

# Změna č. 4 územního plánu Želeč

## ODŮVODNĚNÍ – finální podoba

### TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který vydal změnu ÚP:	Zastupitelstvo obce Želeč, pod č. usn. 12/2026 ze dne 10. 6. 2026
Pořadové číslo změny ÚP:	28. 6. 2026
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno a příjmení:	Ing. Vlastimil Křemen
Funkce:	Vedoucí odboru rozvoje, MěÚ Tábor
Podpis:	Otisk úředního razítka:

Projektant:

**Relax M.A.A.T., s. r. o.**

IČ: 071 42 226

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant:

Eliška Berková, DiS.

**Červen 2026**

## Obsah

A)	STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
B)	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	4
C)	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	8
D)	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	14
E)	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	26
F)	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKŮCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	29
G)	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	30
H)	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE §10G ODS. 5 ZÁKONA K POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	31
I)	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3	32
J)	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	37
K)	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	38
L)	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	39
M)	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	40
N)	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	42
O)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	43
P)	PŘÍLOHY	44

## a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Návrh změny č. 4 ÚP Želeč je pořizován MěÚ Tábor, odborem rozvoje ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je starosta Ladislav Stejskal. Zadání změny č. 4 ÚP Želeč bylo schváleno usnesením 27/25 dne 17. 9. 2025, které vyšlo ze zprávy o uplatňování. Řízení o pořízení změny č. 4 ÚP Želeč v souladu s § 93 stavebního zákona a §171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb. o správním řízení, v platném znění bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a vyvěšeno na úřední desce obce Želeč, MěÚ Tábor a na NGÚP od 7. 11. 2025 do 29. 12. 2025. Sloučené jednání a projednání se konalo dne 10. 12. 2025 od 15:00 h, resp. 16:00 h na OÚ Želeč. Krajský úřad JČK, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES a MěÚ Tábor, Odbor životního prostředí vydaly nesouhlasné stanovisko. Jelikož se podstatně změnil návrh ÚP, pořizovatel zpracoval pokyny k úpravě návrhu a bylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání návrhu. K návrhu ÚP nebyly doručeny žádné připomínky. V rámci procesu pořizování bude zažádáno o stanovisko nadřízeného orgánu a JČK ŽP k návrhu pro opakované veřejné projednání.

Proces pořízení změny č. 4 ÚP Želeč pokračuje v souladu s § 93 stavebního zákona a ve spojení s § 171 až 174 správního řádu. Oznámení o opakovaném sloučeném veřejném projednání a společném jednání bylo zveřejněno formou veřejné vyhlášky na úředních deskách obce Želeč, MěÚ Tábor a na Národním geoportálu územního plánování v období od 6. 3. 2026 do 23. 4. 2026. Společné opakované veřejné i společné jednání se konalo 8. 4. 2026 od 14:00 hod. v zasedací místnosti na MěÚ Tábor. K tomuto jednání došla stanoviska od dotčených orgánů, která byla všechna souhlasná. V rámci opakovaného veřejného projednání byly doručeny dvě připomínky, ke kterým nebylo v souladu s § 97 odst. 1 přihlíženo. Připomínka byla podána buď po uplynutí zákonné lhůty, nebo směřovala proti částem územního plánu, které nebyly předmětem aktuálně projednávané změny. Jelikož již nebyl návrh měněn a je dle dotčených orgánů v souladu se zákony, mohlo být přistoupeno k úpravě ÚPD pro předání do zastupitelstva obce Želeč. Pořizovatel předložil návrh na schválení a následné vydání zastupitelstvu obce Želeč a dále byl ÚP vydán opatřením obecné povahy.

## b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

### b.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

	Cíle územního plánování stanovené v § 38 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 4 Želeč
(1)	Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	<i>Tato změna reaguje na potřebu efektivněji zahušťovat zastavěná a zastavitelná území, s ohledem na dostupnost pozemků a ekologické aspekty nových záborů. Tyto potřeby jdou zejména s cílem zlepšení sociální dostupnosti a dosažení přiměřené sociální soudržnosti. Aktualizují se v řadě případů zastavěná území a jsou vymezeny nové VPS s koridory pro posílení sociálních vazeb mezi sídly. Aspekty pilíře životního prostředí či hospodářského se v zásadě nemění.</i>
(2)	Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.	<i>Změna je souhrnem řady opatření, včetně zpřístupnění možnosti již zainvestovaných pozemků pro dosažení vyšších hustot v území, než byl záměr před více jak 10 lety.</i>
(3)	Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.	<i>Tato změna zlepší především dostupnost bydlení v již zainvestovaných lokalitách a těch, které s nimi sousedí.</i>
(4)	Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.	<i>Principy hodnot se touto změnou nemění. I za přípustění vyšších hustot, je koncepce hodnot a urbanismu pořád definována a nezměněna.</i>
(5)	Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů	<i>Není předmětem zpracovatele.</i>

	<b>Cíle územního plánování</b> stanovené v § 38 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 4 Želeč
	vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.	
(6)	Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	<i>Tato podmínka je akceptována.</i>

## **b.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování**

	<b>Úkoly územního plánování</b> stanovené v § 38 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 4 Želeč
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	<i>Koncepce hodnot je nezměněna.</i>
b)	stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,	<i>Jsou posíleny možnosti zastavitelných ploch pro bydlení s cílem hustšího vytížení.</i>
c)	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,	<i>Právě rozvolnění možností hustoty zástavby je aktuální potřebou s cílem zajistit lepší dostupnost.</i>
d)	stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,	<i>Ve vybraných plochách jsou již stanoveny podmínky přísnější prostorové regulace, stejně tak jako na plochách hodnot.</i>
e)	vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,	<i>Právě možnost zahuštění plochy zástavby dává předpoklady pro efektivnější využití.</i>
f)	s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,	<i>Původně navržená plocha v zadání a návrhu byla v další fázi, s ohledem na negativní stanovisko k záboru ZPF a ochrany krajinného rázu vypuštěna.</i>
g)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,	<i>Jsou vymezeny nové koridory pro cyklostezky s cílem více propojit navazující sídla.</i>
h)	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající	<i>Zde se jedná zejména o možnost zahuštění zástavby.</i>

	<b>Úkoly územního plánování</b> stanovené v § 38 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 4 Želeč
	charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,	
i)	stanovovat pořadí provádění změn v území,	<i>V rámci změny nejsou vymezeny potřeby etapizace, rozvojové plochy zde nejsou takového charakteru. Platný ÚP však etapizace ploch řeší.</i>
j)	koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,	<i>Jsou zpracovány dle požadavků a také dle aktualizace ploch.</i>
k)	vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,	<i>V souladu s novým SZ byly revidovány VPS a VPO. Nově byly doplněny koridory pro cyklostezky.</i>
l)	vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,	<i>Jsou vyloučeny funkce a činnosti, které by znamenaly zásadní ohrožení životního prostředí.</i>
m)	uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,	<i>Již v platné dokumentaci jsou navržena poměrně robustní opatření pro posílení vitality krajiny.</i>
n)	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	<i>Jedná se zejména o možnost zahuštění zástavby a efektivní využití již existující infrastruktury.</i>
o)	vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,	<i>Je řešeno samostatnou kapitolou.</i>
p)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,	<i>Nejsou zde žádné symptomy pro posílení transformačních ploch.</i>
q)	určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,	<i>Není předmětem řešení.</i>
r)	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,	<i>Není předmětem řešení.</i>
s)	vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.	<i>Není předmětem řešení.</i>

### **b.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona**

Návrh Změny č. 4 ÚP Želeč plně respektuje požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů i jeho prováděcích vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změna č. 4 ÚP Želeč je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady dle ust. § 44 zákona č. 283/2021 Sb. a zpracována osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 283/2021 Sb.

