

Návrh zadání Územního plánu Kostelec



zpracováno v souladu s ustanovením § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, (dále jen "stavební zákon"), podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

listopad 2025

Zpracoval:

Městský úřad Kyjov,
Odbor životního prostředí a územního plánování,
Masarykovo nám. 1, 697 01 Kyjov

Úvod	3
Zadání.....	4
A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot	4
<i>A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot.....</i>	<i>4</i>
A.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR (dále „PÚR ČR“)	4
A.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z prvního územního rozvojového plánu (dále „ÚRP“)	5
A.3 Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje (dále jen: „ZUR JMK“).....	5
A.4 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje	7
A.6 Návaznost na sousední katastry.....	9
A.7 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	9
B. Požadavky na urbanistickou koncepci	11
<i>Konkrétní požadavky k prověření</i>	<i>12</i>
C. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	17
C.1 Veřejná dopravní infrastruktura	17
C.2 Technická infrastruktura	17
C.3) Zelená infrastruktura	18
C.4) Veřejné občanské vybavení	18
C.5) Veřejná prostranství	18
D. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.....	18
D.1 Krajina	18
D.2 Územní systém ekologické stability	19
D.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi	20
E. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.....	20
F. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží	20
G. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv	21
H. Požadavek na zpracování variant řešení	21
I. Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu.....	21
J. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	21
K. Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění	21

ÚVOD

Kostelec je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 3 km severovýchodně od Kyjova na potoce Malšínska. K 1.1.2025 zde žije 860 obyvatel. Výměra katastru je 509 ha.

Sousedními obcemi sídla jsou Vlkoš, Moravany, Hýsly, Kelčany, Čeložnice a Kyjov. Kostelec leží v nadmořské výšce 220 m n. m., okolí tvoří převážně orná půda. Obec nepatří k významnějším centrům osídlení, plní především funkci obytnou.

Dne 26.02.2025 byla zastupitelstvem schválena Zpráva o uplatňování a z ní plynoucí zm.č. 4. Nenašel se však zpracovatel, který by zpracoval zm.č. 4 ÚP Kostelec ve standardech. Obec se proto rozhodla pořídit nový Územní plán Kostelec – usnesení č. 9/30/2025, usnesení č. 10/30/2025 z 30. zasedání Zastupitelstva obce Kostelec konaného dne 24.září 2025.

Územní plán Kostelec nabyl účinnosti v roce 2009. V roce 2014 nabyla účinnosti změna č. 1 Územního plánu Kostelec. Zpráva o uplatňování byla schválena v roce 2017. Změna č. 3 Územního plánu Kostelec nabyla účinnosti 5.6.2020.

Zastupitelstvo schválilo využití prvků regulačního plánu pro celé území obce.

Podněty, které byly předány ke zm.č.4 Územního plánu Kostelec budou novým Územním plánem prověřeny.

Řešené území



ZADÁNÍ

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

A.Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

Při řešení územního plánu je nutné zajistit koordinaci s navazujícím územím, zejména s ohledem na širší územní vztahy, je nutno respektovat:

- platnou **Politiku územního rozvoje ČR**, která byla schválena dne 20.07.2009 usnesením vlády č.929, v aktuálním znění (dále jen PÚR); (aktualizace č. 1,2,3,4,5,6, 7, 8, 9 – poslední aktualizace zm.č. 8 schválená dne 27.8.2025)
- **Územní rozvojový plán** (dále jen ÚRP), který vydala vláda České republiky dne 28.08.2024, usnesením č. 581, datum nabytí účinnosti dne 05.10.2024, v aktuálním znění;
- **Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje** (dále jen ZÚR) vydané Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 usnesením č. 2891/16/Z 29, datum nabytí účinnosti dne 3.11.2016, v aktualizovaném znění; (aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4 – poslední aktualizace nabyla účinnosti dne 18.04.2025.
- Skutečnosti vyplývající z **Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje** byly v zastupitelstvu kraje projednány dne 18. 6. 2009, v aktualizované znění; (aktualizace 1,2,3, 4, 5 – poslední aktualizace byla projednána 22.09.2022)
- skutečnosti vyplývající z **Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Kyjov** (dále jen ORP Kyjov), 6. úplná aktualizace byla zpracována k datu 31.12.2024

A.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR (dále „PÚR ČR“)

Obec Kostelec neleží v žádné rozvojové oblasti a neprochází jí žádná rozvojová osa.

Obec Kostelec leží **ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.**

Bude prověřeno zda obec Kostelec leží ve specifické oblasti SOB10 a SOB11 (vyplývající ze Změny č.8 Politiky územního rozvoje České republiky) a případné podmínky, týkající se uvedených specifických oblastí budou do územně plánovací dokumentace zpracovány.

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 a**

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.**

Zákon č. 249/2025 Sb. o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie nabyt účinnosti 1. srpna 2025.

