

č.j.: OŽPÚP143500/24/395
s.z.: OŽPÚP28109/2024/395

Zpráva o uplatňování Územního plánu Kostelec

v uplynulém období 2020-2024

a z ní vyplývající zadání změny č. 4 ÚP Kostelec



listopad 2024

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

Úvod	4
Zpráva o uplatňování	4
A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	4
<i>A.1 Vymezení zastavěného území, pozemkové úpravy a mapový podklad</i>	<i>4</i>
A.1.1 Vymezení zastavěného území.....	5
A.1.2 Rozsah správního území.....	5
A. 1.3 Komplexní pozemková úprava	5
A.1.4 Mapový podklad	5
A.1.5 Digitální zpracování územního plánu	5
<i>A.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	<i>5</i>
A.2.1 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	5
<i>A.3 Urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....</i>	<i>5</i>
A.3.1 Urbanistická koncepce, vč. Urbanistické kompozice	5
A.3.2 Vyhodnocení zastavitelných ploch.....	5
<i>A.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....</i>	<i>7</i>
A.4.1 Dopravní infrastruktura	7
A.4.1. Krajské cyklistické koridory	7
A.4.2 Technická infrastruktura	7
<i>A.5 Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně</i>	<i>8</i>
A.5.1 Krajina	8
A.5.2 Územní systém ekologické stability	8
A.5.3 Plochy vodní a vodohospodářské	9
A.5.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi	10
<i>A.6 Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán</i>	<i>11</i>
A.6.1 Legislativa.....	11
A.6.2 Politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem a územně analytické podklady	11
<i>A.7 vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území</i>	<i>12</i>
B. problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	12
B.1 ÚAP ORP Kyjov.....	12
B. 2 ÚAP JMK	13
C. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	14
C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje.....	14
C.2 Soulad s Územně rozvojovým plánem	14
C.3 Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje	14
C3.1. Rozvojové osy a oblasti	14
C.3.2 Specifické oblasti.....	14
C.3.3 Rozvojové plochy nadmístního významu	14
C.3.4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu.....	14
C.3.5. Krajská síť cyklistických koridorů.....	14
C.3.6. Požadavky na respektování stávajících jevů nadmístního významu (stabilizovaný stav)	15

C.3.7. Cílové charakteristiky krajiny	15
C.4 Soulad s rozvojovými dokumenty vydanými Jihomoravským krajem	15
D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	15
D.1 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	16
D.2 Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	16
D.3 Vyhodnocení možného významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	16
D.4 Vyhodnocení z hlediska vlivů koncepce na udržitelný rozvoj.....	16
E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.....	16
E.1 Požadavky na změnu územního plánu.....	16
E.2 Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch	17
F) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.....	19
G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	22
Zadání změny č.4 ÚP Kostelec.....	23
1.A Vymezení řešeného území	23
1.B Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace:	23
1.C Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace	27
1.D Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	27
2. Další požadavky na změnu Územně plánovací dokumentace	28
2.A Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot.....	28
2.B Požadavky na urbanistickou koncepci	28
2.C Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	28
2.E Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	29
2.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	29
F.1.1 Regulační plán	29
F.1.2 Územní studie	29
F.1.3 uzavření plánovací smlouvy nebo architektonická nebo urbanistická soutěž.....	29

2.G Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	30
2.H Požadavky na zpracování variant řešení	30
2.I Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu	30
2.J požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj.....	30
2.K Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění	31
<i>K.1 Projednávání změny</i>	<i>32</i>
Závěr.....	32

ÚVOD

Kostelec je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 3 km severovýchodně od Kyjova na potoce Malšínska. K 1.1.2023 zde žije 890 obyvatel. Výměra katastru je 509 ha. Od roku 2002 je členem mikroregionu Moštěnka.

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.

Stavební zákon ukládá pořizovateli v § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) nejpozději do 4 let po vydání územního plánu předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období (dále také jen zpráva), a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Obsah zprávy o uplatňování je dán § 107 odst. 2 stavebního zákona. Obsah a struktura zadání územního plánu je v příloze č. 6 vyhlášky 157/2024 Sb.

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.

Účelem zprávy je vyhodnotit uplatňování Územního plánu (ÚP) Kostelec a poskytnout zastupitelstvu obce Kostelec podklad pro rozhodnutí o případném pořízení změny platného územního plánu Kostelec, nebo o zpracování nového územního plánu obce v případě, že z tohoto vyhodnocení vyplynou důvody pro celkové přepracování koncepce dosud platného ÚP Kostelec.

Obec Kostelec předala podněty na prověření změn pořizovateli, které jsou do Zprávy zahrnuty.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

A.1 Vymezení zastavěného území, pozemkové úpravy a mapový podklad

A.1.1 Vymezení zastavěného území

V rámci Územního plánu Kostelec – zm.č. 3 bylo ve smyslu ust. § 2 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona vymezeno zastavěné území.

A.1.2 Rozsah správního území

Správní území obce je tvořeno jedním katastrálním územím Kostelec u Kyjova (kód: 670316)

A. 1.3 Komplexní pozemková úprava

- Ve správním území obce Kostelec proběhlo zpracování komplexní pozemkové úpravy.
- Komplexní pozemková úprava byla zapsána do katastru nemovitostí 7.2.2018 a je nutno ji respektovat.

A.1.4 Mapový podklad

DKM (digitální katastrální mapa)

A.1.5 Digitální zpracování územního plánu

- Účinný územní plán je zpracován digitálně ve vlastní metodice projektanta.
- Digitální zpracování účinného územního plánu **není kompatibilní s jednotným standardem** dle stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

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

Obec byla rozvíjena v souladu s ÚP Kostelec a cíli a úkoly územního plánování.

A.2.1 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán Kostelec vymezuje tyto stavby: objekt kostela, areál hřbitova, areál penzionu při kostele, panská zahrada, zámek s příslušenství, objekt fary s příslušenstvím, objekty v centrálním prostoru obce.

A.3 Urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

A.3.1 Urbanistická koncepce, vč. Urbanistické kompozice

Urbanistická koncepce – ukazuje funkce ploch a jejich prostorové uspořádání. Jednotlivé stávající i územním plánem navrhované plochy jsou využívány v souladu s platným územním plánem.

Urbanistická kompozice – cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem vytváření a ochrany jejich vzájemných harmonických vztahů například pohledových horizontů, panoramatu, urbanistických a pohledových os. Průhledu dominant, přiměřeného měřítko a proporcí je částečně řešena formou uplatněných regulativů a je třeba s ní dále pracovat.

A.3.2 Vyhodnocení zastavitelných ploch

V rámci zpracování územního plánu bylo vymezeno jedno základní souvislé zastavěné území (centrální část řešené obce Kostelec) a 3 samostatné zastavěná území (na hranici s k.ú. Kyjov, vinohradnické stavby, vinařský areál směrem na Čeložnice).

Realizací záměrů navržených v územním plánu dojde k úpravě hranic zastavěného území a to tak, že zastavěné území bude zvětšeno o využití zastavitelné plochy.