**c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

**c.1. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů**

## c.2. Vyhodnocení se stanovisky dotčených orgánů

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů ke společnému jednání o návrhu změny č. 4 ÚP Želeč:

Všechna stanoviska jsou ve výčtu pořizovatelem krácena.

dotčený orgán	doručeno	obsah	
<b>Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského</b>	18. 11. 2025	Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Souhlasné stanovisko bez připomínek.
<b>Sekce majetková Ministerstva obrany Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dovozu</b>	18. 11. 2025	Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešenému ÚPD připomínky.	Souhlasné stanovisko bez připomínek.
<b>Ministerstvo průmyslu a obchodu</b>	19. 11. 2025	Ve správním území se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.	Souhlasné stanovisko bez připomínek.
<b>Ministerstvo životního prostředí</b>	8. 12. 2025	Vzhledem k faktu, že změnou územního plánu nejsou dotčeny předměty ochrany nerostného bohatství, vydává k návrhu změny č. 4 ÚP Želeč souhlasné stanovisko.	Souhlasné stanovisko bez připomínek.
<b>Krajská hygienická stanice JČK se sídlem v ČB</b>	15. 12. 2025	S návrhem změny č. 4 ÚP Želeč jako podkladem k vydání stanoviska se souhlasí. Ve věci nebyl shledán rozpor s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů.	Souhlasné stanovisko bez připomínek.
<b>Krajský úřad JČK Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ekologie krajiny, vodního</b>	16. 12. 2025	Stanovisko dle §45i zákoně o ochraně přírody a krajiny je souhlasné. Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny je souhlasné. V grafické části návrhu změny č. ÚP je v ploše Z.26 chybný index „VU“.	Souhlasné stanovisko bez připomínek. Z důvodu vyřazení plochy Z.26 z návrhu ÚP již není nutné opravy indexu u plochy.

<b>hospodářství a NATURA</b>  <b>2000</b>			
<b>Městský úřad Tábor</b>  <b>Odbor životního prostředí</b>	19. 12. 2025	<p><b>Ochrana přírody a krajiny:</b></p> <p><b>Nesouhlasíme</b> s vymezením ploch Z.26 (VE). Navrhovaná změna územního plánu vymezuje plochu pro umístění fotovoltaické elektrárny v citlivém, pohledově exponovaném prostoru při komunikaci mezi sídly Želeč a Třebiště. Vymezení plochy představuje neakceptovatelný zásah do pozitivních hodnot krajinného rázu, které v území reprezentuje zejména tok a niva Želečského potoka s rybníkem Přivázalem, mozaika lesních porostů, luk a orné půdy, stromořadí doprovázející komunikaci a otevřené výhledy na Tučapskou pahorkatinu v pohledech jihovýchodním směrem od zástavby Želče. Ve vymezení řešené plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů nespátřuje orgán ochrany zájem, který by převážil nad veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny.</p> <p><b>ZPF</b> – stanovisko uplatňuje Krajský úřad Jihočeského kraje</p> <p><b>Lesní hospodářství:</b> Předložený návrh se nijak nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa a neohrožuje plnění funkcí lesa v řešeném území. <b>Vodní hospodářství:</b> Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů, nemá vodoprávní úřad k návrhu změny č. 4 územního plánu Želeč žádné připomínky ani námítky.</p>	<p><b>Nesouhlasné stanovisko.</b> Ze stanoviska vyplývá zrušení navržené plochy Z.26 (VE). Plocha bude z návrhu vyřazena a bude pristoupeno k opakovanému veřejnému projednání.</p>
<b>Krajský úřad JČK</b>  <b>Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví</b>  <b>Oddělení ochrany</b>	19. 12. 2025	<p><b>Nesouhlasné stanovisko</b> s vymezením plochy Z.26 (VE) a dále souhlasné stanovisko k převedení územního plánu Želeč do jednotného standardu, aktualizaci zastavěného území. Krajský úřad shledává nedostatečné odůvodnění vymezení ploch Z.26. Návrhová plocha je navržena v</p>	<p><b>Nesouhlasné stanovisko.</b> Ze stanoviska vyplývá zrušení navržené plochy Z.26 (VE). Plocha bude z</p>

<p><b>přírody, ZPF, SEA a CITES</b></p>		<p>rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF zakotveným v ust. § 4 zákona a nelze ji tudíž z hlediska zájmů ochrany ZPF akceptovat. Je vymezena zejména v rozporu se zásadou „co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu“, neboť je součástí půdního bloku dle databáze LPIS, navržené řešení tak narušuje organizaci a obhospodařování pozemků ZPF, jejím vymezením dochází k významnému zásahu do volné krajiny. Obec Želeč navíc disponuje v platném územním plánu zastavitelnou plochou Z.15 (VL) určenou pro lehkou výrobu, kde je již fotovoltaické elektrárna realizována. Zastavitelná plocha Z.15 není maximálně využita. Rozvojová plocha Z.26 je navržena v blízkosti lokálního koridoru LBK 5 Želečský potok II. Z důvodu zajištění mimoprodukčních funkcí zemědělské půdy v návaznosti na tento významný krajinný prvek není žádoucí v této lokalitě zastavitelnou plochu Z.26 vůbec vymezovat.</p>	<p>návrhu ÚP vyřazena a bude přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání.</p>
<p><b>Státní pozemkový úřad</b></p>	<p>22. 12. 2025</p>	<p>Státní pozemkový úřad s návrhem změny č. 4 ÚP Želeč souhlasí. Ve správním území obce Želeč neproběhly pozemkové úpravy a ani není znám datum jejich zahájení.</p>	<p>Souhlasné stanovisko bez připomínek.</p>
<p><b>Ministerstvo vnitra ČR</b></p>	<p>29. 12. 2025</p>	<p>Dotčený orgán neuplatňuje žádné připomínky.</p>	<p>Souhlasné stanovisko bez připomínek.</p>

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů změna č. 4 ÚP Želeč po sloučeném opakovaném veřejném projednání:

Všechna stanoviska jsou pořizovatelem krácena.

dotčený orgán	doručeno	obsah	vyhodnocení
Ministerstvo průmyslu a obchodu	16. 3. 2026	Ve správním území se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.	Souhlasné stanovisko bez připomínek.
Městský úřad Tábor Odbor životního prostředí	10. 4. 2026.	<b>Ochrana přírody a krajiny:</b> Souhlasíme se zněním předloženého návrhu k opakovanému společnému jednání a veřejnému projednání. <b>ZPF</b> – stanovisko uplatňuje Krajský úřad Jihočeského kraje <b>Lesní hospodářství:</b> Předložený návrh se nijak nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa a neohrožuje plnění funkcí lesa v řešeném území. <b>Vodní hospodářství:</b> Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů, nemá vodoprávní úřad k návrhu změny č. 4 územního plánu Želeč žádné připomínky ani námítky.	Souhlasné stanovisko bez připomínek.
Krajský úřad JČK Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES	13. 4. 2026	<b>Souhlasné stanovisko</b> k návrhu změny č. 4 územního plánu Želeč pro opakované společné jednání a veřejné projednání v celkovém rozsahu 1,2873 ha zemědělské půdy.	Souhlasné stanovisko bez připomínek.
Krajský úřad JČK Odbor životního prostředí, zemědělství	13. 4. 2026	Uvedený návrh změny č. 4 ÚP Želeč pro opakované veřejné projednání nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo	Souhlasné stanovisko bez připomínek.

<b>lesnictví</b> <b>Oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000</b>		ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu. Dále je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad, a proto k němu nemá žádné výhrady.	
<b>Krajský úřad JČK</b> <b>Odbor regionálního rozvoje územního plánování</b>	13. 4. 2026	V návrhu Změny č. 4 ÚP Želeč projednaném v opakovaném veřejném projednání nedošlo ke změnám, které by měly negativní vliv na posouzení koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s PÚR a ZÚR.	Souhlasné stanovisko bez připomínek.
<b>Krajská hygienická stanice JČK se sídlem v ČB</b>	20. 4. 2026	S návrhem změny č. 4 ÚP Želeč jako podkladem k vydání stanoviska se souhlasí. Ve věci nebyl shledán rozpor s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů.	Souhlasné stanovisko bez připomínek.

## d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

### d.1. Soulad s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 5 (závazné od 11. 9. 2020), Aktualizace č. 4 (závazné od 1. 9. 2021), Aktualizace č. 6 (závazné od 1.9.2023), Aktualizace č. 7 (závazné od 1.3.2024), Změny č. 9 (závazné od 1.3.2025) a Změny č. 8 (závazné od 1.9.2025) obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Předmětem změny č. 4 jsou dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Z PÚR vyplývá pro správní území obce Želeč následující:

- **OS6 Rozvojová osa Praha–Benešov–Tábor–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz)**

**Vymezení:** Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnici D3, silnici I/3 a IV. TŽK.

**Důvody vymezení:** Území ovlivněné dálnicí D3 a jejím připravovaným úsekem na území Středočeského kraje a dále pokračováním na hranice ČR/Rakousko (–Linz), železniční tratí Praha–Benešov u Prahy–Tábor–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz) a spolupůsobením center Benešov, Tábor a Soběslav. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

- *Změna ÚP a celé správní území obce lze za území s takovými vazbami považovat. Želeč tvoří historicky poměrně silnou střediskovou obec, která dlouhodobě profituje zejména díky rozmanité skladbě podnikatelského sektoru.*

### SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro územní plánování	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny ÚP
a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné	<i>Již platný územní plán vymezuje dostatečné plochy navržených krajinných opatření, a to rovnoměrně v celém správním území zorněné krajiny. Jsou vymezeny jak pásy k zatravnění, tak i plochy pro výsadby nelesní zeleně. Změna nemusí vymezovat plochy další.</i>

Úkoly pro územní plánování	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny ÚP
půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),	
b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině	
c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,	<i>V rámci obou sídel jsou respektovány údolnice s toky, a tudíž i dostatečné kapacitní rezervě pro retenci a odvodnění území se vsaky.</i>
d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,	<i>Již platný územní plán vymezuje dostatečné plochy navržených krajinných opatření, a to rovnoměrně v celém správním území zorněné krajiny. Jsou vymezeny jak pásy k zatravnění, tak i plochy pro výsadby nelesní zeleně. Změna nemusí vymezovat plochy další.</i>
e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,	<i>Sídla jsou součástí centrální soustavy zásobování, změna ÚP toto nemění.</i>
f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině), využívat zejména územní studie krajiny.	<i>Systém opatření je natolik robustní a dlouhodobě zakotven, že není potřeba stanovit další limity koncepčního plánování</i>
g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,	<i>Jsou stanoveny podmínky centrality zdrojů zásobování, navržená koncepce změny Úp řeší dílčí změny, bez dopadu na základní zásady ÚP.</i>
h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,	<i>Součástí platného ÚP je i doložka CO, návrhy nových změn nepřinášejí zvýšená rizika požárů vůči stávající zástavbě.</i>
i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.	<i>Tento systém je už dlouhodobě nastaven.</i>

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

Úkoly pro územní plánování	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny ÚP
<p>a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,</p>	<p><i>Tato oblast prozatím není těmito záměry dotčena.</i></p>
<p>b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,</p>	
<p>c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,</p>	<p><i>Předmětem změny byl požadavek na vymezení plochy pro obnovitelné zdroje, nicméně zde není zájem, který by převážil nad veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny, vymezení plochy představuje zásah do pozitivních hodnot krajinného rázu. Stanoviska orgánů byla negativní, jiná plocha pro prověření FVE nebyla předmětem změny.</i></p>
<p>d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),</p>	
<p>e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,</p>	

Úkoly pro územní plánování	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny ÚP
f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.	<i>Vymezení ploch pro FVE je striktně vymezeno.</i>

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

Úkoly pro územní plánování	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny ÚP
a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,	<i>Tato oblast prozatím není těmito záměry dotčena.</i>
b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,	<i>Tato oblast prozatím není těmito záměry dotčena.</i>
c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,	<i>Tato oblast prozatím není těmito záměry dotčena.</i>
d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách)	<i>Takové zátěže v území neexistují.</i>
e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů	<i>S ohledem na velký podíl již existujících ploch</i>

Úkoly pro územní plánování	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny ÚP
určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.	<i>výroby a také ploch pro FVE není účelné, navíc v rovinném terénu, umístit další zdroje pro výrobu větrné energie.</i>

## d.2. Soulad s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán, schválený usnesením vlády ČR č. 581 ze dne 28. 8. 2024, zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Soulad změny územního plánu s územním rozvojovým plánem nebyl z důvodu jeho nezávaznosti posuzován.

