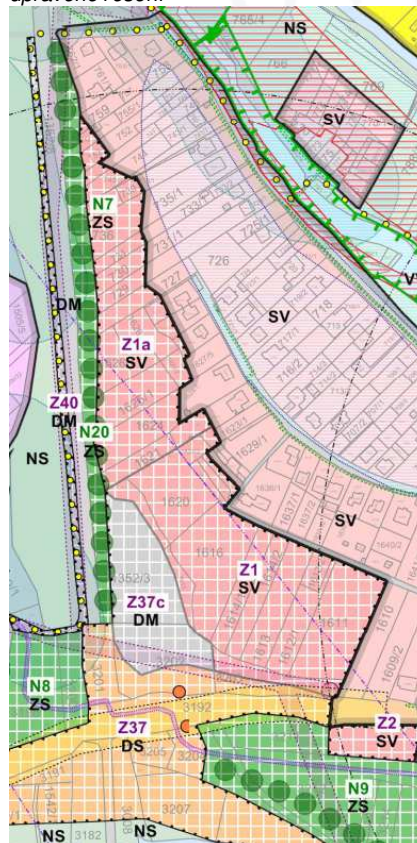


- pozemek 1620+1619 bude ještě v Z1 a 1621 již bude v Z1a. Na pozemku p.č.3203 povolena přístupová cesta na I. etapu na ploše Z1, jedná se o pozemek obce, mohl by být součástí Z1. Na Z37a má být pro obec předkupní právo (patří státu). Vyvlastnění ne.
- 14.1.-18.1.2021 - požadavek na výsledné stanovení podmínek využití:
plochy SV včetně plochy Z1
 výměra pozemků: min 600m²
 koeficient zeleně: 0,5
 koeficient budov: 0,5, v zastavitelných plochách vně zastavěného území do velikosti max 400 m²
plocha Z1a SV
 výměra pozemků: min 600m²
 koeficient zeleně: 0,9
 koeficient zastavění: 0,5
plochy BI
 rozmezí výměry stavebních pozemků 120-400m²
 koeficient zastavění
 a) v zastavěném území: maximálně 0,7
 b) v zastavitelných plochách vně zastavěného území: maximálně 0,5
 výměra pozemků: min 400m²
 a) koeficient zeleně: minimálně 0,6
 b) koeficient budov: nestanovuje se
plochy RI
 koeficient zeleně: 0,9
 koeficient budov: nestanovuje se

původní řešení



upravené řešení



	• 27.11.2020 až 14.1.2021: u venkovské obytné výstavby SV snížit počet nadzemních podlaží na jedno (plus 1 podzemní a jedno podkroví) a výšku na max 8m od terénu. Úprava podmínek BI - rozmezí stavebních pozemků 120-400m², intenzita využití mimo zastavěné území 0,5.	• Byly upraveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu u ploch SV a ploch BI dle pokynu.
--	--	---

b.3. vyhodnocení splnění pokynů pro úpravu územního plánu po veřejném projednání

Veřejné projednání územního plánu proběhlo 17.6.2021. Z výsledků veřejného projednání vyplynuly následující požadavky na úpravu územního plánu pro jeho vydání.

Pokyn č.5 pro úpravu návrhu ÚP Želešice ze dne 11.10.2021 v doplnění ze dne 14.1.2022 a 18.1.2022		
č.	pokyn	splnění pokynu
1.	• Vypustit z návrhu územního plánu veřejně prospěšné stavby WD11 a WD12.	• Veřejně prospěšné stavby byly z územního plánu vypuštěny.
2.	• Upravit rozsah hřbitova dle skutečného stavu.	• Projektantovi nebyl předán žádný projektový ani správní podklad pro vymezení plochy hřbitova, rovněž v katastru nemovitostí není na pozemku p.č. 839/1 zapsána hranice skutečného stavu hřbitova. Rozsah byl proto upraven dle leteckého snímku geoportálu ČÚZK z listopadu 2021.
3.	• Provéřít pozemky převedené ÚZSVM na obec, zda v návrhu územního plánu odpovídají smlouvě převedení. U převedených pozemků musí zůstat funkční využití, které je ve stávajícím územním plánu obce. Pokud využití neodpovídá, uvést o jaké pozemky se jedná a zaslat jejich soupis zpět na obec. Pokud by vyvstala nutnost měnit funkční využití a znamenalo by to podstatnou úpravu, změna využití by byla ponechána na změnu územního plánu. Seznam pozemků zašle obec projektantovi územního plánu. <i>pozn.: soupis pozemků byl obcí předán 18.1.2022, jedná se o pozemky: p.č. 150/2, 151/2, 805 a 3287/2, vše k.ú. Želešice.</i>	• Stanovené využití pozemků p.č. 150/2 a 151/2 je ve shodě s podmínkami převodu od ÚZSVM. • Pozemek p.č. 805 se nachází v záplavovém území Q100 a jeho aktivní zóně, proto je vymezen jako plochy smíšené nezastavěného území (NS). Pro zajištění shody s podmínkami převodu od ÚZSVM bylo upraveno podmíněně přípustné využití ploch NS pro pozemek p.č. 805 ve znění "na pozemku p.č. 805, k.ú. Želešice, lze umístit stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, pokud nebudou umístěny v evidovaném záplavovém území Q100 a jeho aktivní zóně a pokud nebudou bránit průtoku záplavových vod" • Pozemek p.č. 3287/2 je vymezen jako plocha Z12a - veřejné prostranství - veřejná zeleň (PZ), jehož přípustné využití je mmj. "stavby a zařízení pro odpočinek, relaxaci a sportovní využití obyvatel včetně staveb pro občerstvení", což splňuje podmínky převodu od ÚZSVM. Pro zajištění úplného souladu byla doplněna specifická podmínka využití plochy Z12a ve znění "plochu je možné využít pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu, pokud bude zajištěn koeficient zeleně min 0,5". Požadavek na minimální podíl zeleně je stanoven z důvodu zachování dostatečného rozsahu veřejné zeleně v této části území.
4.	• Pozemky parc. č. 964/3, 1018/1, 1018/2, 1018/3, 1021/2, 1021/1, 1020, 1000 v k.ú. Želešice vymezen jako plochy SV.	• Předmětné pozemky byly převedeny do stabilizovaného stavu ploch smíšených obytných venkovských (SV).
5.	• Pozemek parc. č. 1471 v k.ú. Želešice zahrnout do plochy BI v rozsahu dle námítky č. 41.	• Předmětný pozemek byl převeden do stabilizovaných ploch bydlení v rodinných domech (BI).