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch navržených územním plánem je uvedeno níže v tabulkách. Vyhodnocení bylo provedeno na základě vlastních průzkumů pořizovatele, stavebně správních rozhodnutí stavebního úřadu, územně analytických podkladů a sdělení obce.

Plochy bydlení

poř. číslo	označení (název ploch)	výměra [ha] záborů	využití v uplynulém období	Zbývá využít cca ha
1	A	4	8%	3,68
2	B1	1,4	0%	1,4
3	B2	1,7	20%	1,36
4	B3	0,4	0%	0,4
5	B5 (v zastavěném území)	-		-
6	C1	1,1	0%	1,1
7	C2	2,8	0%	2,8
8	C3 (v zastavěném území)	-		-
9	C4 (v zastavěném území)	-		-
8	D1	1		1
9	E	1,1	0%	1,1
10	F1	0,6	30%	0,42
11	F2	0,3	0%	0,3
12	G	0,5	0%	0,5
13	H1	0,5	0%	0,5
14	H2	0,2	0%	0,2
15	I	1,5	0%	1,5
16	J	0,3	100%	0
17	L	1,4	0%	1,4
18	M1a	0,2	0 %	0,2
19	M1b	0,2	0,2	0
celkem		18,8	6%	17,66
Celkem zbývá využít přibližně				94%

Lokalita A - Malé čtvrtě – realizovány 2 RD dle zpracované Územní studie. V roce 2024 byl řešen požadavek na úpravu Územní studie. Cílem úpravy územní studie bude zpřístupnění pozemků pro další možnou výstavbu.

Lokalita B2 – problémy s realizací dopravní a technické infrastruktury v návaznosti na vymezení veřejného prostranství plynoucího z pozemkových úprav.

Lokalita F1 – povolena stavba 1 rodinného domu

Lokalita L – postaven 1 rodinný dům a 1 dům je v řízení na SÚ

Lokalita M1b (navazuje na k.ú. Kyjov) – převedeno do zastavěného území

Plochy bydlení Plochy pro sport a rekreaci

poř. číslo	označení (název plochy)	výměra [ha]	využití v uplynulém období	Zbývá využít cca ha
Q	Pod Novou horou	1,3	80%	0,26
R1, R2	Stráně	0,25	5%	0,2375
T1	Homole	1,1	0%	1,1
T2	Homole	0,4	0%	0,4
S	Střelnice - zrušení	1,2	0%	1,2
	Stará hora - rozhledna	doporučení	%	-
celkem		4,25	25,8%	3,1975

Plochy vinné sklepy

poř. číslo	označení (název plochy)	výměra [ha]	využití v uplynulém období	Zbývá využít cca ha
R1, R2	Stráně	0,25	5%	0,2375

Vymezená plocha R2 je v kolizi s vyhlášeným VKP Stráně.

A.3.2.3 Plochy výrobní

Nové plochy výrobní nebyly navrhovány.

A.3.2.4 Plochy přestavby

Plochy přestavby nejsou vymezeny.

A.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

A.4.1 Dopravní infrastruktura

Stávající plochy pro dopravu jsou stabilizovány. U návrhových ploch se předpokládá realizace v návaznosti na využití návrhových ploch (zejména pro bydlení) a realizací plynoucích z pozemkových úprav – polní cesty.

A.4.1.Krajské cyklistické koridory

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

A.4.2 Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Stávající vodovod, pokrývající potřeby obce je návrhem ÚP respektován. Koncepci nutno dořešit ve změně Územního plánu a to v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací JMK. Navrhována VPS č. 33 – vodovodní přivaděč k VDJ Kostelec II a vodojem na SZ okraji katastru obce (Jasná hora)

Odkanalizování

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

Zásobování elektrickou energií

Stávající síť vedení je stabilizovaná. Rozšíření souvisí s realizací výstavby v návrhových plochách. Jako VPS č. 47 je navrhován VN 22kV od lokality B3 obchvatem po J,V a S – okaji obce k lokalitě E, včetně 2 trafostanic.

Zásobování plynem

Předpokládá se zachování stávající koncepce zásobování plynem.

A.4.3 Občanské vybavení

- Územní plán vymezuje pouze stabilizované plochy občanského vybavení na významných areálech občanského vybavení v obci (kostel a hřbitov, okolí obecního úřadu, kulturního domu, areály MŠ a ZŠ, penzion u hřbitova). Nové plochy nejsou navrhovány.
- Občanskou vybavenost je možno umístit také v rámci plochy smíšené obytné – budova zámečku s okolím a v omezení míře v rámci plochy centrální obytné a obytné.

A.4.4 Veřejná prostranství

- Územním plánem jsou vymezeny veřejná prostranství Pa – veřejná prostranství, parky, zeleň, PZ - veřejná zeleň, parky, DTP – plochy pro dopravu a technické vybavení „DT“ s funkcí veřejného prostranství reprezentující sídlo.

A.5 Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

A.5.1 Krajina

Platná koncepce uspořádání krajiny by měla být nadále rozvíjena:

„Území obce bude využíváno jako polyfunkční krajina při zachování a ochraně přírodních potenciálů zejména jako území pro bydlení místní rekreaci a zemědělskou prvovýrobu. Plochy pro služby, obchod, řemesla a lehkou průmyslovou výrobu budou vázány na zastavěnou část sídla“.

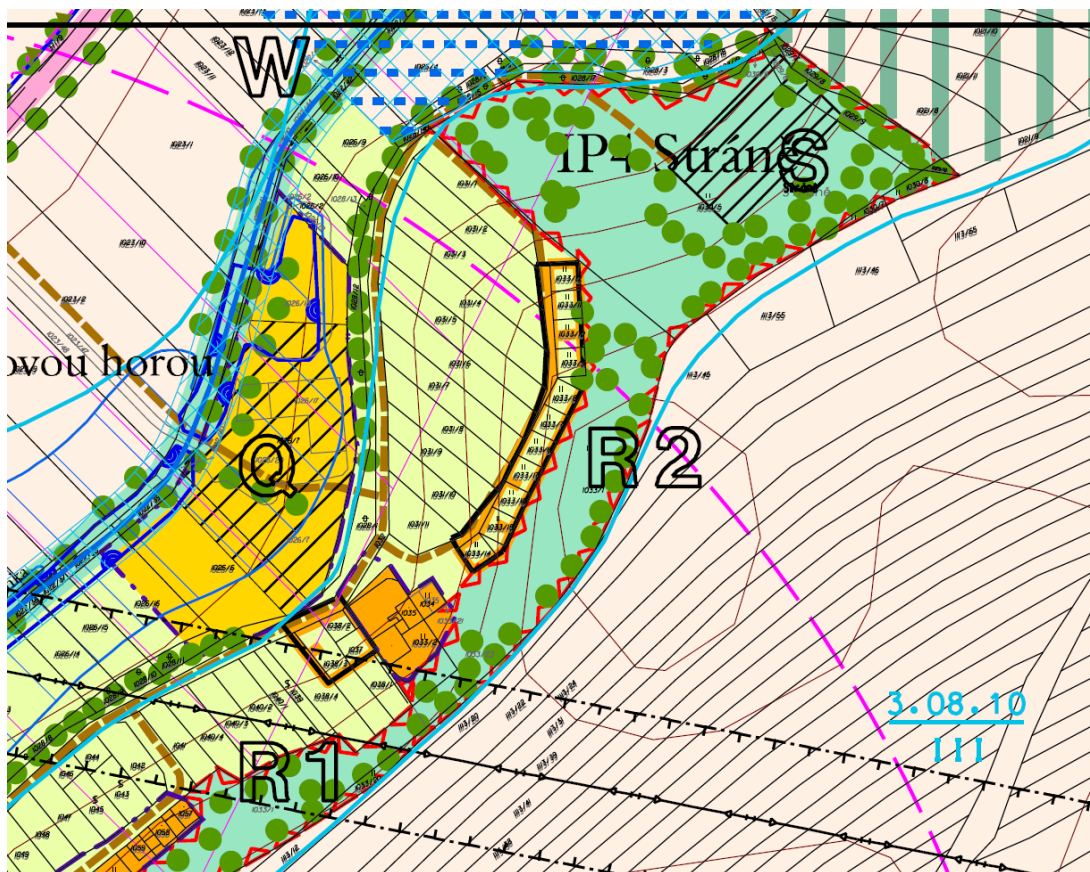
A.5.2 Územní systém ekologické stability