## d.3. Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje, které byly vydány formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 13. 9. 2011 pod číslem usnesení 293/2011/ZK-26 a nabyla účinnosti ke dni 7. 11. 2011, ve znění jejich 4b. Aktualizace, která nabyla účinnosti dne 9. 10. 2025.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v Politice územního rozvoje.

Následující názvy a značení kapitol vychází z členění struktury textové části ZÚR.

Bod ZÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny č. 4 ÚP Želeč
(1)	Základní prioritou řešení Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje je dosažení územně vyváženého a dynamického rozvoje území Jihočeského kraje, který povede ke zvyšování celkové konkurenceschopnosti a inovativnosti, zlepšování kvality života a k efektivnímu a udržitelnému využívání disponibilních zdrojů při zohlednění veškerých hodnot území.	<i>Zde se jedná především o využití potenciálu zastavěných a zastavitelných ploch z hlediska jejich zahuštění.</i>
<b>(3) Životní prostředí</b>		
a.	Vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“),	<i>Právě s ohledem na ochranu krajinného rázu a ochranu ZPF se nepodařilo sladit požadavek umístění nové FVE na lokalitě určené k novému vymezení.</i>
b.	minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní	<i>Všechny změny jsou</i>

Bod ZÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny č. 4 ÚP Želeč
	zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření,	<i>marginálního charakteru, u plochy Ri naopak dochází k její eliminaci.</i>
c.	zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny <sup>1</sup> a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území,	<i>Taková opatření, která by mohla charakter narušit, zde nejsou vymezena.</i>
d.	vytvářet podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému, sucho), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území; zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny <sup>2</sup> při ochraně před povodněmi a záplavami,	<i>Není předmětem tohoto řešení.</i>
e.	vytvářet podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území,	<i>Není předmětem tohoto řešení.</i>
f.	podporovat a vytvářet taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění,	<i>Není předmětem tohoto řešení.</i>
g.	podporovat řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.	<i>Taková území se v řešených změnách nenacházejí.</i>
<b>(4) Hospodářský rozvoj</b>		
a.	Situovat rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v této dokumentaci,	<i>Není předmětem řešení.</i>

Bod ZÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny č. 4 ÚP Želeč
b.	upřednostnit využití transformačních území <sup>4</sup> oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, tzn. přednostně využívat plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby za účelem využití brownfields,	<i>Není předmětem řešení.</i>
c.	zabezpečit rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnicky a rekreačně atraktivních oblastech s cíli umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení prostupnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku,	<i>Jedná se o posílení možnosti a přístupnosti sousedních obcí skrze cyklo a pěší dopravní napojení.</i>
d.	vytvářet podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí,	<i>Možnosti využití zemědělských pozemků zůstávají zachovány.</i>
e.	vytvářet podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, tzn. na území kraje zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje.	<i>Jsou vymezeny koridory pro umístění cyklostezek a lepší zpřístupnění celé oblasti pro pěší a cyklisty.</i>
<b>(5) Soudržnost obyvatel</b>		
a.	Vytvářet podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi <sup>6</sup> a umožnit i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území,	<i>Není předmětem změny. Posilují se pilíře sociální, zpřístupněním možnosti dostupnosti bydlení.</i>
b.	vytvářet podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel,	

Bod ZÚR	Priority	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny č. 4 ÚP Želeč
	především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí,	
c.	při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužitá a opuštěná areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace,	<i>Daná změna nevytváří žádné plošné zastavitelné plochy.</i>
d.	vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant, u městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví,	<i>Koncepce hodnot se nemění, dílčí změny nemají dopad do urbanistické koncepce hodnotných enkláv.</i>
e.	vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v územních plánech je potřeba zamezit nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území,	<i>Již součástí platného ÚP.</i>
f.	při činnosti v území vytvářet podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.	<i>Není předmětem změny.</i>

ze ZÚR se řešeného území týká následující:

- Řešené území se nachází v SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem – již podrobně rozebráno výše v kapitole d).
- Řešené území se nachází v území, kde lze umístit v Jihočeském kraji obnovitelné zdroje energie (větrné a fotovoltaické elektrárny) v územních plánech. (Ve správním území Želče dle ZÚR je povoleno umístění obnovitelných zdrojů kromě jižní části v sousedství se správním územím Rybova Lhota.)
  - *V platném ÚP jsou již dlouhodobě vymezené plochy pro FVE. Co se týče ploch pro VTE, s ohledem na velký podíl již existujících ploch výroby a také ploch pro FVE není účelné, v*

*rovinném terénu, umisťovat další zdroje pro výrobu energie pomocí VTE.*

Předmětem změny č. 4 jsou dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

ZÚR JČK vymezuje na území obce Želeč tyto prvky ÚSES:

### **Regionální ÚSES**

RBC 222 Vrchy

RBK 60 Černická obora – Vrchy

RBK 62 Roudná - Samoty

RBK 96 Vrchy - RBK62

- Prvky ÚSES na regionální úrovni zaktualizovány na základě aktuální ZÚR.

Z hlediska krajinných typů spadá správní území Želče do **typu lesoplní**. Charakteristické jsou reliéfy vrchovin a pahorkatin, zemědělská krajina je střídána s lesní krajinou (lesy na 30 – 70 % plochy), výrazná struktura historické kulturní krajiny, potoční a říční nivy, mokřady, lesní porosty se segmenty přírodě blízkých lesů, přírodě blízké louky.

- Krajina je vhodně v již existující koncepci doplněna o opatření, který posilují její vitalitu. Otevření malých vodotečí, rozdělení velkých bloků orné půdy krajinou zelení.

#### d.4. Územní studie krajiny Jihočeského kraje

Územní studie krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK JČK“) je územně plánovacím podkladem, který konkrétněji a adresněji hodnotí stávající uspořádání krajiny, vymezuje jedinečné krajinné oblasti a stanovuje základní zásady pro využívání krajiny v měřítku nadmístního významu tak, aby odpovídal současným požadavkům kladeným na její obsah Evropskou úmluvou o krajině. Územní studie se svým obsahem dotýká celého správního území Jihočeského kraje, tedy správního území každé obce. Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti iKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů) a tím je schválena možnost jejího využití.