Pro podrobnější vymezování v územních plánech budou ve spolupráci Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezeny akcelerační oblasti.

A.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z prvního územního rozvojového plánu (dále „ÚRP“)

Územní rozvojový plán 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. ÚRP vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

Dle § 319 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, platí, že první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální ÚSES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny **v zásadách územního rozvoje** a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum.

Pro k.ú. Kostelec u Kyjova nejsou vymezeny žádné záměry v ZÚR JMK tedy ani v Územní rozvojový plán nevymezuje žádné záměry pro toto území.

A.3 Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje (dále jen: „ZUR JMK“)

Kapitola A- budou respektovány priority udržitelného rozvoje z PUR a ZUR JMK

Kapitola B – k.ú. Kostelec u Kyjova neleží v rozvojové oblasti, ose. Nejbližším nižším centrem ostatním je sousední katastrální území Kyjov.

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

ZÚR JMK přebírají vymezení SOB9 specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené v politice územního rozvoje na území celého Jihomoravského kraje.

požadavky na uspořádání a využití území
a) Podporovat přirozený vodní režim v krajině, bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy.
b) Posilovat odolnost a kapacitu vodních zdrojů při zajištění rovnováhy mezi jejich využitím a přirozenou obnovitelností, podporovat rozvoj vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejména při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod).
c) Podporovat rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném i nezastavěném území obcí a následnou péči o ni.
úkoly pro územní plánování
a) Vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejména 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 (zejména velké plochy orné půdy rozčleněné mezeří, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy).
b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině.
c) Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody.
d) Vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejména zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů.
e) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejména povrchových zdrojů vody.
f) Pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.

Kapitola D - ZÚR JMK vymezují vedení krajské sítě **cyklistických koridorů**, na území JMK specifikované a územně vymezené takto:

Katastrální území Kostelec u Kyjova je dotčen tímto cyklokoridorem:

U Slepice – Kyjov – Vracov – Bzenec – Veselí nad Moravou

SO ORP	obec
Kyjov	Bukovany, Bzenec, Kelčany, Kostelec, Kyjov, Lovčice, Nechvalín, Ostrovánky, Vlkoš, Vracov, Ždánice
Veselí nad Moravou	Strážnice, Veselí nad Moravou, Vnorovy

Území Kostece není dotčeno žádnými dalšími koridory pro dopravní, technickou infrastrukturu, ÚSES.

Kapitola E v územním plánu je nutno respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

Kapitola F – budou vyhodnoceny podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny pro krajinný celek:

Cílová kvalita krajiny
a) Pohledově otevřená zemědělská krajina s mírně až výrazně zvlněným reliéf s vyšší dynamikou ve východní a severovýchodní části krajinného celku; s převažujícími středně velkými bloky kvalitní orné půdy a ve svažitéjších polohách s významným zastoupením vinic a sítí drobných vodní toků.
b) Krajina s nižším zastoupením lesních smíšených a jehličnatých porostů.
c) Krajina s četnými plochami nelesní zeleně ve formě remízů, skupin dřevin, alejí, břehových porostů a stop členění historické plužiny.

- (360) Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného celku **Kyjovsko-bzenecký** se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, takto:

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Podporovat zachování zemědělských funkcí v území.
b) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
c) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
d) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků a niv.
Úkoly pro územní plánování
a) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělské výroby.
b) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty, nivní louky, atd.).
c) Vytvářet územní podmínky zejména pro revitalizační opatření na vodních tocích.

Kapitola G – katastrální území Kostelec u Kyjova není dotčeno vymezením veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Kapitola H – nutno koordinovat řešení se sousedními katastry, a respektovat krajské cyklokoridory

Kapitola I – v území obce Kostelec nejsou vymezeny plochy ani koriduru, kde je nutno jejich využití prověřit územní studií

A.4 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje

Z územně analytických podkladů vydaných Jihomoravským krajem v aktuálním znění nevyplývají další požadavky nad rámec územně analytických podkladů pro ORP Kyjov.

Na hranici s katastry k.ú. Čeložnice a k.ú. Moravany u Kyjova je vymezena plocha T518 – poldry pro protipovodňovou ochranu

A.5 Upřesnění požadavků vyplývajících z šesté úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Kyjov

Respektovat limity využití území a hodnoty území

- Dopravní a technická infrastruktura včetně ochranných a bezpečnostní pásem
- Zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany BPEJ
- Sesuv bodového charakteru
- Území s archeologickými nálezy II. typu
- Odvodnění
- Záplavové území
- Vedení sítí (elektřina plyn)
- Poddované území plošného charakteru
- Sesuv ostatní pasivní

Problémy k řešení:

- vytvořit podmínky pro udržení optimálního rozvoje sídelní struktury řešeného území - zejména
- dostupnosti ploch pro bydlení a pikatelské aktivity
- plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu
- nadmístní záměry dopravní a technické infrastruktury koordinovat s územním rozvojem obce
- v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch bydlení umožňující integraci občanského vybavení i
- ploch podnikatelských aktivit a tím umožnit rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- o zajistit návaznost vymezení ÚSES na hranicích k.ú.
- o vytvářet podmínky pro realizaci ÚSES na místní úrovni (např. výsadba dřevin podél toku Mašínska
- jižně od obce – funkce lokálního biokoridoru
- řešit koncepci odkanalizování včetně likvidace odpadních vod
- prověřit možnosti zadržení vody v krajině a pro zvýšení podílu vodních ploch, apod.
- řešit problematiku území ohroženého přívalovými dešti
- řešit problematiku erozního rizika v krajině
- vytvořit podmínky pro zlepšení průchodnosti krajiny

Vyhodnocení stavu území dle ÚAP

Životní prostředí:

- Koeficient ekologické stability: 0,16
- Obec má vodovod, kanalizaci a plynovod, nemá ČOV.
- Riziko znečištění vod z domovních ČOV a septiků.

- Vysoké riziko eroze zemědělské půdy
- Chybí lesní půda.

Hospodářství:

- Celkem 206 podnikatelských subjektů.
- (V poměrném přepočtu se v obci nachází 23,2 podnikatelských subjektů na 100 obyvatel)
- Podíl obyvatel v produktivním věku (15 – 64 let) 65,1 %.
- Podíl nezaměstnaných osob: 3,9 %
- Bezprostřední dopravní vazba na ORP Kyjov
- Sociální soudržnost: Podíl seniorů (17,5 %) převyšuje podíl dětí a mládeže do 14 let (17,3 %).
- Zřetelná pozitivní tendence demografické obnovy obyvatelstva.
- Obec má MŠ, ZŠ 1-5.

Urbanistické závady, riziko narušení hodnot území

- sesuvné území
- poměrně rozsáhlé plochy poddolovaných území
- množství znehodnocených a podvyužívaných areálů (zejména zemědělských družstev) tzv. brownfields
- absence základní infrastruktury cestovního ruchu

Hygienické závady

- riziko emisí a hluku z dopravy
- problém odvádění a čištění odpadních vod
- řada toků je silně znečištěna z důvodu nízkého stupně odkanalizování a absence čističek odpadních

Dopravní závady

- malá průchodnost krajiny mimo silnice po lními cestami
- chybějící pěší propojení, cyklotrasy

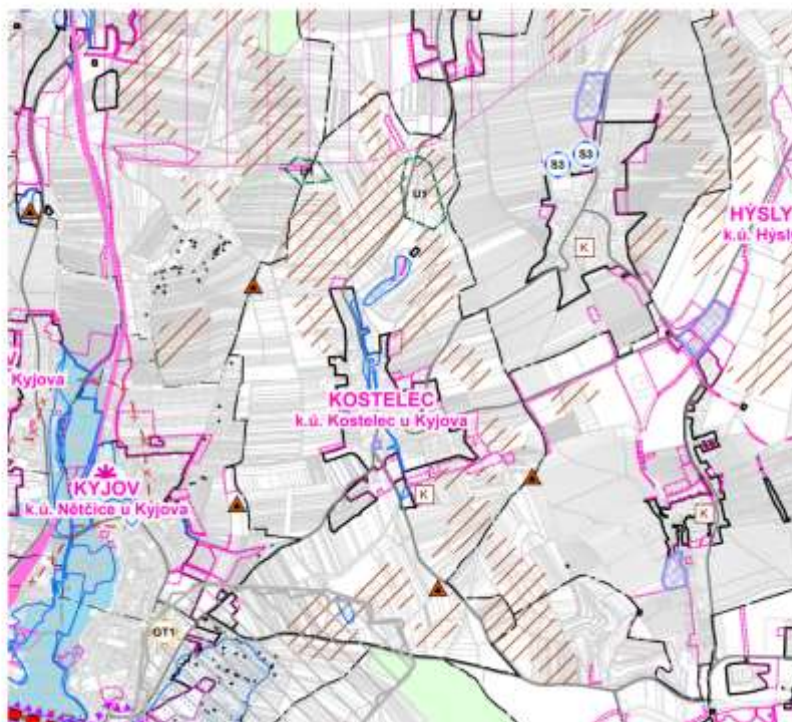
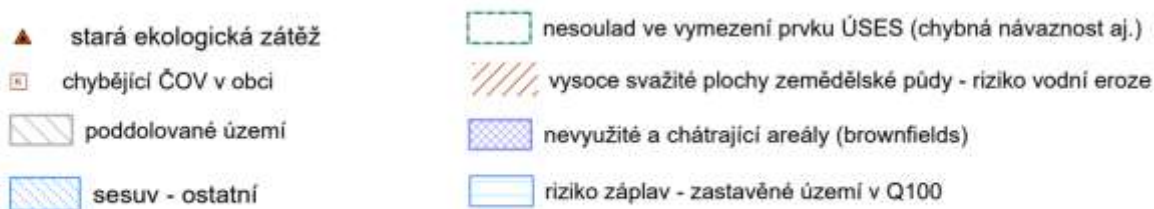
Ohrožení území