Systém ÚSES bude ve Změně č. 4 ÚP Kostelec prověřen případně aktualizován a to na základě Komplexních pozemkových úprav

VKP Stráně

V rámci VKP Stráně je třeba vyřešit střet vyhlášeného VKP s plochou vymezenou Územním plánem Kostelec pro plochy vinných sklepů.

Výřez koordinačního výkresu Územního plánu Kostelec - zm.č. 3



Prostupnost krajiny

Řešena v rámci pozemkových úprav – je třeba aktualizovat

A.5.3 Plochy vodní a vodohospodářské

Opatření proti povodni

VPS č. 52 – revitalizační nádrž Losky (zatím nerealizována) – dle pozemkových úprav se jedná o objekt VN1.

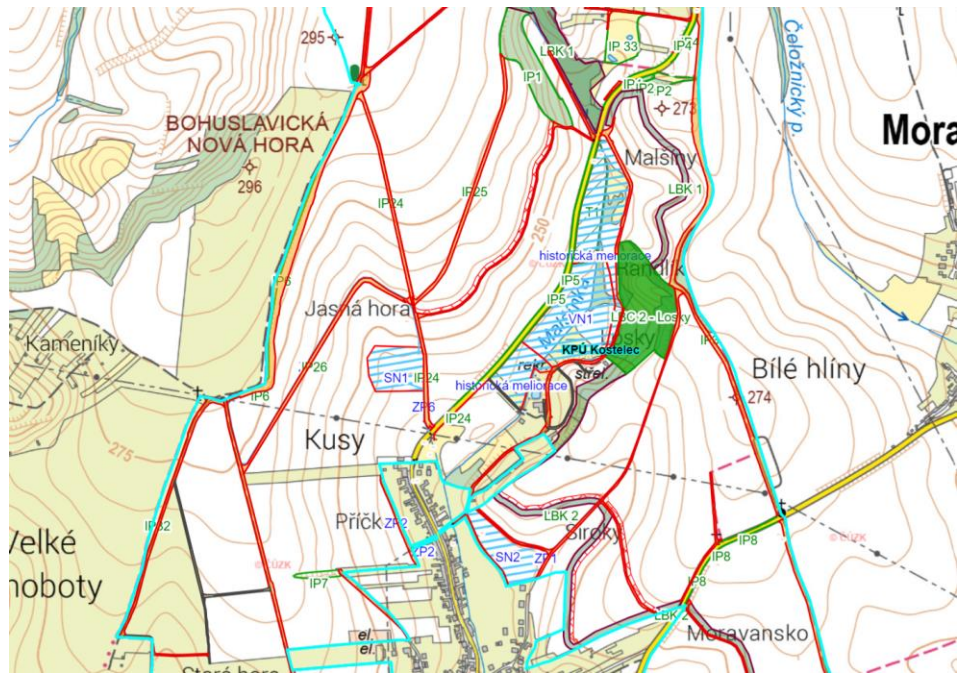
Pozemkovými úpravami vymezené plochy pro ochranu před povodni.

Opatření k ochraně před povodni :

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

Objekty SN1 A SN2 jsou v realizaci.

Výřez Plánu společných zařízení z Komplexních pozemkových úprav



A.5.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

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

A.6 Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Územní plán Kostelec a nabyl účinnosti dne 10. 7. 2009. Poslední změna Územní plán Kostelec zm.č. 3 nabyla účinnosti dne 5.6.2020.

Od vydání územního plánu (změny č.3) došlo ke změně zejména následujících podmínek:

Dle § 16 stavebního zákona dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, je obec povinna pořídit její změnu a dát územně plánovací dokumentaci do souladu s aktualizovanou nadřazenou dokumentací.

Od vydání územního plánu došlo ke změně zejména následujících podmínek:

A.6.1 Legislativa

- Od 01.07.2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., nový stavební zákon.
- Dne 01.07.2024 nabyla účinnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

A.6.2 Politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem a územně analytické podklady

- Správní území obce Kostelec bylo řešeno v **Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje**, ve znění Aktualizací č. 1 a 2. Aktualizaci č. 1 i Aktualizaci č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje na 33. zasedání dne 17.09.2020, s nabytím účinnosti dne 31.10.2020.
-
- **Územně analytické podklady Jihomoravského kraje** byly v zastupitelstvu kraje projednány dne 18. 6. 2009. První aktualizace Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje byla v zastupitelstvu kraje projednána dne 23. 6. 2011. Druhá aktualizace byla projednána dne 20. 6. 2013. Třetí aktualizace byla projednána dne 25. 6. 2015. Čtvrtá aktualizace byla projednána dne 2. 11. 2017. Pátá aktualizace byla projednána 22.září 2022
- V listopadu 2021 byla vydána 5. úplná aktualizace **Územně analytických podkladů ORP Kyjov** a doplnění podkladů pro zpracování Rozboru udržitelného rozvoje území SO ORP Kyjov s platností údajů pro rok 2020.
- Dne 07.02.2024 vláda České republiky projednala a usnesením č. 89 schválila Aktualizaci č. 7 **Politika územního rozvoje ČR** (PUR ČR) Dne 29.02.2024 bylo sdělení o schválení Aktualizace č. 4 zveřejněno ve Sbírce zákonů. Dnem 01.03.2024 je Politika územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 01.03.2024, závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s § 31 odst. 4 starého stavebního zákona a přiměřeně podle § 70 odst. 3 stavebního zákona.
- Územní rozvojový plán, který vydala vláda České republiky dne 28. 8. 2024 usnesením č. 581 v aktuálním znění. Územní rozvojový plán nabyl účinnosti dne 5.10.2024.

Územně plánovací dokumentace sousedních obcí

Územní plán Kostelec – zm.č. 3 nabyla účinnosti dne účinnosti dne 05.06.2020.

Sousední obce mají dokumentace:

- 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)

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.

Dle známých skutečností jsou návaznosti v pořizovaných územně plánovacích dokumentacích respektovány a nejsou žádné požadavky na řešení.