Řešené území Změny č. 4 územního plánu Želeč je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do:

- **krajinných oblastí** č. 26 Táborsko-soběslavská
- **krajinných typů** č. 12 Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělský krajinný typ, č. 14 Mírně zvlněný až kopcovitý zemědělsko-lesní krajinný typ, č. 17 Výrazně zvlněná až členitá leso-zemědělská krajina a č. 18 Výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ

##### Táborsko-soběslavská krajinná oblast - 26

ÚS krajiny stanovuje níže uvedené zásady pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny:

ÚSK JČK	Zásady	Zapracování do RP
a)	Podporovat všechny mimoprodukční funkce lesa, zejména krajinnotvorné, rekreační, půdoochranné a vodochranné (na celém území); zvyšovat stabilitu lesních porostů zvyšováním podílu melioračně zpevňujících dřevin při obnově lesa, postupnou změnou druhové skladby ve prospěch listnatých dřevin.	<i>Není předmětem změny.</i>
b)	Dlouhodobě zemědělsky nevyužívané nebo pro zemědělskou činnost nevhodné plochy zalesňovat (s výjimkou biologicky cenných území - stepní prvky, mokřady atp.) s důrazem na mimoprodukční funkce lesa a tím zvyšovat protierozní ochranu krajiny.	<i>Není předmětem změny.</i>
c)	Minimalizovat fragmentační dopad liniové dopravní a technické infrastruktury na lesní komplexy, zejména v přírodních parcích Turovecký les a Černická obora.	<i>Není předmětem změny.</i>
d)	Chránit území hydrogeologického rajonu 2151 Třeboňská pánev – severní část (obce Sudoměřice u Bechyně,	<i>Není předmětem změny.</i>

ÚSK JČK	Zásady	Zpracování do RP
	Hlavatce) před rozsáhlými stavebními a krajinnými záměry (rozsáhlé stavby, těžba).	
e)	Pro podporu žádané mozaikovitosti krajiny zvýšit počet členících prvků na orné půdě (meze, travnaté pásy, biopásy, travnaté a ostatní polní cesty), podporovat liniové výsadby podél cest, výrazné dráhy odtoku stabilizovat zatravněním, chránit drobné lesíky (remízky), zejména v severní, západní a jižní části území.	<i>Tato opatření jsou v již platném ÚP zahrnuta a nemění se.</i>
f)	Vymezovat plochy (např. plochy smíšené nezastavěného území) pro obnovu pramenišť, revitalizace vodních toků a niv (obnova říčního ekosystému, mokřady, tůně, boční vodní nádrže a poldry, terénní deprese, výsadby dřevin lužního charakteru), vymezovat podél vodních toků a vodních ploch ochranné vegetační pásy pro trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlenou zeleň.	
g)	Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území zachovat co nejvíce mozaiku různě velkých ploch zemědělské půdy a lesů s důrazem na ochranu krajinotvorných prvků jako jsou drobné vodní toky s doprovodnými dřevinami, meze, polní cesty, remízky apod.	
h)	Při vymezování zastavitelných ploch nenarušovat výrazné siluety Tábora s Soběslavi jako památkově významných měst. Zachovat stávající ráz krajiny a respektovat estetické hodnoty oblasti (významný krajinný horizont, dominantní vrch, krajinná osa,	

ÚSK JČK	Zásady	Zpracování do RP
	významný vyhlídkový bod, kulturní krajinná dominanta) před jejich znehodnocením či pohledovým narušením. Stabilizovat a dále nerozvíjet chatovou zástavbu podél Lužnice, důraz klást především na nepobytové rekreační aktivity bez areálových zařízení a staveb s negativními vlivy na přírodu a krajinu.	
i)	Redukovat negativní dopad pohledového vnímání nových staveb (včetně dopravních), především ve vazbě na dálnici D3 a železniční koridor na nezbytně nutnou míru.	<i>Není předmětem změny.</i>
j)	Zamezit snížení migrační prostupnosti řeky Lužnice jako migračně významného toku, v případech staveb průtočných vodních nádrží či vodních elektráren podporovat možnost realizace alternativní migrační cesty.	<i>Není předmětem změny.</i>
k)	Rekultivovat vytěžené prostory, především štěrkopískové lomy s důrazem na hydrickou rekultivaci a přírodě blízkou obnovu.	<i>Není předmětem změny.</i>

## e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Návrh změny č. 4 ÚP Želeč je zpracován v souladu se zprávou o uplatňování, která byla schválena zastupitelstvem obce Želeč dne 17. 9. 2025, usnesením č. 27/25.

### Zadání změny č. 4 ÚP Želeč

b) vymezení řešeného území:

Změny budou v celém správním území obce Želeč, jednotlivě za katastry: k. ú. Želeč u Tábora a k. ú. Bezděčín.

c) popis obsahu a účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace:

1. uvedení ÚP Želeč do souladu se stavebním zákonem dle hlavy III s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu,
  - *Textová i grafická část ÚP byla uvedena do souladu s požadavky Vyhlášky č. 157/2024 Sb., včetně jejích příloh (tzv. Jednotný standard pro územní plánování, platný od 1. 7. 2024.*
2. uvedení ÚP Želeč do souladu se ZÚR, PÚR, ÚRP a územní studie krajiny,
  - *Provedeno – textová i grafická část uvedena do souladu se ZÚR, PÚR, ÚRP a územní studií krajiny.*
  - *Prvky ÚSES na regionální úrovni zaktualizovány na základě ZÚR JČK ve znění Aktualizace č. 4b.*
3. územní plán bude zpracovaný nad aktuálním mapovým podkladem (katastrální mapou),
  - *ÚP zpracován nad aktuální katastrální mapou stažené ke dni 10. 10. 2025.*
4. aktualizace zastavěného území (rozvojová plocha technické infrastruktury pro vybudování ČOV je využita, a tudíž by měla být zahrnuta do zastavěného území (Z.10), změna zastavitelné plochy na zastavěném území se týká též ploch Z.24 a Z.14a, které jsou oplocené a využívané v celé své části; u plochy Z.14b je třeba prověřit území z hlediska vymezeného MU.p
  - *Provedeno – Vyznačena a popsána jako lokality změny Z4/1 – Z4/5, Z4/9, Z4/10, Z4/14a+b. Prověřeno z hlediska vymezeného MU.p – změna funkčního využití na plochy SU a ZZ a pozemek zahrnut do zastavěného území v rámci jeho aktualizace.*
5. z hlediska nefunkčnosti změnit plochu PU na plochu SU, jelikož všechny uvedené pozemky jsou součástí zahrad stávajících objektů pro bydlení (na pozemcích p. č. st. 192, st. 193, st. 194 a st. 195, k. ú. Želeč u Tábora),
  - *Zpracováno – Lokalita věcné změny Z4/11 – změna stávajícího funkčního využití na SU.*
6. zrušit plochu Z.9 (RI),
  - *Provedeno – zrušení plochy rekreace individuální a k ní přiléhající plochy doprava silniční - místní a účelové komunikace.*
7. změna funkčního využití pozemku p. č. 770/8, k. ú. Želeč u Tábora částečně z plochy vodní a vodních toků všeobecné WU a plochy MU.p – smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority na plochu VE – výroba energie z obnovitelných zdrojů z důvodu vybudování fotovoltaické elektrárny,

- Nezpracováno – není zde zájem, který by převážil nad veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny, vymezení plochy představuje zásah do pozitivních hodnot krajinného rázu a ochrany ZPF. Stanoviska orgánů jsou negativní.
8. návrh na vymezení cyklostezek Z4/6, Z4/7 a Z4/8 (viz Příloha 1),
    - Zpracováno - Lokalita věcné změny Z4/6, Z4/7 a Z4/8 – vymezeny nové funkční plochy DS.
  9. aktualizace a prověření podmínek pro využití ploch – regulativů v zastavěném i nezastavěném území,
    - Prověřeno
  10. při společném a veřejném (i opakovaném) projednání bude vytisknuto 1x paré změny č. 4 ÚP Želeč a při vydání bude vytisknuto 4x paré změny č. 4 ÚP Želeč a 3x paré úplného znění ÚP Želeč.

