

## II - ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOSTELEC

Odůvodnění Změny č.3 ÚP Kostelec obsahuje textovou a grafickou část.

### **OBSAH ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST:**

**II/0. Úvod, základní údaje**

**II/1. Postup pořízení změny č. 3 územního plánu**

**II/2. Soulad Změny č. 3 územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

**II/3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

**II/4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek**

**II/5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů**

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

**II/7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ**

**II/8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno**

**II/9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

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

**II/11. Vyhodnocení Změny ÚP na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území**

**II/12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

**II/13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ)**

**II/14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

**II/15. Text ÚP s vyznačením změn (srovnávací text)**

**II/16. Rozhodnutí o námitkách**

**II/17. Vyhodnocení připomínek**

\*\*\*\*\*

### **II/0.**

#### **ÚVOD, ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

Zpracování změny č.2 ÚP Kostelec objednala u firmy Ing arch Ivo Kabeláč, autorizovaný architekt (ČKA 00618, ochr. známka LAND-studio) obec Kostelec .

Zakázka je zpracována v rámci odborné technické pomoci (OTP), zak. č. 0703). Obsah dokumentace odpovídá zákonu č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti a vyhlášce č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Formální členění textové části ÚP bylo striktně převzato dle přílohy č. 7 k vyhlášce č 500/2006 Sb. Obsah podle vyhlášky č. 500/2006 Sb. se tak stal osnovou.

#### **Základní použité podklady :**

- Územní prognóza Jihomoravského kraje (UAD studio Brno - 2004),
- Územně analytické podklady obce z rozšířenou působností Kyjov,
- Podrobný doplňující terenní průzkum do map 1 : 2000 a 1 : 5 000
- Politika územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 vydané dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276 vlády ČR
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

\*\*\*\*\*

## II/1.

### **POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY č.3 ÚP KOSTELEC**

Dokumentace Změny č. 3 územního plánu Kostelec je projednávána v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (dále jen stavební zákon).

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Kostelec ze dne 25. 9. 2019 (usnesení č. 6/8/2019) o pořízení změny územního plánu Kostelec zkráceným postupem dle §55a a §55b stavebního zákona zaslal pořizovatel žádost o posouzení vlivu návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kostelec na životní prostředí ze dne 17. 9. 2019 a 8. 10. 2019 obdržel kladné stanovisko krajského úřadu.

Vypracovaný návrh Změny č. 3 ÚP Kostelec a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena dne 13. 11. 2019. K veřejnému projednání pořizovatel jednotlivě přizval Obec Kostelec, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Návrh byl k nahlédnutí na obci, u pořizovatele a na webových stránkách města Kyjov – [www.mestokyjov.cz](http://www.mestokyjov.cz).

Veřejné projednání návrhu Zm. č. 3 ÚP Kostelec se konalo dne 18. 12. 2019 na Obecním úřadě v Kostelci. Námitky mohli podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Každý mohl uplatnit připomínku. Námitky a připomínky bylo možno uplatnit do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání. Námitka musí obsahovat odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a musí být vymezeno území dotčené námitkou. K později uplatněným námitkám a připomínkám se nepřihlíželo, dotčené osoby byly na tuto skutečnost upozorněny. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatňovaly stanoviska.

Po uplynutí zákonné lhůty (27. 12. 2019) pro uplatnění stanovisek, připomínek a námitek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání upraveného a posouzeného návrhu změny ÚP a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách. Tyto návrhy doručil dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek v 30-ti denní lhůtě. Poté pořizovatel zajistil upravení návrhu ÚP a zaslal žádost o stanovisko nadřízeného orgánu dle § 55b ods. 4 stavebního zákona, které bylo doručeno 14. 2. 2020.

Následně dle ust. § 54 stavebního zákona pořizovatel předložil zastupitelstvu obce návrh na vydání Změny č. 3 Územního plánu Kostelec, včetně jeho odůvodnění. Zastupitelstvo obce ověřilo, že návrh není v rozporu s Politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

Vydání ÚP je v kompetenci Zastupitelstva obce Kostelec.

V rámci společného veřejného projednání nebyl řešen žádný rozpor.

\*\*\*\*\*

## II/2.

### **SOULAD ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

#### ***2.1. SOULAD NÁVRHU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE***

*Zpracování Změny č. 3 územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 vydanou vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20. 07. 2009, ve znění Aktualizace č. 1*

vydané dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276 vlády České republiky,

V závazné části došlo ke změnám:

- v čl. č. 14a – republikové priority
- a dále v čl. č. 109 – koridory silniční dopravy.

Z aktualizace PÚR v roce 2015 nevyplývají pro k.ú. Kostelec žádné speciální požadavky, které by bylo nutné sledovat a zahrnout do ZM2 ÚP jako návrhové plochy.

Řešené území nenáleží do žádné z rozvojových ani specifických oblastí řešených politikou územního rozvoje, neprochází zde žádná rozvojová osa.

Územní plán –jeho Změna č. 3 respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- Chrání a rozvíjí kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- Zachovává jedinečnou urbanistickou strukturu území, jeho osídlení, při stanovení způsobů využití byl dán důraz na komplexní řešení upřednostňující jej před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků
- Jsou stanoveny zásady a opatření na ochranu životního prostředí, respektování přírodních zdrojů, ochranu zemědělského a lesního půdního fondu, chráněn je krajinný ráz,
- Záměr dílčích změn svým umístěním reflektuje charakter krajiny a její hodnoty.

## 2.2 SOULAD NÁVRHU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JmK) byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány 5. 10. 2016 a nabyly účinnosti dne 4. 11. 2016.

V kap. A návrhové části ZÚR JmK stanovují **priority územního plánování Jihomoravského kraje** pro územně plánovací činnost kraje a obcí a pro rozhodování v území.

Návrh územního plánu Kostelec tyto priority územního plánování JmK zohledňuje.

V kap. B návrhové části ZÚR JmK vymezují na území JmK **rozvojové oblasti a rozvojové osy**, kterými se rozumí zpřesněné rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené politikou územního rozvoje a rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu. Kostelec nespadá do takto vymezených území. Město Kyjov, sídlo ORP pro obec Kostelec je vymezeno jako regionální centrum.

V kap. C návrhové části ZÚR JmK vymezují na území JmK **specifické oblasti**. Správního obvodu ORP Kyjov, do kterého obec Kostelec patří, se netýkají žádné specifické oblasti.

V kap. D návrhové části ZÚR JmK vymezují **plochy a koridory veřejné infrastruktury nadmístního významu**, kterými se rozumí plochy pro umístění dopravní a technické infrastruktury, a **plochy a koridory územních rezerv**, jejichž potřebu a plošné nároky je nutno prověřit.

Obce Kostelec se týká:

vymezení vedení krajské sítě cyklistických koridorů, na území JmK specifikované a územně vymezené takto:

U Slepice – Kyjov – Vracov – Bzenec – Veselí nad Moravou  
dotýkající se území obcí Bukovany, Bzenec, Kelčany, Kostelec, Kyjov, Lovčice, Nechvalín,  
Ostrovánky, Vlkoš, Vracov, Ždánice. Trasa byla převzata z informačního zdroje:  
<http://www.cyklo-jizni-morava.cz/pres-zdanicky-les-na-kyjovsko>

Samotný dokument ZÚR JmK neobsahuje grafickou specifikaci trasy.

V kap. D návrhové části ZÚR JmK vymezují rovněž **plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability krajiny**, kterými se rozumí plochy pro umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES. Obce Kostelec se nedotýkají.

V kap. E návrhové části ZÚR JmK upřesňují územní podmínky koncepce **ochrany a rozvoje**

**přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.**

V návrhu ÚP Kostelec jsou splněny požadavky ZÚR JmK na uspořádání území a úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce.

V kap. F návrhové části ZÚR JmK stanovují a vymezují jednotlivé **typy krajín a jejich cílové charakteristiky**. Kostelec je takto zařazen do **krajinného typu 6 - Kyjovsko – bzeneckého**

V návrhu ÚP jsou zohledněny cílové charakteristiky příslušného typu krajiny a splněny požadavky na uspořádání území a úkoly pro územní plánování.

<b>Cílová charakteristika</b>
a) Pohledově otevřená zemědělská krajina s mírně až výrazně zvlněným reliéf s vyšší dynamikou ve východní a severovýchodní části krajinného typu; 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.
<b>Požadavky na uspořádání a využití území</b>
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.

<b>Úkoly pro územní plánování</b>
a) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělské výroby.
b) Vytvářet et 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.

V kap. G návrhové části ZÚR JmK vymezují **veřejně prospěšné stavby** pro veřejnou infrastrukturu, včetně souvisejících staveb a objektů (VPS) a **veřejně prospěšná opatření** (VPO).

Obce Kostelec se netýkají VPS ani VPO vymezené v ZÚR JmK.

V kap. H návrhové části ZÚR JmK stanovují **požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí**. Obec Kostelec se týká: krajské cyklistické trasy. Při pořizování návrhu ÚP Kostelec byly tyto koridory před jejich vymezením územně koordinovány a upřesňovány.

V kap. I návrhové části ZÚR JmK jsou vymezeny plochy, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií. ZÚR JmK v této oblasti neukládají žádné požadavky a úkoly pro územně plánovací dokumentaci obce Kostelec.

Vyhodnocení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

<b>kapitola</b>	<b>charakteristika</b>	<b>Vyhodnocení zohlednění v ÚP a ZM3 Kostelec</b>
1	Obecná zásada naplnění vizí JmK	Respektováno, podpora polyfunkčního využívání území a jeho hodnot
2	Obecná zásada eliminace příkrých rozdílů v území	Respektováno, nedotýká se řešeného území
3	Obecná zásada polycentrického rozvoje JmK	Obec je stabilizovanou součástí systému osídlení, vazby jsou stabilizované území není součástí multimodálních koridorů. Nedotýká se řešeného území

<i>kapitola</i>	<i>charakteristika</i>	<i>Vyhodnocení zohlednění v ÚP a ZM3 Kostelec</i>
4	Obecná zásada rozvoje urbanizace a vyváženosti ke krajině a hospodářství	Respektováno, obec je v ÚP i Změně č.3 rozvíjena jako polyfunkční obytný a hospodářský prostor s vyváženým vztahem ke kvalitám krajiny a životního prostředí – zajištěno tezemi přijaté urbanistické koncepce a nastavením systému regulativů
5	Obecná zásada integrovaného rozvoje území	Respektováno, zajištěno tezemi přijaté urbanistické koncepce a nastavením systému regulativů
6	Obecná zásada respektování rozdílných charakteristik částí JmK	respektována, nenese konkrétní požadavky na plochy k.ú. Kostelec, respektována je cílová charakteristika krajiny, již je řešené území
7	Obecná zásada pro dopravu napojení JmK vně	Respektováno, netýká se nároků na plochy v dotčené území součástí
8	Obecná zásada dopravní infrastruktury	Nejsou specifické požadavky na k.ú. Kostelec
9	Ad c) cyklodoprava Ad d) IDS JmK	Součástí řešení je koridor krajské cyklotrasy IDS JmK respektován
10	Prostupnost krajiny	Je zajištěna vymezením komplexního diferencovaného dopravního systému, tento je změnou č. 3 respektován
11	Obecná zásada obslužnosti občanskou vybaveností	Respektována, vymezeny dostatečné plochy pro občanskou vybavenost a smíšené funkce, napojení na vyšší centra, vztahy jsou stabilizované
12	Kvalita životního prostředí	Zajištěna funkční zonací s vymezením ploch s prioritou ochrany krajiny a diferencovaným polyfunkčním využíváním území; /P a jeho změna vytvářejí podmínky pro rozvoj cestovního ruchu. Rozvíjí a propojuje stávající cyklotrasy, umožňuje pěší dostupnost atraktivních míst v okolí (Chřiby, Kyjov, lokalitu vinných sklepů se zázeminím vinohradů). Podporováno je dopravní spojení s okolními obcemi, cyklistické i pěší.
13	Obecná zásada ochrany před imisemi	Respektována zásada minimalizace vlivů na ŽP je součástí urbanistické koncepce a nastavení systému regulativů
14	Přírodní a civilizační hodnoty	Zajištěna funkční zonací s vymezením ploch s prioritou ochrany krajiny a diferencovaným polyfunkčním využíváním území. Jsou vytvořeny předpoklady pro rozvoj sociální soudržnosti obyvatel. Úpa jeho Změna č. 3 posilují funkce centrální obytné zóny sídla jako reprezentativního prostoru a místa k setkávání obyvatel, navrhuje nové rozvojové plochy pro bydlení, občanskou vybavenost a veřejnou zeleň.
15	Venkov a primární sektor	Respektováno, zásada zachování hodnot a jedinečnosti formou zonace a nastavení systému regulativů, který byl Změnou č. 3 aktualizován
16	Obecné zásady stabilizace hospodářství a soudržnosti	Respektováno, urbanistická koncepce přijatá v ÚP definuje zásady, řešené území není součástí vymezených rozvojových os
17	Specifické oblasti	Řešené území není součástí vymezených specifických oblastí
18	Ohrožení území přírodními katastrofami	Jevy se v území nevyskytují; obecná ochrana krajiny a hodnot je opatřeními respektována
19	Primární ekologicky šetrné zdroje	Nejsou v ÚP navrhovány, nejsou zde vhodné podmínky s ohledem na zachování hodnot řešeného území
20	Ochrana vodohospodářsky významných území	Řešené území není jejich součástí
21	Bezpečnost území, civilní obrana	Zásady jsou součástí ÚP, nejsou požadavky na vymezení ploch
22	Napojení orgánů ÚP na národní a vyšší plánovací aktivity	Je respektováno, nejsou navrhována konkrétní urbanizační nebo technická opatření, na území nejsou formulovány požadavky, je podporován rozvoj nadmístních cyklotras
23	Podporovat pořizování ÚP	Respektováno, obec má vydán ÚP

\*\*\*\*\*

**II/3.****SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

ÚP i Změna č. 3 ÚP je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, respektuje vymezuje základní koncepci uspořádání a funkčního využívání území, ctí a rozvíjí potenciály řešeného území, veškeré jeho kladné hodnoty. Respektuje a spoluvytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu přírodních a civilizačních hodnot, vytváření harmonizujících podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.

Ochrana a rozvoj hodnot území v návrhu ÚP spočívá:

- v respektování definovaných chráněných hodnot území podle jiných právních předpisů,
- v ochraně pestré krajiny s vymezením ploch s prioritou ochrany přírody a krajiny,
- v respektování volné zemědělské krajiny, zejména tradiční různorodé zemědělské krajiny,
- v respektování urbanistických hodnot sídla a jeho uspořádání, jeho dominant a potenciálů,
- v respektování dopravní propustnosti území pro různé druhy dopravy v přiměřeném rozsahu,
- v ochraně nezastavěného území vytvářením podmínek pro účelné využití zastavěného území - v respektování volné zemědělské krajiny, zejména tradiční zemědělské krajiny,
- v principech vymezení zastavěného území s cílem ochrany nezastavěného území a ochrany hodnot řešeného území,
- v ochraně nezastavěného území vytvářením podmínek pro účelné využití zastavěného území s využitím plochy stávajících výrobních ploch včetně rozvojových v souladu s dříve přijatými koncepčními rozhodnutími,
- v podpoře polyfunkčního využívání krajiny, včetně měkkých forem rekreace a podporou podmínek pro její rozvoj a provoz,
- v návrhu regulativů pro činnosti v území v rozsahu odpovídajícím možnostem (časem značně proměnlivé) legislativy, resp. jejích výkladů – viz kap. 6.,
- v návrhu urbanisticky cenných prostorů sídla a krajiny, specifikaci nepřipustných staveb podle §18 SZ v jednotlivých vymezených plochách.

Aplikovány byly požadavky na komplexnost ÚP procesu v souladu s nelegislativním strategickým dokumentem „Politika architektury a stavební kultury České republiky“, který vláda ČR schválila dne 14.01.2015 usnesením č. 22.