- riziko lokálních záplav (přítalové vody)
- plochy s rizikem vodní a větrné eroze zemědělské půdy

Kulturní hodnoty

- budova (torzo) bývalého zámku pod areálem kostela

Problémový výkres 6. úplná aktualizace ÚAP ORP Kyjov



A.6 Návaznost na sousední katastry

Územně plánovací dokumentace sousedních obcí

- Územní plán Kyjov – zm.č. 2 (účinná od 5.12.2019)
- Územní plán Čeložnice – zm.č. 1 (účinná od 12.7.2024)
- Územní plán Hýsly (účinný od 16.04.2016)
- Územní plán Moravany, (účinný od 04.09.2009)
- Územní plán Kelčany (účinný od 13.08.2019)
- Územní plán Vlkoš – zm.č.2 (účinná od 27.09.2025)

V současné době jsou pořizovány tyto územně plánovací dokumentace sousedních obcí:

- Změna č. 3 Územního plánu Kyjov (pořízení schváleno dne 5.9.2022 dosud posledním krokem bylo společné jednání) – rozvojová plocha pro bydlení na hranici katastru Kostelec.

A.7 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Obec Kostelec je obytnou obcí. Zachovat kvalitní podmínky pro bydlení vesnického charakteru staveb zejména u rodinných domů – rodinné domy se sedlovou střechou.

Cílem nového územního plánu je nastavení podmínek, které umožní zlepšování současného stavu, rozvoj obce, ochranu hodnot jejího území.

Respektovat současné vazby a umožnit posílení vazeb na město Kyjov jako sousední katastrální území.

Respektovat pozemkové úpravy – případně respektovat aktualizaci v problémových částech.

Komplexní pozemková úprava

- Ve správním území obce Kostelec proběhlo zpracování komplexní pozemkové úpravy.
- Komplexní pozemková úprava byla zapsána do katastru nemovitostí 7.2.2018.
- Respektovat stávající vodní toky a umožnit jejich revitalizaci vedoucí k odstranění nežádoucích dopadů extrémních přírodních jevů a možnou redukci aktivní zóny záplavového území.

Podpořit využití opuštěných budov a areálů – zámek, bývalé družstvo.

Respektovat limity využití území, hodnoty území a záměry.

A.8 Požadavky na ochranu hodnot území obce

- Požadavky na ochranu kulturních hodnot obce

Respektovat architektonicky významné stavby objekt kostela, areál hřbitova, areál penzionu při kostele, panská zahrada, zámek s příslušenstvím, objekt fary s příslušenstvím, objekty v centrálním prostoru obce. Zároveň umožnit jejich využívání dle nových potřeb obce – umožnit širší spektrum využití při zachování a respektování hmoty, proporce, výšky zástavby a půdorysné stopy.

Chránit kompozičně významná veřejná prostranství, dotvářet jejich vymezení a vytvářet podmínky pro jejich společenské a rekreační využití (mimo jiné nastavení podmínek pro využití zástavby po jejich obvodu).

- Požadavky na ochranu civilizačních hodnot

Stávající stavby a areály základního občanského vybavení (ZŠ, MŠ, obecní úřad, sportovní hřiště, dětská hřiště, hřbitov atd. chránit jako civilizační hodnoty území obce zvyšující kvalitu života v obci.

Respektovat a podporovat rozvoj technické infrastruktury.

- Požadavky na ochranu přírodních, krajinných hodnot

Chránit pozitivní znaky charakteru krajinného rázu – přechodové krajinné struktury (záhumenky, sady) mezi obcí a volnou krajinou.

Chránit cenné prostory krajiny (niva vodního toku Malšinka).

Respektovat ÚSES, VKP – řešit střety VKP s požadavky na rozvoj, ochranu ZPF, PUPFL na území obce.

B. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Zamezit tvorbě „nových ulic“ v rámci proluk po starých rodinných domech o velké šířce – rozdělením pozemku na komunikaci a zástavbu nevkládat za původní ulici – účelové dělení pozemků a narušení tradiční zástavby umístěné podél komunikace. Zamezení vytváření vnitrobloku v původních zahradách.

Navrhnout rozvoj území a stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání včetně etapizace tak, aby se rozvoj obce realizoval časově i prostorově koordinovaně.