## **Příloha 1**

### **Návrh na vymezení cyklostezek Z4/6, Z4/7 a Z4/8:**

#### **Z4/6:**

Vymezení překryvného koridoru CNU.DI1 a zároveň vymezení i VPS VD.7 (týká se pozemků: p. č. 1616/1, 732/4, 1616/5, 1616/7 a části pozemků p. č. 638, 637, 630, 629, 655/23, 655/21, 655/20, 655/19, 655/18, 655/17, 579/2, 655/14, 584, 594, 597/1, 604, 614/2, 619/2, 627/2, 627/1, 631/1, všechny pozemky k. ú. Želeč u Tábora). Pod koridorem nové vymezení návrhové plochy doprava silniční – místní a účelová komunikace DS.1 (zasahuje na části pozemků p. č. 655/14, 597/1, 594, 587, 584, 579/2, 655/18, 655/19, 655/20, vše v k. ú. Želeč u Tábora).

#### **Z4/7:**

Vymezení překryvného koridoru CNU.DI2 a zároveň vymezení i VPS VD.8 (týká se pozemků: p. č. 1629/2, 1101/2 a 1626, a části pozemků p. č. 1092, 1100/6, 1100/9, 1100/8, 1100/7, 1100/2, 1201, 1182, 1181, 1170, 1169, 1158, 1144, 1143, 1125, 1123, 1108/1, 1058, 1059, 1064/1, 1067, 1068/11, 1077/2, 1083, 1088/2, 1068/1, 1068/10, 1104/8, 1104/7, 1104/6, 1104/4, 1104/3, 1089/1, 1089/16, 1089/2, 1089/3, 1089/15, 1089/4, 1089/5, 1089/18, 1089/17, 1089/6, 1089/9, 1089/10, 1089/11, 1089/12, 1089/14, 1138/49, 1138/53, 1114/1, 1107/2, 1114/2, 1122, 1129, 1139, 1148, 1184, 1187/7, 1184/5, 1171, 1180, 1183, 1200, 1627/1, 1350/41, 1260/9, všechny pozemky k. ú. Želeč u Tábora). Pod koridorem nové vymezení návrhové plochy doprava silniční – místní a účelová komunikace DS.1 (zasahuje na části pozemků p. č. 1201, 1182, 1181, 1170, 1169, 1158, 1144, 1143, 1125, 1123, 1108/1, 1058, 1059, 1064/1, 1067, 1068/11, 1077/2, 1083, 1088/2, 1068/1, 1068/10, 1104/8, 1104/7, 1104/6, 1104/4, 1104/3, 1089/1, 1089/16, 1089/2, 1089/3, 1089/15, 1089/4, 1089/5, 1089/18, 1089/17, 1089/9, 1089/10, 1089/12 a 1089/14, vše v k. ú. Želeč u Tábora).

#### **Z4/8:**

Vymezení překryvného koridoru CNU.DI3 a zároveň vymezení i VPS VD.9 (týká se pozemků: p. č. 808/24, 808/23, 808/22, 859/1, 859/2, 859/3, 859/4, 859/5, 859/6, 859/7, 859/8, 859/9, 859/10, 859/11, 808/6, 859/13, 857, 938/1, 937, 1622, 970, 973/2, 978/20, 978/18, 978/19, 978/1, 978/17 a 987, všechny pozemky k. ú. Želeč u Tábora). Pod koridorem nové vymezení návrhové plochy doprava silniční – místní a účelová komunikace DS.1 (zasahuje na části pozemků p. č. 808/24, 808/23, 808/22, 859/1, 859/2, 859/3, 859/4, 859/5, 859/6, 859/7, 859/8, 859/9, 859/10, 808/6, vše v k. ú. Želeč u Tábora).

## **f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti**

Na základě stanoviska KÚ JČK, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, č. j. KUJCK 91883/2025 ze dne 4. 8. 2025 se **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 4 ÚP Želeč na životní prostředí.

Na základě stanoviska KÚ JČK, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, č. j. KUJCK 89444/2025 ze dne 28. 7. 2025 se **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 4 ÚP Želeč na evropsky významné lokality, ptačí oblasti soustavy a NATURA 2000.

Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

**h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle §10g odst. 5 zákona k posuzování vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 10g odst. 5 stavebního zákona.

## i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

V následující tabulce jsou uvedeny všechny měněné lokality s jejich stručným odůvodněním:

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
<b>Z4/1</b> - k.ú. Bezděčín	Část návrhové plochy bydlení všeobecné BU (součást zastavitelné plochy Z.3) převedena z návrhu na stav.	Aktualizace zastavěného území.
<b>Z4/2</b> - k.ú. Bezděčín	Část návrhové plochy bydlení všeobecné BU (součást zastavitelné plochy Z.2) převedena z návrhu na stav.	Aktualizace zastavěného území.
<b>Z4/3</b> - k.ú. Želeč u Tábora	Část návrhové plochy smíšené obytné všeobecné SU (součást zastavitelné plochy Z.7) převedena z návrhu na stav.	Aktualizace zastavěného území.
<b>Z4/4</b> - k.ú. Želeč u Tábora	Část návrhové plochy bydlení všeobecné BU (součást zastavitelné plochy Z.5) převedena z návrhu na stav.	Aktualizace zastavěného území.
<b>Z4/5</b> - k.ú. Želeč u Tábora	Návrhová plocha smíšené obytné všeobecné SU (zastavitelná plocha Z.14a) převedena z návrhu na stav.	Aktualizace zastavěného území.
<b>Z4/6</b> - k.ú. Želeč u Tábora	Vymezen koridor CNU.DI1, zároveň vymezena i VPS VD.7. Důsledkem toho rozdělena VPO VN.4 na VN.4a a VN.4b. Pod koridorem vymezení nové návrhové plochy doprava silniční – místní a účelová komunikace DS.1.  Přerozdělena plocha změny v krajině z K.29 na K.29a a K.29b.	S ohledem na větší rozsah pozemků je důvodné vymezení jako VPS, stejně tak i fakt, že záměry kopírují historickou cestní síť. Jejich potřeba je historicky prokázána, parcelně zůstaly zachovány částečné parametry původních šířek, dnes povětšinou nedostatečné. Koridor DI3 je bezpečným umístěním cyklo a pěší paralelně vedoucí s krajskou komunikací.