Aplikovány byly požadavky na komplexnost ÚP procesu v souladu s nelegislativním strategickým dokumentem „Politika architektury a stavební kultury České republiky“, který vláda ČR schválila dne 14.01.2015 usnesením č. 22.

\*\*\*\*\*

**II/4****SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH VYHLÁŠEK**

Návrh Změny č. 3 ÚP Kostelec je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2005 Sb v platném znění a jeho prováděcími právními předpisy, zejména vyhláškou č. 500/2006 Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb, vše v platném znění, a to jak po stránce metodické, tak v uspořádání dokumentace, průběhu jejího zpracování a pořízení. Důraz je kladen na znalost území na základě poskytnutých podkladů i terénních průzkumů, spoluprací s profesními specialisty, prověřujícími koncepční, dlouhodobě vyváženou existenci řešeného území.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v navržené struktuře vytváří základní rámec urbanistické koncepce. |Jednotlivé druhy ploch jsou dále členěny v souladu s vyhodnocením potenciálu území a možnostmi jeho dalšího využívání. Systém regulativů je rozvinut v rozsahu a souladu s požadavky SZ a jeho prováděcími předpisy i pokyny pořizovatele.

\*\*\*\*\*

## II/5

### SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

#### 5.1 SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požadavky zvláštních právních předpisů podle SZ byly při návrhu Změny č. 3 ÚP plně akceptovány, limity, vyplývající z těchto požadavků jsou zakresleny v koordinačním výkrese a uvedeny v příslušných kapitolách odůvodnění návrhu.

##### 5.1.1 Požadavky na ochranu zdravých životních podmínek

*Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití a rozvojových ploch s návrhem změny funkčního využití byly zohledněny podmínky místa s ohledem na riziko hluku a zhoršenou kvalitu ovzduší. Plochy výroby a skladování byly vymezeny ve vazbě na stávající areály s dopravní obsluhu mimo chráněné plochy.*

*Ochrana veřejného zdraví, včetně ochrany před škodlivými účinky hluku a vibrací, vyplývá ze současné legislativy, která je v ÚP respektována, uplatňována bude zejména v procesu územního řízení, t.j. následných postupů podle SZ.*

##### 5.1.2 Požadavky na obranu státu

*Nebyly uplatněny.*

#### 5.2 POŽÁRNÍ A CIVILNÍ OCHRANA

##### **Zdroje vody pro hašení požárů**

*(§ 29, odst.1 písm.k) zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů)*

*Objekty bydlení a výroby jsou zabezpečeny proti požáru stávající vodovodní sítí o dimenzi DN 80 a vyšší a návrhem na její doplnění. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení. Dále mohou být pro zabezpečení požární vody využity stabilizované vodní plochy. Protipožární zabezpečení tak bude vyhovovat ČSN 73 0873 Zásobování požární vodou a ČSN 75 2411 Zdroje požární vody.*

##### **Z hlediska civilní ochrany**

*bude respektována vyhláška č. 380/2002 Sb. MVČR k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a zákon č. 239/2000 Sb. O integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů.*

**Obsah řešení** vychází z požadavků vyhlášky č. 380/2002 Sb. § 20 a z požadavků orgánu, zajišťujícího systém a organizaci civilní ochrany, Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje (HZS JmK).

#### 5.3 SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

dotčený orgán	charakteristika požadavku	informace o úpravě dokumentace

Bude doplněno z výsledků projednávání.

\*\*\*\*\*

---

## II/6

### ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo Zadáním, ani stanovisky DO požadováno, nebylo provedeno.

*Odbor životního prostředí KÚ JMK ve přípisu č.j.: /JMK 143527/2019/OŽP Mar/ ze dne 07. 10. 2019 konstatoval, že koncepce Změny č. 3 ÚP Kostelec nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy NATURA 2000, a proto neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (SEA).*

---

\*\*\*\*\*

## II/7

### STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 SZ

*Nebylo k návrhu ZMI ÚP uplatněno. Vyhodnocení vlivů ZMI ÚP na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.*

*Chráněná území a evidované plochy ochrany přírody nejsou změnou č. 3 ÚP Kostelec dotčeny*

---

\*\*\*\*\*

## II/8

### SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 SZ ZOHLEDNĚNO,

Stanovisko nebylo vydáváno – viz výše kap. II/7, *Krajský úřad neuplatnil k návrhu ZMI ÚP stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ.*

---

\*\*\*\*\*

## II/9

### KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

**Zdůvodnění přijatého řešení** obsahuje odůvodnění v rozsahu jeho potřeby podle osnovy návrhu opatření obecné povahy, s předsunutím indexu "Z" před kód.

#### Z.0. ÚVOD

#### Z.0.1 ZÁKLADNÍ POUŽITÉ POJMY

Definice použitých pojmů pro aplikaci v ÚP Kostelec je rozšířena a upřesněna z důvodu jasné definice pro použití v tomto ÚP s cílem zamezení různým (např. i spekulativním) výkladům, které by mohly umožnit obcházení smyslu systému regulativů.

#### **Z.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

##### **Z.1.1 Vymezení řešeného území**

Zájmové území dotčené změnou č. 3 ÚP Kostelec je vymezeno tak, aby v nezbytném rozsahu postihlo předmět dílčích změn a byly řešeny nezbytné souvislosti, vyplývající ze smyslu a cílů územního plánování.



## Z.1.2 Zastavěné území

Zastavěné území obce 15. října 2019 bylo aktualizováno podle dat CUZK rozšiřuje území vymezené v ÚP, ve výkresech je zakresleno na přilehlých plochách ve zvoleném výřezu, dokumentujícím změnu č. 3 ÚP Kostelec ve výkresech č. 1a a 1b.

## Z.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

### Z.2.1 Zásady koncepce rozvoje obce

Změna ÚP č. 3 nemá vliv na koncepci rozvoje území obce.

### Z.2.2 Hlavní cíle řešení Změny č. 3 územního plánu a rozvoje obce

dílčí změna	předmět změny	odůvodnění, poznámka
3.1	„Zrušit dopravní a technický koridor přes p.č. 1290/8 a 1290/9 (mezi lokalitami B1 a B2) a obě parcely určit k zástavbě funkcí pro bydlení v návaznosti na lokalitu B“	Požadavek byl prověřen v terénu z hlediska urbanistické koncepce prostoru i vodo hospodářským specialistou, který přezkoumal podklady z KPÚ. Z posouzení specialisty-vodohospodáře vyplynula možnost zrušení navrhovaného svodného příkopu v úseku mezi lokalitami B1 a B3, plocha pro kapacitní příkop, procházející po jižním okraji uvedených lokalit má v KPÚ vymezenou potřebnou plochu, která bude odvádět přívalové vody mimo plánovanou zástavbu. Pozemek p.č. 1290/9 není možné připojit k návrhové ploše B2, neboť by nebylo možné obsloužit návrhovou plochu B1 a zajistit harmonické uspořádání prostoru, předcházející následným provozně-hygienickým střetům (kumulované vlivy na chráněné bydlení) a naplnit smysl a cíle územního plánování (§18 SZ). V lokalitě byla zjištěna stavební činnost v rozporu s koncepcí ÚP, když na pozemku obce p.č. 1290/8 byla realizována přípojka tech. sítí. Došlo tak k zásadnímu narušení v ÚP vymezené koncepce, kdy je zrušena izolační plocha zeleně podél vodního toku na p.č. 1290/8, čímž dochází k přímému kontaktu sportoviště se zamýšleným rozvojem bydlení, což jednoznačně vytváří podmínky pro následné funkční a provozní střety. Trasa navržené komunikace k obsluze lokality B2 je zachována podle návrhu ÚP Kostelec, návrhová plocha pro bydlení B1 je rozšířena o plochu po zrušení dopravně-technického koridoru mezi lokalitami B1 a B2, kde lze na části pozemků 1290/122, 1290/14a 1290/15 realizovat obytnou zástavbu.
3.2	„Změnit část plochy v lokalitě Vrchní čtvrť mezi vedením VN a stávajícím RD z rezervní na potenciální rozvojovou“ <i>Vymezení plochy pro obytnou zástavbu v trati Vrchní čtvrť, JZ cíp k.ú. lok. M1 (rozdělena na M1a, M1b a M1c)</i>	- Požadované rozšíření je z hlediska lokálních poměrů nekonfliktní, doplňuje tuto od Kostece izolovanou enklávu, spadující k městu Kyjovu. K ploše M1a je již vybudována účelová komunikace. - V jihovýchodní části v ÚP vymezené rezervy „M1“ je v rozporu s ÚP již realizován RD na pozemku p.č.761/452; na CUZK je evidován jako „rozestavěná budova“ na části pozemku p.č. 761/11 je příslušenství realizovaného RD. Změnou ÚP Kostelec č. 2 je uvedený stav aktualizován, vymezena je návrhová plocha pro bydlení, označená M1b. - Na SV části v ÚP vymezené rezervě pro bydlení je vybudována fotovoltaická elektrárna, společně s pozemkem p.č. 761/10 je součástí zbytku v ÚP Kostelec vymezené plochy rezervy M1c – tato se záměry na plochách M1a a M1b zmenšuje.
3.3	Prověřit podmínky využití plochy OVb- - obecní smíšená s širším spektrem přípustného využití – Ba, Bd, Ob, Vb.	Úprava regulativu má za cíl zajistit rozvoj smíšených ploch v souladu s cíli územního plánování, zejména zachování hodnot stávající zástavby obce a zachování sociální stability a pospolitosti v obci
3.4	Dílčí změna vypuštěna z návrhu ZM3 ÚP na základě vyhodnocení souvislostí - je nesystémová, narušuje principy možného rozvoje vymezené lokality D2	Požadavkem byla změna části plochy rezervy na návrhovou bez prověření koncepce využití plochy D2 územní studií. Z důvodu rozporu záměru s koncepčními zásadami a východisky ÚP byl záměr shledán nekonceptním, jeho realizace by mohla významně narušit možnost budoucího harmonického uspořádání lokality rezervy D2

Dílčí změna	předmět změny	odůvodnění, poznámka
3.5	Zpracování požadavků PÚR a ZÚR JmK; Aktualizace zastavěného území podle ust. § 58 odst. 3 SZ; zpracování aktualizovaných mapových podkladů po pozemkových úpravách a definovat základní použité pojmy	Potřeba vychází z požadavků stavebního zákona (SZ), požadavků nadřazené dokumentace PÚR a ZÚR, aktualizace ÚAP ORP Kyjov; Pozemkové úpravy jsou řešeny mimo obvod zastavěných a zastavitelných ploch, mapový podklad bude koordinačně zpracován; Definovat základní použité pojmy je nezbytné z hlediska upřesnění systému regulativů a zajištění jeho účinnosti, eliminovat vliv rozdílných výkladů pojmů s možnými důsledky obcházení systému regulativů.

### Z.2.3 Zhodnocení vztahů dříve zpracované a schválené ÚPD

#### Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

Ze schválené politiky územního rozvoje ČR, která byla schválena usnesením vlády č. 929 dne 20. července 2009 ve znění Aktualizace č. 1 vydané dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276 vlády České republiky nevyplývají pro Změnu č. 2 ÚP Kostelec, kromě obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, území žádné požadavky, které je nutno sledovat a zahrnout do ÚP jako návrhové plochy.

Územní plán Kostelec upřesňuje priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené PÚR ČR v řešeném území:

- Jsou stanoveny podmínky pro rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Je diferencovaně zajištěna ochrana významných částí urbanizované části sídla i krajiny, specifikace je uvedena ve výkrese 1bh a textu kapitol 2.7 a 5.10.
- Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území – viz výše, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (centrum obce, ochrana ZPF, zejména I. a II. třídy ochrany). Při stanovování způsobu využití území v územním plánu Kostelec dává přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území,
- ÚP chrání krajinu a respektuje její hodnoty, její pestrost a charakter, chrání rozsah lesa a zvyšuje podíl krajinné zeleně, vytváří podmínky pro prostupnost krajiny a posílení ekologické stability, respektuje chráněná ložisková území, ochranu zemědělského a lesního půdního fondu, doplňuje územní systém ekologické stability. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou stanoveny zásady ochrany krajinného rázu, chráněny jsou nivy vodních toků,
- ÚP vytváří předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu v oblasti Chřibů a navazující krajinu Podchřibí. Rozvíjí a propojuje stávající cyklotrasy, respektuje krajskou cyklotrasu, která je zakreslena ve výkrese 1bs, umožňuje pěší dostupnost atraktivních míst v okolí Podporováno je dopravní spojení s okolními obcemi, cyklistické i pěší.
- prověřuje účelnost dalšího rozšíření zastavitelných ploch v řešeném území, stanoví podmínky pro hospodárné využití zastavěného území, podporuje dostavby proluk a přestavbu uvnitř zastavěného území a tím hospodárné využití veřejné infrastruktury. Rozvojové záměry jsou umísťovány v návaznosti na stávající zástavbu bez negativních dopadů na charakter krajiny,
- ÚP zachovává urbanistické hodnoty v sídle, jeho kompaktnost a charakter s typickými formami převážně ulicové zástavby (viz výkres 1bh a text kap. 2.7), omezuje rozšiřování zástavby do volné krajiny. Vytváří podmínky pro ochranu urbanistické struktury, kulturních památek a archeologických nalezišť,
- vytváří podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi,
- v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytváří v systému regulativů (kap. č. 6.3) podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem

*zmírňování účinků přívalových vod v extravilánu,*

- vytváří podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury, vytvářet podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti okolních obcí a měst, zejména pak města Kyjova, jako regionálního centra,
- při umístování veřejné infrastruktury minimalizuje rozsah fragmentace krajiny, respektuje silniční dopravní koridory, účelně a hospodárně navrhuje nové trasy komunikací pro zajištění prostupnosti území a diferencuje dopravu s ohledem na zlepšování obytných hodnot sídla, jsou vytvořeny podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury. Technická infrastruktura je v obci na vysoké úrovni a splňuje požadavky na vysokou kvalitu života obyvatel. Koncepce technické infrastruktury je stabilizovaná, Změna č. 3 ji neovlivňuje.
- Jsou zajištěny podmínky pro ochranu území a obyvatelstva před povodněmi a rozlivy, jsou navrženy zádržné vodní plochy a další opatření ke zpomalení odtoku z území a revitalizaci vodních toků. ÚP dále stanovuje podmínky pro ochranu před větrnou erozí na plochách orné půdy v širším zázemí členité krajiny obce. V zastavitelných plochách je navrženo vsakování a využívání dešťových vod – viz kap. č. 6.4.
- Jsou vytvořeny předpoklady pro rozvoj sociální soudržnosti obyvatel. ÚP Kostelec posiluje funkce centra sídla, prostoru zámku a fary, jako reprezentativního prostoru a místa k setkávání obyvatel, navrhuje nové rozvojové plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, obecní rekreaci a veřejnou zeleň,
- ÚP umožňuje polyfunkční využití území s potřebnou vybaveností, vytváří podmínky pro možnost vzniku nových pracovních míst stabilizací a návrhem ploch výroby, včetně smíšené, což je jednou z podmínek pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

## Zásady zemního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JmK)

Jihomoravský kraj pořídil ZÚR JmK, které byly vydány opatřením obecné povahy dne 5. 10. 2016 a nabyly účinnosti dne 4. 11. 2016.

V kap. A návrhové části ZÚR JmK stanovují **priority územního plánování Jihomoravského kraje** pro územně plánovací činnost kraje a obcí a pro rozhodování v území.

Návrh ZM č. 3 územního plánu Kostelec tyto priority územního plánování JmK zohledňuje.

V kap. B návrhové části ZÚR JmK vymezují na území JmK **rozvojové oblasti a rozvojové osy**, kterými se rozumí zpřesněné rozvojové oblasti a rozvojové osy vymezené politikou územního rozvoje a rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu. Kostelec není součástí rozvojové osy. Město Kyjov je vymezeno jako regionální centrum.

V kap. C návrhové části ZÚR JmK vymezují na území JmK **specifické oblasti**.

Správního obvodu ORP Kyjov, do kterého obec Kostelec náleží, se netýkají žádné specifické oblasti.