A.7 vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Při naplňování územního plánu Kostelec od doby jeho vydání do doby zpracování této zprávy nebyly zjištěny žádné negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území.

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

B.1 ÚAP ORP Kyjov

Z 5. Úplné aktualizace č. 5/2020 ÚAP ORP Kyjov vyplývají pro obec Kostelec následující požadavky a problémy:

- **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 podnikatelské 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 zadržetí 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 polními cestami

chybějící pěší propojení, cyklotrasy

Ohrožení území

- riziko lokálních záplav (přívalové vody)

-plochy s rizikem vodní a větrné eroze zemědělské půdy

B. 2 ÚAP JMK

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

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje

Politiku územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena dne 20.07.2009 usnesením vlády č.929, v aktuálním znění (dále jen PÚR);

Řešené území obce Kostelec není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy.

Kostelec leží ve vymezené specifické oblasti **SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem** - jedná se o oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

C.2 Soulad s Územně rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán, který vydala vláda České republiky dne 28. 8. 2024 usnesením č. 581 v aktuálním znění. Územní rozvojový plán nabyl účinnosti dne 5.10.2024. Územní rozvojový plán vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

Katastrální území obce Kostelec u Kyjova není dotčeno záměry z Územního rozvojového plánu.

C.3 Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje

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

C3.1. Rozvojové osy a oblasti

Dle ZÚR JM není obec Kostelec součástí žádné rozvojové osy ani rozvojové oblasti.

C.3.2 Specifické oblasti

Dle ZÚR JMK není obec Kostelec součástí žádné specifické oblasti.

C.3.3 Rozvojové plochy nadmístního významu

Ve správním území obce Kostelec nejsou vymezeny žádné rozvojové plochy nadmístního významu.

C.3.4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu

Katastrem obce Kostelec neprochází žádný koridor nadmístního významu

C.3.5. Krajská síť cyklistických koridorů

Krajské cyklistické koridory

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

Ze ZÚR JMK vyplývají tyto požadavky na uspořádání území:

Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na mezinárodní a krajskou síť cyklistických koridorů sousedních zemí a krajů.

Ze ZÚR JMK vyplývají tyto úkoly pro územní plánování:

V ÚPD dotčených obcí prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení krajských cyklistických koridorů v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech s tím, že mimo zastavěná území a zastavitelné plochy budou trasy vymezeny mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK.

Zajistit územní koordinaci a ochranu krajských cyklistických koridorů v ÚPD dotčených obcí.

C.3.6. Požadavky na respektování stávajících jevů nadmístního významu (stabilizovaný stav)

Při zpracování změn územního plánu musí být respektovány následující stabilizované jevy nadmístního významu:

- silnice II. třídy
- elektrické vedení VVN 220kV
- elektrické vedení VN 22 kV
- plynovody
- vodovody
- prvky ÚSES

Ze ZÚR JMK nevyplývají pro obec Kostelec žádné požadavky pro zpracování:

C.3.7. Cílové charakteristiky krajiny

Řešené území obce Kostelec náleží dle ZÚR JMK do oblastí se shodným krajinným typem: 6. Kyjovsko-bzenecký a řešení územního plánu musí respektovat požadavky stanovené pro jednotlivé krajinné matrice (typy uspořádání krajiny), které vytváří podmínky pro zajištění ochrany, podpory a rozvoje jejich rozhodujících atributů - cílové charakteristiky krajiny.

C.4 Soulad s rozvojovými dokumenty vydanými Jihomoravským krajem

Jihomoravský kraj má zpracovanou rozvojovou dokumentaci, obsaženou v *Programu rozvoje Jihomoravského kraje 2018-2021*. Z této *strategie* pro správní území obce Kostelec nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Krajský úřad Jihomoravského kraje má schválený *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje*. Návrh zásobování vodou a odkanalizování správního území obce Kostelec musí být v souladu s touto koncepcí.

Z *Plánu odpadového hospodářství Jihomoravského kraje* nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky na řešení nebo zapracování.

Krajský úřad Jihomoravského kraje má zpracovaný a vydaný *Integrovaný program ke zlepšení kvality ovzduší Jihomoravského kraje* a následnou *Aktualizaci integrovaného programu ke zlepšení kvality ovzduší Jihomoravského kraje*. Dle této dokumentace se správní území obce Kostelec nachází v oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší. V řešení změny územního plánu bude nutno posoudit, zda nedojde k negativnímu ovlivnění kvality ovzduší a zda nebude docházet ke zvyšování emisí.

Návrh změny územního plánu musí respektovat dokument *Koncepce ochrany přírody Jihomoravského kraje*.

Z dokumentace *Plán oblasti povodí Moravy a přítoků Váhu* nevyplývají pro návrh Změny č. 1 ÚP Kostelec žádné konkrétní požadavky na řešení nebo zapracování.

Z *Generelu krajských silnic Jihomoravského kraje* nevyplývají žádné požadavky na řešení nebo zapracování.

D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

D.1 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

- Nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

D.2 Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

- Během vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj, které by vyžadovaly eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.
- Nejsou stanoveny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

D.3 Vyhodnocení možného významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

- Ve správním území ani v jeho bezprostředním okolí není vymezena ptačí oblast.
- Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast budou doplněny až na základě výsledků projednání a obsahu stanoviska příslušného dotčeného orgánu.

D.4 Vyhodnocení z hlediska vlivů koncepce na udržitelný rozvoj

- Nepředpokládají se žádné záměry, které by podléhaly vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.
- Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou doplněny až na základě výsledků projednání a obsahu stanoviska příslušného dotčeného orgánu.

E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

E.1 Požadavky na změnu územního plánu

- a) Změna legislativy (novelizace stavebního zákona)
- b) Aktualizace nadřazených dokumentací
- c) Nesoulad vymezených ploch s prvky ochrany přírody
- d) Požadavky občanů o dílčí změny.

Požadavek na nový územní plán – nebude se měnit základní koncepce není tedy třeba pořízení nového územního plánu.

E.2 Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

Demografická charakteristika a domovní a bytový fond

Vývoj počtu obyvatel a domovního a bytového fondu v obci Kostelec v letech 1980-2024

Rok	Zdroj	Počet obyvatel	Počet domů	Počet obydlených bytů	Obložnost (obyva./dům)
1980	SLDB	754	237	226	3,18
1991	SLDB	762	255	221	2,99
2001	SLDB	750	265	231	2,83
2011	SLDB	847	292	278	2,90
2021	SLDB	861	317	299	2,72
2024	k 1. lednu	874	x	x	x

Počet obyvatel se zvyšuje, stejně jako počet rodinných domů, klesá však počet obyvatel obydlejících jeden dům.

Ze zprávy vyplývá potřeba řešit změnu Územního plánu Kostelec.

Vzhledem k požadavku na rozšíření zastavitelné plochy je třeba vyhodnotit současné zastavitelné plochy.

Obec v současné době disponuje dostatečným množstvím návrhových ploch pro realizaci bytové výstavby. Některé plochy jsou však majetkově či jinak nedostupné – obtížně obslužitelné z hlediska veřejné infrastruktury (doprava, sítě). Obec tedy má vymezenou řadu ploch pro bydlení, které není možno v brzkém časovém horizontu naplnit.