Využít prvků regulačního plánu k regulaci zástavby – přičemž lze zástavbu rozčlenit tak, aby respektovala vesnický charakter. Podpořit zachování urbanisticky hodnotných částí. V okrajových částech obce připustit možnost využití současné architektury.

Územní plán určí možnost či nemožnost využití mobilheimů, modulových domů, roubenek a srubů jako hlavních stavebních objektů a doplňkových staveb.

Bude dořešen střet zájmů ochrany přírody s požadavkem na rozvoj – VKP Stráně.

Provéřit možnost posílení ploch pro zařízení s vazbou na rekreační potenciál vinařské turistiky.

Rozvoj nových zastavitelných ploch situovat přednostně do míst s dobrým a přímým napojením na existující dopravní a technickou infrastrukturu.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Stanovit minimální velikost nových stavebních pozemků.

Stanovit koeficient zeleně u nových zastavitelných ploch.

Výrobní areály odclonit plochou zeleně bez možnosti umístění zařízení pro výrobu el. energie (fotovoltaiky).

Využít možnosti stanovení počtu parkovacích stání na 1 byt odlišně od vyhlášky č. 146/2024 Sb. v platném znění a zajistit tak dostatek parkovacích míst.

B.1 Další požadavky

Bude prověřeno využití stávajících ploch a v případě rozdílného využití, které bylo realizováno na základě rozhodnutí stavebního úřadu, budou plochy upraveny dle skutečnosti.

U ploch pro bydlení bude prověřena jejich potřeba obecně; ve všech rozvojových lokalitách je nutné přezkoumat a případně vymezit dostatečnou veřejnou infrastrukturu, zejména přiměřená veřejná prostranství vhodně navazující na centrum obce.

Provéřit rozsah zastavitelných ploch oproti dosud platné územně plánovací dokumentaci a rozsah zastavitelných ploch pro výrobní, skladovací a komerční aktivity.

Ochranu zemědělského půdního fondu řešit v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění. Změny ve využití území na zemědělském půdním fondu budou v územním plánu vyhodnoceny v souladu s ustanoveními zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění a vyhláškou č. 271/2019 Sb., kterou se upravují

některé podrobnosti ochrany ZPF. V rámci návrhu ÚP řešit posílení ochrany ZPF na plochách nezastavěného území (zejména orné půdy), definováním přípustného a nepřípustného využití.

V rámci územního plánu bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území. Pro zpracování návrhu budou prověřena vydaná platná územní rozhodnutí a stavební povolení, na jejichž základě budou prověřeny zastavitelné plochy.

Upřesnit podmínky umístování staveb dle § 122 stavebního zákona. Zejména bude prověřena možnost vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (zejména fotovoltaických staveb nebo zařízení, větrných elektráren a malých vodních elektráren) s ohledem na charakter území.

Stanovenými podmínkami prostorového uspořádání ploch bydlení a smíšených obytných vyloučit dvojdomy či trojdomy (falešné dvojdomy a trojdomy).

Konkrétní požadavky k prověření

Z1.1

Vinařský areál v návaznosti na aktualizaci VKP Stráně

Prověřit možnost rozšíření vinařského areálu p.č. 2165, 2166, 2167, 2168 k.ú. Kostelec u Kyjova v návaznosti na aktualizaci VKP Stráně a schválené pozemkové úpravy.



Z1.2

Prověřit možnost rozšíření zastavitelné plochy u pozemků 2192, 2194, 2195, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205 k.ú. Kostelec u Kyjova.



Z1.3

Provéřít možnost rozšíření zastavitelné plochy pro stáje a seník na pozemcích 2186, 2185 k.ú. Kostelec u Kyjova s respektováním limitů v území – el. vedení s ochranným pásmem, aktivní zónu záplavového území vodního toku Malšinky.



Z1.4

Provéřít možnost výstavby vinného sklepa s degustační místností p.č. 1195 k.ú. Kostelec u Kyjova



Z1.5

Provéřít zajištění a znovuobnovení příjezdové cesty k p.č. 2158/2 k.ú. Kostelec u Kyjova v návaznosti na aktualizaci VKP Stráně.



Z.1.6

Prověřit výstavbu vinných sklepů s ubytováním p.č. 2144, 2147, 2150, 2153, 2155, 2158/1, 2158/2, 2160, 2162, 2164, 2166 k.ú. Kostelec u Kyjova



Z. 1.7

Prověřit rozšíření zastavitelné plochy B3 na pozemcích p.č. 1686, 1290/1 k.ú. Kostelec u Kyjova v návaznosti na schválené pozemkové úpravy.





Další požadavky obce

Z.1.8

Provéřit území dětského hřiště – ul. Čeložnická p.č. 2139/1 k.ú. Kostelec u Kyjova s využitím pro sport a rekreaci či jiné vhodné využití obecního pozemku.



