

# **Zpráva o uplatňování Územního plánu Kostelec u Holešova v uplynulém období 2009-2014**

**dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)  
ve znění pozdějších předpisů, dle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,  
o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci  
a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů**

## **NÁVRH**



**Březen 2014**

Zpracoval:  
Určený zastupitel:

Městský úřad Holešov, odbor územního plánování a stavebního řádu (pořizovatel)  
Radoslav Pospíšilík, starosta obce Kostelec u Holešova

## Obsah

### Úvod

A.	Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....	3
B.	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	13
C.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	13
D.	Prokazování nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....	18
E.	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.....	19
F.	Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.....	22
G.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.....	22
H.	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.....	22
I.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny .....	22
J.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	22
	Závěr .....	22

## Úvod

Územní plán Kostelec u Holešova byl zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a dle platné Metodiky Zlínského kraje. Byl vydán Zastupitelstvem obce Kostelec u Holešova formou opatření obecné povahy č.1/2009, dne 24.9.2009, usnesením č. 07/2/15, které nabylo účinnosti dne 16.10.2009.

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Kostelec u Holešova je zpracován na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) a § 15vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů. Z uvedených ustanovení vyplývá, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu „Zprávu o uplatňování Územního plánu v uplynulém období“ (dále jen zprávu), kde pořizovatel vyhodnotí naplňování zastavitelných ploch a soulad s nadřazenými dokumentacemi. **Období je vymezeno 09/2009 – 03/2014.** Územní plán Kostelec u Holešova je vymezen hranicí správního území obce, které je tvořeno dvěma katastrálními územími: Kostelec u Holešova a Karlovice u Holešova.

### **A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

#### ***A.1. Vyhodnocení uplatňování ÚP***

- **Zastavěné území** - postupným zastavováním návrhových ploch dochází k rozšíření zastavěného území. Některé návrhové plochy jsou již zastavěny. Bude třeba v souladu s aktualizací zastavitelného území, aktualizovat jednak seznam navržených zastavitelných ploch vč. jejich výměr a současně aktualizovat hranici zastavěného území (zpracovanou v platném ÚP k 15.12.2008).
- **Územní studie** – k dnešnímu dni jsou evidovány v registru MMR pro území obce Kostelec u Holešova Územní studie pro lokalitu „Záhumení“ (BI-7), která byla schválena ZO 26.7.2012 a Urbanistická studie lokalita „Plachetky“ (BI 10 a 11), z 2007. Zatímco lokalita „Plachetky“ je z větší části již zastavěna, v lokalitě „Záhumení“, která je z větší části majetkoprávně nedostupná, byl postaven pouze 1 RD. Pokud bude schváleno pořízení změny Územního plánu, pak bude obec požadovat zrušení stávající územní studii „Záhumení“ a to z důvodu majetkoprávní nedostupnosti k pozemkům a nechá vypracovat územní studii novou, na pozemcích, které jsou ve vlastnictví obce Kostelec u Holešova.
- **Veřejně prospěšné stavby (VPS), veřejně prospěšná opatření (VPO):**
  - **u veřejně prospěšných staveb** bude upraveno předkupní právo v souladu s novelou stavebního zákona (dále jen SZ). Pokud bude předkupní právo ponecháno, je nutné v souladu s ust. § 101 SZ doplnit parcelní čísla dotčených pozemků. Pokud to lze má přednost zřízení věcného břemene. (dopravní a technická infrastruktura, stavby veřejného občanského vybavení)
  - **u veřejně prospěšných opatření**, jedná se o prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES), bude předkupní právo vymazáno a ponecháno pouze právo vyvlastnění v souladu s novelou SZ.
  - **u veřejných prostranství** bude předkupní právo upraveno v souladu s novelou SZ a dle požadavků obce.