6.	U námitek č. 5, 6 doplnit důvody vymezení plochy SV oproti stávajícímu územnímu plánu obce.	- Nový územní plán se zpracovává z důvodu změných územně plánovacích podmínek, kdy se dosud platný územní plán stal zastaralým, a to jak vzhledem ke změnám podmínek v území, tak k novelizovaným legislativním i prováděcím předpisům, tak k aktualizovaným nadřazeným územně plánovacím dokumentacím; rozdíl koncepce nového územního plánu oproti dosud platnému ÚP se neodůvodňuje (viz. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. - obsah odůvodnění ÚP), nový územní plán je nový, není změnou dosud platného ÚP (viz. stavební zákon - úkon pořízení změny ÚP/úkon pořízení ÚP, závazné podklady pro ÚP) - Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá vyhl. č. 501/2006 Sb., konkrétně §3, odst.3, kdy převažujícím charakterem centrální části zastavěného území obce je smíšené obytné území dle §8, odst 2 vyhlášky. - Jak uvádí namítající, využití areálu "nikterak nepříznivě nepůsobí na kvalitu života v obci a disponují rovněž souhlasy sousedů s provozem, který je nerušící a věřím, že i obec může potvrdit, že zde nikdy žádné stížnosti zaznamenány nebyly", není tedy důvodné zařazovat areál uvnitř převažujícího smíšeného obytného území do monofunkční plochy výroby a skladování dle §11 vyhlášky; zařazením areálu do převažujícího smíšeného využití ploch SV předchází územní plán koncepčně v souladu s §3, odst.3 "vzniku střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území" v této hlavní smíšené obytné části území obce, a to jak na uspořádání a využití stabilizované, tak budoucí; - Vymezení stabilizované plochy SV nijak neomezuje stabilizované využívání uvnitř této plochy, stanovené podmínky se uplatňují až v řízení o změně stabilizovaného způsobu využití nebo v řízení o umístění stavby.
7.	U námítky č. 7 doplnit důvody, proč oproti stávajícímu územnímu plánu obce nebyl pozemek zahrnut do zastavitelné plochy.	- Rozdíl koncepce nového územního plánu oproti dosud platnému ÚP se neodůvodňuje (viz. Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. - obsah odůvodnění ÚP). - Pozemek nebyl do zastavitelné plochy zahrnut na základě požadavku obce k návrhu projektanta z listopadu 2017 (viz obr.); projektant na tomto pozemku zastavitelnou plochu navrhoval z důvodu hospodárného obestavění komunikací, organizace půdy a celkové koncepce dopravního řešení v širším území (zokruhování dopravy, prostupnost území). 

8.	U námitek č. 13, 16, 43, 44 doplnit důvody pro vymezení územní rezervy namísto návrhu.	- námítka č. 13: K zařazení plochy do územní rezervy dal pokyn pořizovatel - viz. pokyny A6.2., C2.1. a odůvodnění splnění pokynů po společném jednání o územním plánu. - námítka č. 16: Územní rezerva byla, jak uvádí namítající, navržena i vypuštěna na základě zajištění souladu se ZÚR JMK, jak ukládá stavební zákon. - námítka č. 43: K zařazení plochy do územní rezervy dal pokyn pořizovatel - viz. pokyny A6.2., C2.1. a odůvodnění splnění pokynů po společném jednání o územním plánu. - námítka č. 44: Námítka není mířena proti vymezení územní rezervy, je mířena na zařazení pozemku do stejné plochy, jako jsou pozemky v územní rezervě R6.
9.	U námítky č. 17 doplnit definici pro výstavby ve svahu.	Do textové části A1, definic pojmů v kapitole f), byly upraveny a doplněny definice "nadzemní podlaží", "podzemní podlaží" a "úroveň $\pm 0,0$" ve znění uvedeném v odůvodnění pořizovatele (odůvodnění rozhodnutí o námítce).
10.	U námítky č. 18 je ponecháno na uvážení projektanta územního plánu, zda vyhovět či nevyhovět. Na základě jeho úvahy doplnit odůvodnění.	Projektant územního plánu nerozhoduje o námítkách, to je v kompetenci pořizovatele, určeného zastupitele a zastupitelstva obce. K dané námítce projektant uvádí: Na ulici Sportovní je 11 staveb rodinných domů, které jsou umístěny jako jednostranná zástavba podél komunikace. Vytvářejí charakter ulice se založenou uliční frontou, s patrnou uliční čarou zástavby. Stavba, která by byla umístěna v jiné pozici než ostatní stavby, by své okolí a charakter ulice Sportovní nereflektovala. Podmínky stanovené územním plánem se vztahují nikoli k "lokalitě", jak uvádí namítající, ale k "ulici", jak je uvedeno v příslušných výrocích.
11.	U námitek č. 24, 62 doplnit důvod vymezení tvaru zastavitelné plochy oproti stávajícímu územnímu plánu obce.	Plocha je vymezena dle grafického zákresu a pokynu pořizovatele - viz. pokyn C6. a odůvodnění splnění pokynů po společném jednání o územním plánu.
12.	U námítky č. 48 doplnit reakci projektanta územního plánu na konkrétní body námítky 1 až 8.	Body 1 až 8 namítajícího jsou relevantní. Projektant upozorňuje, že když je vyhověno námítce č.29 na p.p.č. 964/3 ve stejné ploše se stejnými územními dispozicemi, pak nelze najít argumenty k pořizovatelem navrhovanému zamítnutí námítky č.48 na pozemku p.p.č. 964/2, a to z důvodu zajištění rovného přístupu k namítajícímu. Při akceptování zařazení p.p.č. 964/2 do stabilizovaných ploch SV je vhodné, aby do téhož využití byl zařazen i zbytkový pozemek p.č. 964/4, a to z důvodu ucelení stabilizované plochy SV a stejných územních podmínek.

13.	• U námitek č. 49, 52, 59, 60, 65, 66 doplnit vliv výstavby na dopravu a občanskou vybavenost ve vztahu k návrhu plochy Z33a a možné akceptování tohoto vlivu na vymezení zastavitelné plochy Z33a.	• Na základě pokynu pořizovatele C.15 po společném jednání o územním plánu byla celá lokalita upravena dle územní studie Sádky II, včetně vymezení plochy Z33a. Doložit "vliv výstavby na dopravu a občanskou vybavenost ve vztahu k návrhu plochy Z33a a možné akceptování tohoto vlivu na vymezení zastavitelné plochy Z33a" bylo úkolem územní studie, která celé území řeší, včetně umístění staveb a velikosti pozemků, tj. intenzity využití a zátěže území, kterou územní studie navrhuje. Projektant územního plánu není zhotovitelem územní studie a nepřísluší mu tak zdůvodňovat její řešení a dopady. • Zastavitelné plochy Z27, Z30, Z31, Z32, Z32a, Z32b, Z33, Z33a a Z33b v předmětné lokalitě mají celkovou výměru 3 ha, plocha veřejného prostranství Z29 má výměru 1660 m², což splňuje požadavky prováděcí vyhlášky č.501/2006 Sb., ke Stavebnímu zákonu, na vymezení velikosti souvisejícího veřejného prostranství. • Minimální výměra stavebních pozemků v plochách bydlení v rodinných domech B1 je územním plánem stanovena (viz. podmínky prostorového uspořádání ploch B1) a jsou rovněž stanoveny obecně závazné podmínky pro umístění staveb (viz. kap. c.1.2). • Územní plán vytváří v souladu s cíli a úkoly územního plánování vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití podmínky pro rozvoj občanského vybavení, veřejných prostranství, zeleně, protihlukových/protipovodňových opatření a související dopravní i technické infrastruktury, a to jak v plochách bydlení v rodinných domech (B1), tak v plochách smíšených obytných venkovských (SV). Realizaci takových záměrů nevylučuje, nýbrž je umožňuje jako přípustný způsob využití. Umístění konkrétních staveb není předmětem řešení ÚP, ale navazujících projektových dokumentací.
14.	• U námítky č. 56 doplnit, proč důvody a správnost regulativu u plochy SV „minimální šířka parcely vůči ulici je pro řadovou výstavbu 6 m, pro výstavbu dvojdomků 12 m a pro výstavbu samostatně stojících domů 16 m“.	• K námítce č.56 projektant uvádí: Územní plán je závazným podkladem pro navazující územní a stavební řízení. Vzhledem k tomu, že předmětem řízení pro umístění stavby rodinného domu namítajícího nebude rozdělení jeho pozemku na jednotlivé parcely, ale umístění stavby rodinného domu, podmínka minimálních šířek parcel se v jeho řízení neuplatňuje. • Podmínku lze i přesto upřesnit následujícím způsobem: - minimální šířka parcely vůči ulici <i>při novém dělení pozemků pro parcelu jednoho rodinného domu</i> je pro řadovou výstavbu 6 m, pro výstavbu dvojdomků 12 m a pro výstavbu samostatně stojících domů 16 m • Požadované šířky jsou průmětem typických šířek parcel v urbanistické struktuře obce, cílem je regulovat intenzitu zastavění při zachování kvality a pohody bydlení.