Z 1.9

Provéřit a vymezit výškovou regulaci staveb na farmě v Kostelci

Z.1.10

Provéřit potřebu vymezení zázemí a provozního vybavení hřbitova (márnice, veř. toalety, odkládání hřbitovního odpadu).

Z.1.11

Provéřit možnosti rozšíření plochy hřbitova za účelem zajištění stability oplocení

Z1.12

Provéřit a doplnit systém regulativů v celé šíři m.j. za účelem zamezení spekulativních výkladů a obcházení systému regulativů

Z1.13

Doplnit použité pojmy v územním plánování, definice pojmů bude doplněna podle potřeb uplatnění regulací

Z1.14

Zastavitelné plochy (popřípadě jejich části), které jsou již stanoveným způsobem využity, budou převedeny do ploch stabilizovaných. Plošná výměra těchto ploch bude v odpovídajícím rozsahu zmenšena

Z 1.18

Na pozemku p.č.80 k.ú Kostelec u Kyjova umožnit využití jak pro občanskou vybavenost, tak pro bydlení.



Z 1.19

Provéřit vymezení pozemku p.č. 1295 k.ú. Kostelec u Kyjova v návaznosti na k.ú. Kyjov jako návrhovou plochu pro bydlení.



C. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1 Veřejná dopravní infrastruktura

Respektovat stávající uliční síť a zajistit rozvoj v případě vymezení nových návrhových ploch. Vytvořit podmínky pro dořešení vnitřní, cyklistické, turistické a pěší dopravy s cílem zvýšení prostupnosti území a dosažení optimální dopravní obslužnosti funkčních ploch, včetně koncepčního řešení klidové dopravy.

Krajské cyklistické koridory

U Slepice – Kyjov- Vracov- Veselí nad Moravou (cyklokoridor zpřesněn zm.č.2) – respektovat cyklokoridor.

C.2 Technická infrastruktura

Bude prověřena potřebnost a opodstatněnost případných nových ploch či koridorů technické infrastruktury (koncepce odkanalizování a zásobování vodou, koncepce přeložek nadzemního vedení VN v zastavěném území a zastavitelných plochách, aj.).

Budou prověřeny podmínky pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů, a to včetně nezastavěného území. Bude-li to účelné, budou vymezeny plochy, v nichž je výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Vytvořit podmínky pro zajištění technické obslužnosti nové zástavby.

Vodní hospodářství

- prověření kapacity stávající vodovodní sítě, a to i s ohledem na nově navrhované záměry;
- v návrhu vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární vody;
- prověření kapacity stávající ČOV Kyjov – prostor pro připojení nově vymezených zastavitelných ploch;
- respektovat ochranná pásma vodních zdrojů;
- respektovat záplavová území;
- vytvořit pásma kolem vodních toků pro zajištění možnosti jejich údržby;
- schematicky zakreslit trasy vodovodů a kanalizací, vodojemy, přečerpávací stanice na splaškové kanalizaci;
- zvolit způsob likvidace srážkových vod, vymezit prostor pro retenční nádrže, pokud to bude potřebné;
- zajištění bezškodné likvidace srážkových vod v místě (retence, zasakování)
- v celém území umožnit opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová opatření, revitalizace vodních toků, realizace menších vodních nádrží
- V řešeném území je stanovena **aktivní zóna záplavového území toku Malšinka** a Q100 vodního toku Malšinka. Protierozní opatření jsou řešeny v rámci společných zařízení pozemkových úprav. Prověřen bude vliv protipovodňových opatření na vodní tok Malšinka.

Odkanalizování

Obec plánuje realizaci kanalizační sítě (fáze zpracované projektové dokumentace předané na SÚ) s odvodem odpadních vod na ČOV Kyjov.

Zásobování elektrickou energií

- budou respektována ochranná pásma venkovních a kabelových vedení a trafostanic;

- vytvořit územní podmínky pro zvýšení kapacity distribuční soustavy a pro zajištění spolehlivosti dodávek elektřiny na území kraje
- zohlednit v ÚP zrušení elektrické sítě VVN v severní části katastrálního území (ČEPS)

Zásobování plynem

Předpokládá se zachování stávající koncepce zásobování plynem.

Nakládání s odpady

- likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy

C.3) Zelená infrastruktura

Budou řešeny plochy ÚSES (v návaznosti na pozemkové úpravy).

C.4) Veřejné občanské vybavení

Územní plán prověří dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport.