V kap. D návrhové části ZÚR JmK vymezují **plochy a koridory veřejné infrastruktury nadmístního významu**, kterými se rozumí plochy pro umístění dopravní a technické infrastruktury, a **plochy a koridory územních rezerv**, jejichž potřebu a plošné nároky je nutno prověřit.

Obce Kostelec se žádné vymezené koridory nedotýkají.

V kap. D návrhové části ZÚR JmK vymezují rovněž **plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability krajiny**, kterými se rozumí plochy pro umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES. Obce Kostelec se vymezené koridory nedotýkají.

V kap. E návrhové části ZÚR JmK upřesňují územní podmínky koncepce **ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území** kraje.

V návrhu Změny č. 3 jsou splněny požadavky ZÚR JmK na uspořádání území a úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce – viz výkres 1bh a kap. 2.7.

V kap. F návrhové části ZÚR JmK stanovují a vymezují jednotlivé **typy krajin a jejich cílové**

**charakteristiky.** Kostelec je takto součástí typu 6 krajinného typu Kyjovsko-bzeneckého

V návrhu Změny č. 3 ÚP Kostelec jsou zohledněny cílové charakteristiky příslušného typu krajiny a splněny požadavky na uspořádání území a úkoly pro územní plánování.

V kap. G návrhové části ZÚR JmK vymezují **veřejně prospěšné stavby** pro veřejnou infrastrukturu, včetně souvisejících staveb a objektů (VPS) a **veřejně prospěšná opatření** (VPO). Obce Kostelec se netýkají VPS ani VPO vymezené v ZÚR JmK.

V kap. H návrhové části ZÚR JmK stanovují **požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí.** Obce Kostelec se žádné aktivní požadavky netýkají. Vztahy k okolním obcím jsou řešeny v ÚP obcí a jsou koordinovány.

V kap. I návrhové části ZÚR JmK jsou vymezeny plochy, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií. Obce Kostelec se vymezení netýká.

### Regionální plánování

Nebyl zpracován plán rozvoje regionu.

### Z.2.4 Ochrana přírody a krajiny, NATURA 2000, CHKO

Nemění se. Zpracovaná Změna č. 3 nemá vliv na chráněná území přírody a krajiny.

### Z.2.5 Ochrana památek

Nemění se. Zpracovaná Změna č. 3 nemá vliv na památky.

### Z.2.7 Ochrana a rozvoj hodnot území obce

Cílem vymezení urbanisticky cenných prostorů a opatření pro změny v území má za cíl vytvoření nástroje pro ochranu definovaných hodnot. Systém je provázán na vyloučení možnosti některých staveb podle §18 SZ. Vymezení vychází z podrobných terénních průzkumů a vyhodnocení hodnot a potenciálů vymezených ploch.

## Z.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### Z.3.1 Urbanistická koncepce

Nemění se – z povahy změn nedochází k jejímu dotčení.

Území řešené změnou – viz kap. Z.2.2

dílčí změna	předmět změny, lokalizace	Odůvodnění z hlediska vlivu na urbanistickou koncepci
3.1	Zrušit dopravní a technický koridor přes p.č. 1290/8 a 1290/9 (mezi lokalitami B1 a B2)	Požadavek na pokračování fronty realizované zástavby v ul. U hřiště (lokalita B2) a faktické rozšíření lokality B1 na úkor navržené izolační zeleně u hřiště je v rozporu s koncepčním a harmonickým uspořádáním lokality, nenaplnuje požadavky §18 SZ, odst.1 až 4
3.2	„Změnit část plochy v lokalitě Vrchní čtvrtě mezi vedením VN a stávajícím RD z rezervní na potenciální rozvojovou“ Vymezení plochy pro obytnou zástavbu v trati Vrchní čtvrtě, JZ cíp k.ú. lok. M1 (rozdělena na M1a, M1b a M1c)	Změna nemá vliv na přijatou urbanistickou ÚP Kostelec. Enkláva funkčně a prostorově souvisí se zástavbou města Kyjov, k obci Kostelec nemá významné prostorově-funkční vazby
3.3	Provéřit podmínky využití plochy OVb - obecní smíšená s širším spektrem přípustného využití – Ba, Bd, Ob, Vb.	Dílčí změna posiluje účinnost přijaté urbanistické koncepce
3.4	Vypuštěna na základě rozhodnutí o námitkách	-

dílčí změna	předmět změny, lokalizace	Odůvodnění z hlediska vlivu na urbanistickou koncepci
3.5	Zpracování požadavků PÚR a ZÚR JmK; Aktualizace zastavěného území podle ust. § 58 odst. 3 SZ; zpracování aktualizovaných mapových podkladů po pozemkových úpravách a definovat základní použité pojmy	Požadavky nemají vliv na přijatou urbanistickou koncepci v ÚP Kostelec; mapové podklady mimo zastavěné a zastavitelné plochy, kde jsou navrhovány změny, jsou informativně připojeny

### **3.1.2 Urbanistická kompozice, vymezení a uspořádání funkčních ploch území,**

Definice a upřesnění urbanistické kompozice vychází z požadavku vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

#### **Z.3.2 Vymezení zastavitelných ploch**

##### **Z3.2.1 Plochy bydlení - (§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.)**

- Plocha B2, rozšířená o plochu části zrušeného technicko – obslužného koridoru je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a koncepcí vydaného ÚP. Je tedy zachován rozsah lokality B1 podle návrhu ÚP Kostelec.
- Plochy M1a a M1b a rozšiřují stávající obytnou zónu v souladu s urbanistickou koncepcí. Omezení na výstavbu 1 RD má za cíl zachování hodnot enklávy, její struktury zástavby. Lokalita se nachází v pohledově exponované poloze.
- Plochy M1a a M1b se nacházejí v poddolovaném území – viz výkres 2a.
- 4. sloupec tabulky a poslední řádek tabulky byly z OOP vyřazeny, měly orientační hodnotu v době zpracování ÚP, nejsou závaznými hodnotami.

\*\* - Podmínka pro využití vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, uvedená pod tabulkou má za cíl předcházet nekoordinované výstavbě bez předchozího napojení na dopravní a technickou podle koncepce ÚP a v koordinaci s postupem urbanizace v souvislostech místa.

##### **Z.3.2.2. Plochy pro ostatní funkce**

Nemění se, nejsou vymežovány - bez odůvodnění.

##### **Z.3.3 Vymezení ploch přestavby**

Nemění se, nejsou vymežovány - bez odůvodnění.

##### **Z.3.4 Vymezení systému sídelní zeleně**

Nemění se, nejsou vymežovány - bez odůvodnění.

### **Z.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

(včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)

Změna názvu kapitoly podle vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění po novele.

#### **Z.4.1 DOPRAVA**

##### **Kapitoly Z.4.1.1. až Z.4.1.6**

Nemění se-bez odůvodnění.

##### **Z.4.1.7. Účelová doprava**

Zrušení koridoru pro dopravu a příkop mezi lokalitami B1 a B2 podle výkresu 1b nenarušuje zásadním způsobem obsluhu a prostupnost území. V souladu s vůlí samosprávy lze dopravní prostupnost daným směrem zrušit bez významných negativních dopadů do vztahů v sídle.

##### **Kapitoly Z.4.1.8 až Z.4.1.10**

Nemění se-bez odůvodnění.

## **Z.4.2 ENERGETIKA**

Nemění se-bez odůvodnění.

## **Z.4.3. Elektronická komunikační zařízení**

Nemění se-bez odůvodnění.

## **Z.4.4. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ ZAŘÍZENÍ**

### **Kapitoly Z.4.4.1 až Z.4.4.5**

Nemění se-bez odůvodnění.

### **Z.4.4.6 Povrchový odtok a eroze**

V jižní části dotčeného katastrálního území, v lokalitě Klíny, jižně od návrhových ploch B1 a B2, dochází vlivem nepříznivých přírodních podmínek (členitý a poměrně svažité terén, který má vysokou míru erozní ohroženosti) a nevhodného obhospodařování zemědělsky využívaných pozemků k odnosu ornice a ohrožování zastavěného území i návrhových rozvojových ploch (m.j. B1 a B2) přívalovými vodami a následné sedimentaci splavené ornice na současně zastavěném území obce. K ochraně návrhových ploch pro zástavbu B1 a B2 je ve vydaném ÚP Kostelec navržen záchytný příkop s odvedením vody do toku Malšinka a do stávajícího záchytného příkopu při lokalitě B5 a hřiště s ústím do Malšinky.

Změnou ÚP je odvod případných extravilánových vod a ochrana intravilánu před přítokem vod nasycenými splaveninami budou řešen dle *Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Kostelec u Kyjova, Dokumentace technického řešení*. V rámci této dokumentace je navržen **Záchytný příkop ZP 3**, který respektuje trasu příkopu navrhovaného platným územním plánem. Napojení na stávající příkop při lokalitě B5 a hřištěm však toto nové, v KPÚ prověřené řešení již nenavrhuje. Z tohoto důvodu je možné zrušit dopravní a technický koridor přes p.č. 1290/8 a 1290/9 a provést požadovanou dílčí změnu územního plánu.

Příkop ZP 3 je funkčně rozdělen na dvě části: v km 0,000 – 0,120 se příkop svažuje směrem k potoku Malšinka, do kterého je tento úsek zaústěn a plní zde funkci záchytnou. V km 0,120 – 0,380 má příkop funkci nejen záchytnou (ochrana nemovitostí), ale i retenční. Vzhledem k tomu že, povrchové vody z něj není možno kvůli spádovým poměrům zaústit do vodního toku, je navržen jako zasakovací příkop s retenčním prostorem. Otevřený profil je zde takového průtočného profilu, aby jeho retenční prostor byl schopen pojmout objem povodňové vlny. Hloubka příkopu je zvolena 1,25 m, šířka ve dně 1,0 m, sklon svahů 1:1, celková šířka v koruně je 3,5 m, plocha v příčném řezu 2,81 m<sup>2</sup>, při délce vhodného úseku cca 260 m, je pak celkový retenční objem 731 m<sup>3</sup>, objem povodňové vlny při Q 100 je spočten na 672 m<sup>3</sup>. V trase příkopu budou vybudovány dle sklonových poměrů zemní hrázky, které zachytí povrchový odtok v jednotlivých menších retenčních prostorech. Ve dně příkopu je možno v dalším stupni PD navrhnout dle IGP drenážní potrubí se zašterkováním, které bude postupně povrchovou vodu vsakovat do půdního profilu.

### **Kapitoly Z.4.4.7 až Z.4.4.8**

Nemění se-bez odůvodnění.

## **Z.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)

Změna názvu kapitoly podle vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění po novele.

## **Kapitola Z.5.1**

Nemění se-bez odůvodnění.

## **Kapitola Z.5.2**

V názvu kapitoly i podkapitoly Z.5.2.3 se uvádějí samostatně interakční prvky, neboť je z hlediska legislativy (např. pro účely vyvlastnění) nejsou součástí ÚSES, je proto třeba věcně oddělit ÚSES, definovaný legislativou (biocentra + biokoridory) od interakčních prvků.

Pozn.: oborová metodika interakční prvky za součást ÚSES považuje.

## **Kapitoly Z.5.2.4 až Z.5.2.7**

Nemění se-bez odůvodnění.

## **Kapitoly Z.5.3 až Z.5.6**

Nemění se-bez odůvodnění.

## **Kapitola Z.5.7**

Název se mění v důsledku zajištění souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. v platném znění, která termíny změnila.

## **Kapitola Z.5.0**

Nemění se-bez odůvodnění.

## **Kapitola Z.5.9**

V kapitole se uvádějí samostatně interakční prvky, neboť je z hlediska legislativy (např. pro účely vyvlastnění) nejsou součástí ÚSES, je proto třeba věcně oddělit ÚSES, definovaný legislativou (biocentra + biokoridory) od interakčních prvků.

## **Kapitola Z.5.10**

Kapitola řeší ochranu hodnot řešeného území ve vztahu ke znění §18 SZ, který umožňuje ve volné krajině umístování některých druhů staveb bez prověření procesem ÚP, takto nebudou dotčeny plochy, ze kterých tyto stavby územní plán vyloučí. V tabulce je uvedeno nepřipustné umístování skupin staveb ve vymezených plochách podle výkresu 1c. Vymezení vychází z komplexního vyhodnocení diferenciací krajiny a vymezení krajinářsky a urbanisticky cenných ploch.

## **Z.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ**

(s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Změna názvu kapitoly podle vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění po novele.

V úvodní části je upřesněn postup uplatňování regulativů ÚP „*při rekonstrukci stávající stavby...*“, cílem upřesnění staveb, kterých se ustanovení týká.

Na konec úvodní části je zařazeno ustanovení, výslovně uvádějící, že systém regulativů je nedělitelným celkem, který je nutno takto uplatňovat, nelze samostatně vytrhávat a uplatňovat (např. spekulativně) pouze jeho části.

**V tabulce T1.1** je změněno kódové označení ploch (zón) v souladu s označením paragrafového řazení ploch s rozdílným způsobem využití (funkčního) podle vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění. Nově aplikovaný systém kódového značení je přehlednější, systémově otevřený a pružný, lze jej například rozšířit.

**V tabulce T1.2** je v položce „*podmíněně přípustné*“ zprávně odkaz na následující znění podmínek využití zón.

V rámečku za tabulkou je doplněno pravidlo pro uplatňování podmínek a pro výklad interakce podrobných funkčních regulativů, „uvedených kódem v jednom řádku“ s cílem předcházení nedorozumění při výkladu.

#### **V oddíle „Obytná zóna“**

- je upraveno kódové označení zóny v souladu s tab. T1.1,
- na konec oddílu za poslední odrážkou vkládá další podmínka nepřipustného využití s cílem zajištění harmonie a stability zóny,
- na konec oddílu se vkládá metodické upozornění – pravidlo pro uplatňování podrobných funkčních regulativů s cílem předcházení nedorozuměním a mylným výkladům.

#### **V oddíle „Centrální obytná zóna“**

- je upraveno kódové označení zóny v souladu s tab. T1.1,
- na konec oddílu za poslední odrážkou vkládá další podmínka nepřipustného využití s cílem zajištění harmonie a stability zóny,
- na konec oddílu se vkládá metodické upozornění – pravidlo pro uplatňování podrobných funkčních regulativů s cílem předcházení nedorozuměním a mylným výkladům.

#### **V oddíle „Rekreační“**

- je upraveno kódové označení zóny v souladu s tab. T1.1,
- na konec oddílu za poslední odrážkou vkládá další podmínka nepřipustného využití s cílem zajištění harmonie a stability zóny,
- na konec oddílu se vkládá metodické upozornění – pravidlo pro uplatňování podrobných funkčních regulativů s cílem předcházení nedorozuměním a mylným výkladům.

#### **V oddíle „Vinné sklepy“**

- je upraveno kódové označení zóny v souladu s tab. T1.1,
- na konec oddílu za poslední odrážkou vkládá další podmínka nepřipustného využití s cílem zajištění harmonie a stability zóny,
- na konec oddílu se vkládá metodické upozornění – pravidlo pro uplatňování podrobných funkčních regulativů s cílem předcházení nedorozuměním a mylným výkladům.

#### **V oddíle „Občanské vybavenosti“**

- je upraveno kódové označení zóny v souladu s tab. T1.1,
- na konec oddílu za poslední odrážkou vkládá další podmínka nepřipustného využití s cílem zajištění harmonie a stability zóny,
- na konec oddílu se vkládá metodické upozornění – pravidlo pro uplatňování podrobných funkčních regulativů s cílem předcházení nedorozuměním a mylným výkladům.

#### **V oddíle „Smíšená obytná“**

- je upraveno kódové označení zóny v souladu s tab. T1.1,
- na konec oddílu za poslední odrážkou vkládá další podmínka nepřipustného využití s cílem zajištění harmonie a stability zóny,
- na konec oddílu se vkládá metodické upozornění – pravidlo pro uplatňování podrobných funkčních regulativů s cílem předcházení nedorozuměním a mylným výkladům.