<p><b>Z4/7</b> - k.ú. Želeč u Tábora</p>	<p>Vymezen koridor CNU.DI2, zároveň vymezena i VPS VD.8. Důsledkem toho zmenšeny VPO VN.13 a VN.18. Pod koridorem vymezení nové návrhové plochy doprava silniční – místní a účelová komunikace DS.1.</p> <p>Přerozdělena plocha změny v krajině z K.34 na K.34a a K.34b.</p>	
<p><b>Z4/8</b> - k.ú. Želeč u Tábora</p>	<p>Vymezen koridor CNU.DI3, zároveň vymezena i VPS VD.9. Pod koridorem vymezení nové návrhové plochy doprava silniční – místní a účelová komunikace DS.1.</p>	
<p><b>Z4/9</b> - k.ú. Želeč u Tábora</p>	<p>Návrhová plocha vodní hospodářství TW (zastavitelná plocha Z.10) převedena z návrhu na stav.</p> <p>Vypuštěna VPS VT.2, vymezena pro tuto plochu.</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>
<p><b>Z4/10</b> - k.ú. Želeč u Tábora</p>	<p>Návrhová plocha rekreace individuální RI a veřejná prostranství všeobecná PU (zastavitelná plocha Z.24) převedena z návrhu na stav.</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>
<p><b>Z4/11</b> - k.ú. Želeč u Tábora</p>	<p>Změna funkčního využití z části stávající plochy veřejná prostranství všeobecná PU na stávající plochu smíšené obytné všeobecné SU.</p>	<p>Úprava dle reálného stavu.</p>
<p><b>Z4/12</b> - k.ú. Želeč u Tábora</p>	<p>Zrušení návrhové plochy rekreace individuální RI (zastavitelná plocha Z.9) a plochy doprava silniční - místní a účelové komunikace DS.1, změna na stávající plochu orné půdy AP.</p> <p>Vynětí této plochy ze záboru ZPF.</p>	<p>Je to plocha vystupující do volné krajiny a umístěná ve vazbě na průmyslové plochy.</p>

<b>Z4/14a, 14b</b> - k.ú. Želeč u Tábora	Změna funkčního využití ze stávající plochy smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority MU.p na plochy zeleň zahradní a sadová ZZ. U části pozemku 227/57 změna funkčního využití ze stávající plochy smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority MU.p na plochu smíšené obytné všeobecné SU.	Úprava dle reálného stavu a aktualizace zastavěného území.
---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

Konkrétně neznačeno: prvky ÚSES na regionální úrovni zaktualizovány na základě ZÚR JČK ve znění Aktualizace č. 4b.

Změna č. 4 dále uvádí grafickou část ÚP Želeč do souladu s požadavky **Zákona č. 283/2021 Sb.** (tzv. „nového stavebního zákona“) včetně jeho příloh a jeho prováděcí **vyhlášky č. 157/2024 Sb.** včetně jejích příloh (specifikujících mj. **Jednotný standard územního plánu**, který doznal určitých úprav oproti Jednotnému standardu ÚP platnému od 1. 1. 2023).

Z toho vyplývají úpravy v grafické a textové části ÚP, které mají **pouze formální charakter**, kdy z **Příloh č. 12 a 13 Vyhlášky č. 157/2024 Sb.** vyplynula potřeba změnit kódové označení, název či vizuální provedení některých standardizovaných jevů.













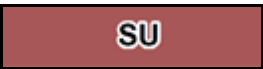
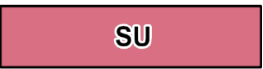
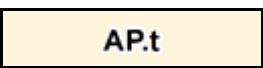
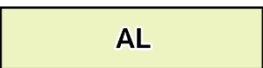




Proto jsou následující jevy v návrhu změny vyobrazeny a nejedná se o změny jejich plošného vymezení či funkčního zařazení:

**Úpravy názvu a/nebo kódového označení jevů oproti platnému ÚP:**

Název a kódové označení jevu v platném ÚP:	Název a kódové označení jevu podle Jednotného standardu územního plánu, platného od 1. 7. 2024:
<b><i>Plochy s rozdílným způsobem využití:</i></b>	
občanské vybavení – sport ( <b>OS</b> )	občanské vybavení sport ( <b>OS</b> )
zeleň – zahrady a sady ( <b>ZZ</b> )	zeleň zahradní a sadová ( <b>ZZ</b> )
pole a trvalé travní porosty – pole ( <b>AP.p</b> )	orná půda ( <b>AP</b> )
pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty ( <b>AP.t</b> )	trvalé travní porosty ( <b>AL</b> )
smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority ( <b>MU.p</b> )	smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority ( <b>MU.p</b> )
<b><i>Veřejně prospěšné stavby a opatření:</i></b>	
VPS / VPO pro zvyšování retenčních schopností území s možností vyvlastnění	VPS/VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území ( <b>VN.x</b> )

(VR.x)	
VPO pro založení prvků územního systému ekologické stability s možností vyvlastnění (VU.x)	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability (VU.x)

### Úpravy vizuálního provedení jevů oproti platnému ÚP:

Název a kódové označení jevu podle Jednotného standardu územního plánu, platného od 1. 7. 2024:	Vizuální provedení v platném ÚP:	Vizuální provedení podle Jednotného standardu územního plánu, platného od 1. 7. 2024:
hranice zastavěného území		
<b>Překryvná značení:</b>		
lokální biocentrum stav		
lokální biokoridor stav		
lokální biokoridor návrh		
regionální biocentrum stav		
regionální biokoridor stav		
<b>Plochy s rozdílným způsobem využití:</b>		
smíšené obytné všeobecné		
trvalé travní porosty		
<b>Veřejně prospěšné stavby a opatření:</b>		
VPS dopravní infrastruktury		
VPS technické infrastruktury		

VPS/VPO sloužící ke snižování nebezpečí v území	<b>VR</b>	<b>VN.1</b>
VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	<b>VU</b>	<b>VU.1</b>

Tento Jednotný standard ÚP (dále „JS ÚP“) specifikuje požadavky nejen na grafickou podobu územního plánu, ale také na technické zpracování jeho dat. Z tohoto důvodu změna č. 4 zahrnuje celé správní území obce Želeč, neboť nutnosti uvedení do souladu s JS ÚP, platným od 1. 7. 2024, podléhají data v celém tomto rozsahu.

**j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změna č.4 ÚP Želeč neřeší takové záležitosti.

## **k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

V rámci změny č. 4 ÚP Želeč se nevymezují nové zastavitelné plochy pro bydlení.

**I) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení**

Takové plochy nejsou vymezeny.

## m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

### m.1. Vyhodnocení záboru ZPF

V tabulkové části jsou jednotlivé očíslované lokality charakterizovány jejich navrhovaným funkčním využitím. Dále jsou uvedeny plochy záboru rozříděné podle tříd ochrany.