V případě rozšíření konkrétních zastavitelných ploch pro bydlení bude obnášet redukci současně vymezených ploch tak, aby celková výměra reflektovala aktuální demografické trendy a ochranu zemědělského půdního fondu. Nejprve by měly být vypuštěny (či převedeny do ploch územních rezerv) zastavitelné plochy, u nichž je zastavitelnost limitována chybějící veřejnou infrastrukturou – nutno vyhodnotit jednotlivé lokality individuálně.

E.2.3 Zhodnocení potenciálu rozvoje obce v oblasti bydlení

Plocha A

Klady: Již byla započata výstavba.

Zápory: další rozvoj lokality brzdí majetkové poměry a na ně navazující dopravní napojení.

Závěr: Na žádost vlastníka bud zpracována nová územní studie, která bude řešit zejména změnu dopravního napojení a následné zpřístupnění dotčených pozemků.

Plocha B1

Klady: navazuje na lokalitu B2, kde již započala výstavba

Zápory: chybí veřejná infrastruktura, pozemky na její vedení jsou v soukromém vlastnictví, vybudování veřejné infrastruktury je nezbytné pro rozvoj plochy B3

Závěr: Jedná se o plochu otevírající další rozvoj – doporučeno k zachování.

Plocha B2

Klady: Již zde započala výstavba

Zápory: Není dokončena výstavba veřejné infrastruktury, jsou zde poměrně úzké pozemky, které stavebníci v souladu s platným ÚP využívají pro sevřenou zástavbu což se setkává se nevolí vlastníků sousedních pozemků, kteří se cítí omezeni

Závěr: je třeba dořešit výstavbu veřejné infrastruktury, podpořit možnost rozvoje sevřené zástavby a umožnit další rozvoj započaté lokality

Plocha B3

Klady: navazuje na lokality B2, B3

Zápory: chybí veřejná infrastruktura

Závěr: navrhováno rozšíření – je třeba prověřit v rámci změny ÚP

Plocha C1

Klady: leží u komunikace, navazuje na stávající zástavbu, dostupnost sítí

Zápory: možná výstavba je v rukou soukromých vlastníků

Závěr: zachovat plochu

Plocha C2

Klady: zahájena výstavba, relativně dobré podmínky pro rozvoj – přístupný terén

Zápory: Chybějící sítě a komunikace, stávající výstavba je napojena pouze na přípojky – lokalita není řešena jako celek

Závěr: zachovat lokalitu

Plocha D1

Klady: existence sítí – voda, plyn, dobré podmínky pro rozvoj – přístupný terén

Zápory: chybějící komunikace,

Závěr: zachovat lokalitu

Plocha E

Klady: leží u komunikace, navazuje na stávající zástavbu, možnost prodloužení sítí

Zápory: malinko složitější terén

Závěr: zachovat lokalitu, možná redukce plochy zahrad, převod do rezervy

Plocha F1

Klady: započata výstavba, výhodná poloha pro rozvoj navazuje na rozvojovou plochu F4 – možnost staveb v zahradách RD

Zápory: nedostatečná veřejná infrastruktura, špatné dopravní podmínky,

Závěr: zachovat lokalitu, možná redukce plochy zahrad – převod do rezervy

Plocha F2

Klady: započata výstavba, výhodná poloha pro rozvoj navazuje na rozvojovou plochu F4 – možnost staveb v zahradách RD

Zápory: nedostatečná veřejná infrastruktura, špatné dopravní podmínky,

Závěr: zachovat lokalitu

F3 a F4 – zahrady současné zástavby u účelové komunikace, navazující na návrhové plochy F1 a F2

Klady: návaznost na lokality F1 a F2

Zápory: nedostatečná veřejná infrastruktura, špatné dopravní podmínky,

Závěr: zachovat lokalitu

Plocha G

Klady: návaznost na stávající zástavbu, možnost navázat na stávající technickou infrastrukturu, dostupný vodovod a optický kabel, započata zástavba, leží u komunikace

Zápory: chybějící infrastruktura

Závěr: zachovat lokalitu

Plochy H1 a H2

Klady: navazují na stávající účelovou komunikaci, dostupné sítě

Zápory: chybí odpovídající dopravní infrastruktura

Závěr: zachovat lokalitu

Plocha J- již využita

Lokalita L

Klady: započatá výstavba, dostupné sítě

Zápory: nezájem vlastníků

Závěr: zachovat lokalitu

Plocha I

Klady: zpracována Územní studie

Zápory: těžko přístupný terén, pro případnou výstavbu by byla nutná doplňující komunikace se souběžným vedením sítí

Závěr: zvážit zachování lokality, případně převést do rezervy

Plocha M1a

Klady: navazuje na již realizovanou zástavbu

Zápory: chybějící dopravní a technická infrastruktura

Závěr: zachovat lokalitu

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Návrhy na změnu územního plánu

V této kapitole jsou uvedeny všechny návrhy na změnu územního plánu, které pořizovatel obdržel nebo evidoval ke dni 15.10.2024.

1.1 Vinařský areál v návaznosti na aktualizaci VKP Stráně

Možnost rozšíření vinařského areálu p.č. 2165, 2166, 2167, 2168 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Vymezení plochy bude prověřeno v návaznosti na aktualizaci VKP Stráně, respektování plánu společných zařízení v rámci Pozemkových úprav – Plán společných zařízení počítá s pozemkem p.č.2168 k.ú. Kostelec u Kyjova jako s cestou

1.2

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

Poznámka: Vymezení plochy bude prověřeno.

1.3

Možnost rozšíření zastavitelné plochy pro stáje a seník na pozemcích 2186, 2185 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Vymezení plochy bude prověřeno s respektováním limitů v území – zrušené el. vedení – nutno ověřit, aktivní zóna záplavového území vodního toku Malšinky.

1.4

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

Poznámka: Vymezení plochy bude prověřeno.

1.5

Zajištění a znovuobnovení příjezdové cesty k p.č. 2158/2 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Vymezení plochy bude prověřeno v návaznosti na aktualizaci VKP Stráně.

1.6

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

Poznámka: Vymezení plochy bude prověřeno v návaznosti na aktualizaci VKP Stráně.

1.7

Rozšíření zastavitelné plochy B3 na pozemcích p.č. 1686, 1290/1 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Prověřit

Na zastupitelstvu dne 28.3.2022 nebyla tato dílčí změna schválena pro další projednání. V roce 2024 nové vedení obce žádá prověření možnosti rozšíření lokality B3. Pozemky jednoho majitele umožní rozvoj bydlení – některé lokality jsou prozatím nevyužitelné - složité majetkové poměry a neochota vlastníků umožnit další rozvoj.

1.8

Umístění dětského hřiště – ul. Čeložnická p.č. 2139/1 k.ú. Kostelec u Kyjova s využitím pro sport a rekreaci či navržení jiného vhodného využití pozemku pro obecní účely.

Poznámka: Vymezení plochy bude prověřeno.

V 2024 nové vedení obce navrhuje hledat i jiné vhodné využití pozemku pro obecní účely – parkování, mezideponie apod..