15.	Ponecháváme na uvážení projektanta, nicméně bylo by to vhodné a žádoucí, aby v případě, pokud uzná za vhodné, doplnil odůvodnění vypořádání námitek z pohledu zpracovatele územního plánu.	- námítka č. 7 V odůvodnění zamítnutí námítky uvádí pořizovatel, že "zde nelze <i>dle názoru zpracovatele územního plánu</i> prokázat výrazné převažování jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu". Tato informace je nepravdivá, projektant opakovaně upozorňoval pořizovatele, že se jedná o legislativní předpis na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, nikoli o názor projektanta, a že projektant na předmětném pozemku zastavitelnou plochu navrhoval (Z10 SV). Tato zastavitelná plocha byla z návrhu územního plánu vypuštěna na základě požadavku obce, nikoli z důvodu názoru projektanta.  - námítka č. 62 V odůvodnění zamítnutí námítky uvádí pořizovatel, že "Nastavený tvar <i>dle názoru zpracovatele územního plánu</i> vhodně doplňuje strukturu zástavby v širší lokalitě." Tato informace je nepravdivá, na což projektant pořizovatele opakovaně upozorňoval. Vymezení plochy bylo provedeno na základě pokynu a grafického zakresu pořizovatele v pokynu C6. po společném jednání o územním plánu, nejedná se tedy o názor projektanta, ale o pokyn pořizovatele. C6. - P.č. 3342 v k.ú. Želešice bude vymezena zastavitelná plocha - plochy smíšené obytné - venkovské v šířce 30 m rovnoběžně s komunikací. - Doplněno o další pozemek dne 30.10.2020 Pozemek p.č. 3343 v k.ú. Želešice bude navržen jako zastavitelná plocha plochy smíšené obytné SV, v návaznosti na p.č. 3342 v k.ú. Želešice. (bod C.2, pokyn č.2)  - Doplněno o další upřesnění dne 9.11.2020: Z19a SV zarovnat ve směru k zastavěnému území.
16.	Zpracovat požadavky Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru dopravy a odboru územního plánování a stavebního řádu.	- Do koordinačního výkresu byl proveden zakres a označení silnice II/152. - Do odůvodnění územního plánu byla doplněna aktuální informace o schválení Aktualizace č. 5 Politikou územního rozvoje ČR ze dne 17.08.2020. - Do odůvodnění územního plánu byla doplněna informace ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, v úplném znění, o vymezení koridoru pro vysokorychlostní trať DZ11 VRT Brno - Šakvice, který se nachází mimo řešené území Želešic.

		• Z odůvodnění územního plánu a legendy koordinačního výkresu byla vypuštěna informace o chráněném ložiskovém území. • Do odůvodnění vymezení plochy Z16, v textové části A2, byla doplněna procesní informace dle požadavku MÚ Šlapanice, odboru životního prostředí.
17.	• Zpracovat požadavek Obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, a to dle vyhodnocení námítky č. 26.	• Zákres průběhu krajského cyklistického koridoru a vymezení tohoto koridoru jako veřejně prospěšné stavby WD7 byl upraven dle odůvodnění pořizovatele: "Nově navrhovaná cyklostezka označená jako veřejně prospěšná stavba WD7 bude ukončena v místě křižovatky ulice Petra Bezruče se stávající komunikací vedoucí do lomu (u mostu nedokončené dálnice). Odtud bude vymezena pouze jako stávající cyklotrasa."
	Dodatečný požadavek obce na úpravu ÚP ze dne 14.1.2022: • Vypustit koeficient zeleně u pozemku p.p.č. 401/3 v ploše Z13. • Pozemek p. č. 964/2 vymežit jako plochu SV.	• Byla upravena specifická podmínka využití zastavitelné plochy Z13 pro pozemek p.č. 401/3. • Pozemek p. č. 964/2 byl vymezen jako stabilizovaná plocha SV. Jako související plocha shodného využití byl do těchto ploch přefázen také vedlejší pozemek p.č. 964/4 vzhledem k tomu, že rovněž pozemek p.č. 964/3 byl na základě pokynu pořizovatele zařazen do téhož uceleného stabilizovaného využití.

c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Územní plán nevymezuje záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny ve vydaných ZÚR Jihomoravského kraje, v úplném znění po změně č.1 a č.2.

d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územního plánu na půdní fond se skládá z textové, tabulkové a grafické části. Grafická část je zpracována v samostatném výkresu B6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, jehož podkladem je aktuální digitální katastrální mapa, použitá jako mapový podklad i v ostatních výkresech.

Ve výkresu B6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu jsou vyznačeny:

- hranice:
 - řešeného území
 - katastrálního území
 - zastavěného území ke dni 11.10.2020
- plochy a koridory:
 - předpokládaných záborů půdního fondu stavební a nestavební povahy
 - informativně zábory půdního fondu, k nimž byl udělen souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu dle §5 zákona o ochraně ZPF a souhlas orgánu ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa dle § 14 lesního zákona
- údaje dle předaných digitálních dat v datovém modelu ÚAP ORP Šlapanice 2016:
 - izolinie a kódy aktualizovaných bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)
 - třídy ochrany zemědělské půdy
 - plochy uskutečněných investic do půdy (meliorací)

- údaje přejaté z digitálních dat:
 - zemědělská půda (dle tříd ochrany)
 - lesní půda (pozemky určené k plnění funkcí lesa)
 - pozemky, které nejsou součástí půdního fondu
- na základě pokynu pořizovatele pro úpravu územního plánu pro veřejné projednání (pokyn č.C.12.) byly do výkresu zakresleny závěry dokumentace "Erozní ohroženost území a návrhy protierozních a protipovodňových opatření" na území Jihomoravského kraje (EKOTOXA s.r.o., prosinec 2016). Jedná se o návrh protierozních opatření na území obce Želešice na úrovni:
 - agrotechnických a osevních postupů (178 ha)
 - plošného zatravnění (81 ha)
 - mírnější stabilizace údolnice (2 ha).

Protože agrotechnické a osevní postupy nejsou předmětem řešení územního plánu a zatravnění územní plán umožňuje v rámci přípustného využití ploch krajiny, včetně ploch zemědělských, stejně jako stabilizaci údolnic výsadbou zeleně či zatravněním, byly tyto informace vyznačeny do grafické části odůvodnění, výkresu, který se týká půdního fondu.

Vyhodnocení záborů půdního fondu je provedeno v souladu se společným metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR z července 2011. Dle tohoto metodického doporučení nejsou jako zábor ZPF vyhodnocovány:

- v zastavěném území:
 - lokality do výměry 2 000 m²
 - plochy bydlení
- v zastavěném i nezastavěném území:
 - územní rezervy
 - plochy ÚSES
 - plochy bez předpokládaného záboru půdního fondu

Nad rámec metodického doporučení je v tabulkách výkazu předpokládaných záborů ZPF uvedena informativní poznámka o udělených souhlasech dle §5 zákona o ochraně ZPF v rámci dosud platného územního plánu včetně uvedení způsobu využití ploch s uděleným souhlasem.