V grafické části Změny (O2 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1 : 5 000) je v řešeném území vyznačen zakres hranic BPEJ s jejich kódem a vyznačen zakres lokalit záboru s jejich označením (již vyhodnocené lokality v předchozí ÚPD jsou barevně odlišeny).

Označení plochy záboru	Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodňování	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm.g)	PUPFL
				I.	II.	III.	IV.	V.						
		Výměra dotčené části původního záboru č. 75 pro zrušení zastavitelné plochy Z.9 (RI)	-0,2847			-0,2847						ano		
		Výměra dotčené části původního záboru č. 76 pro zrušení plochy doprava silniční - místní a účelové komunikace (DS.1)	-0,0803			-0,0803						ano		
<b>Plochy rekreace celkem</b>			<b>-0,365</b>											
<b>Z4/6</b>		Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)	0,4272		0,2022	0,2164		0,0086			ano			
<b>Z4/7a</b>		Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)	0,0679		0,0612			0,0067			ano			
<b>Z4/7b</b>		Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)	0,4431		0,4431						ano			
<b>Z4/7c</b>		Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)	0,0054		0,0054						ano			
<b>Z4/7d</b>		Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)	0,0520	0,0360	0,0159						ano		ano	
<b>Z4/7e</b>		Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)	0,0091			0,0091					ano			
<b>Z4/7f</b>		Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)	0,0234		0,0197	0,0037					ano			
<b>Z4/7g</b>		Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)	0,0015		0,0015						ano			
<b>Z4/7h</b>		Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)	0,0041		0,0041						ano			
<b>Z4/8</b>		Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)	0,2536		0,0759	0,1777					ano		ano	
<b>Plochy dopravní infrastruktury celkem</b>			<b>1,2873</b>											
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>			<b>0,9223</b>	<b>0,0360</b>	<b>0,8291</b>	<b>0,0419</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0153</b>						<b>0,0000</b>

## m.2. Zdůvodnění záboru – zastavitelné plochy, koridory

Vyhodnocení záboru ZPF bylo provedeno pro plochy zemědělské půdy zabírané ve prospěch zastavitelných ploch, koridorů a komunikací. Celková plocha záborů zemědělské půdy pro tyto plochy tvoří **1,5275 ha**. Původně zastavitelná plocha Z.9 je vrácena zpět do užívání k zemědělským účelům.

V následující tabulce jsou uvedena jednotlivá odůvodnění pro všechny lokality:

Číslo lokality záboru	Zastavitelná plocha / koridor	Způsob využití plochy	I. třída (ha)	II. třída (ha)	Zdůvodnění záboru
Z4/6		Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)		0,2022	Cesta zde byla historicky, dnes je však třeba řešit její obnovu a zkapacitnění na odpovídající šířkové parametry.
Z4/7a		Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)		0,0612	
Z4/7b				0,4431	
Z4/7c				0,0054	
Z4/7d			0,0360	0,0159	
Z4/7e			-	-	
Z4/7f				0,0197	
Z4/7g				0,0015	
Z4/7h				0,0041	
Z4/8			Doprava silniční - místní a účelová komunikace (DS.1)		

## n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Ve lhůtě po veřejném projednání nebyly doručeny žádné připomínky k návrhu změny č. 4 ÚP Želeč.

**Návrh vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 4 ÚP Želeč po opakovaném veřejném projednání:**

### 1) Čepro, doručeno dne 9. 4. 2026

Připomínka a její odůvodnění:

Řešeným územím prochází katodově chráněná trasa produktovodu ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a. s. s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204, zároveň je v lokalitě umístěno doprovodné zařízení produktovodu, a to šachta Š4 Želeč, NN přípojka, se svým ochranným pásmem.

K zajištění bezpečnosti jako oprávněný investor uplatňuje připomínku a požadavek a žádá, aby byl zapracován do územního plánu Želeč a změny č. 4:

1. upozorňujeme, že na pozemcích p. č. 218/6, p. č. st. 425 k. ú. Želeč se nachází doprovodné zařízení produktovodu, a to armaturní šachta Š 4 Želeč včetně zařízení a oplocení. Žádáme o prověření zařazení do ploch AL a LU, případně o změnu ploch dle skutečnosti (TI, TE).

Všechny stavby a činnosti plánované v ochranném pásmu produktovodu musí respektovat minimální vzdálenosti stanovené platnými právními předpisy i ČSN 65 0204 a je nutné vyžádat si k nim předchozí vyjádření provozovatele.

Návrh vyhodnocení připomínek:

**Nevyhovuje se.** Předmětem opakovaného veřejného projednání byla výhradně úprava návrhu spočívající ve vyjmutí plochy Z.26 (FVE). Připomínka uplatněná společností Čepro směřuje proti částem návrhu, které nebyly předmětem této úpravy, což je v rozporu s § 97 odst. 1 stavebního zákona. Pořizovatel uvádí, že veškerá dotčená infrastruktura i ochranná pásma jsou již v souladu se skutečností zakreslena v koordinačním výkresu, čímž je ochrana zájmů provozovatele zajištěna. Požadavek na změnu funkčního využití pozemků na TI či TE lze uplatnit v rámci podnětu k další změně územního plánu.

### 2) pan ██████████, doručeno dne 21. 4. 2026

Připomínka a její odůvodnění:

Obsahem připomínky je nesouhlas s vymezením cyklostezek Z4/6 a Z4/7. Vybudováním cyklostezek bude znemožněn přístup k mým pozemkům a pozemkům dalších vlastníků a znemožní se tím jejich užívání a údržba. Na cyklostezku je zákaz vjezdu motorových vozidel, proto navrhuji vybudování místní a účelové komunikace.

Návrh vyhodnocení připomínek:

**Nevyhovuje se.** Připomínka byla podána po zákonné lhůtě. Veřejné projednání částí týkajících se cyklostezek Z4/6 a Z4/7 proběhlo dne 10. 12. 2025, přičemž lhůta pro podání připomínek uplynula 29. 12. 2025. Aktuální opakované veřejné projednání se týkalo pouze úpravy plochy Z.26 (FVE), ke které se připomínka nevztahuje. Z procesního hlediska je tedy podání opožděné a věcně nepřípustné vzhledem k rozsahu opakovaného projednání.

## **o) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část odůvodnění návrhu změny č. 4 územního plánu Želeč obsahuje 44 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění návrhu Změny č. 4 ÚP Želeč – Srovnávací text obsahuje 66 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu změny č. 4 územního plánu Želeč obsahuje 3 výkresy:

<b>O1</b>	<b>KOORDINAČNÍ VÝKRES</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>O2</b>	<b>VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORU PŮDNÍHO FONDU</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>O3</b>	<b>VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ</b>	<b>1 : 50 000</b>

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.

## **p) Přílohy**

Příloha č. 1 – protokol validace DUP\_553417\_Z4 (samostatný dokument)