#### **V oddíle „Výrobní“**

- je upraveno kódové označení zóny v souladu s tab. T1.1,
- na konec oddílu se vkládá metodické upozornění – pravidlo pro uplatňování podrobných funkčních regulativů s cílem předcházení nedorozuměním a mylným výkladům.

#### **V oddíle „Zemědělské prvovýroby“**

- je upraveno kódové označení zóny v souladu s tab. T1.1,
- na konec oddílu se vkládá metodické upozornění – pravidlo pro uplatňování podrobných funkčních regulativů s cílem předcházení nedorozuměním a mylným výkladům.



### **V oddíle „Zahrad“**

- je upraveno kódové označení zóny v souladu s tab. T1.1,  
- na konec oddílu se vkládá metodické upozornění – pravidlo pro uplatňování podrobných funkčních regulativů s cílem předcházení nedorozuměním a mylným výkladům.

### **V oddíle „Ochrany krajiny“**

- je upraveno kódové označení zóny v souladu s tab. T1.1,  
- na konec oddílu se vkládá metodické upozornění – pravidlo pro uplatňování podrobných funkčních regulativů s cílem předcházení nedorozuměním a mylným výkladům.

### **Na konci kapitoly 6.1**

Je v posledním odstavci doplněn odkaz na urbanistickou koncepci, která je nedílnou součástí systému regulativů; cílem upřesnění je zajištění komplexního uplatňování systému regulativů.

### **Z.6.3 Regulativ C - prostorová (objemová) regulace - regulativ úrovně "C"**

Je v prvním odstavci nahrazeno slovo „Objemové“ přesnějším termínem „prostorové“ s ohledem na přesnější vyjádření podstaty.

Za prvním odstavcem v rámečku je doplněno pravidlo pro uplatnění systému regulativů ve specifických případech.

### **V položce „A - výšková hladina zástavby“**

Je upřesněno znění s cílem zajištění jednoznačnosti výkladu výškové hladiny zástavby, eliminuje účelové a jiné výklady, které obcházejí smysl regulace v plochách.

### **V položce „B - charakter zástavby“**

Je upřesněno znění s cílem zajištění jednoznačnosti výkladu charakteru zástavby, zajištění zachování hodnot a rázu stávající převažující zástavby sídla; eliminuje účelové a jiné výklady, které obcházejí smysl regulace v plochách.

### **V položce „C - hustota obytné zástavby“**

Smyslem doplnění je koordinace regulativů s podmínkami pro zástavbu ve specifických podmínkách při zachování regulace hustoty zástavby a předcházení nadměrnému zahušťování, znehodnocujícímu tradiční hodnotnou strukturu zástavby sídla,

### **Položka E - Zástavbový rytmus a řád**

Je doplněna obecná definice s cílem uplatnit urbanistický nástroj zachování hodnot stávající zástavby.

Zástavbový rytmus a řád je uveden i v urbanistické koncepci, podrobný obsah je součástí odůvodnění ÚP Kostelec.

### **Z.6.4 Regulativ D - specifické regulativy - regulativ úrovně "D"**

Kapitola je doplněna o požadavky, vyplývající z požadavků dotčených orgánů

### **Z.6.5. Vymezení ploch**

Podkapitola je doplněna z požadavku vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění, změnou ÚP jsou vymezeny plochy, ve kterých je nepřipustné umístění specifických definovaných druhů staveb s cílem ochrany hodnot zejména neurbanizované krajiny.

## **Z.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou vymezovány v minimálním

nezbytném rozsahu pro zajištění a ochranu veřejných zájmů. ZM č. 3 ÚP Kostelec další VPS nenavrhuje.

### **Z.7.1 Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (§170 zák.183/2006 Sb.),**

Nemění se-bez odůvodnění.

### **Z.7.2 Veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (§170 zák.183/2006 Sb.),**

Podkapitola Z.7.2.1 – se nemění - bez odůvodnění

Z.7.2.2 Záchytné příkopy – VPS č. 51 se mění rozsahem podle výkresu 1c z důvodu prověřené možnosti vypuštění opatření, navrhovaného v ÚP – viz kap. Z.4.4.6.

Podkapitola Z.7.2.3 – se nemění - bez odůvodnění

### **Z.7.3 až Z.7.4**

Nemění se - bez odůvodnění.

## **Z.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS) A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

(s uvedením v cí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona)

Změna názvu kapitoly podle vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění po novele.

Obsah se nemění - bez odůvodnění.

## **Z.9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH PROVĚŘENÍ**

Nejsou nově vymezovány,

v podkapitole 9.1 se v prvním sloupci index M1 mění na M1c z důvodu řešení dílčí změny 3.2, kde byla původní plocha rezervy zmenšena o část ploch, na kterých je realizována zástavba, řešená dílčí změnou. V popisu ploch je obdobně index M1 změněn na M1c.

V tabulce se poslední sloupec přesouvá do odůvodnění, údaje nejsou závazné, ale pouze bilančně-orientační:

KÓD označení	počet jednotek (RD) informativně
B4	4 až 6
D2	18 až 25
M1c	1
M2	15
N1	3 až 6
N2	10 až 18
P	16 až 20

Podkapitoly 9.2 až 9.3 se nemění – bez odůvodnění

## **Z.10. Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

(a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)

Změna názvu kapitoly podle vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění po novele.

V podkapitole Z.10.1 se ve třetím sloupci aktuálně mění lhůty pro pořízení územní studie – přehodnocení změnou č.3 ÚP Kostelec.

Podkapitola Z.10.2 se nemění – bez odůvodnění.

### **Z.11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O JEJICH VYUŽITÍ**

Nejsou vymezovány s ohledem na předmět změny to není účelné.

### **Z.12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Etapizace není v podmínkách řešených dílčích změn a území obce a při navrženém uspořádání návrhových ploch účelná, jejich rozsah to nevyžaduje. Doplněna je poznámka a odkaz na kapitolu č. 10, z jejíhož plnění může být etapizaci navržena.

### **Z.13. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

Změna názvu kapitoly v souladu s aktuálním zněním vyhl. č. 500/2006

Vymezení těchto staveb není v podmínkách řešení dílčích změn relevantní.

Z.13.1 – mění se označení kódu kapitoly z důvodu zrušení následující podkapitoly.

Z.13.2 – se ruší, problematika je řešena v souladu s legislativou vymezením urbanisticky cenných prostorů v kap. 2.7 a 5.10 včetně grafického vymezení ve výkresu 1bh.

**Z.14. Kapitola** se vypouští v důsledku novely vyhlášky č. 501/2006 Sb.

\*\*\*\*\*

#### ***II/10***

### **VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Změna č. 3 ÚP Kostelec nevymezuje žádné nové významné zastavitelné plochy, podmínky vyhodnocení z ÚP se nemění. Vymezené plochy jsou plošně nevýznamné, řeší drobné požadavky vlastníků v přímé návaznosti na stávající zastavěné plochy v souladu s urbanistickou koncepcí, mají charakter „aktualizace“. Rozsah a charakter dílčích změn vytvářejí nevýznamné nároky na trvalé změny v nezastavěném území, vyhodnocení účelného využití z důvodu návrhu ZM č. 3 nenesе smysl.

\*\*\*\*\*

#### ***II/11.***

### **VYHODNOCENÍ ZMĚNY ÚP NA KOORDINACI VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

Změna č. 3 ÚP nemá významný vliv na širší vztahy v území, řeší vnitřní problematiku k.ú. Kostelec; **Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JmK)** neobsahují pro území obce Kostelec a Změnu č.3 ÚP Kostelec ze ZÚR JmK požadavky, kromě vymezení krajské cyklotrasy – viz kap.2.4. – Změna č. 3 začleňuje krajský cyklistický koridor, tento zabezpečuje koordinovanou prostupnost území z hlediska regionálních vztahů (viz kap. výroku 2.4; kap. Odůvodnění II/2/-2.2, II/11.)

*Krajský cyklistický koridor:*

*U Slepice – Kyjov – Vracov – Bzenec – Veselí nad Moravou, dotýkající se území obcí Bukovany, Bzenec, Kelčany, Kostelec, Kyjov, Lovčice, Nechvalín, Ostrovánky, Vlkoš, Vracov, Ždánice. Trasa byla převzata z informačního zdroje:*

*<http://www.cyklo-jizni-morava.cz/pres-zdanicky-les-na-kyjovsko>*

*Z hlediska širších vztahů se řešené dílčí změny nedotýkají širších vztahů v území ve smyslu vztahů urbanizačních a hodnotových.*

\*\*\*\*\*

II/12

**VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

Zastupitelstvo obce Kostelec rozhodlo na svém jednání dne 25.09.2019 o ukončení zpracování Změny č. 2 ÚP Kostelec a pořízení Změny č. 3, která bude řešit i problematiku ze Změny č. 2.

Návrh ZMĚNY č. 3 ÚP byl koncipován na základě podrobných terénních průzkumů, znalosti problematiky a výsledků několika jednání se zástupci samosprávy obce. Zadávací dokumentace Změny je respektována, požadavky z ní vyplývající byly naplněny. Byly akceptovány a naplněny požadavky DO a okolních obcí.

**VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

Dílčí změna	Požadavek na dílčí změnu Odůvodnění zpracování dílčí změny ZM 3	
3.1	„Zrušit dopravní a technický koridor přes p.č. 1290/8 a 1290/9 (mezi lokalitami B1 a B2) a obě parcely určit k zástavbě funkcí pro bydlení v návaznosti na lokalitu B“	Z vyhodnocení vodo hospodářského řešení podle KPÚ a vyhodnocení zajištění prostupnosti území byl požadavek akceptován, vodo hospodářské poměry jsou alternativně s doložením výpočtu navrženým řešením dle KPÚ stabilizovány
3.2	„Změnit část plochy v lokalitě Vrchní čtvrtě mezi vedením VN a stávajícím RD z rezervní na potenciální rozvojovou“ Vymezení plochy pro obytnou zástavbu v trati Vrchní čtvrtě, JZ cíp k.ú. lok. M1 (rozdělena na M1a, M1b a M1c)	Požadavky jsou v souladu s přijatou urbanistickou koncepcí; dotčené plochy prostorově nesouvisí se sídlem Kostelec, navazují bezprostředně na urbanizovanou část sousedního k.ú. Kostelec. Jedná se zčásti o legalizaci nezákonné realizace výstavby. Nejsou negativně dotčeny vztahy v území a jeho hodnoty.
3.3	Prověřit podmínky využití plochy OVb-obecní smíšená s širším spektrem přípustného využití – Ba, Bd, Ob, Vb.	Prověření sleduje cíle stability v území sídla, a to jak funkčně-prostorové, tak sociální, eliminuje zčásti cizorodé způsoby rozvoje a vývoje v obci jak stavební, urbanistické, tak sociální
3.4	Dílčí změna vypuštěna z návrhu ZM3 ÚP na základě vyhodnocení souvislosti - je nesytemová, narušuje principy možného rozvoje vymezené lokality D2	Dílčí změna byla z vyhodnocení vlivu na koncepci rozvoje sídla vypuštěna; nezaručovala by všechny alternativní možnosti harmonického rozvoje vymezené lokality D2, jde o nevhodný precedent (nelegální stavba)
3.5	Zpracování požadavků PÚR a ZÚR JmK; Aktualizace zastavěného území podle ust. § 58 odst. 3 SZ; zpracování aktualizovaných mapových podkladů po pozemkových úpravách a definovat základní použité pojmy	Požadavek vyplývá z platné legislativy a potřeby aktualizace regulativů s cílem zajištění jejich účinnosti.  Definice použitých pojmů je nezbytná pro sjednocení výkladu s cílem zajištění účinnosti systému regulativů ÚP

\*\*\*\*\*

II/13

**VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ)**

Ze Změny č. 3 ÚP Kostelec nevyplývají záležitosti, dotýkající se dokumentace ZÚR, resp. jejich zájmů.

\*\*\*\*\*

*II/14*

***VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ  
NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA***

**14.1 ZPF, VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÝCH ZÁBORŮ**

*Charakteristika lokality potenciálního záboru ZPF*

<i>Označení lokality</i>	<i>Rozloha (ha)</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Třída ochrany</i>	<i>Poloha (ZÚ/extr)</i>	<i>převažující kultura</i>	<i>Účel potenciálního záboru</i>
<i>46</i>	<i>0,4</i>	<i>3.11.00</i>	<i>II</i>	<i>extr</i>	<i>Orná půda</i>	<i>Bydlení lok. M1a M1b</i>

***ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU***

*Grafický zakres potenciálních záboru ZPF dle návrhu ÚP je obsahem výkresové přílohy č. 2b této dokumentace.*

*Lokalita č. 46 –*

*Dostavba dvou drobných částí části enklávy obytné zóny v ploše v ÚP Kostelec vymezené rezervy pro bydlení – její SV hranici tvoří OP VN. Plocha při hranici s k.ú. Kyjov spadáje jednoznačně ke Kyjovu. Dílčí plocha M1a má zajištěnu obsluhu po účelové komunikaci od silnice III/42213, záměr uceluje obytnou zónu.*

*Dílčí plocha M1b je v současné době zastavěna „rozestavěnou stavbou“ (dle evidence CUZK), zahrnutí do dílčí změny 2.2 řeší aktualizaci stavu.*

*Srovnání s jiným řešením nebylo prováděno, plocha M1a nemá alternativu, plocha M1b byla již realizována. Potřebné technické sítě jsou v dosahu. Obě dílčí plochy nemají vliv na organizaci a obhospodařování ZPF.*

\*\*\*\*\*

**14.2 PUPFL - VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÝCH ZÁBORŮ**

*Zábory PUPFL nejsou Změnou č. 3 ÚP Kostelec navrhovány*

\*\*\*\*\*

II/15

TEXT ÚP S VYZNAČENÍM ZMĚN (srovnávací text)

**0. ÚVOD**

**0.1 ZÁKLADNÍ POUŽITÉ POJMY**

Název-pojem	Definice (vysvětlení) pojmu pro účely tohoto ÚP	Poznámka
<b>Zóna (funkční zóna)</b>	plocha, vymezená územním plánem jako funkční plocha "s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití)" podle vyhl. 501/2006 Sb. Hlava II	„zóna“ je pojem tradičně urbanistický; „plocha“ je pojem zcela obecný, nevyjadřující urbanistickou podstatu a měřítka
<b>Drobnými stavbami</b>	jsou stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a to stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m <sup>2</sup> a výška 4,5 m, podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m <sup>2</sup> a hloubka 3m. Za drobnou stavbu se považuje připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní	-
<b>Tvaroslovný limit</b>	je limitní hodnota prvku prostorové regulace, obvykle číselně, resp. velikostně specifikovaná, udávající krajní hodnoty přípustného rozmezí tvaroslovného stavebního prvku např. podlažnosti.	-
<b>Garáž</b>	stavba pro kryté parkování 1 automobilu	-
<b>hromadné garáže</b>	více než 2 garáže pohromadě (např. ve skupinové formě uspořádání), nebo stavba, resp. soubor staveb pro parkování více než dvou vozidel	-
<b>Malovýrobní vinné sklepy</b>	sklepní hospodářství v rozsahu vinařské malovýroby	-
<b>Sídelní kaše</b>	<i>urbanistický termín vyjadřující zpravidla rychlé územní rozšiřování, resp. zahušťování měst a vesnic, označuje zároveň způsob zástavby, kdy neexistuje (nebo není respektován) zastavovací plán a jednotlivé budovy jsou rozmístovány bez ohledu na tradiční urbanistickou stopu a charakter sídla, často v šachovnicovém, soustředně kruhovém či jiném mechanicky aplikovaném formátu, maximálně vytěžujícím území. Obvykle nesleduje hodnotová měřítka stávajícího sídla a hodnotný ráz stabilizované zástavby, ani uživatelský komfort venkovského bydlení, ale maximalizuje zejména zisk nekvalitního prvoplánového developera resp. investora. V krajním případě jde o živelný rozvoj bez ohledu na další stavby či veřejná prostranství. - je to též způsob zástavby „domu za domem“ se závkem obsluhne komunikace do hloubky plochy bydlení, též způsob výstavby vícebytových RD, které lze organizačně a provozně svle rozdělit na samostatné provozní jednotky charakteru objemem menšího RD, tímto je obcházen systém regulativů, jeho část, vztahující se zejména ke struktuře a hustotě zástavby. Je tak významně narušen ráz, charakter (struktura) a měřítka zástavby sídla</i>	<i>Blízký je ekvivalent <b>kobercová či disperzní zástavba</b> – popř. angl. pojem sprawl (viz Wikipedie). Tento styl a charakter zástavby obvykle znehodnocuje území i sídlo. V odborné i populární literatuře má sídelní kaše většinou negativní podtext. Často bývá tento systém zástavby pejorativně označován jako „paneláky naležato“. Blízký je ekvivalent <b>kobercová či disperzní zástavba</b> – popř. angl. pojem sprawl</i>
<b>Dům za domem</b>	- obytná zástavba, zahušťovaná za uliční frontou na protáhlých pozemcích formou „druhé řady“; domy v druhé řadě jsou dopravně přístupné přes průjezdy domů, nebo podél nich. Výsledkem je cizorodý charakter utváření sídla, popírající jeho základní hodnoty i ráz. Viz též „sídelní kaše“. Je to nedostatečně regulovaný druh suburbanizace.	- článek „Nový urbanistický styl „dům za domem“ Ing. Arch. Helena Jakubcová-Urbanismus a územní rozvoj ročník XIII-číslo 3/2010 - smyslem omezování tohoto typu zástavby je ochrana hodnot zejména venkovské zástavby