- uvést do souladu podmínky s rozdílným způsobem využití, a to s ohledem na novelu SZ, ustanovení § 18 odst. 5, který definuje umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro umísťování veřejné dopravní a technické infrastruktury. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje (kravíny, zemědělské stavby,...).
- Využívání zastavěného a zastavitelného území je ve shodě s požadavky a koncepcí územního plánu, základní hodnoty sídla jsou respektovány. Základní podmínkou rozvoje obce je respektování stávajícího typu osídlení a historického půdorysu obce se zachovanou stávající zástavbou. Rozvojové potřeby obce jsou realizovány zejména v okrajových rozvojových plochách, které dotvářejí kompaktní charakter obce a zároveň jsou zastavovány proluky uvnitř zastavěného území. Nedochozí k rozvolňování zástavby do volné krajiny, což je dáno také charakterem krajiny, konfigurací terénu a především podmínkami území.
- Pro koridory technické infrastruktury, u kterých není účelné z důvodu jejich předpokládaného malého procenta zastavitelnosti vymezovat zastavitelné území, se neuplatňuje podmínka, že zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití se musejí nacházet uvnitř hranic zastavitelného území.
- Jsou respektovány přírodní a kulturní hodnoty území, zejména nemovitě kulturní památky farní kostel sv. Petra a Pavla (NKP č.6007), kříž u kostela (NKP č.6008), které jsou evidovány v ústředním seznamu NPÚ v Praze. Kromě několika dalších památek místního významu, se na katastru obce Kostelec u Holešova nachází vyhlášený památný strom „Památný dub“ (v centrální části lesního porostu, v SV části obce).
- Dosud nedošlo k zásadním změnám ve volné krajině a nebyly zaznamenány posuny ani na úseku zvyšování ekologické stability území. Proto je navržena ochrana stávajících a základních nových ekologicky stabilních porostů a liniových prvků zeleně, které je třeba realizovat, aby se všechny výše uvedené vlivy minimalizovaly.

## **Využití zastavitelných ploch ÚP**

**- pořizovatel vyhodnotil veškeré návrhové plochy a z tohoto vyhodnocení vyplynulo, že není potřeba navrhovat plochy nové. Vyhodnocení je uvedeno a popsáno níže:**

*Na základě charakteristiky jednotlivých funkčních ploch byl územní plán od jeho schválení v r. 2009 naplňován takto:*

### **Plochy bydlení**

Do řešení změny územního plánu budou jako stávající plochy zařazeny již zastavěné návrhové plochy nebo jejich části, které jsou již využity. Tyto plochy byly zjištěny dle katastru nemovitostí v časovém období od vydání územního plánu do 12/2013.

## Vyhodnocení využitelnosti ploch pro bydlení

označení plochy v ÚP	popis plochy	výměra (ha)	využito (ha)	lokality	Poznámka: Návrh / zastavěno
<b>PLOCHY PRO BYDLENÍ</b>					
BI 1	bydlení individuální	0,2941	0,2941	Kostelec-západ	1/ zastavěno 1RD
BI 2	bydlení individuální	0,6355	0,1450	Kostelec-pod vodojemem	5/ zastavěno 1 RD
BI 3	bydlení individuální	0,1257	0,1257	Kostelec-nad řadovkami	1/ zastavěno 1RD
BI 4	bydlení individuální	1,2613	0,6855	Kostelec-sever	8/ zastavěno 4RD
BI 5	bydlení individuální	0,1054	0,1054	Kostelec-sever	1/ zastavěno 1RD
BI 6	bydlení individuální	2,9749	0,0000	Kostelec-severovýchod	25/ 0
BI 7	bydlení individuální	5,3971	0,4270	Kostelec-Záhumení	40/ postaven 1RD
BI 8	bydlení individuální	0,3950	0,0000	Kostelec-severovýchod	3/ 0
BI 9	bydlení individuální	0,2304	0,0000	Kostelec-severovýchod	1/ 0
BI 10	bydlení individuální	0,5095	0,2100	Kostelec-severovýchod	5/ zastavěno 2 RD
BI 11	bydlení individuální	0,4005	0,1200	Kostelec-Plachetky	2/ zastavěno 1RD
BI 13	bydlení individuální	0,1958	0,0000	Karlovice-jihovýchod	1/ 0
BI 14	bydlení individuální	0,2584	0,0000	Karlovice-jihovýchod	1/ 0
BI 15	bydlení individuální	0,0718	0,0000	Karlovice-jihovýchod	1/ 0
BI 16	bydlení individuální	1,1294	0,0000	Karlovice-východ	14/ 0
BI 27	bydlení individuální	0,0343	0,0343	Kostelec-severovýchod	1/ rozšíření zahrady v BI-stav
BI 79	bydlení individuální	0,1560	0,1560	Kostelec-sever	2/ 2 jeden s č.e. a druhý bez č.e.
<b>Plochy pro bydlení celkem:</b>		<b>14,1751</b>	<b>2,3030</b>		<i>zastavěno cca 16,25% ( 14 objektů), celkem nezastavěno cca 11,87 ha.</i>