Vzhledem k tomu, že dosud platný územní plán je zpracován jiným metodickým postupem dle již neplatné legislativy na úseku územního plánování a vymezené plochy se v mnoha případech neshodují s vlastnickými hranicemi pozemků evidence katastru nemovitostí ani s digitálními body digitální katastrální mapy, nelze plochy dosud platného územního plánu a navrhovaného územního plánu vzájemně ztotožnit. Vizualně lze vzájemně porovnat rozsah ploch dle grafického zákresu, k němuž byla využita předaná digitální data ÚAP ORP Šlapanice (zastavitelné plochy - sledovaný jev území). Tato data se však beze zbytku neshodují s dosud platným územním plánem, neobsahují všechny vykazované plochy záborů půdního fondu.

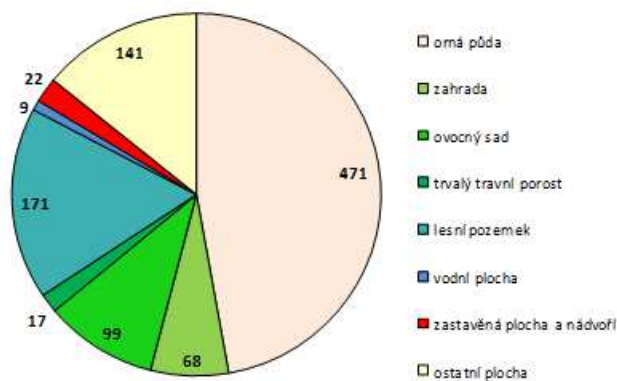
Dále je nutné uvést, že dosud územní plán vymezil zastavitelné plochy pro předpokládaný cílový stav počtu 1500 trvale bydlících obyvatel k roku 2020. Tento stav však byl dosažen již v roce 2011 a navržený rozvoj v dosud platném územním plánu se ve výhledu dalších deseti až patnácti let jeví nejen jako překonaný, ale jako nedostatečný, a to i s ohledem na zařazení obce Želešice do rozvojové oblasti republikového významu - OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno.

d.1. zemědělský půdní fond (ZPF)

d.1.1. dosavadní využití ploch

Převažujícím využitím území obce Želešice jsou zemědělské plochy, které zaujímají 66% z rozlohy 998 ha celého řešeného území. Z toho největší zastoupení má orná půda (72%), ovocné sady (15%), zahrady (10%) a v nejmenším rozsahu jsou zastoupeny trvalé travní porosty (3%). Významnou část řešeného území zaujímá lesní půda - 17% a díky dobývacímu prostoru lomu Želešice také ostatní plochy, které zaujímají 14% řešeného území. Zastavěné plochy a nádvoří zaujímají 2% území a 1% tvoří vodní plochy a toky.

Zahrady se nacházejí nejvíce v zastavěném území, využívaném pro bydlení nebo pro individuální rekreaci. Ovocné sady tvoří celistvé plochy v krajině, v severní části řešeného území jsou evidovány jako viniční trati Velkopavlovické oblasti. Trvalé travní porosty se v území prakticky nevyskytují. Orná půda tvoří zbývající část zemědělské krajiny řešeného území a je převážně velkoplošně obhospodařovaná.



Vzhledem k tomu, že obec Želešice je založena v údolní nivě vodního toku Bobrava a Hajanského potoka, jsou zemědělské půdy v území bohaté, kvalitní, nejvyšší třídy ochrany. Tyto půdy I. a II. třídy ochrany se vyskytují uvnitř zastavěného území a v jeho těsné návaznosti. Při vymezování rozvojových ploch tudíž nebylo možné vyhledat zemědělské půdy nižší kvality, protože tyto se nacházejí ve volné krajině, ve značné vzdálenosti od zastavěného území a ploch vhodných k územnímu rozvoji.

Využití ploch v řešeném území je jednoznačně diferencováno. V údolní nivě Bobravy, v centrální části řešeného území, je zastavěné území obce. V západní okrajové části a jihovýchodní okrajové části se podél Bobravy rozkládají významné lesní celky. V severní části území jsou zemědělské půdy s vysokým zastoupením zeleně - ovocných sadů a maloplošně obhospodařovaných půd, včetně evidovaných viničních tratí. Jižní část řešeného území tvoří ucelené plochy velkoplošně obhospodařované orné půdy. Toto uspořádání území a jeho krajinný ráz územní plán respektuje a při návrhu udržitelného rozvoje obce z něj vychází.

Územní plán také respektuje investice do půdy - meliorace, které jsou plošně vyznačeny ve výkresu B6. Výkres předpokládá záborů půdního fondu. Meliorováno je 63 ha, což je 6% řešeného území. Meliorovány jsou plochy uvnitř zastavěného území a severní, svažité části území nezastavěného.

Územním plánem je dotčeno 8 ha meliorovaných ploch, tj. 13% z celkových 63 ha meliorací.

Podíl zastavitelných ploch na meliorovaných půdách		
zastavitelné plochy celkem	42 ha	
z toho na meliorovaných půdách	8 ha	13 %
z toho bez možnosti umístění na půdu bez investic	8 ha	13 %

Do celkového součtu zastavitelných ploch jsou započteny všechny zastavitelné plochy, včetně ploch vymezených uvnitř zastavěného území a ploch a koridorů dopravní infrastruktury v plném rozsahu. Plochy, které jsou umístěny na meliorovaných plochách, nelze umístit jinde, z velké části jsou tyto plochy vymezeny v návaznosti na dosud platný územní plán a v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje.

V rámci navazujících řízení o umístění staveb a stavebních povolení je nutné zajistit funkčnost zúrodňovacích opatření a v případě negativních zásahů do funkčního melioračního zařízení je nutné zajistit realizaci kompenzačních opatření pro odvodnění dotčených ploch zemědělských půd.

Zemědělskou půdu v řešeném území obhospodařují soukromé subjekty. V řešeném území se nenachází žádný areál zemědělské živočišné výroby. Územní plán vymezením polyfunkčních obytných ploch venkovského typu (index SV) umožňuje rozvoj drobných zemědělských hospodářů, zemědělských usedlostí, rodinných farem nebo malochovu hospodářských zvířat.

Veškeré zemědělské a polní cesty zůstávají zachovány, jejich rozšíření dle potřeby umožňuje územní plán stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Hospodářské sjezdy pro obhospodařování zemědělských půd v souvislosti s přestavbou silnice II/152 (obchvat obce) budou zajištěny v navazujících řízeních.

d.1.2. zastavěné území

Hranice zastavěného území je vyznačena ve výkrese B6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Vymezení zastavěného území vychází z hranice intravilánu z roku 1966 a ze současně zastavěných stavebních pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako stavební parcely, tvořící spolu s přilehlými pozemkovými parcelami souvislý celek s budovami. Zastavěné území je vymezeno ke dni 11.10.2020.

d.1.3. odůvodnění vhodnosti navrženého řešení

Zábory zemědělského půdního fondu jsou předpokládány v rámci těchto ploch a koridorů s rozdílným způsobem využití:

<i>plochy dle vyhl. č. 501/2006 Sb.</i>	<i>index</i>	<i>specifikace využití</i>	<i>poznámka</i>
plochy bydlení	BH	bydlení v bytových domech	
plochy bydlení	BI	bydlení v rodinných domech	
plochy smíšené obytné	SV	bydlení venkovské	
plochy občanského vybavení	OV	občanské vybavení	<i>veřejně prospěšné stavby</i>
plochy rekreace	RN	rekreační využití krajiny	<i>nezastavitelné plochy</i>
plochy dopravní infrastruktury	DS	silnice	<i>veřejně prospěšné stavby</i>
plochy dopravní infrastruktury	DM	místní komunikace	<i>veřejně prospěšné stavby</i>
plochy výroby a skladování	VL	lehká průmyslová výroba	
plochy výroby a skladování	VD	výroba s malou zátěží	
plochy veřejných prostranství	PV	veřejná prostranství	
plochy veřejných prostranství	PZ	veřejná zeleň	<i>nezastavitelné plochy</i>
<i>plochy dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.</i>	<i>index</i>	<i>specifikace využití</i>	<i>poznámka</i>
plochy systému sídelní zeleně	ZS	zeleň	<i>nezastavitelné plochy</i>

Potřeba vymezení dostatečného množství rozvojových ploch vyplývá zejména ze zařazení obce Želešice do rozvojové oblasti republikového a krajského významu - OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno a z důvodu již překonaného, dosud platného územního plánu.