1.9

Vymezit výškovou regulaci staveb na farmě v Kostelci.

Poznámka: Prověřit.

1.10

Vymezení zázemí a provozního vybavení hřbitova (márnice, veř. toalety, odkládání hřbitovního odpadu).

Poznámka: Prověřit.

1.11

Rozšíření plochy hřbitova za účelem zajištění stability oplocení.

Poznámka: Prověřit.

1.12

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

Poznámka: Prověřit.

1.13

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

Poznámka: Prověřit.

1.14

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.

Poznámka: Zpracovat

1.15

ÚP bude uveden do souladu se změnou legislativních předpisů (stavební zákon a prováděcí vyhlášky) – ve standardu.

Poznámka: Zpracovat.

1.16

Bude prověřen souhlas s nadřazenou ÚP dokumentací PÚR ČR a ZÚR JMK

Poznámka: Nutno vyhodnotit

1.17

Případné chyby a nesoulady mezi textovou a výkresovou částí ÚP budou prověřeny a uvedeny do souladu.

Poznámka: Nutno vyhodnotit

1.18

Změnit strukturu zástavby u lokality C2 – pozemky p.č. 1234, 1235, 1236, 1237, 1238 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Vyřazeno z dalšího projednání - Na zastupitelstvu dne 28.3.2022 nebyla tato dílčí změna schválena pro další projednání.

1.19

Rozvoj bydlení u hřbitova a kostela p.č. 2623 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Vyřazeno z dalšího projednání - Na zastupitelstvu dne 28.3.2022 nebyla tato dílčí změna schválena pro další projednání.

1.19

Rozšíření plochy pro bydlení na pozemek p.č. 210 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Vyřazeno z dalšího projednání - Na zastupitelstvu dne 28.3.2022 nebyla tato dílčí změna schválena pro další projednání.

1.20

Rozšíření plochy pro bydlení na pozemky p.č. 212, 213 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Vyřazeno z dalšího projednání - Na zastupitelstvu dne 28.3.2022 nebyla tato dílčí změna schválena pro další projednání.

1.21

Rozšíření plochy pro bydlení v ploše vymezené pro rozvoj sportu p.č. 1712, 1717, 1712 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Vyřazeno z dalšího projednání - Na zastupitelstvu dne 28.3.2022 nebyla tato dílčí změna schválena pro další projednání.

1.22

V lokalitě L změnit strukturu zástavby p.č. 1289/1, 373/75 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Vyřazeno z dalšího projednání - Na zastupitelstvu dne 28.3.2022 nebyla tato dílčí změna schválena pro další projednání.

1.23

V lokalitě F1 změnit strukturu zástavby p.č. 1153 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Vyřazeno z dalšího projednání - Na zastupitelstvu dne 28.3.2022 nebyla tato dílčí změna schválena pro další projednání.

1.24

V lokalitě C2 změnit strukturu zástavby p.č. 1208, 1210/1 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Vyřazeno z dalšího projednání - Na zastupitelstvu dne 28.3.2022 nebyla tato dílčí změna schválena pro další projednání.

1.25

Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 2253 k.ú. Kostelec u Kyjova.

Poznámka: Vyřazeno z dalšího projednání - Na zastupitelstvu dne 28.3.2022 nebyla tato dílčí změna schválena pro další projednání.

1.26

Úprava regulativu pro pozemek p.č.80 k.ú. Kostelec u Kyjova na občanskou vybavenost s přípustným bydlením.

Poznámka: Provéřit.

Jedná se o nový požadavek Římskokatolické farnosti z roku 2024, který umožní využití chátrajících budov.

1.27

Převod rezervy do návrhu na parcele p.č. 1295 k.ú. Kostelec u Kyjova v návaznosti na k.ú. Kyjov (plocha obytná).

Poznámka: Provéřit

Jedná se o nový požadavek z roku 2024. Umožní zarovnění obytné plochy.

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

- Během vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny žádné místní ani nadmístní jevy, které by vyžadovaly změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.
- Žádný z nově vzniklých požadavků pro změnu územního plánu nemá charakter vyžadující změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.
- Nejsou vzneseny žádné podněty podle § 107 odst. 2 písm. g) stavebního zákona.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č.4 ÚP KOSTELEC

1.A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

k.ú. Kostelec u Kyjova, 586277

1.B POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE:

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.



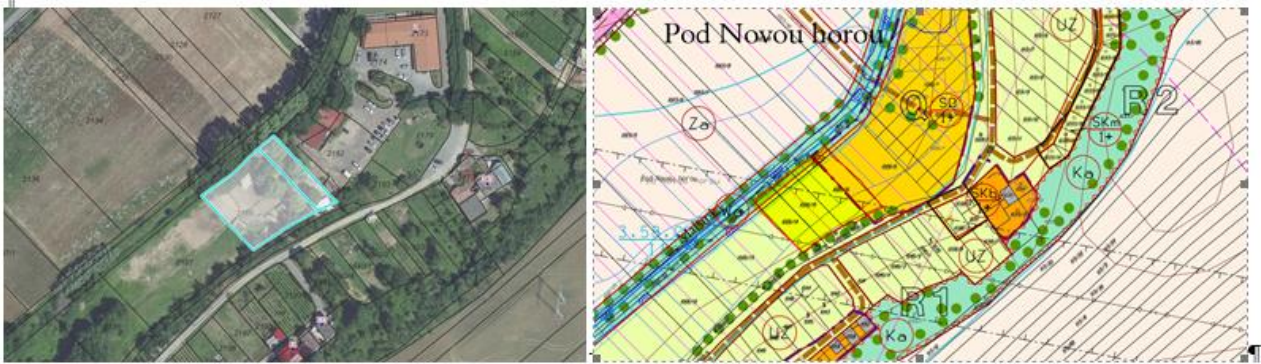
Z1.2

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

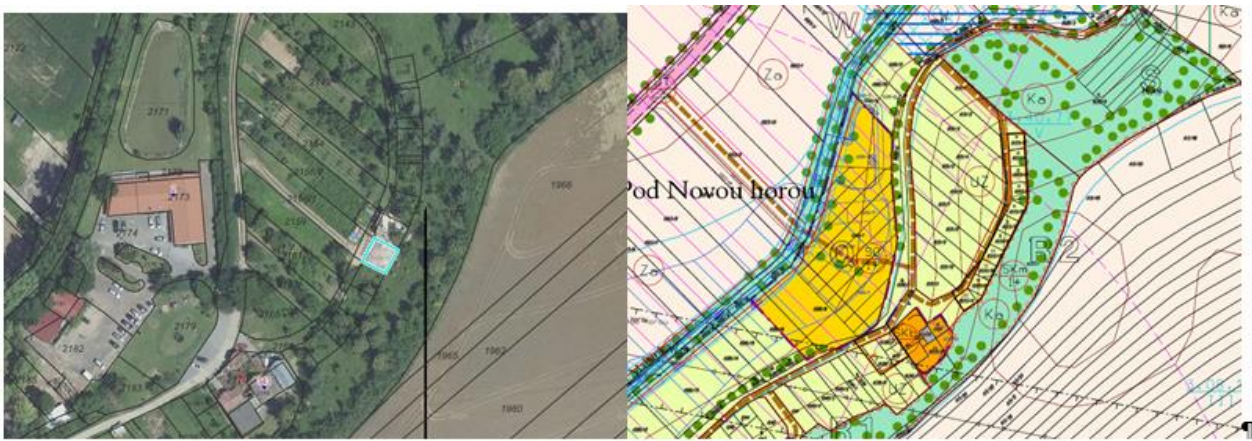
Prověřit možnost rozšíření zastavitelné plochy pro stáje a seník na pozemcích 2186, 2185 k.ú. Kostelec u Kyjova s respektováním limitů v území – el. vedení s ochranným pásmem, aktivní zónu záplavového území vodního toku Malšinky.