V současné době jsou zcela zastavěny lokality BI 1, 3, 27 a 79. Částečně zastavěny jsou lokality BI 2,4,7,10 a 11. Naopak jako nezastavěné doposud zůstávají lokality BI 6,8,9,13,14,15 a 16.

Z celkové výměry **14,18 ha** ploch určených k zastavění bylo doposud využito cca **2,30 ha**, což odpovídá cca **16,25%** z celkové výměry. Umístit na tyto plochy se doposud podařilo celkem **14 RD**. Celková výměra nezastavěných ploch, k datu zpracování zprávy o uplatňování, tak činí cca **11,87 ha**.

S ohledem na nejbližší demografický vývoj v obci i hospodářský rozvoj v okolním regionu se stávající návrhové plochy jeví jako dostatečné a obec nemá potřebu na základě výše uvedených předpokladů nové rozvojové plochy pro bydlení navrhovat ani rušit. K dnešnímu dni je znám pouze požadavek p.Dvořáka a pí.Mgr.Hartmanové na plochu pro BI v plochách zemědělských pozemků (severně od lokality BI 10), dle LV 919.

Zastavitelné plochy pro bydlení podle současně platného územního plánu respektují požadavky obce na nové rozvojové plochy pro bydlení, jsou plně v souladu s jejich potřebami a rozvojem obce i s ohledem na životní prostředí a ekologickou únosnost území. Z dokumentu RURU 2012 vyplývá, že **potřebnost těchto ploch s ohledem na současné podmínky je mírně předimenzovaná – dle urbanistické kalkulačky Urbanka“ je potřeba zajistit cca 7,09 ha návrhových ploch pro bydlení.**

**Plochy rekreace**

V návaznosti na stávající oblasti individuální rekreace SV od obce v lokalitě Hrádky jsou částečně zastavěny nově navržené plochy pro rodinnou rekreaci RI 22 a RI 23. Na návrhové ploše pro agroturistiku RX 29 se dosud nic nezrealizovalo a nebylo zde zahájeno ani žádné stavebně-správní řízení. V současné době nemá obec žádný další požadavek na vymezení nových návrhových ploch pro rekreaci. Přehled využitelnosti návrhových ploch viz tabulka níže.

**Vyhodnocení využitelnosti ploch rekreace**

označení plochy v ÚP	popis plochy	výměra (ha)	využito (ha)	Lokalita	poznámka
<b>PLOCHY REKREACE</b>					
RI 22	rodinná rekreace	1,3398	0,2000	Hrádky	
RI 23	rodinná rekreace	0,7004	1,1200	Hrádky	
RX 29	Agroturistika	2,3925	0,0000	Pod Hrádky-SV část obce	
<b>Plochy výrobu celkem:</b>		<b>4,4327</b>	<b>1,3200</b>		<b><i>zastavěno cca 30%, nezastavěno (k dispozici zůstává) 3,1127 ha</i></b>

**Plochy občanského vybavení**

V návrhových plochách OS-18 (rozšíření sportovního areálu) a OH-68 (plochy pro parkování u hřbitova) se dosud nic nezrealizovalo a nebylo zde zahájeno ani žádné stavebně-správní řízení. V současné době obec nemá žádný další požadavek na vymezení nových návrhových ploch občanského vybavení. Přehled využitelnosti návrhových ploch občanského vybavení viz tabulka níže.