C.5) Veřejná prostranství

- Vycházet z vyhlášky č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tzn. respektovat požadavky na vymezení veřejných prostranství;
- Veřejná prostranství vymežovaná k zastavitelným plochám navrhovat v šířkových parametrech v souladu s legislativou
- dbát na pěší prostupnost sídlem, zejména na jeho okrajích a při návrhu nových zastavitelných ploch zajistit podmínky pro vhodné fungování veřejných prostranství a umožnit jejich rozvoj. Vhodně doplnit chybějící sídelní zeleň v plochách na sídlo navazujících a doplnit tak v některých místech chybějící přechod mezi sídlem a krajinou. Návrh zkoordinovat s doplněním cestní sítě na okrajích sídla a do krajiny. Uvedené principy udržet i v nových zastavitelných plochách;
- prověřit možnost propojení a zokruhování stávajících komunikací v sídle;
- prověřit možnost vymezení ploch pro hřiště pro děti a mládež;
- prověřit možnosti zkvalitnění každodenní rekreace – návrh na doplnění cestní sítě s ohledem na pěší i cyklistickou dopravu, prověřit možnost doplnění zajímavých míst v krajině (drobná architektura, mobiliář, místo výhledu, drobné plochy zeleně, vodní plocha apod.);
- chránit a vytvořit podmínky pro obnovu historicky hodnotných a charakteristických veřejných prostor s důrazem na jejich prostupnost a bezpečnost pro pěší;
- vytvořit podmínky pro ochranu a doplnění ploch zeleně ve veřejných prostorech.

D.POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

D.1 Krajina

Pro správní území obce Kostelec nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky na zpřesnění či zpracování do koncepce uspořádání krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny bude v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování a s požadavky vyplývajících z vymezené specifické oblasti SOB 9.

V řešeném území budou prověřeny, případně vymezeny plochy, v nichž je vhodné ve veřejném zájmu vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona.

Podpořit možnost doplnění extenzivních zemědělských ploch (zahrady, sady, záhumenky) a tím směřovat území ke snižování negativních dopadů intenzivně zemědělsky obhospodařované krajiny (prašnost, hluk, zápach při hnojení). Cílem je venkovské sídlo obklopené zelení.

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho apod.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, rozvíjet retenční schopnost krajiny.

D.2 Územní systém ekologické stability

VKP Stráně

V návaznosti na přeregistraci VKP vyřešit vymezení lokality pro umístění sklepů v lokalitě Stráně – najít řešení, které uspokojí vlastníky a nenaruší zájmy ochrany přírody.

Dořešit chybějící návaznosti prvků ÚSES.

Prostupnost krajiny

Řešena v rámci pozemkových úprav – pozemkové úpravy a jejich případná aktualizace budou respektovány.

D.3 Plochy vodní a vodohospodářské

Opatření proti povodni

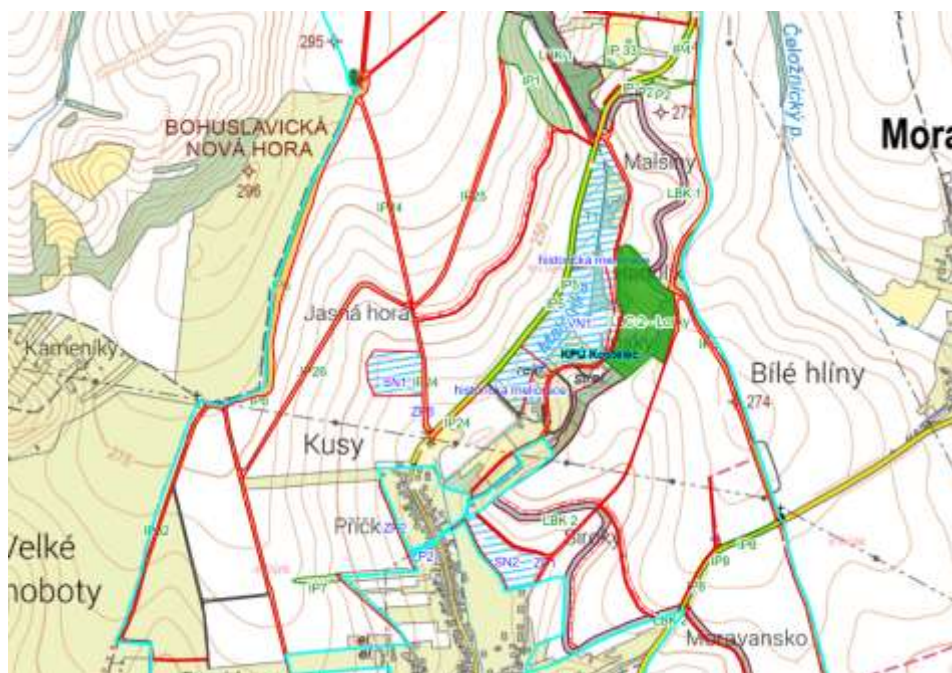
V Plánu společných zařízení Pozemkových úprav jsou vymezena opatření proti povodním: Jedná se o objekty SN1 a SN2 – objekty jsou již realizovány. Nutno prověřit jejich vliv na záplavové území Malšinky.