Vlastní ochrana zemědělského půdního fondu je zajištěna zejména koncepčním přístupem k řešení územního plánu. Většina navržených ploch jsou dlouhodobé záměry rozvoje území obce, v mnoha případech již byla vydána na části těchto ploch územní rozhodnutí nebo zpracovány územní studie. Plochy dopravní infrastruktury jsou přejaty z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje. Pro posílení ochrany zemědělského půdního fondu je množství vymezených zastavitelných ploch podmíněno prvotním pořízením územně plánovacího podkladu pro stanovení podrobnějšího, účelného využití těchto ploch.

Na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, které jsou zastoupeny v zastavěném území a jeho těsné návaznosti, jsou vymezeny plochy, které chrání krajinný ráz území, urbanistickou strukturu a prvky urbanistické kompozice řešeného území. Dotvářejí kompaktní tvar sídla, doplňují proluky v zástavbě a umožňují hospodárné oboustranné obestavění přístupových komunikací. Navržené zastavitelné plochy tak rovněž nenarušují organizaci zemědělských půd.

Míra fragmentace ploch krajiny rizikem vzniku nevhodné zástavby v krajině je eliminována intenzifikací zastavěného území a návrhem zastavitelných ploch v jeho přímé návaznosti. Ve volné krajině nejsou navrhovány plochy zástavby.

d.1.4. vliv dobývacích prostorů a ložiskových území na ZPF

Nové plochy pro povrchové (lomové) dobývání ani pro podzemní (hlubinné) dobývání nerostů nejsou v návrhu územního plánu vymezeny. Těžba nerostů probíhá v dobývacím prostoru lomu Želešice v souladu s §18, odst.(5), stavebního zákona, na základě pravomocných rozhodnutí o povolení těžby nerostů Obvodního báňského úřadu v Brně pod č.j. 967-511/1968- Ro a č.j.06614/2008/01/001 v rozsahu plánu otvírky, přípravy a dobývání.

d.1.5. rekultivace

V územním plánu je vymezena plocha rekultivace o velikosti 39 ha na území dobývacího prostoru lomu Želešice. Rekultivace, které budou provedeny po ukončení těžby, jsou vymezeny ve prospěch ploch krajiny, konkrétně pro plochy přírodní (index NP) bez určení podílu lesní půdy a zemědělské půdy. Tyto plochy rekultivace stoprocentně kompenzují navrhované zábory půdního fondu v rozsahu 31 ha.

d.1.6. předpokládané důsledky na zemědělský půdní fond

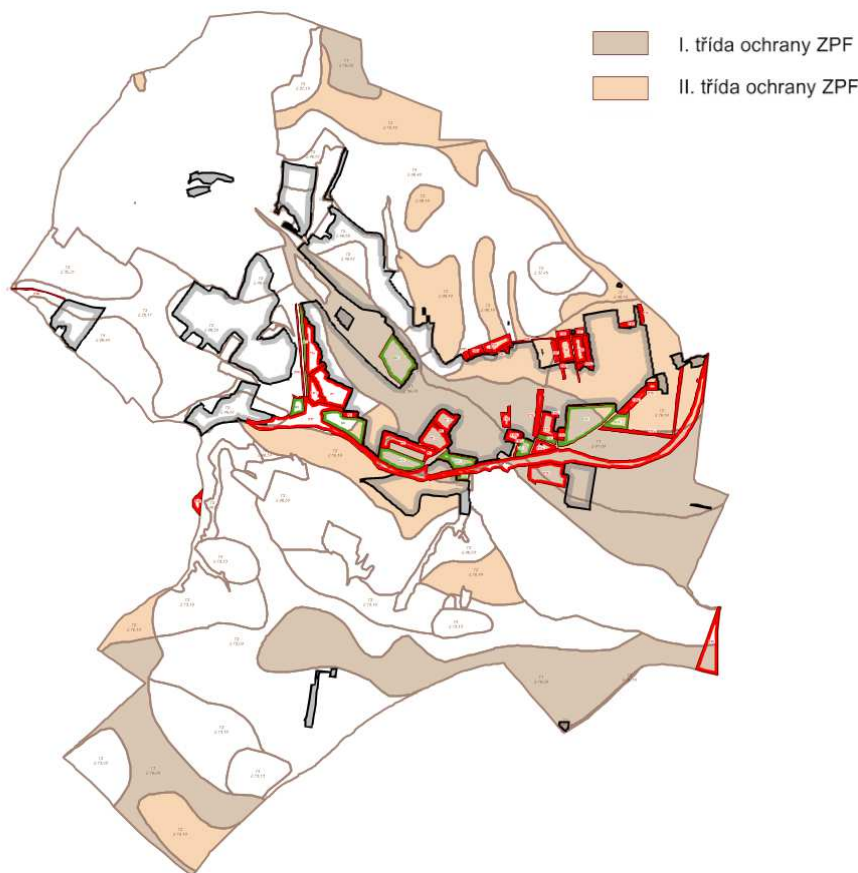
V řešeném území jsou zastoupeny půdy všech tříd ochrany ve vyváženém poměru.

procentní podíl bonitovaných půdně ekologických jednotek v území

Podíl BPEJ dle kvality v řešeném území		
I. třída ochrany	213 ha	23%
II. třída ochrany	151 ha	20%
III. třída ochrany	254 ha	25%
IV. třída ochrany	105 ha	11%
V. třída ochrany	197 ha	21%
BPEJ celkem	920 ha	100%

Avšak půdy I. a II. třídy jsou koncentrovány v zastavěném území a jeho přímé návaznosti. Z toho důvodu nebylo možné nalézt jiné řešení pro umístění navrhovaných rozvojových ploch, které jsou vymezeny jednak v zastavěném území, jednak na něj navazují. Ve volné krajině, kde jsou zastoupeny půdy nižší kvality, nelze připouštět vymezování zastavitelných ploch a umožňovat urbanizaci.

výskyt půd I. a II. třídy ochrany v řešeném území ve vztahu k zastavěnému území a zastavitelným plochám



Územní plán respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci kraje. Z této dokumentace vyplývá vymezení zastavitelných ploch pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury. Jedná se o jediné plochy, které jsou vymezeny bez přímé návaznosti na zastavěné území obce:

- Z37 DS - plocha pro přestavbu silnice II/152 (II/152 Želešice obchvat, včetně souvisejících staveb)
- Z38 DS - koridor pro stavbu dálnice D52/JT
- Z39 DM - plocha pro realizaci krajské a mikroregionální sítě turistických tras
- Z42 DS - koridor pro přestavbu silnice II/152 (II/152 Hajany obchvat, včetně souvisejících staveb)

V západních částech zastavěného území, na zemědělských půdách nižší kvality a nižší třídy ochrany, nejsou navrhovány zastavitelné plochy, a to z důvodu:

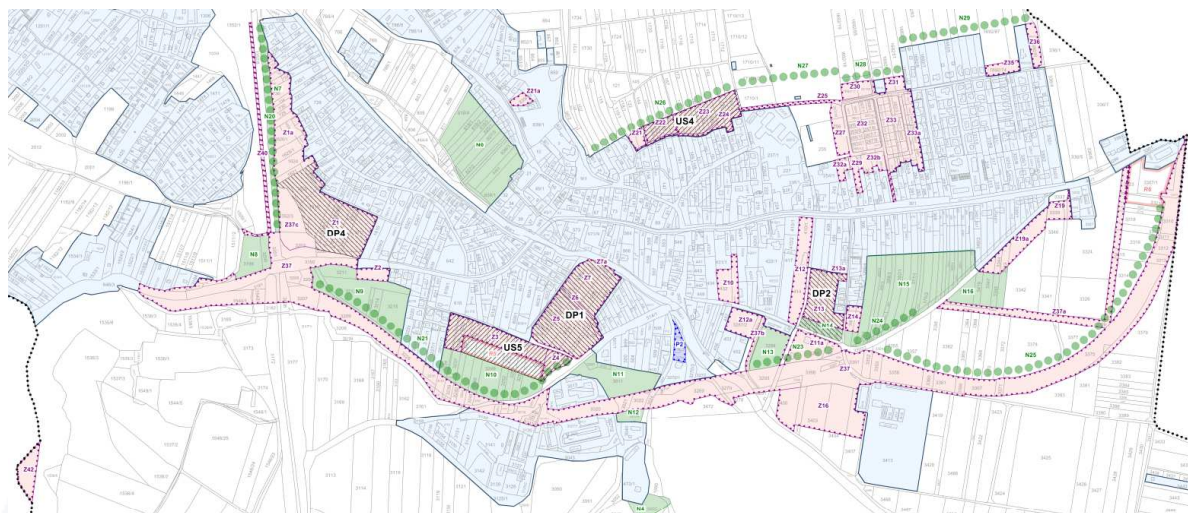
- respektování založené urbanistické struktury, kdy tyto části území jsou využívány pro individuální formy rekreace jako přechodu využití území do volné krajiny. Další rozšiřování zastavitelných ploch rekreace do volné krajiny, vzhledem k jejich značnému rozsahu s potenciálem intenzifikace uvnitř vymezených stabilizovaných ploch, není žádoucí,
- respektování krajinného rázu území, tj. zanedbatelné hustoty osídlení, způsobu zástavby formou rekreačních, objemově a plošně minimálních staveb a převahy krajinné zeleně,
- respektování urbanistických dispozic území, tj. dostupnosti dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství,
- respektování dosud aktivně těženého dobývacího prostoru lomu Želešice, který představuje významnou zátěž životního prostředí a má negativní vlivy na hygienu prostředí a zdraví obyvatel a předpokladem je jeho rekultivace ve prospěch krajiny, nikoli zástavby.

Z výše uvedených důvodů je navrhován územní rozvoj v jediné možné lokalizaci, a to v místě koncentrace osídlení, v dosahu veřejné infrastruktury a v návaznosti na urbanizované území. Tím se všechny vykazované zastavitelné plochy, kromě koridoru Z39 DM a Z42 DS, nacházejí na zemědělské půdě I. a/nebo II. třídy ochrany.

Jako limitující hranice dalšího rozšiřování zástavby jsou v severní části evidované viniční tratě a v jižní části obchvat obce (silnice II/152). Územní rozvoj navrhovaný územním plánem je tedy považován za jediný možný a současně za limitní a dostačující pro dlouhodobý výhled udržitelného rozvoje území.

Územní plán stanovuje podmínky způsobu využití a postupu zástavby vymezených zastavitelných ploch. Dále je většina vymezených zastavitelných ploch podmíněna pořízením územně plánovacího podkladu nebo dohody o parcelaci, které zohlední ochranu půdního fondu.

podmíněné využití vymezených zastavitelných ploch (US - územní studie, DP - dohoda o parcelaci)



Ochrana půdního fondu je zohledněna také stanovením závazných podmínek urbanistické koncepce, prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, kdy bylo cílem návrhu rozvoje zachovat stávající charakter zástavby, tj. převahy volně stojících rodinných domů s vysokým podílem nezastavěných zahrad, tedy s minimálním vynětím ploch ze zemědělského půdního fondu ve prospěch zastavěných ploch a nádvorí. U ploch smíšených obytných (index SV) stanovuje územní plán povinnost minimálně 50% plochy pozemku ponechat nezastavěných, ve prospěch zeleně (zemědělská půda - zahrada), u ploch bydlení (index BI) je to 60% plochy pozemku.

Vymezené plochy reflektují zařazení obce do rozvojové oblasti republikového a krajského významu, dlouhodobě sledované záměry rozvoje v dosud platném územním plánu a právní stav území, tj. evidenci katastru nemovitostí, územně plánovací podklady, platná stavební povolení a územní rozhodnutí.

Půdorysná stopa obce je jasně vymezená a díky omezujícím faktorům je také jednoznačně vymezený prostor pro její územní rozvoj. Z tohoto důvodu také nebylo možné zvažovat varianty umístění zastavitelných ploch. Potenciál sídla a podmiňující faktory jeho rozvoje jiné umístění neumožňují.

Navržené zastavitelné plochy nenarušují organizaci zemědělského půdního fondu, návrh je ucelený a kompaktní a využívá proluk vzniklých jak postupnou výstavbou, tak připravovaným obchvatem obce. Veškeré účelové komunikace, které zajišťují hospodaření na zemědělské půdě, nebudou narušeny. Prostupnost zastavěného území a krajiny je doplněna několika návrhy komunikací a návrhem uspořádání území. Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby prostupnost území zůstala vždy zachována. Realizace případných společných zařízení, polních a účelových cest, je v územním plánu umožněna stanovením přípustných podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Prostupnost obchvatu obce pro přístupy k zemědělským pozemkům bude zajištěna v rámci řízení o umístění stavby obchvatu.

Při řešení krajiny bylo nutné vymezit plochy pro zajištění ekologické stability území a pro zajištění podpory rekreační funkce krajiny. Uvnitř vymezených prvků ÚSES je nutné zajistit existenci přírodních a přírodě blízkých společenstev, není možné jakýmkoli zásahy, ani péčí o půdu, snižovat ekologickou stabilitu uvnitř těchto vymezených ploch. Plocha, která je územním plánem navržena pro rekreační využití krajiny (index RN), je chápána jako nezastavitelná, tedy bez trvalých záborů půdního fondu. Je určena pro pobyt a pohyb obyvatel a návštěvníků obce, předpokladem jsou zatravněné plochy. Plocha je vymezena v prostoru mezi rameny řeky Bobravy, který není velkoplošně obhospodařován (záplavové území řeky Bobravy).

Územní plán není zpracován ve variantách, z toho důvodu není uvedeno porovnání a vyhodnocení alternativ řešení dle přílohy č.3 k § 4 vyhl. č.13/1994 Sb.

- **Zdůvodnění vymezení ploch na půdách I. a II. tř. ochrany**

Vzhledem k tomu, že obec Želešice je zařazena do rozvojové oblasti republikového i krajského významu - OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno dle ZÚR JMK, je veřejným zájmem zajištění územního rozvoje obce a vytvoření podmínek pro zvýšení počtu trvale bydlících obyvatel, posílení struktury občanského vybavení a služeb, zajištění rozvoje pracovních míst v obci a napojení obce na krajský dopravní systém. Z toho důvodu byly vymezeny plochy pro rozvoj bydlení, výroby a rozvoj veřejné infrastruktury.

Vzhledem k tomu, že zastavěné území obce a jeho přilehlé okolí leží v údolní nivě řeky Bobravy, nachází se proto na půdách nejvyšší kvality - I. a II. třídy ochrany. Pro zajištění územního rozvoje nebylo možné umístit vymezené rozvojové plochy na půdách nižší třídy ochrany, protože takové se v zastavěném území a jeho návaznosti nenacházejí.