**Z1.4**

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

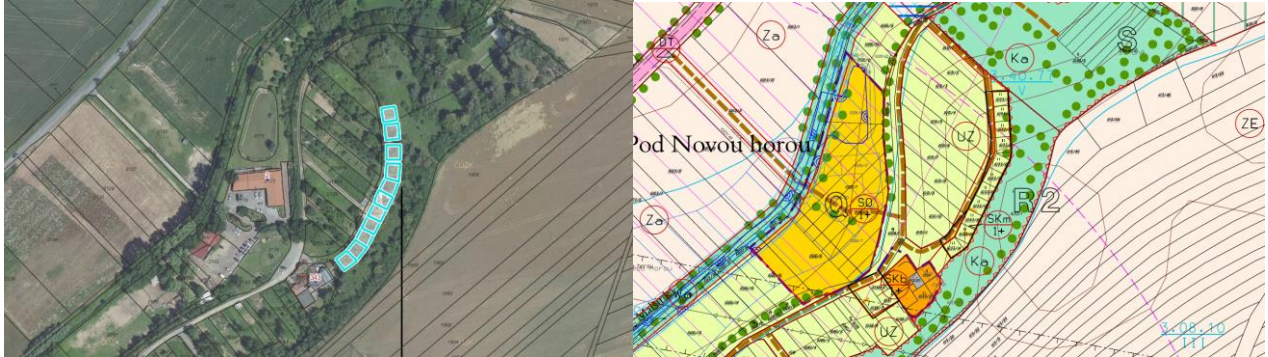
**Z1.5**

Prověřit 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**

Prověřit 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**

Prověřit a vymezit výškovou regulaci staveb na farmě v Kostelci

Z.1.10

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

Z.1.11

Prověřit možnosti rozšíření plochy hřbitova za účelem zajištění stability oplocení

Z1.12

Prověřit 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

Z1.15

ÚP bude uveden do souladu se změnou legislativních předpisů (stavební zákon a prováděcí vyhlášky) – ve standardu

Z 1.16

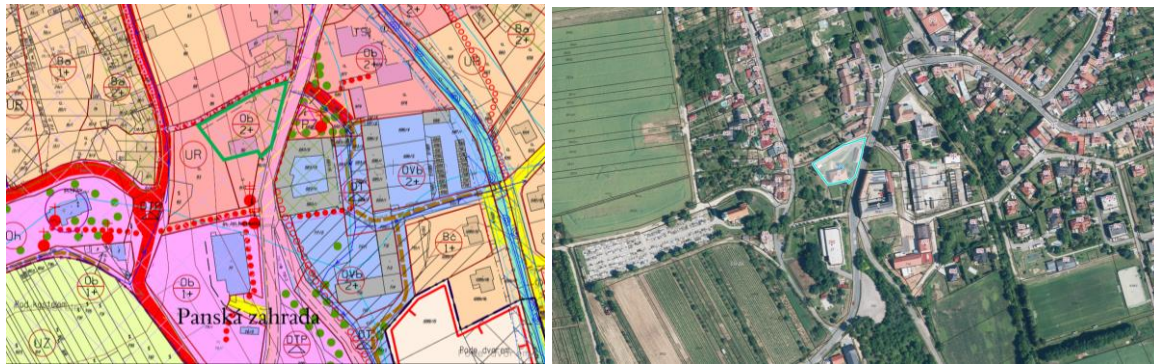
Bude prověřen souhlas s nadřazenou ÚP dokumentací PÚR ČR a ZÚR JMK

Z 1.17

Případné chyby a nesoulady mezi textovou a výkresovou částí ÚP budou prověřeny a uvedeny do souladu.

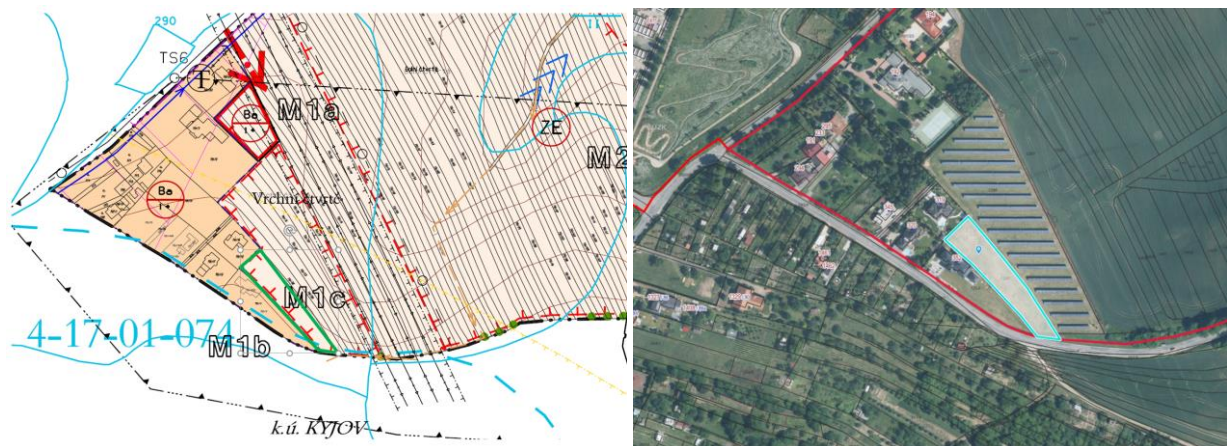
Z 1.18

Prověřit úpravu regulativu pro pozemek p.č.80 k.ú Kostelec u Kyjova na občanskou vybavenost s přípustným bydlením.



Z 1.19

Prověřit převod rezervy do návrhu – pozemek p.č. 1295 k.ú. Kostelec u Kyjova v návaznosti na k.ú. Kyjov (plocha obytná).



1.C POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Účelem změny je vyřešit požadavky vycházející z podnětů, napravit zjištěné nesoulady, aktualizovat zastavěné území, vydat územní plán v souladu s novou legislativou.

1.D POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na katastrálním území Kostelec se nenachází Evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 a ani s tímto územím nesousedí.

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude upřesněn po projednání návrhu zprávy o uplatňování ÚP na základě uplatněných stanovisek příslušných dotčených orgánů (dle §89 odst. 3 stavebního zákona).

2. DALŠÍ POŽADAVKY NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

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

Základní koncepce rozvoje území obce vyplývající z platného Územního plánu Kostelec – zm.č. 3 se nemění – obec se bude rozvíjet jako sídlo s prioritní funkcí obytnou.