Název-pojem	Definice (vysvětlení) pojmu pro účely tohoto ÚP	Poznámka
<b>Zemědělská malovýrobní prvovýroba</b>	hospodaření na ZPF v malovýrobní struktuře drobné držby ZPF	
<b>Nezátežová výroba těž „čistá“</b>	výroba, neprodukující škodlivé vlivy do okolních ploch v míře, přesahující limity pro bydlení	smyslem je ochrana ploch bydlení resp. smíšených ploch
<b>Drobné hospodářské přístřešky</b>	- jsou stavby s funkcí hospodářskou pro uskladnění příslušenství zemědělské malovýrobní prvovýroby, které jsou vázány na zemědělské prvovýrobní plochy, umístěné jednotlivě v neurbanizační struktuře, a to stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m <sup>2</sup> a výška 4,5 m, - podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m <sup>2</sup> a hloubka 3m. Za drobný hospodářský přístřešek se nepovažuje stavba garáže pro jakýkoliv motorový prostředek	Jedná se o specifikaci podle §18 odst.(5) stavebního zákona pro tento ÚP z důvodu ochrany hodnot řešeného území (viz pojem), zejména krajinného rázu a související <b>struktury rozptýlené zástavby</b> v neurbanizovaných plochách nezastavěného, resp. nezastavitelného území; smyslem je umožnit realizaci těchto staveb při ochraně neurbanizovaných ploch v krajině, při zabezpečení ochrany krajinného rázu. Uvedené parametry vycházejí z definice tzv. „drobné stavby“ podle dřívějšího znění stavebního zákona č.50/176 Sb, § 139 b, odst. (7), protože se v praxi územního plánování a stavebně-administrativní praxi osvědčilo. Nový stavební zákon tuto možnost opominul a nevyužil. Tzv. drobnou stavbu definuje v těchto parametrech § 2, písm. m) zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, (účinnost od 01.01.2014)
<b>Drobná architektura</b>	- pietní, sakrální, orientační, výtvarné prvky v krajině, altány apod. ;v limitním rozsahu drobné stavby; - doprovodné stavby převážně neurbanizovaných ploch, v bodové struktuře - např. sochy, kříže, výtvarné skulptury; - mobiliář pro turistiku v dotčeném prostoru a místě nevýznamných půdorysných a výškových parametrů avšak v limitním rozsahu tzv. drobné stavby	- smyslem je umožnit takový typ staveb v neurbanizovaných plochách při zajištění účelné regulace, chránící hodnoty prostoru a zamezující např. plíživé urbanizaci; harmonické umístění v kontextu místa
<b>Drobná výšková dominanta</b>	Součást stavby vystupující nad výšku budovy, která zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží. Zdůrazňuje pozici budovy v urbanistické struktuře (například nároží, zdůraznění vstupu, schodiště apod.)	Maier, Karel: <i>Názvosloví a příklady metodiky užívané pro zpracování regulačních plánů.</i> Praha: FA ČVUT, 2001. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“
<b>Integrované bydlení správce</b>	byty, nebo ubytovací prostory, které jsou součástí provozovny dominantní funkce a zároveň součástí jejího stavebního objemu, nejsou přitom v objemu stavby dominující	smyslem je zabránění zneužití služebního bydlení k realizaci RD, nebo převažující obytné aktivitě v ploše (objektu), na kterou je byt správce vázán

<i>Název-pojem</i>	<i>Definice (vysvětlení) pojmu pro účely tohoto ÚP</i>	<i>Poznámka</i>
<i>Individuální rekreace</i>	<i>rekreace rodinného typu, tzv. „rodinná rekreace“ ve smyslu definice dle Vyhlášky č 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů; obvykle pobytová;</i>	<i>zaužívaný pojem v urbanistické praxi, který takto není definován ve SZ, avšak z hlediska srozumitelnosti je jeho užití účelné viz též individuální cestovní ruch definovaný v publikaci Zásady a pravidla územního plánování: Názvosloví. Brno: VÚVA, 1983</i>
<i>Podkroví</i>	<i>přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu tradičních typů - zpravidla souměrného zastřešení, typem konstrukcí odrážejícími tradiční hodnoty zástavby se, umožňujícím funkční využití tohoto prostoru (viz „zástavbový rytmus a řád“ - obvykle v rozmezí 35° až 45°) a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití; nevytváří svým charakterem (např. účelovým zvýšením nadezdívek nad obvodovým zdívkem, vysokými pultovými vikýři v šířce blízké šíři fasády – nad cca 50%, nebo ji výrazně kopírující, navyšující apod.) další vystupující podlaží (nebo jeho část) nad posledním plným nadzemním podlažím. Podkrovím není využíván prostor pod pultovou nebo plochou střechou nad posledním plným podlažím. Podkrovím není prostor pod střechou, kde jsou v nadezdívkách obvodových stěn stavby mimo štítu osazeny prosvětlovací otvory.</i>	<i>obecně zaužívaný pojem mimo dikci stav. zákona a jeho vyhlášek; definice je na portálu UUR; upřesněno s ohledem na ochranu hodnot (ochrana rázu a výškové hladiny střešní krajiny) – regulace podlažnosti a zamezení obcházení regulativu</i>
<i>rušivé způsoby využívání krajiny</i>	<i>aktivity, produkující zamoření nadměrným hlukem, pachem, či jiným způsobem, nadměrně zatěžujícím okolní plochy (zejména chráněné funkce např. bydlení, ochrany přírody)</i>	<i>např. motoristické aktivity, hudební veřejná produkce, atd.</i>
<i>Soulad v zástavbě</i>	<i>harmonické uspořádání urbanistické, architektonické popř. krajinářsko-estetické, reflektující kladné hodnoty prostředí s cílem předcházení snižování hodnot a následným střetům</i>	-
<i>Servisní a informační služby pro turistiku a rekreaci</i>	<i>- v neurbanizovaných zónách je tvoří mobiliář (informační tabule, lavičky, stojany na kola, ráhna k upoutání např. koní apod.), otevřené přístřešky a stříšky se závětrím pro úkryt před deštěm, altány, rozhledová plošina apod. - v urbanizovaných zónách v souladu s definicí zóny mohou být tvořeny kromě výše uvedeného i rozsáhlejšími zařízeními zejména informačního charakteru, půjčoven potřeb pro sport a rekreaci, podporující outdoorové aktivity apod.</i>	<i>smyslem je podpora zejména dynamických forem rekreace a sportu v krajině</i>
<i>Urbanistická hodnota (např. sídla, krajiny)</i>	<i>Urbanistická hodnota území spočívá např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby apod.). Jedná se nejen o hodnotu dlouhodobě rozvíjené urbanistické struktury jednotlivých sídel a jejich vazeb, ale i o hodnoty krajiny, vytvořené a kultivované dlouhodobým hospodařením.</i>	<i>zdroj: ÚÚR - Tunka, Martin: Obsah územně plánovací dokumentace. 1. vydání. Praha: ABF, a.s., nakladatelství ARCH, edice STAVEBNÍ PRÁVO, 2003.</i>

%



<i>Název-pojem</i>	<i>Definice (vysvětlení) pojmu pro účely tohoto ÚP</i>	<i>Poznámka</i>
<i>Zástavbový rytmus a řád</i>	<i>charakterizuje uspořádání území, jako vyjádření funkčních a objemově-prostorových vztahů; odráží urbanistické hodnoty obvykle zastavěného prostoru; je tvořen souborem kritérií a charakteristik umístění staveb, jejich orientace v prostoru, vlastností a tvaroslovného uspořádání v kontextu vzájemném i k prostoru, který spoluvytváří; odráží proporcionalitu zástavby a její regionální specifika</i>	<i>je jedinečný v prostoru každé urbanistické i krajinné struktury viz Česko-rakousko-slovenská příručka územně plánovací terminologie. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 2000. (Českou část zpracoval ÚÚR Brno.) V minulosti též SZ č. 50/1976 Sb. – zrušeno, nenahrazeno</i>
<i>živočišná výroba</i>	<i>zařízení pro soustředěný, podnikatelsky cílený chov zvířete</i>	<i>koncentrace zvířete vyšší než ve volné přírodě, nebo než je obvyklá v domácím chovu vázaném na bydlení v RD</i>
<i>Nezastavitelné plochy (území)</i>	<i>Plochy, které nejsou v ÚP vymezeny pro urbanizaci</i>	<i>V těchto plochách mohou být realizovány stavby v souladu se systémem regulativů ÚP a podmínek vymezené funkční zóny</i>
<i>Nápojné bod</i>	<i>Místo, určené v přijaté koncepci k napojení návrhové plochy na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu</i>	-
<i>Ubytovna</i>	<i>Budova či soubor budov, které slouží pro hromadné ubytování osob; obvykle není vázáno na jiné aktivity – sport, rekreace apod. Ubytovnou není rodinný dům, vila, chata, chalupa, byt a podobné zařízení pro trvalé bydlení. Ubytovnou není hotel, motel, hotel, penzion, hostel, internát, rekreační tábor, dětský domov, domov pro seniory, bytový dům,</i>	<i>Charakter ubytovny mohou mít např. azylový dům, útulek pro bezdomovce a jim podobné sociální služby. Viz <a href="https://cs.wikipedia.org/wiki/Ubytovna">https://cs.wikipedia.org/wiki/Ubytovna</a></i>
<b>Bytový dům</b>	<i>Bytový dům je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, zároveň musí mít 4 nebo více bytových jednotek. Nachází se zde více bytů a kromě nich ještě další prostory označované jako "společné". Obvykle mezi ně patří vstupní haly, chodby, schodiště, sklepy a případně také prádelny, půdy ad. U bytového domu může, ale nemusí, být také dvorek nebo zahrada. Neobsahuje společné WC, Koupelny, sprchy, kuchyně. K bytovému domu musí být zřízen přístup z veřejné komunikace. Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §2, písm. A, bod 1. Bytový dům je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Zároveň musí mít 4 nebo více bytových jednotek, umožňujících plně samostatné užívání, s plným samostatným provozním (min 1 pokoj, kuchyně, resp. kuchyňský kout, odpovídající rozloze pokojů a počtu bydlících) hygienickým vybavením (min. vlastní WC, koupelna) a technickým vybavením (samostatná přípojka vody, el. energie příp. plynu a tepla)</i>	<i>Bytový dům obvykle umožňuje trvalé bydlení v plně samostatných bytových jednotkách</i>

*V případných pochybnostech o významu použitých pojmů v tomto územním plánu je rozhodný obvyklý význam v urbanistické, architektonické a stavebné praxi.*

*Pojmům a jejich definicím nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu autora ÚP.*

## 02 Základní použité podklady:

- Územní prognóza Jihomoravského kraje (UAD studio Brno - 2004),
- Územně analytické podklady obce z rozšířenou působností Kyjov,
- Podrobný doplňující terenní průzkum do map 1 : 2000 a 1 : 5 000
- Politika územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 vydané dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276 vlády ČR
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

## 03 Přehled použitých zkratk:

zkratka	výklad obsahu
AV ČR	Akademie věd České republiky
BC; (L-; R-; N-)	biocentrum; (lokální-; regionální-; nadregionální-)BC
BK; (L-; R-; N-)	biokoridor; (lokální-; regionální-; nadregionální-)BK
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
ČOV	čistiřna odpadních vod
ČR	Česká republika
IP	interakční prvek
JmK (JMK)	Jihomoravský kraj
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
k.ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MěÚ	Městský úřad
MK	místní komunikace
OLK	odlučovač lehkých kapalin
OP	ochranné pásmo
OP PLZ	ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů
OÚPSÚ	Odbor územního plánování a stavební úřad

zkratka	výklad obsahu
parc.č.	parcela číslo
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	politika územního rozvoje
RS	regulační stanice
STG	skupina typů geobiocénů
SZ	Stavební zákon
TS	trafostanice (BTS – betonová sloupová; PTS – příhradová)
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚTP	územně technické podklady
VDJ	vodojem
VKP	významný krajinný prvek
VOV	vírský oblastní vodovod
ZCHÚ	zvláště chráněná území
ZPF	zemědělský půdní fond
ZUR (ZÚR)	zásady územního rozvoje
ZÚ	zastavěné území

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Podkapitola 1.1 se nemění

### **1.2 Zastavěné území**

Zastavěné území obce Kostelec je vymezeno k ~~31. květnu 2008~~ **15. říjnu 2019** podle § 58 zák. 183/2006 Sb. Zastavěné území obce je zakresleno ve výkresech č. 1a, 1b a 1c.

## ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Podkapitoly 2.1 až 2.3 se nemění

### **2.4 Zhodnocení vztahů dříve zpracované a schválené ÚPD**

Obec Kostelec nemá platný územní plán. Z dokumentace Politiky územního rozvoje, která byla schválena usnesením vlády č. ~~561 ze dne 17. května 2006~~ č. 929 ze dne 20. 07. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 vydané dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276 vlády České republiky nevyplývají pro k.ú. Kostelec žádné specifické požadavky na vymezení ploch.

Z územně plánovací dokumentace vydané krajem – ÚPN VÚC Hodonínsko (Terplan 1998, závazná část vyhlášena 09/1998) nevyplývají pro ÚP Kostelec žádné specifické požadavky na vymezení ploch.

Z vydaných zásad územního rozvoje JmK vyplývají pro k.ú. Kostelec požadavky:

- Krajské cyklistické koridory:

U Slepice – Kyjov – Vracov – Bzenec – Veselí nad Moravou, dotýkající se území obcí Bukovany, Bzenec, Kelčany, Kostelec, Kyjov, Lovčice, Nechvalín, Ostrovánky, Vlkoš, Vracov, Ždánice. Trasa byla převzata z informačního zdroje:

<http://www.cyklo-jizni-morava.cz/pres-zdanicky-les-na-kyjovsko>

- ZÚR JmK stanovují cílové charakteristiky krajiny, k.ú. Kyjov je součástí typu:  
**č.6 – Kyjovsko – bzeneckého.**

Podkapitoly 2.5 a 2.6 se nemění

## 2.7 Ochrana a rozvoj hodnot území obce

Územní plán vymezuje urbanisticky cenné prostory – viz výkres 1bh:

označení	název, rozsah, popis prostoru
I	centrální obytná zóna – zámek – fara- Panská zahrada, kostel
II	Tradiční sevřená zástavba ulicového charakteru
III	Zóna malovýrobních vinných sklepů se zázemím a částí nivy Čeložnického potoka

### Opatření pro změny v urbanizovaném území:

- zachovat historické hodnoty sídla - urbanistickou stopu obce, její jádrové území, strukturu zástavby a zástavbový rytmus a řád, další dílčí významné plochy sídla, hodnotné stavební dominanty v plochách sídla,
- respektovat dominantu kostela v lokálním i nadmístním měřítku
- respektovat kulturně a společensky významné stavby, spoluvytvářející identitu obce,
- respektovat a v kontextu kladných hodnot rozvíjet dílčí urbanistické celky
- záměry zástavby v urbanizovaných plochách přizpůsobit kontextu urbanistického celku i krajiny,
- nevytvářet rušivé dominanty, cizorodé formy zástavby a způsoby využívání, (jádro obce, jeho urbanistická stopa, dílčí významné plochy sídla).