**Vyhodnocení využitelnosti ploch občanského vybavení**

označení plochy v ÚP	popis plochy	výměra (ha)	využito (ha)	lokalita	poznámka
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>					
OS 18	Sportovní areál	0,4790	0,0000	Kostelec - u hřiště	
OH 68	Veřejné pohřebiště	0,0692	0,0000	Kostelec - u hřbitova	
<b>Plochy občanského vybavení celkem:</b>		<b>0,5482</b>	<b>0,0000</b>		<b><i>zastavěno 0,00%, nezastavěno (k dispozici zůstává) 0,5482 ha</i></b>

**Plochy pro výrobu**

Rozsah stávajících i navržených ploch pro výrobu je dostatečný. Stávajícím územním plánem je navržena jedna plocha pro drobnou výrobu VD 28, u fy VAM, která je již zastavěna.

V současné době obec nemá žádný další požadavek na vymezení nových návrhových ploch pro výrobu. Přehled využitelnosti návrhových ploch občanského vybavení viz tabulka níže.

#### Vyhodnocení využitelnosti ploch pro výrobu

označení plochy v ÚP	popis plochy	výměra (ha)	využito (ha)	lokality	poznámka
<b>PLOCHY PRO VÝROBU</b>					
VD 28	Drobná výroba	0,0962	0,0962	Kostelec - u fy VAM	
<b>Plochy výroby celkem:</b>		<b>0,0962</b>	<b>0,0962</b>		<b>využito 100%</b>

#### Plochy pro veřejná prostranství

V územním plánu jsou navrženy 3 plochy pro veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch. Jedná se o obslužné komunikace pro plochy bydlení a občanského vybavení. Plocha PV-64 je již zrealizována, plochy PV-21 a PV 65 doposud realizovány nebyly a nebylo zde zahájeno ani žádné stavebně-správní řízení.

V současné době obec nemá žádný další požadavek na vymezení nových ploch pro veřejná prostranství. Přehled využitelnosti návrhových ploch veřejných prostranství viz tabulka níže.

#### Vyhodnocení využitelnosti ploch pro veřejná prostranství

označení plochy v ÚP	popis plochy	výměra (ha)	využito (ha)	účel	poznámka
<b>PLOCHY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ</b>					
PV 21	s převahou zpev.ploch	0,4712	0,0000	uliční prostranství	
PV 64	s převahou zpev.ploch	0,0510	0,0510	uliční prostranství	
PV 65	s převahou zpev.ploch	0,0537	0,0000	uliční prostranství	
<b>Plochy veřejných prostranství celkem:</b>		<b>0,5759</b>	<b>0,0510</b>		<b>zastavěno 8,86%, nezastavěno (k dispozici zůstává) 0,5249 ha</b>

#### Plochy pro dopravu

V územním plánu je navrženo celkem 5 ploch pro dopravu, z toho 2 pro účelové komunikace a 3 pro dopravu v klidu s převahou garážování. Žádné z účelových komunikací plochy D 66, D 67 nebylo realizováno. Z ploch pro dopravu v klidu je zastavěna plocha D 19 (10 řadových garáží) a částečně zastavěná je i plocha D 71 (1 řadovou garáží). Návrhová plocha D 20 zastavěná není vůbec a nebylo zde zahájeno ani žádné stavebně-správní řízení.

Součástí koncepce dopravní infrastruktury je cyklistická doprava, kde stávající cyklotrasy zůstávají stabilizovány a nově jsou navrženy cyklotrasy do Němčic, Roštění, Beňova a Líšně.

V současné době má obec požadavek na vymezení plochy dopravy (obslužné místní komunikace v JZ části obce). Přehled využitelnosti návrhových ploch pro dopravu viz tabulka níže.