K většině vymezených zastavitelných ploch byl vydán souhlas v rámci dosud platného územního plánu (vyznačeno v grafické části odůvodnění, výkres B6.).

d.2. pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Pozemky určené k plnění funkcí lesa zaujímají významnou část řešeného území, lesní půda tvoří 17% rozlohy, celkem 171 ha. Lesy jsou klasifikovány převážně jako hospodářské, v severozápadní části území jsou lesy ochranné a zvláštního určení. Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci funkcí lesa vymezením ploch lesních (index NL) a stanovením podmínek jejich využití. Část pozemků lesa je vymezena jako plochy přírodní (index NP) s nejvyšší prioritou ochrany, a to z důvodu jejich vysoké hodnoty, ekologické stability a zařazení do systému ekologické stability území ve formě regionálního a lokálních biocenter. Lesní cestní síť je zachována.

Zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa jsou navrženy pouze v případě veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury - II/152 Želešice, obchvat Z37 DS, koridoru dálnice D52/JT Z38 DS a koridoru obchvatu Hajany Z42 DS. Jedná se o koridory dopravní infrastruktury vymezené pro veřejně prospěšné stavby v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (DS14, DS25 a DS47).

Koridory Z38 DS a Z42 DS zasahují řešené území okrajově. Koridor Z38 DS je v ZÚR JMK vymezen v šířce 550 až 700 m, lze předpokládat, že na území Želešic k žádným záborům půdního fondu pro těleso dálnice a související stavby nedojde. Započteno je proto 30% celkové vymezené plochy překryvného koridoru (osa koridoru se nachází mimo řešené území ve vzdálenosti 300 m od okraje vymezeného koridoru). Koridor Z42 DS je vymezen na území Želešic v krátkém úseku v šířce cca 50 m. Jedná se o předběžnou územní ochranu pro možnost umístění obchvatu obce Hajany v příznivější vzdálenosti od zastavěného území obce Hajany. Předpokladem je, že silniční těleso obchvatu bude umístěno na území obce Hajany a do řešeného území obce Želešice nezasáhne. Pozemky, které nebudou využity pro stavbu obchvatu Hajany, zůstanou ve stabilizovaném stavu, tj. v lesní půdě. Zábor související s vymezenou plochou obchvatu obce Z37 DS je vyznačen dle projektové dokumentace stavby k územnímu řízení, jedná se o část plochy určenou pro účelový hospodářský sjezd, tj. napojení na stávající lesní komunikaci.

označení plochy	navržené využití	zábor PUPFL (ha)	pozn.
Z37	dopravní infrastruktura silniční - VPS II/152 Želešice, obchvat	0,0973	vymezeno dle projektové dokumentace
Z38	dopravní infrastruktura silniční - koridor VPS dálnice D52/JT	0,2343	započteno 30% koridoru
Z42	dopravní infrastruktura silniční - koridor VPS obchvatu Hajany	0,3878	jiné využití je nepřípustné
celkem		0,7194	

V územním plánu je vymezena plocha rekultivace o velikosti 39 ha na území dobývacího prostoru lomu Želešice. Rekultivace, které budou provedeny po ukončení těžby, jsou vymezeny ve prospěch ploch krajiny, konkrétně pro plochy přírodní (index NP), bez určení podílu lesní půdy a zemědělské půdy. Tyto plochy rekultivace kompenzují zábory půdního fondu. Těžba nerostů probíhá v dobývacím prostoru lomu Želešice v souladu s §18, odst.(5), stavebního zákona, na základě pravomocných rozhodnutí o povolení těžby nerostů Obvodního báňského úřadu v Brně pod č.j. 967-511/1968- Ro a č.j.06614/2008/01/001 v rozsahu plánu otvírky, přípravy a dobývání.

ARCHTEAM®
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

tab. 1

k.ú.: Želešice			vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu											
označení lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					- investice do půdy (ha) - souhlas dle §5 zákona o ochraně ZPF
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trv. travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z1	plochy smíšené obytné	1,9738				0,1538					0,1538			- §5 - plochy bydlení
			1,8200								1,8200			
Z1a	plochy smíšené obytné	1,0698				0,6279					0,6279			- podmínky využití plochy umožňují pouze 10% záborů půdního fondu
			0,2765								0,2765			
								0,1654			0,1654			
Z2	plochy smíšené obytné	0,2029	0,2029							0,2029				- §5 - plochy bydlení
Z3	plochy smíšené obytné	0,9810				0,1550			0,0978	0,0572				- meliorace 0,5423 - §5 - plochy bydlení
			0,8260						0,7060	0,1200				
Z5	plochy smíšené obytné	1,3372	1,3372						1,3372					- meliorace 1,1548 - §5 - plochy bydlení
Z7	plochy smíšené obytné	0,9073	0,9073						0,9073					- meliorace 0,6129 - §5 - plochy bydlení
Z13	plochy smíšené obytné	0,8833					0,5556		0,5556					- §5 - plochy bydlení, plochy výroby
			0,3277						0,3277					
Z14	plochy smíšené obytné	0,1970					0,1165		0,1165					
						0,0805			0,0805					
Z19a	plochy smíšené obytné	0,6331	0,2347							0,2347				- §5 - plochy bydlení
							0,3984			0,3984				
Z21	plochy smíšené obytné	0,1260	0,0742							0,0314	0,0428			- §5 - plochy bydlení
						0,0518				0,0146	0,0372			
Z22	plochy smíšené obytné	0,2900	0,1212							0,0006	0,1206			- §5 - plochy bydlení
						0,1688				0,0236	0,1452			
Z23	plochy smíšené obytné	0,8182	0,6531							0,3415	0,3116			- §5 - plochy bydlení
						0,1651				0,1651				
Z27	plochy smíšené obytné	0,0904						0,0904		0,904				- §5 - plochy bydlení
plochy smíšené obytné celkem		9,5100	6,7808			1,4029	1,0705	0,2558	4,1286	2,4940	3,7010			

tab.2

k.ú.: Želešice			vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu											
označení lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					- investice do půdy (ha) - souhlas dle §5 zákona o ochraně ZPF
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trv. travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z30	plochy bydlení	0,2578	0,1212							0,1212				- meliorace 0,2578 - §5 - plochy bydlení
						0,1366				0,1366				
Z31	plochy bydlení	0,1477	0,1477							0,1477				- meliorace 0,1477 - §5 - plochy bydlení
Z32	plochy bydlení	0,7448	0,6908							0,6908				- §5 - plochy bydlení
						0,0540				0,0540				
Z33	plochy bydlení	0,6524	0,1575							0,1575				- meliorace 0,0240 - §5 - plochy bydlení
						0,1125				0,1125				
						0,3824				0,3824				
Z33a	plochy bydlení	0,5056	0,4200							0,4200				- meliorace 0,0095
						0,0248				0,0248				
						0,0608				0,0608				
plochy bydlení celkem		2,3083	1,5372			0,6338	0,1373			2,3083				
Z4	plochy veřejných prostranství	0,2395	0,2395						0,2395					- meliorace 0,2034
Z12	plochy veřejných prostranství	0,3681	0,3681						0,3681					
Z12a	plochy veřejných prostranství	0,4100	0,4100						0,4100					- §5 - plochy rekreace
Z29	plochy veřejných prostranství	0,1678	0,1578							0,1578				- §5 - plochy bydlení
						0,0100				0,0100				
Z35	plochy veřejných prostranství	0,1979	0,1979							0,1979				- meliorace 0,1979 - §5 - plochy veřejných prostranství
Z36	plochy veřejných prostranství	0,2188	0,2188							0,2188				- meliorace 0,0375 - §5 - plochy bydlení
Z19	plochy veřejných prostranství	0,2108				0,2108				0,2108				- §5 - plochy bydlení
plochy veř. prostranství celkem		1,8129	1,5921			0,2208			1,0176	0,7953				