Územní plán vymezuje urbanisticky cenné prostory krajiny – viz výkres 1bh:

označení	název, popis krajinného prostoru
IV	Volná krajina širšího okolí kostela
V	Územní segment Homole
VI	Volná krajina širšího zázemí sídla jižně od sídla
VII	Krajinný prostor širší nivy Čeložnického potoka, Malšíny, Losky, pod Novou horou
VIII	Volná zemědělská krajina širšího zázemí sídla

### Opatření pro změny v neurbanizovaném území:

**Ad IV – bez urbanizačních zásahů – zejména nadzemních staveb, uplatňujících se v obrazu krajiny; respektování dominanty kostela v širším území regionu**

**Ad V - prostoru, nevytvářet rušivé dominanty a rušivé způsoby využívání krajiny,**

- respektovat a v kontextu kladných hodnot rozvíjet krajinné segmenty a celky podle výkresu 1c,
- \*\* respektovat podmínky kapitoly 5.10. - viz dále.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně **urbanistické kompozice**, vymezení **ploch s rozdílným způsobem využití**, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

### 3.1 Urbanistická koncepce

#### 3.1.1 Nosné prvky řešení ÚP tvoří tato strategická rozhodnutí a zásady:

Podkapitola 3.1.1 se dále nemění

### 3.1.2 Urbanistická kompozice, vymezení a uspořádání funkčních ploch území,

Vymezení stabilizovaných funkčních ploch je provedeno pro celé řešené území vymezením funkčních zón (formou vymezení ploch) - regulativu úrovně „A“ - viz hlavní výkres (1b) a text: kapitoly č. 6.1. Stávající urbanistická kompozice sídla a jeho krajiny bude systematicky rozvíjena v souladu s hodnotami řešeného území.

### 3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Podkapitola se nemění.

#### 3.2.1 Plochy pro bydlení

Podkapitola v části před tabulkou se nemění.

#### **Přehled lokalit, navržených pro novou obytnou zástavbu:**

KÓD označení	TRATĚ, LOKALITA	podrobný f. regulativ	počet jednotek (RD) informativně	typ zástavy *	podrobnější dokumentace (podmíněnost)
proluky	zahuštění ve stávající zástavbě	Ba	15	S, O	ne
<b>rozvojové lokality</b>					
A	JZ okraj obce u farmy	Ba	14-16	S, O	nařízena územní studie (Δ)**
B1	u hřiště	Ba	4-6	S	koridor pro dopravu a tech. sítě**
B2	u hřiště za humny	Ba	12	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě**
B3	u hřiště	Ba	4-6	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě**
B5	u hřiště v humnech	Ba	12-15	S	koridor pro dopravu a tech. sítě**
C1	Křakov u silnice směr Hýsly	Ba	6-7	S	-
C2	Křakov	Ba	12-15	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě**
C3	za hřištěm	Ba	5 až 6	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě**
C4	za hřištěm	Ba	5	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě**
D1	Čtvrtky u Křakova	Ba	7	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě**
E	u silnice Vinohrádky	Ba	4-5	S	-
F1, F2	Vinohrádky	Ba	5-7	O	koridor pro dopravu a tech. sítě**
F3, F4	Vinohrádky	Ba	18-25	O	koridor pro dopravu a tech. sítě**
G	Kusy	Ba	2-3	S	-
H1, H2	Záhumenice u kostela	Ba	7	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě**
I	Široký	Ba	6	O	nařízena územní studie (Δ)**

KÓD označení	TRAŤ, LOKALITA	podrobný f. regulativ	počet jednotek (RD) informativně	typ zástavy *	návrh podrobnější dokumentace
J	Příčky za humny	Ba	1	O	**
L	U Malšinky	Ba	4 až 6	S, O	**
M1a	Vrchní čtvrtě	Ba	1	O	**
M1b	Vrchní čtvrtě	Ba	1	O	**
	<b>CELKEM</b>		<b>141 až 168</b>		

LEGENDA: - podrobný funkční regulativ úrovně "B" viz kap.6.2- tab. T2;

\* typ zástavy: O= otevřená (bez regulace bloku); S = sevřená (t. j. např. řadová, v uliční stavební čáře vytvářející souvislou frontu blokové zástavy); Δ = nařízena územní studie, podmiňující přípustnost změn v území.

Plochy s nařízenou územní studií jsou podmíněně zastavitelné - při splnění podmínek zpracované územní studie.

Poznámka: 4 až 6 – přesunuto do odůvodnění

\*\* - Plochy jsou využitelné za podmínky předchozího přímého napojení na veřejné zpevněné komunikace a technické sítě podle koncepce ÚP.

### **Návrh - podmínky využití a zástavby jednotlivých lokalit:**

*Podmínky pro neměněné položky tabulky se nemění*

*M1a – Vrchní čtvrtě – dopravní obsluha ze silnice III/42213*

*M1b – Vrchní čtvrtě – dopravní obsluha ze silnice II/422*

**Vymezené rezervní plochy:** viz kapitola 9.1

*Podkapitoly 3.2.2 až 3.2.9 se nemění*

*Podkapitola 3.3 až 3.4 se nemění*

\*\*\*

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

(včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)

### **4.1 DOPRAVA**

*Podkapitoly 4.1.1 až 4.1.6 se nemění.*

#### **4.1.7. Účelová doprava**

Účelové komunikace (ÚK) jsou návrhem ÚP respektovány. Nové trasy jsou v nezbytném rozsahu přípustné v souladu s podmínkami kapitoly č. 6.

Pro vyloučení průjezdů účelové zemědělské dopravy přes obytnou zónu je nutno využívat systém účelových komunikací mimo obytnou zónu. Místní komunikace mohou sloužit pouze potřebám zemědělské malovýroby.

#### **Nově navržené ÚK**

- a - od lokality J přes pole SZ směrem k hranici k.ú.,
- b - na J-okraji obce od rybníka v trase bývalé polní cesty k lokalitě M2,
- c - na Z-okraji obce při lokalitě H1,
- d - na JV okraji katastru obce při hranici od lok. Homole po silnici III/42213,
- e - na SV okraji katastru obce při hranici od lok. Rendlík k silnici III/42214 směr Čeložnice,
- f - při toku Malšinky od lok. B1 k silnici III/42212 směrem na Kelčany,
- g - při toku Malšinky v S. cípu území k lok. Y,
- h - při navržené vodní nádrži Losky,

i - jižně v humnech nad lokalitami B1, B2,

j - severně u lokality H1,

k - při toku Malšinky od lok. B1 k silnici III/42212.

Účelové komunikace je přípustné dále realizovat podle podmínek kapitoly č. 6.

*Podkapitoly 4.1.8 až 4.1.10 se nemění*

\*\*\*

*Podkapitoly 4.2 až 4.3 se nemění*

\*\*\*

## **4.4. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ ZAŘÍZENÍ**

*Podkapitoly 4.4.1 až 4.4.5e nemění*

### **4.4.6 Povrchový odtok a eroze**

Návrh:

- revitalizaci koryta toku Malšinky (viz kap. 4.4.4),

- obnovení koryta toku náhonu ve střední části obce k odlehčení povodňových průtoků,

- víceúčelovou revitalizační nádrž (viz kap. 4.4.5),

~~- záchytný příkop nad lokalitami B1 a B2 s odvedením do stávajícího záchytného příkopu při lokalitě B5, který je návrhem ÚP respektován (se zaústěním do Malšinky),~~

- příkopy v trati Záhumenice u kostela na Z-okraji obce při lokalitě H1,

- odvádění dešťových vod z nově zastavovaných ploch bude řešeno tak, aby byl zajištěn max.odtokový součinitel 0,4. Navýšený povrchový odtok nad uvedenou úroveň bude zasakován do podzemí,

- pro eliminaci eroze ze zemědělských ploch jsou navrhována územně plánovací opatření - byly navrženy plochy s nutností aplikace protierozních opatření, není zde vhodné pěstování erozně labilních porostů, resp. způsoby hospodaření erozi podporující.

*Podkapitoly 4.4.7 až 4.4.8 se nemění*

\*\*\*

## **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

(včetně vymezení ploch *s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině* a stanovení podmínek pro ~~změny~~ jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání *ložisek nerostných surovin* a podobně,)

*Podkapitola 5.1 se nemění*

### **5.2 Územní systém ekologické stability (ÚSES) a interakční prvky**

ÚP Kostelec ÚSES respektuje a upřesňuje jeho hranice. Zákres vymezeného ÚSES viz výkres 1b a 2a.

*Podkapitoly 5.2.1. až 5.2.2 se nemění*

#### **5.2.3 Lokální (místní) ÚSES. Interakční prvky**

Řešeným územím prochází po jeho V-okraji větev lokálního ÚSES, tvořená 2 biocentry, biokoridory a *dále* interakčními prvky.

*Podkapitola 5.2.3. se dále nemění*

*Podkapitoly 5.2.4 až 5.2.7 se nemění*

\*\*\*

*Podkapitoly 5.3 až 5.6 se nemění*

## **5.7 Dobývání nerostů-ložisek nerostných surovin** (a podobně)

Územní plán nenavrhuje plochy, přípustné pro dobývání nerostů a plochy zařízení těžby. Nejsou navrhována žádná ÚP opatření.

*Podkapitola 5.8 se nemění*

## **5.9 Zemědělská prvovýroba**

Pro zemědělskou prvovýrobu jsou vymezeny především plochy zóny zemědělské prvovýroby a zóny zahrad. Podmínky jsou uvedeny v kapitole č. 6.

Zemědělská prvovýroba musí respektovat vymezené plochy zóny ochrany krajiny, která zahrnuje prvky ÚSES **vč.** a interakčních **prvků**.

## **5.10 Vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

*V řešeném území je zařízení přípustné umíst'ovat podle regulativů kapitoly č. 6, vždy v souladu:*

*- s respektováním hodnot krajiny – rázu krajiny, dominantních míst a horizontů, ekologických, morfologických, stavebních a urbanistických*

*- s urbanistickou koncepcí včetně urbanistické kompozice dle ÚP Kostelec.*

**Bl Bližší specifikace; zákres viz výkres 1bh:**

<b>označení území, lokality dle výkresu 1c</b>	<b>ne přípustné umíst'ování staveb a zařízení pro:</b>
<p><i>Volná krajina širšího zázemí kostela bez urbanizačních aktivit v rozsahu podle výkresu 1c</i></p> <p><b>IV</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zemědělství mimo stavby a zařízení v souladu s regulativy kap. 6, nebo prověřené vydanou územní studií</li> <li><del>- lesnictví, mimo vlastní lesní pozemky</del></li> <li>- vodní hospodářství, mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy</li> <li>- technickou infrastrukturu nadzemní mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo navržené tímto územním plánem</li> <li>- těžbu nerostů</li> <li>- rekreaci a cestovní ruch - mimo zařízení v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy</li> </ul>
<p><i>Územní segment Homole rozsahu podle výkresu 1c</i></p> <p><b>V</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zemědělství mimo stavby a zařízení v souladu s regulativy kap. 6, nebo prověřené vydanou územní studií</li> <li><del>- lesnictví, mimo vlastní lesní pozemky</del></li> <li>- vodní hospodářství, mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy</li> <li>- technickou infrastrukturu nadzemní mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo navržené tímto územním plánem</li> <li>- těžbu nerostů</li> <li>- rekreaci a cestovní ruch - mimo zařízení v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy</li> </ul>
<p><i>Volná krajina širšího zázemí sídla jižně od sídla v rozsahu podle výkresu 1c</i></p> <p><b>VI</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zemědělství mimo stavby a zařízení v souladu s regulativy kap. 6, nebo prověřené vydanou územní studií</li> <li><del>- lesnictví,</del></li> <li>- vodní hospodářství, mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy</li> <li>- technickou infrastrukturu nadzemní mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo navržené tímto územním plánem</li> <li>- těžbu nerostů</li> <li>- rekreaci a cestovní ruch - mimo zařízení v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy</li> </ul>

označení území, lokality dle výkresu 1c	nepřípustné umístění staveb a zařízení pro:
Krajinný prostor širší nivy Čeložnického potoka, Malšíny, Losky, pod Novou horou podle výkresu 1c  <b>VII</b>	- zemědělství mimo stavby a zařízení v souladu s regulativy kap. 6, nebo prověřené vydanou územní studií - lesnictví, mimo vlastní lesní pozemky - vodní hospodářství, mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy - technickou infrastrukturu nadzemní mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo navržené tímto územním plánem - těžbu nerostů - rekreaci a cestovní ruch - mimo zařízení v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy
Volná zemědělská krajina širšího zázemí sídlá podle výkresu 1c <b>VIII</b>	- zemědělství mimo stavby a zařízení v souladu s regulativy kap. 6 - rekreaci a cestovní ruch - mimo zařízení v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy

\*\*\*

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ**

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití *těchto ploch* a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, *charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití* **pozemků v plochách**)

**Systém regulativů je uspořádán:**

- **A - regulativ "úrovně A - funkční zonace** - dána definovanou funkční prioritou plochy podle vyhl. 501/2006 Sb. Hlava II (= funkční zóny) a spektrem přípustných, podmíněně přípustných, resp. nepřípustných činností, popř. dalších definovaných podmínek,
- **B - regulativ úrovně B - podrobné funkční regulativy** - definují spektrum funkcí pro vymezení podmínek pro jednotlivé funkční zóny,
- **C - regulativ úrovně C - objemové regulativy** - základní prostorová, resp. objemová regulace,

**Funkční regulativ úrovně "A" je nadřazen regulativu úrovně "B".**

**SYSTÉM ZÁVAZNÝCH REGULATIVŮ** je nezbytné uplatňovat jako komplexní celek, který se uplatní vždy při:

- umístění nové stavby (nebo souboru staveb),
- změně využití stavby (nebo souboru staveb),
- změně využití území,
- výskytu závad, které jsou podle charakteru dotčených ploch neslučitelné s jejich stávajícím či navrhovaným funkčním využitím.

Při rekonstrukci stávající stavby, *kteřá byla realizována legálně a před vydáním tohoto ÚP a která koncepčně neodpovídá regulativům*, budou tyto uplatněny přiměřeně, avšak vždy v souladu s harmonickým formováním prostoru obce a krajiny, rozpor s regulativem nelze dále rozvíjet či prohlubovat.

Umístění staveb podle §18 odst. (5) a (6) stavebního zákona je přípustné pouze v souladu s ÚP a při uplatnění podmínek pro trvale udržitelný vývoj území.

Systém závazných regulativů je nedělitelným celkem, který je nutno takto používat, nelze izolovaně uplatňovat pouze část systému. Systém regulativů odráží základní strategii ve využití území obce (urbanistická koncepce).