2.B POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Urbanistická koncepce se nemění. Je třeba zachovat vesnický ráz obce, s přechodovou strukturou sadů a zahrad mezi obcí a volnou krajinou.

2.C POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Základní koncepce se nemění – je však nutno prověřit a případně doplnit na základě rozvojových potřeb.

2.D POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Podle PÚR ČR je obec Kostelec součástí specifické oblasti – SOB9

- **SOB9¹:** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro Územní plán Kostelec vyplývající z této specifické oblasti:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejména vyjádřením územních podmínek pro
 - b) 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 mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
 - c) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
 - d) 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,
 - e) 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,
 - f) 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,
 - g) pro řešení problematiky sucha, zejména 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.
- Základní koncepce se nemění – je třeba respektovat Plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav. V rámci VKP Stráně je třeba vyřešit střet vyhlášeného VKP s plochou vymezenou Územním plánem Kostelec pro plochy vinných sklepů.

¹ Označení dle PÚR ČR.

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

Bude prověřováno – v odůvodněných případech mohou být zm.č.4 vymezeny nové veřejně prospěšné stavby.

2.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

F.1.1 Regulační plán

Není požadavek na využití regulačního plánu. Návrh však může vyplynout v průběhu zpracování návrhu změny ÚP Kostelec.

F.1.2 Územní studie

V rámci Územního plánu Kostelec – zm.č. 3 jsou vymezeny lokality, ve kterých je podmínkou pro rozhodování jejich využití prověření územní studií. Prověřit tyto rozvojové lokality územních studií a případně aktualizovat termín zhotovení územních studií:

označení plochy	převažující funkce	lhůta pro pořízení studie	poznámka - smysl řešení
A	bydlení	5 roků od data vydání Změny č. 3	dopravní obslužnost, uspořádání a regulativy
I	bydlení	5 roků od data vydání Změny č. 3	dopravní obslužnost, uspořádání a regulativy
Náves	veřejné prostranství	5 roků od data vydání Změny č. 3	koncepce uspořádání ploch, generel dopravy, řešení klidových ploch, veřejné zeleně a regulativy
T1, T2, T3, T4	sport, rekreace	5 roků od data vydání Změny č. 3	koncepce prostorového a funkčního uspořádání, dopravní prostupnost a vazby, regulativy

F.1.3 uzavření plánovací smlouvy nebo architektonická nebo urbanistická soutěž

Nepředpokládá se využití těchto nástrojů, jejich potřeba však může vyplynout v průběhu zpracování návrhu změny územního plánu.

2.G POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územním plánem Kostelec – zm. č. 3 jsou vymezeny tyto rezervy pro bydlení, které je nutno prověřit. Vymezení nových územních rezerv může vyplynout v průběhu pořizování.

Rezervy pro bydlení

KÓD označení	TRAŤ, LOKALITA	podrobný funkční regulativ
B4	u silnice směr Kelčany	Ba
D2	Čtvrtky u Křakova	Ba
M1c	Vrchní čtvrtě u Kyjova	Ba
M2	Vrchní čtvrtě u Kyjova	Ba
N1	U harfy	Ba
N2	Kozdruhy	Ba
P	Široký	Ba

U rezervy M1c bude prověřena možnost převedení rezervy do návrhové plochy bydlení.

Rezervy pro sport

lokalita	trať	plocha (ha)
K	Nivka	5,9
T3	Klíny	1,1
T4	Homole	0,4

Rezerva pro občanskou vybavenost

lokalita	trať	plocha (ha)
Z2	Záhumenice u kostela - u hřbitova	0,4

2.H POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Nejsou požadavky na zpracování variant řešení.

2.I POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Bude prověřena možnost využití prvků regulačního plánu v územním plánu (celé území nebo jeho část) a to v rámci prověření systému regulativů.

2.J POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude upřesněn po projednání návrhu zprávy o uplatňování ÚP na základě uplatněných stanovisek příslušných dotčených orgánů (dle §89 odst. 3 stavebního zákona).

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

Požadovaný obsah ÚP:

Návrh změny č.4 Územního plánu Kostelec bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. Stavební zákon ve znění pozdějších předpisů. V souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu stanoveném přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů.

ÚZEMNÍ PLÁN

I. Návrh Změny č. 4 Územního plánu Kostelec bude navazovat na strukturu Zm.č. 3 Územního plánu Kostelec případně bude výkresová část doplněna či dle potřeby upravena:

- Textová část –
- Grafická část Změny č. 4 Územního plánu Kostelec v rozsahu měněných částí:

1A	Výkres základního členění území	1: 5 000
1B	Hlavní výkres	1: 5 000
1BE	Energetika a spoje	1: 5 000
1BH	Hlavní výkres - Výkres hodnot území	1: 5 000
1 BS	Hlavní výkres – identifikace požadavků ze ZUR	1: 5 000
1 BV	Hlavní výkres - vodní hospodářství	1: 5 000
1C	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

II. Odůvodnění Změny č. 4 Územního plánu Kostelec:

- Textová část – odůvodnění
- Grafická část odůvodnění změny č. 1 Územního plánu Čeložnice v rozsahu měněných částí - v podobě předpokládaného stavu po vydání změny – příloha B.

II.1	Koordinační výkres	1: 5 000
II.2	Výkres širších vztahů	1: 50 000
II.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000

Změna územního plánu bude zpracována nad aktuálním mapovým podkladem.

Návrh změny bude zpracovatel v průběhu zpracování konzultovat s pořizovatelem a určeným zastupitelem obce Kostelec.

Změna č. 4 Územního plánu Kostelec – bude zpracována dle § 59 stavebního zákona v jednotném standardu. Projektant před odevzdáním pro každou etapu zajistí provedení kontroly dat digitálního zpracování pomocí ETL nástroje.

Koordinační výkres bude odevzdán rovněž ve formátu *.tiff, georeferencovaný v souřadnicovém systému S-JTSK s rozlišením 300 dpi.

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.

Způsob odevzdání návrhu změny k projednání je možno po dohodě projektanta, pořizovatele a určeného zastupitele upravit.

K.1 Projednávání změny

Bude sloučeno společné jednání a veřejné projednání

ZÁVĚR

Tento návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Kostelec za uplynulé období 2020 – 2024 bude ve smyslu §107 Stavebního zákona před jeho předložením zastupitelstvu obce projednán přiměřeně v souladu s ustanovením § 89 Stavebního zákona (*Projednání a schválení návrhu zadání*). Návrh zprávy včetně zadání změny doplněný a upravený na základě výsledků projednání, bude předložen zastupitelstvu obce k projednání a schválení.

Bude doplněno

Zpráva o uplatňování Územního plánu Kostelec, jejíž součástí je zadání změny č. 4 Územního plánu Kostelec, byla schválena dne **xxxxxx** na zasedání Zastupitelstva obce Kostelec usnesením č...**xxxxx** v souladu s ust. § 55 odst. 1 a § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Razítko obce

.....
Ing. Tomáš Kučera
starosta

.....
Ing. Vladimír Šimeček
místostarostka