tab.3

k.ú.: Želešice			vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu											
označení lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					- investice do půdy (ha) - souhlas dle §5 zákona o ochraně ZPF
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trv. travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z11a	plochy výroby a skladování	0,5300	0,5300						0,5300					- meliorace 0,1342 - §5 - plochy výroby
Z16	plochy výroby a skladování	1,9634	1,9634						1,9634					- meliorace 1,5317 - §5 - plochy výroby
plochy výroby a skladování celkem		2,4934	2,4934						2,4934					
Z10	plochy občanského vybavení	0,4136				0,4136			0,4136					- §5 - plochy bydlení
plochy obč. vybavení celkem		0,4136				0,4136			0,4136					

tab.4

k.ú.: Želešice			vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu											
označení lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					- investice do půdy (ha) - souhlas dle §5 zákona o ochraně ZPF
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trv. travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z6	plochy dopravní infrastruktury	0,2000	0,2000						0,2000					- meliorace 0,1516 - §5 - plochy dopravy
Z13a	plochy dopravní infrastruktury	0,0319				0,0203			0,0203					- §5 - plochy dopravy
			0,0116						0,0116					
Z24	plochy dopravní infrastruktury	0,2298	0,1642							0,0984	0,0658			- §5 - plochy dopravní infrastruktury
						0,0656				0,0590	0,0066			
Z25	plochy dopravní infrastruktury	0,5165	0,3006							0,2828	0,0178			- meliorace 0,1340 - §5 - plochy dopravní infrastruktury
								0,1074		0,1074				
						0,0870				0,0870				
							0,0215			0,0215				
Z37	plochy dopravní infrastruktury	1,4171	1,2846						0,3676	0,8994			0,0176	- meliorace 0,0210 - §5 - plochy dopravní infrastruktury
						0,0375							0,0375	
								0,0950		0,0950				
Z37a	plochy dopravní infrastruktury	0,4765	0,4765						0,0280	0,4485				- vymezeno dle projektové dokumentace
Z37b	plochy dopravní infrastruktury	0,0765	0,0765						0,0765					- vymezeno dle projektové dokumentace
Z38	plochy dopravní infrastruktury	0,3963	0,3963						0,3963					
Z39	plochy dopravní infrastruktury	0,1906	0,1906								0,1768	0,0138		
Z40	plochy dopravní infrastruktury	0,0288	0,0288							0,0288				
plochy dopr. infrastruktury celkem		3,5640	3,1297			0,2104	0,0215	0,2024	1,1003	2,1278	0,2670	0,0138	0,0551	

Pozn.: V případě koridoru dopravní infrastruktury Z38, který je vymezen v ZÚR JMK (DS14) v šířce 550 až 700 m, lze předpokládat, že na území Želešic k žádným záborům půdního fondu pro těleso dálnice a související stavby nedojde. Započteno je proto 30% celkové vymezené plochy překryvného koridoru (osa koridoru se nachází mimo řešené území ve vzdálenosti 300 m od okraje vymezeného koridoru).

tab.5

k.ú.: Želešice			vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu											
označení lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					- investice do půdy (ha) - souhlas dle §5 zákona o ochraně ZPF
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trv. travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
N6	plochy sídelní zeleně	2,6630	2,6630						2,6630					- meliorace 2,1460
N8	plochy sídelní zeleně	0,4190	0,4190							0,4190				
N9	plochy sídelní zeleně	1,8332	1,8332							1,8332				
N10	plochy sídelní zeleně	1,4630	1,3470						1,3470					
						0,1160			0,1160					
N11	plochy sídelní zeleně	0,2934	0,2635						0,2635					- meliorace 0,0306
						0,0299			0,0299					
N12	plochy sídelní zeleně	0,1538	0,1538						0,1188	0,0350				- meliorace 0,1165
N13	plochy sídelní zeleně	0,3916	0,3916						0,3916					
N14	plochy sídelní zeleně	0,2562	0,1361						0,1361					- §5 - plochy výroby
							0,1201		0,1201					
N15	plochy sídelní zeleně	2,5402	0,1941						0,1941					- meliorace 0,2378
						1,1255			0,9378	0,1877				
							1,2206		1,2206					
N16	plochy sídelní zeleně	0,7861	0,7861						0,0877	0,6984				
plochy sídelní zeleně celkem		10,7995	8,1874			1,2714	1,3407		7,6262	3,1733				
ZÁBOR ZPF CELKEM		30,9017	23,7206			4,1529	2,57	0,4582	16,7797	10,8987	3,968	0,0138	0,0551	

tab.6

Souhrnný výkaz výměr ploch v celém řešeném území	
Plochy smíšené obytné	9,5100
Plochy bydlení	2,3083
Plochy veřejných prostranství	1,8129
Plochy výroby a skladování	2,4634
Plochy občanského vybavení	0,4136
Plochy dopravní infrastruktury	3,5640
Plochy systému sídelní zeleně	10,7995
Zábor ZPF celkem v ha	30,9017

5. rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

viz příloha: Odůvodnění pořizovatele

6. vyhodnocení připomínek

viz příloha: Odůvodnění pořizovatele

ARCHTEAM®
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Seznam zkratk (řazeno abecedně):

apod.	a podobně
B	označení a název výkresu, např. "B2. Hlavní výkres"
č.	číslo
ČR	Česká republika
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	Československá státní norma
D1	označení dálnice
ha	měrná jednotka plošného obsahu "hektar"
HZS	Hasičský záchranný sbor
ID	identifikátor označující rozvojovou plochu
JSDH	jednotka sboru dobrovolných hasičů
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
k.ú.	katastrální území
kV	měrná jednotka elektrického napětí "kilovolt"
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
m	měrná jednotka délky "metr"
m ²	měrná jednotka plošného obsahu "metr čtvereční"
max.	maximální
mm	měrná jednotka délky "milimetr"
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
N1	označení a pořadové číslo plochy systému sídelní zeleně a krajiny
NATURA 2000	soustava chráněných území dle směrnice Evropské unie EHS č.92/43 o ochraně přírodních stanovišť
nezast.	nezastavěné
NN	nízké napětí
NRBK	nadregionální biokoridor
NTL	nízkotlaký plynovod
OB	označení a pořadové číslo rozvojové oblasti
odst.	odstavec
P1	označení a pořadové číslo plochy přestavby
parc. č., p.č.	parcelní číslo
písm.	písmene
pozn.	poznámka
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky

R1	označení a pořadové číslo plochy nebo koridoru územní rezervy
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
Sb.	sbírky
spol. s r.o.	společnost s ručením omezeným
STL	středotlaký plynovod
str.	strana
tab.	tabulka
tj.	to jest
trv.	trvalé
tř.	třída
tzn.	to znamená
ÚAP ORP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností
ÚP	územní plán
US1	označení a pořadové číslo územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
ust.	ustanovení
úz.	území
vč.	včetně
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPS	veřejně prospěšná stavba
VVTL	velmi vysokotlaký plynovod
VTL	vysokotlaký plynovod
VVN	velmi vysoké napětí
Z1	označení a pořadové číslo zastavitelné plochy nebo koridoru
zast.	zastavěné
ZPF	zemědělský půdní fond
ZPK	zákon o pozemních komunikacích
ZÚR JMK, ZÚR	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje
II/430	označení kategorie silnic
§	paragraf
%	procento