***Systém regulativů je nedělitelným celkem, který je nutno používat v interakci se základní koncepcí podle kapitoly č. 2 a urbanistickou koncepcí dle kapitoly č. 3.***

### **6.1. Regulativ A - základní funkční regulativ - zóna - funkční zonace území - regulativ úrovně "A"**

**V Kostelci jsou jednoznačně vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití) - pro potřebu ÚP nazývané funkční zóny :**

**Tabulka T1.1**

Označení plochy (zóny) kód	funkční plochy vyhl 501/2006 Sb. Hlava II	Název zóny	Funkční priorita zóny funkce	typ zóny	poznámka
<del>Aa</del> 4a	§4 bydlení	Obytná	obytné	urbanizovaná	-
<del>Ab</del> 4b	§4 bydlení	Centrální obytná	obytné a obslužné, reprezentační	urbanizovaná	
<del>Ae</del> 5a	§5 rekreace	Rekreační	rekreace, sport	urbanizovaná	-
<del>Ad</del> 5b	§5 rekreace	Vinné sklepy	malovýroba vína do 100hl/rok, prezentace vinařské malovýroby	urbanizovaná	
<del>Ae</del> 6a	§6 občanského vybavení	Občanské vybavenosti	obslužná, reprezentační	urbanizovaná	-
není vymežována	§7 veřejných prostranství	-	-	neurbanizovaná	-
<del>Af</del> 8a	§8 smíšené obytné	Smíšená obytná	obytná, obslužná, čistá výroba a služby	urbanizovaná	-
není vymežována	§9 dopravní infrastruktury	-	-	-	
není vymežována	§10 technické infrastruktury	-	-	-	-
<del>Ag</del> 11a	§11 výroby a skladování	Výrobní	výroba, sklady	urbanizovaná	bez bydlení
není vymežována	§12 smíšené výrobní	-	-	-	-
není vymežována	§13 vodní a vodohospodářské	-	-	-	-
<del>Ah</del> 14a	§14 zemědělské	Zemědělské prvovýroby	zemědělská prvovýroba na ZPF,	neurbanizovaná	-
<del>Ai</del> 14b	§14 zemědělské	Zahrad	zemědělská malovýrobní prvovýroba v plochách zahrad	neurbanizovaná	-
není vymežována	§15 lesní	-	-	neurbanizovaná	
<del>Aj</del> 16a	§16 přírodní	Ochrany krajiny	ochrany krajiny, ekologická	neurbanizovaná	
není vymežována	§18 těžby nerostů	-	-	-	
není vymežována	§19 specifické	-	-	-	

### **Podrobná specifikace (charakteristika) ploch vymezených zón a podmínky pro jejich využití**

(podle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., odst.f):

**vymezení přípustnosti funkcí (regulativ úrovně "B") v plochách vymezených regulativem úrovně "A".**

**Tabulka T-1.2**

funkční využití ploch	definice
<b>PŘÍPUSTNÉ</b>	- je-li uvedeno ve výkrese podmíněně přípustné, v ostatních případech podmíněně přípustné
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ</b>	- část funkcí podle regulativu úrovně "B" - tab. T2 podle konkrétních podmínek místa - zachování zástavbového rytmu a řádu a harmonii funkcí dílčích ploch a specifikací v text. části při respektování funkční priority (regulativ úrovně "A") a podle následujícího textu podmínek využití území zón podle násl. textu (viz kap. 6)
	- část funkcí podle regulativu úrovně "B" - tab. T2 pouze na takto vymezených plochách v hlavním výkrese a následujícího textu podmínek využití území zón podle násl. textu (6.1)
	- podle konkrétních podmínek místa - zachování zástavbového rytmu a řádu harmonii funkcí dílčích ploch a specifikací v text. části níže při respektování funkční priority (regulativ úrovně "A"), resp. podle vymezení ve výkrese 1b
<b>NEPŘÍPUSTNÉ</b>	- obecně nepřípustné funkční využití ve vymezené funkční zóně

Vymezení přípustnosti funkcí (regulativ úrovně „B“) v plochách vymezených regulativem úrovně „A“ je uvedeno v následující specifikaci podmínek využití zón.  
 Regulativy úrovně „B“ uvedené kódem v jednom řádku nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek

**Aa 4a. Obytná zóna**

Text oddílu se nemění po předposlední odrážku:

- vedení dopravní obsluhy k plochám bydlení prostorem vyznačeným v hlavním výkrese 1b černým křížovým šrafováním " plochy obytných zón bez staveb pro bydlení";
- plochy pro samostatné ubytovny.

Regulativy úrovně „B“ uvedené kódem v jednom řádku nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek

**Ab 4b - Centrální obytná zóna**

Text oddílu se nemění po předposlední odrážku:

- vedení dopravní obsluhy k plochám bydlení prostorem vyznačeným v hlavním výkrese 1b černým křížovým šrafováním " plochy obytných zón bez staveb pro bydlení";
- plochy pro samostatné ubytovny.

Regulativy úrovně „B“ uvedené kódem v jednom řádku nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek

**Ae 5a - Rekreační:**

Text oddílu se nemění po předposlední odrážku:

- zařízení a drobné stavby, jakkoliv limitující určení plochy;
- plochy pro samostatné ubytovny.

Regulativy úrovně „B“ uvedené kódem v jednom řádku nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek

**Ad 5b - Vinné sklepy:**

Text oddílu se nemění po předposlední odrážku:

- nepřípustná je výstavba, která charakterem, měřítkem či výrazem narušuje obraz obce a krajiny;
- plochy pro samostatné ubytovny.

Regulativy úrovně „B“ uvedené kódem v jednom řádku nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek

**Ae. 6a Občanské vybavenosti**

Text oddílu se nemění po poslední odrážku:

Nepřípustné jsou veškeré úpravy a činnosti, narušující či zatěžující životní prostředí prostoru, narušující jeho dominanty či harmonické funkční a prostorově-estetické vztahy,

- plochy pro samostatné ubytovny.

Regulativy úrovně „B“ uvedené kódem v jednom řádku nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek

**Af. 8a Smíšená obytná:**

Text oddílu se nemění po poslední odrážku:

nepřípustné využití: ostatní - (Oh, Ss, SR, Vp, Vz, TE, Za, ZE, Zm, Ra),

- plochy pro samostatné ubytovny.

Regulativy úrovně „B“ uvedené kódem v jednom řádku nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek

**Ag. 11a Výrobní:**

Text oddílu se nemění kromě vložení textu v rámečku:

Regulativy úrovně „B“ uvedené kódem v jednom řádku nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek

**Ah 14a - Zemědělské prvovýroby:**

Text oddílu se nemění kromě vložení textu v rámečku:

Regulativy úrovně „B“ uvedené kódem v jednom řádku nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek

**Ai- 14a Zahrad**

Text oddílu se nemění kromě vložení textu v rámečku:

Regulativy úrovně „B“ uvedené kódem v jednom řádku nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek

**Aj-16a - Ochrany krajiny:**

Text oddílu se nemění kromě vložení textu v rámečku:

Regulativy úrovně „B“ uvedené kódem v jednom řádku nemají vzájemně rozporný a vylučující se účinek

\*\*\*

Při zkoumání přípustnosti funkčního využití dílčí plochy území (resp. při vzniku pochybností) má vyšší moc charakter a priorita vymezené zóny (funkční regulativ úrovně "A"), dále pak „urbanistická koncepce“ dle kap. 3.1.

**6.2 Podrobné funkční regulativy - regulativ úrovně "B"**

Text podkapitoly se nemění.

**6.3 Regulativ C - prostorová (objemová) regulace - regulativ úrovně "C"**

Objemové Prostorové regulativy určují objemové a tvaroslovné limity ve využívání ploch, vymezených funkční zonací (regulativ úrovně "A") a podrobnými funkčními regulativy (regulativ úrovně "B"), a to jak na plochách v současné době zastavěných, tak na lokalitách s výstavbou přípustnou.

Při rekonstrukci stávající plochy, resp. stavby, která byla realizována legálně a před vydáním tohoto ÚP (jeho změny) a která koncepčně neodpovídá regulativům, budou tyto uplatněny přiměřeně, avšak vždy v souladu s harmonickým formováním prostoru obce a krajiny, rozpor s regulativem nelze dále rozvíjet či prohlubovat.

## **Objemové regulativy pro celé katastrální území obce tvoří:**

**A - výšková hladina zástavby** - Limitní výška zástavby (t.j. maximální počet nadzemních podlaží, resp. možnost využití podkroví) je uvedena v regulativech hlavního výkresu (resp. koordinačního výkresu 2a a jeho výřezu-detailu 2aa), nebo v textu. Je nezbytné respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě. Za vstupní podlaží se považuje vstup do objektu z průčelí stavby.

*Vstup do 1.NP objektu z veřejného prostranství, resp. viditelný z uličního prostoru je nezbytné řešit v blízkosti terénu.*

*Pro účely tohoto ÚP se za 1.NP považuje **vstupní podlaží**. Vstupní podlaží je pak takové podlaží, které se při pohledu z ulice (obslužné komunikace před domem, obvykle průčelí) jeví jako první plně nadzemní podlaží, a to i v případě, že je z jiných stran pod terénem. Příklad: u zástavby RD se stanovenou limitní výškou 1+ je přípustné vstupní podlaží a nad ním podkroví.*

*Podmíněně přípustné jsou drobné výškové dominanty, umístěné harmonicky v kontextu místa. Za podkroví se přitom pro účely tohoto ÚP považuje přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený střešní konstrukcí krovu tradičních typů - zpravidla souměrného zastřešení, typem konstrukcí odrážejícími hodnoty zástavby, umožňující funkční využití tohoto prostoru (viz „zástavbový rytmus a řád“) a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití, nevytváří svým charakterem (např. účelovým zvýšením nadezdívek nad obvodovým zdívkem nad 90 cm, vysokými pultovými vikýři v šířce blízké šíři fasády – nad cca 50% , nebo ji výrazně kopírující, navyšující apod.) další vystupující podlaží (nebo jeho část) nad posledním plným nadzemním podlažím.*

*Podkrovím není využíváný prostor pod pultovou nebo plochou střechou nad posledním plným podlažím; podkrovím není prostor pod střechou, kde jsou v nadezdívkách obvodových stěn stavby mimo štítu osazeny prosvětlovací otvory. – viz též kap. 0.1 – „Základní použité pojmy“.*

*Podmíněně přípustné jsou drobné výškové dominanty, umístěné harmonicky v kontextu místa.*

**B - charakter zástavby** - u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou linií, *není-li ve specifických (stísněných) poměrech v hlavním výkrese vymezeno jinak*. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě.

sevřený charakter zástavby (t.j. řadový - objekty, spojené v uliční čáře do souvislé fronty) - je nezbytný na plochách v rozsahu, vyznačeném v hlavním výkresu.

*Charakter stávající zástavby a její strukturu je nezbytné respektovat, zachovat uliční lokaci staveb v linii, dané historickým vývojem, není-li v ÚP vymezeno jinak.*

*U staveb rekonstruovaných, dostavěných v prolukách a při nové zástavbě je u obytné zástavby uliční lokace hlavní stavby bydlení, není-li územním plánem stanoveno jinak.*

Nepřípustný je typ zástavby „domu za domem“, obsluha ploch bydlení je přípustná pouze z vymezených veřejných prostranství v tomto ÚP. *Není přípustné vytvářet závleky obslužné dopravy do vnitrobloků, resp. za linii ulic, vymezených v ÚP - obsluha ploch bydlení je přípustná pouze z vymezených veřejných prostranství v tomto ÚP, rodinné domy je nezbytné umístit v uliční lokaci, vytvářející linii zástavby při obslužné komunikaci.*

Nepřípustný je obecně typ zástavby „sídelní kaše“.

**C - hustota obytné zástavby** - plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400m<sup>2</sup> na 1 RD, není-li regulačním plánem nebo vydanou územní studií, *nebo podmínkami pro zástavbu lokality v kapitole 3.2.1 určeno jinak*. *Plocha pro RD je tvořena komplexem staveb a příslušenství zázemí včetně nezastavěných ploch zeleně ve vymezené ploše v souladu se systémem regulativů – viz dále ad „D“.*

*Pro dílčí plochy zásadní rekonstrukce, nebo náhrady po demolici ve stabilizované historické zástavbě ve stísněných podmínkách, které tento regulativ nenaplní, bude tento uplatněn přiměřeně s ohledem na harmonické uspořádání (hodnoty zástavby, zástavbový rytmus a řád) a naplnění jiných obecných požadavků na výstavbu, rozpor s regulativem není přípustné prohlubovat.*

**D - intenzita zástavby, zastavitelnost pozemku** - řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50% volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,4. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí, resp. zadrženy a likvidovány na pozemku RD, např. akumulací za účelem dalšího využití nebo retencí s řízeným odtokem. Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlédně k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně,

**E - Zástavbový rytmus a řád** sídla, daný kritérii vyjadřujícími charakter, strukturu zástavby a její hmotový ráz v sídle i ve vztahu ke krajině je třeba respektovat, při činnostech, zejména stavební, rozvíjet s cílem zachování přírodních a civilizačních hodnot území obce i krajiny. Sídlo Kostelec si zachová venkovský ráz, nejsou zde přípustné stavby místně cizorodého charakteru a výrazně cizorodých struktur a tvarosloví.

#### **6.4 Regulativ D - specifické regulace** - regulativ úrovně "D"

##### **Režim využití ploch**

**Systém odkanalizování** – při nové výstavbě a rekonstrukcích staveb je třeba důsledně uplatňovat oddílný systém kanalizace – koncepce řešení umožní perspektivní oddělování.

##### **Plochy chráněných staveb a prostorů**

- Ochrana před hlukem z dopravy – plochy jsou podmíněně zastavitelné při splnění podmínek hygienických limitů – v podmínkách územního řízení budou chráněné prostory u stávajících ploch dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

- umístění chráněných prostor definovaných právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále také „chráněné prostory“) do území zatíženého zdroji hluku (např. v blízkosti komunikace II/422 a stacionárních zdrojů hluku) je podmíněně přípustné s tím, že nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory.

- využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností situovat zdroje hluku je podmíněně přípustné s tím, že:

- celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezených v územně plánovací dokumentaci,

- nepřipustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,

- při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

- umístění bytu správce, majitele, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné s tím, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku.

- U ploch s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí výrobní, občanské využití, komerční aktivity lze umístit chráněné prostory po doložení splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací. (resp. Chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

- Uplatněním regulace z hlediska hygienických limitů nevzniknou nároky na omezení provozu na silnicích.

**Zdroje znečištění, hluku a vibrací** - v území katastru obce Kostelec je nepřipustné umístování uvedených zdrojů, které by limitovaly prioritní funkce - bydlení, rekreaci a ochranu přírody.

**Plochy s vyloučením vedení tras dopravní obsluhy** - nepřipustné je vedení dopravní obsluhy k plochám bydlení prostorem vyznačeným v hlavním výkrese 1b černým křížovým šrafováním "plochy obytných zón bez staveb pro bydlení".

**Zájmové území Ministerstva obrany ČR** - je tvořeno územím v OP radiolokačních zařízení (je vymezeno v hlavním výkrese 1b) - je zde regulována možnost výstavby výškových staveb, **nezbytné je projednání záměrů s orgánem ochrany zájmů MO ČR.**

**Výškové stavby** (nad 30m, větrné elektrárny, stavby tvořící dominanty v terénu, rozhledny, vedení VVN, VN, apod.) - **záměr je nezbytné předem projednat s VUŠS Brno**

**OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.**

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) **Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:**
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

**Plochy přiléhající k silnicím** – v plochách, přilehlých k silnicím je podmíněn přípustné realizovat chráněné prostory (podle zák.č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví) tak, aby na nich nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích.

**Vymezené zastavitelné plochy** jsou pro zástavbu podmíněně využitelné za splnění podmínky předchozího přímého napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a to v parametrech, odpovídajících potřebám využití těchto ploch a přijaté koncepci ÚP.

### **6.5. Vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

*V řešeném území je zařízení přípustné umístit podle regulativů kapitoly č. 6, vždy v souladu:*

- s respektováním hodnot krajiny – rázu krajiny, dominantních míst a horizontů, ekologických, morfologických, stavebních a urbanistických

- s urbanistickou koncepcí dle ÚP Kostelec

Bližší specifikace vymezení ploch viz kap. 5.10.

\*\*\*

## **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Podkapitola č. 7.1 se nemění

### **7.2 Veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (§170 zák.183/2006 Sb.),**

Podkapitola č. 7.2.1 se nemění

#### 7.2.2 Záchytné příkopy

VP - ochranné příkopy - veřejně prospěšná opatření (§2 odst.1 písm.m zák. č. 183/2006 Sb.)