Dále je dle pozemkových úprav vymezen objekt VN1.

Pozemkovými úpravami vymezené plochy pro ochranu před povodní.

Opatření k ochraně před povodní :

Objekt	H _R	Parametry při H _R		H _{MAX}	Objem MAX	Objem celkový	Zábor
		Plocha	Objem				
VN1	235,50	3,1676 ha	66.656 m ³	235,95	13.195 m ³	79.851 m ³	4,1286 ha
SN1	244,20	0,4790 ha	13.500 m ³	244,60	2.344 m ³	15.844 m ³	1,3477 ha
SN1	232,20	0,8018 ha	12.313 m ³	232,60	3.207 m ³	15.520 m ³	1,5602 ha
Celkem						111.215 m ³	7,0365 ha



D.3 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

V řešeném území je stanovena **aktivní zóna záplavového území toku Malšinka** a Q100 vodního toku Malšinka. Protierozní opatření jsou řešeny v rámci společných zařízení pozemkových úprav. Prověřen bude vliv protipovodňových opatření na vodní tok Malšinka.

E.POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Návrh územního plánu prověří vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření.

Veřejně prospěšné stavby, opatření, asanací a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vytypovány. Potřeba může vyvstat až následně (např. po projednání návrhu, v řízení).

F. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

Zadání ÚP Kostelec nepředpokládá, že by v územním plánu byly vymezeny plochy nebo koridory, pro které by bylo nutné prověřit jejich využití regulačním plánem, takový návrh však může vyplynout v průběhu zpracování návrhu ÚP Kostelec.

V současné době dochází k aktualizaci Územní studie Malé čtvrtě – toto území je složité a ne nutné jeho uspořádání zpřesnit.

Zadání ÚP Kostelec nepředpokládá, že v územním plánu budou vymezeny další plochy, pro které by bylo nutné prověřit jejich využití územní studií, tj. jednalo by se zejména o plochy, jejichž organizaci a uspořádání lze řešit variantně, nebo jejichž dopad na prostorově-funkční vztahy může být problematický.

Návrh však může vyplynout v průběhu zpracování návrhu ÚP Kostelec.

G. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Nadřazená územně plánovací dokumentace na území obce Kostelec nevymezuje koridory územních rezerv, které by v rámci návrhu územního plánu bylo potřeba prověřit a upřesnit.

Zpracovatel dále prověří možnost vymezení územních rezerv pro nové zastavitelné plochy, které v současné době není reálné zastavět.

Do rezerv mohou být také převedeny plochy vymezené současně platnou územně plánovací dokumentací – Zm.č. 3 Územního plánu Kostelec a u kterých je v současnosti nereálné využití (dlouhodobě nevyužité plochy s nepříznivými podmínkami špatná dostupnost – chybí dopravní a technická infrastruktura, majetkově těžko dostupné).

H. POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Nebyl vznesen požadavek na vypracování variant řešení návrhu ÚP Kostelec.

I. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán bude obsahovat prvky regulačního plánu. O rozsahu ploch a vybraných prvcích regulačního plánu bude rozhodnuto v průběhu zpracovávání návrhu územního plánu.

J. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude upřesněn po projednání návrhu zadání ÚP Kostelec na základě uplatněných stanovisek příslušných dotčených orgánů.

V dotčené území ani jeho širším okolí se nenachází Evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast.

K. UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

Požadovaný obsah ÚP:

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., o stavebním zákoně, v platném znění. Obsah územního plánu bude dodržovat osnovu přílohy č. 8 stavebního zákona.

Grafická část může být, dle zvážení projektanta či jiného požadavku, doplněna schématy.

Počet vyhotovení:

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- Návrh územního plánu (§ 93 stavebního zákona) – jedno tištěné a jedno digitální vyhotovení
- Územní plán po vydání, včetně úplného znění – dvě tištěná a dvě digitální vyhotovení.

Počet tištěných a digitálních vyhotovení může být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraven.

Dokumentace bude zpracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

Textová část i výkresová část (systém, formáty apod.) územního plánu bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Výsledky jednotlivých fází dokumentace, texty i výkresy, budou odevzdány i ve formátu PDF a JPG a přizpůsobeny internetové prezentaci.

Koordinační výkres bude navíc zpracován v nekomprimovaném TIF georeferencovaném souboru s rozlišením 300 DPI (pro vložení do systému GIS ORP Kyjov).

Bude doplněno

Zadání Územního plánu Kostelec, byla schváleno dne **xxxxxx** na zasedání Zastupitelstva obce Kostelec usnesením č...**xxxxxx** v souladu s ust. § 27 a § 87-90 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Razítko obce

Ing. Tomáš Kučera
starosta

Ing. Vladimír Šimeček
místostarosta