VPO č.	orientační popis trasy
49	záchytné ochranné příkopy při lok. H1 na SZ okraji obce
50	záchytný příkop při lok. P na SV okraji obce - trať Široký
51	záchytné ochranné příkopy při lok. B1, B2 na JV okraji obce <i>podle výkresu 1b a 1c</i>

Podkapitola č. 7.2.3 se nemění

Podkapitoly č. 7.3 a 7.4 se nemění

\*\*\*

## **8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

(s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona)

Podkapitoly č. 8.1 a 8.2 se nemění

\*\*\*

## **9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jejich prověření**

### **9.1. LOKALITY VYMEZENÉ JAKO REZERVY PRO BYDLENÍ:**

KÓD označení	TRATĚ, LOKALITA	podrobný funkční regulativ	počet jednotek (RD) informativně
B4	u silnice směr Kelčany	Ba	4 až 6
D2	Čtvrtky u Křakova	Ba	18 až 25
M1c	Vreční čtvrtě u Kyjova	Ba	3
M2	Vreční čtvrtě u Kyjova	Ba	15
N1	U harfy	Ba	3 až 6
N2	Kozdruhy	Ba	10 až 18
P	Široký	Ba	16 až 20

popis:

**B4, M1c, M2, N1, N2** - lokality vytvářejí formou vymezených rezerv strategickou možnost propojení obytné zóny Kostelce s obytnou zónou města Kyjova. Pro realizaci je nezbytné prověřit urbanizaci tohoto prostoru komplexně jako funkčního celku.

**D2** - možnost urbanizace prostoru je nezbytné prověřit komplexně (ve variantách uspořádání) s vymezením koridoru pro dopravu a technickou infrastrukturu a zapojení do krajiny s řešením interakcí. využití lokality v exponované poloze je podmíněno zpracováním územní studie (US). Prověřit je nezbytné vhodnost dopravní dostupnosti (pěší i obslužné) lokality od silnice III/42213 k silnici III/4212 a jeho dopady na dopravní vztahy území. V kontaktu ploch obytných staveb se silnicemi důsledně řešit dopravní obsluhu a odstavování vozidel na pozemku stavebníka, v pohledově exponovaných polohách regulovat výšku (resp. objem) staveb s cílem nevytvářet výrazné stavební nebo krajinné dominanty,

**P – Široký** - předpokládána oboustranná zástavba sleduje linii dopravního propojení od lokality "I" ke komunikaci směrem od silnice III/42214 k lokalitě vinných sklepů Pod Novou Horou, respektovat VKP Stráně.

Podkapitoly č. 9.2 a 9.3 se nemění

\*\*\*

**10. Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověřeni změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

(a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)

**10.1 plochy**

označení plochy	převažující funkce	lhůta pro pořízení studie	poznámka - smysl řešení
A	bydlení	XII/2014 5 roků od data vydání Změny č. 3	dopravní obslužnost, uspořádání a regulativy
I	bydlení	XII/2014 5 roků od data vydání Změny č. 3	dopravní obslužnost, uspořádání a regulativy
Náves	veřejné prostranství	XII/2014 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	XII/2014 5 roků od data vydání Změny č. 3	koncepce prostorového a funkčního uspořádání, dopravní prostupnost a vazby, regulativy

Plochy s nařízenou územní studií jsou podmíněně zastavitelné - při splnění podmínek zpracované územní studie.

Podkapitola č. 10.2 se nemění

\*\*\*

Kapitola č. 11 se nemění

**12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán Kostelec etapizaci nevymezuje. Podmínka etapizace může vyplynout pro lokality z nařízené územní studie dle kap. č. 10.

\*\*\*

**13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Kapitola č. 13 se dále nemění

\*\*\*

**14. Vymezení staveb, nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona**

Územní plán Kostelec takové stavby nevymezuje.

\*\*\*

**15. 14. Údaje o počtu listů Změny č. 3 ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části**



## II/16

### ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

#### Námitka č. 1

MND a.s., Úprkova 807/6, 695 30 Hodonín č. j. 669/19 ze dne 27. 11. 2019

#### Návrh změny č. 3 ÚP Kostelec

Vážený pane inženýre,

na základě vyrozumění o projednávání návrhu změny č. 3 Územního plánu Kostelec sdělujeme, že celé katastrální území Kostelec u Kyjova leží v průzkumném území „PŮ Svahy Českého masívu“

Za účelem vyhledávání a průzkumu ložisek ropy a zemního plynu má společnost MND a.s. v souladu se zákonem 62/1988 Sb. stanoveno průzkumné území Svahy Českého masívu, v jehož území je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum ložisek vyhrazených nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Součástí provádění geologických (průzkumných) prací v ploše průzkumného území je i umísťování průzkumných vrtů, resp. ploch těchto vrtů. Plocha pro realizaci průzkumného vrtu obvykle nepřesahuje výměru 10.000 m<sup>2</sup> V případě pozitivního nálezu - nálezu ložiska je vrt dále využíván jako těžební, plocha pro vrt je však obvykle zmenšena na výměru cca 5000 m<sup>2</sup>. Pro účely těžby je v rozsahu plochy vrtu stanoven dobývací prostor, který je současně dle § 27 odst. 6 zákona č. 44/1988 Sb. rozhodnutím o využití území.

V souladu s výše uvedeným a v návaznosti na konzultaci s odborem územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj a dále s odkazem na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 uplatňujeme k návrhu změny územního plánu námitku. S ohledem na stanovené průzkumné území Svahy českého masívu požadujeme, aby změna územního plánu respektovala tuto skutečnost. V návrhu nové formulace podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je nezbytné v co největší míře zajistit ochranu předpokládaných ložisek nerostů a dále nevytvářet překážky pro jejich hospodárné využití. Navrhujeme proto, aby do textové části změny územního plánu Kostelec byla zapracována možnost kdekoliv v extravilánu města umísťovat průzkumné a těžební zařízení a stavby pro hlubinnou těžbu nerostů tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.

V případě potřeby jakéhokoliv upřesnění výše uvedeného se na nás prosím obraťte. Kontaktní osobou pro zaslání digitálních podkladů je Ing. Milan Krmíček, tel.: 518 315 297 nebo krmicek@mnd.cz.

#### Vyhodnocení:

*Námitce se vyhovuje částečně.*

*Ve výkrese 1bh jsou vyznačeny segmenty území, které jsou pro obraz krajiny a sídla cenné, jsou pro ně stanoveny podmínky v kapitole 5.10.*

*V segmentu VIII není omezení výstavby zařízení pro těžbu, jinde je vyloučeno tak, jak to umožňuje znění §18 odst. 5 SZ.*

*Možnost těžby nerostů je tedy přípustná v dostatečné míře.*

\*\*\*\*\*

## II/17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

### 1. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č.3 Územního plánu Kostelec podle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona:

#### Připomínka č. 1

Archeologický ústav akademie věd ČR, Královopolská 147, 612 00 Brno, Č. j.: ARUB/5768/19, ze dne 8. 11. 2019

Vyjádření k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kostelec u Kyjova, okr. Hodonín

Archeologický ústav AV ČR v Brně, v. v. i., jakožto organizace vyjadřující se k ochraně archeologického kulturního dědictví podle § 21, odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, Vás tímto upozorňuje, že **celé řešené území je územím s archeologickými nálezy** a jako takové je chráněno podle § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, tzn.:

Má-li dojít na území s archeologickými nálezy k jakýmkoliv zásahům pod povrch terénu (hloubení výkopů při výstavbě protierozních a protipovodňových opatření, komunikací apod.), je třeba předpokládat narušení nebo odkrytí archeologických nálezů a situací, čímž vzniká nutnost provedení záchranného archeologického výzkumu. Stavebník je dle § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění povinen písemně ohlásit termín zahájení zemních prací již od doby přípravy stavby Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, Brno, v. v. i., a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu na dotčeném území.

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

#### Vyhodnocení připomínek:

*Upozornění, že celé řešené území je územím s archeologickými nálezy bereme na vědomí. Ostatní požadavky budou řešeny a uplatňovány u konkrétních záměrů v navazujícím řízení u příslušného stavebního úřadu.*

#### Připomínka č. 2

Česká geologická služba –Geofond, Odbor nerostných surovin a územních vlivů, Kostelní 26, 118 21 Praha 1, č.j. ČGS-441/19/846\* SOG-441/858/2019 ze dne 16. 12. 2019

#### **Stanovisko ČGS k veřejnému projednání návrhu změny č. 3 Územního plánu Kostelec**

Česká geologická služba (ČGS), zřízená pro výkon státní geologické služby v souladu s ustanovením § 17, odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, byla oznámením Městského úřadu Kyjov, odboru životního prostředí a územního plánování, čj. OŽPÚP 91640/19/307 ze dne 8. listopadu 2019, doručeného do datové schránky ČGS dne 11. listopadu 2019, informována o veřejném projednání návrhu změny č. 3 Územního plánu Kostelec.

Geologická stavba

Řešené území leží ve vídeňské pánvi Západních Karpat. Je budováno sedimenty bzeneckého souvrství (stáří pannon) a překryto různě mocnými kvartérními sprašemi a sprašovými hlínami.

#### Ložiskové poměry

Pouze je možno doplnit, že celé k. ú. Kostelec u Kyjova překrývá průzkumné území na ropu a zemní plyn Svahy Českého masívu (č. 040008). Do severovýchodní části řešeného území zasahuje území nebilancovaného zdroje cihlářské suroviny Čeložnice (č. 5036900) a celou severovýchodní část k. ú. Kostelec u Kyjova překrývá plocha území ostatního prognózního zdroje ropy Ježov (č. 9365300).

#### Poddolovaná území

Do jižní části katastrálního území Kostelec u Kyjova zasahuje plocha **poddolovaného území** Kyjov I - Doly Hugo - Barbora (č. 4058) - lignit.

#### Svahové nestability

Česká geologická služba upozorňuje na **existenci aktivního bodového sesuvu**, který je lokalizován v severní části k. ú. Kostelec u Kyjova (č. 2517) a **na sesuvnou plochu** v jeho jižní části (č. 2504). Tyto svahové nestability jsou evidovány v Registru svahových nestabilit ČGS, dokumentovány však byly již v roce 1963 (zdroj: [https://mapy.geology.cz/svahové\\_nestability](https://mapy.geology.cz/svahové_nestability)).

V případě svahových nestabilit nelze na jejich povrchu doporučit bez podrobných inženýrskogeologických průzkumných prací žádnou stavební činnost. V případě budování místních polních a obslužných cest je nutné počítat s jejich možným poškozením drobnými posuny a propady a mělo by se důsledně dbát na to, aby nedocházelo k podkopání akumulací paty svahu se sesuvy a nové aktivaci sesuvů.

#### Radonové riziko

Celé řešené území spadá dle měření radonového rizika z geologického podloží do **kategorie nízkého radonového rizika** (<https://mapy.geology.cz/radon/>).

#### Závěr

Česká geologická služba po prostudování příslušných podkladů konstatuje, že v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 3 Územního plánu Kostelec nad rámec výše uvedených doplňujících informací z hlediska geologických zájmů chráněných zvláštními právními předpisy **neuplatňuje připomínky**.

#### Vyhodnocení připomínek:

*Bez připomínek. Obecná upozornění bereme na vědomí a budou v účelných případech zohledněna při tvorbě územně plánovací dokumentace (úplného znění ÚP).*

#### Připomínka č. 3

DIAMO s.p., Odštěpný závod GEAM, referát JLD Hodonín, Velkomoravská 527/33, 695 01 Hodonín 4, č. j. D400/12253/2019 ze dne 27. 11. 2019

#### **Veřejné projednání Návrhu změny č. 3 Územního plánu Kostelec**

K projednání návrhu změny č. 3 Územního plánu Kostelec, vedeného pod č. j. OŽPÚP91640/19/307 Sz: OŽPÚP/12575/2019/307 ze dne 8. 11. 2019 Vám sdělujeme.

Vzhledem k tomu, že část k. ú. Kostelec se nachází na poddolovaném území, je nutné si ke každému konkrétnímu projektu vyžádat stanovisko o poddolovaném území. Na takto situovaném území je nezbytné dodržovat a respektovat ČSN 730039 - Navrhování objektů na poddolovaném území při projektování staveb.

Na k. ú. obce Kostelec je lokalizováno 5 likvidovaných hlavních důlních děl (HDD) ve správě s. p. DIAMO, Máchova 201, 471 27 Stráž p. Ralskem, odštěpný závod GEAM, č. p. 86, 592 51 Dolní Rožínka. Tato HDD, jsou dle § 15 zákona č. 61/1988 Sb. o hornické činnosti, výbušninách a státní báňské správě, osazena ochranným znakem. Veškerá manipulace s těmito znaky musí být předem projednána se správcem znaků, to je DIAMO, s. p., o. z. GEAM Dolní Rožínka.

K výše uvedené změně č. 3 ÚP Kostelec sdělujeme, že pouze dílčí změna č. 3.2 je v plném rozsahu situována na **poddolovaném** území.

DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem, odštěpný závod GEAM, č. p. 86, 592 51 Dolní Rožínka, referát JLD Hodonín (právní nástupce Jihomoravských lignitových dolů Hodonín s. p.) **nemá další podmínky a připomínky.**

#### Vyhodnocení připomínek:

*Dodržování norem v poddolovaném území u konkrétních záměrů bude řešeno v následném stavebním řízení u příslušného stavebního úřadu. Manipulace se znaky u likvidovaných důlních děl není předmětem územního plánu. Skutečnost, že změna č. 3.2 je v plném rozsahu na poddolovaném území bereme na vědomí.*

#### Připomínka č. 4

itself, s. r.o., Pálavské náměstí 11, 628 00 Brno, č.j. 19/005301 ze dne 13. 11. 2019

#### Katastrální území: Kostelec

Dobrý den,

katastrálním územím Kyjov prochází trasa optického telekomunikačního kabelu ve vlastnictví firmy itself s.r.o..

Tato optická telekomunikační trasa je v blízkosti nové výstavby - dílčí změna 2.2. - obytná zóna - plochy pro bydlení

Vzhledem k našemu zájmu rozvíjet optickou síť v k. u. Kostelec navrhujeme doplnit do textové části,

#### Spoje:

V souladu s platnou legislativou může být v území realizovaná výstavba nových zařízení elektronické komunikační sítě vyvolaných aktuálními požadavky.

Děkujeme za pochopení a těšíme se na další spolupráci.



#### Vyhodnocení připomínek:

*Požadovaný text není nutné doplňovat, jelikož ve všech zónách je v nezbytném rozsahu umožněna realizace dopravy a technické infrastruktury v plochách a koridorech DT, tedy při komunikacích, smyslem je nezabřemeňovat volnou krajinu.*

*Realizaci **elektronické komunikační sítě** v souladu s platnou legislativou UP v současném znění, ani po změně tedy nebrání.*

#### Přípomínka č. 5

**MND Gas Storage, a.s., Úprkova 807/6, 695 01, Hodonín, č. j. 32/2019 ze dne 3. 12. 2019**

Vážený pane inženýre,  
společnost MND Gas Storage a.s. tímto sděluje, že v dané oblasti se nenacházejí žádná zařízení, která by padala do správy společnosti a rovněž zájmy nejsou daným záměrem nikterak zasaženy, proto nemáme žádných připomínek.

Vyhodnocení připomínek:

*Bez připomínek – nejsou dotčeni návrhem.*

#### Přípomínka č. 6

**Státní plavební správa - pobočka Přerov, Bohuslava Němce 640, 750 00 Přerov  
č. j. 4260/PR/19  
ze dne 15. 11. 2019**

**Vyjádření k Oznámení o zahájení projednání Návrhu zadání Územního plánu Kostelec**

K oznámení Městského úřadu Kyjov, odboru životního prostředí a územního plánování, k výše uvedené akci sděluje Státní plavební správa následující:

V projednávaném území není podle zákona o vnitrozemské plavbě č. 114/1995 Sb., v platném znění žádná sledovaná vodní cesta a ani zde nevede chráněná trasa průplavu Dunaj - Odra - Labe. K návrhu zadání Územního plánu Kostelec nemá Státní plavební správa žádné připomínky.

Vyhodnocení připomínek:

*Bez připomínek – nejsou dotčeni návrhem.*

\*\*\*\*\*