#### Vyhodnocení využitelnosti ploch pro dopravu

označení plochy v ÚP	popis plochy	výměra (ha)	využito (ha)	lokality	poznámka
<b>PLOCHY PRO DOPRAVU</b>					
D 19	Doprava v klidu	0,0735	0,0735	Z část obce	10 řadových garáží
D 20	Doprava v klidu	0,1645	0,0000		
D 66	Účelová doprava	0,4854	0,0000		
D 67	Účelová doprava	0,1784	0,0000		
D 71	Doprava v klidu	0,1094	0,0025	V část obce	1 řadová garáž
<b>Plochy občanského vybavení celkem:</b>		<b>1,0112</b>	<b>0,0760</b>		<b>zastavěno 7,52%, nezastavěno (k dispozici zůstává) 0,9352 ha</b>

#### Plochy pro technické vybavení

Záměry technické infrastruktury, vymezené platným územním plánem, doposud realizovány nebyly. Pouze pro plochu TK 25 (telekomunikační zařízení) bylo vydáno pravomocné stavební povolení. Na zbývajících 8 návrhových ploch žádné rozhodnutí vydáno nebylo.

V současné době obec nemá žádný další požadavek na vymezování nových ploch pro technické vybavení. Přehled využitelnosti návrhových ploch pro technické vybavení viz tabulka níže.

#### Vyhodnocení využitelnosti ploch pro technické vybavení

označení plochy v ÚP	popis plochy	výměra (ha)	využito (ha)	lokality	poznámka
<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>					
TK 25	Telekom. zařízení	1,0169	0,0000	v S část obce	
TV 62	Vodovodní přivaděč	0,8628	0,0000		
TV 72	Kanalizační výtlak	1,1939	0,0000		
TV 73	Kanalizační výtlak	1,3095	0,0000		
TV 74	Kanalizační sběrač	2,2262	0,0000		
T* 75	kan.sběrač+vzd.ved.VN	0,0241	0,0000		
TV 76	Kanalizační sběrač	1,8643	0,0000		
TE 77	Vzdušné vedení VN	0,1543	0,0000		
TE 78	Vzdušné vedení VN	0,4944	0,0000		
<b>Plochy občanského vybavení celkem:</b>		<b>4,7633</b>	<b>0,0000</b>		<b>zastavěno 0,00%, nezastavěno (k dispozici zůstává) 4,7633 ha</b>



**Plochy vodní**

Návrhová vodní plocha WT 24 je vymezena na východním okraji katastru obce Kostelec u Holešova, ale doposud realizována nebyla. V současné době obec nemá žádný požadavek na vymezení nových vodních ploch. Přehled využitelnosti návrhových vodních ploch viz tabulka níže.

**Vyhodnocení využitelnosti ploch pro vodní toky**

označení plochy v ÚP	popis plochy	výměra (ha)	využito (ha)	lokalita	poznámka
<b>PLOCHY VODNÍ</b>					
WT 24	Vodní plocha	0,9917	0,0000	Jochy - V část obce	
<b>Plochy občanského vybavení celkem:</b>		<b>0,9917</b>	<b>0,0000</b>		<b>zastavěno 0,00%, nezastavěno (k dispozici zůstává) 0,9917 ha</b>

**Plochy přírodní a krajinné zeleně**

Plochy vymezené pro biocentra (plochy přírodní) a biokoridory (krajinná zeleň), které jsou prvky ÚSES a současně plní funkci ploch pro protierozní opatření.

Jejich realizace nebyla doposud naplněna a plochy tak dále zůstávají návrhem územního plánu stabilizovány. V současné době obec nemá žádný požadavek na vymezení nových ploch přírodní a krajinné zeleně. Přehled využitelnosti návrhových přírodní a krajinné zeleně viz tabulka níže.

**Vyhodnocení využitelnosti ploch přírodních a krajinné zeleně**

označení plochy v ÚP	popis plochy	výměra (ha)	využito (ha)	lokalita/ prvek ÚSES	poznámka
<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ</b>					
P 30	Plocha přírodní	2,9983	0,0000	LBC Pučivská	
P 31	Plocha přírodní	3,2817	0,0000	LBC Zadní díly	
P 32	Plocha přírodní	0,8374	0,0000	LBC Horky	
P 33	Plocha přírodní	1,0347	0,0000	LBC Horky	
P 34	Plocha přírodní	0,3555	0,0000	NRBC Kostelecké polesí	
P 35	Plocha přírodní	0,0726	0,0000	NRBC Kostelecké polesí	
P 36	Plocha přírodní	0,2760	0,0000	NRBC Kostelecké polesí	
<b>Plochy občanského vybavení celkem:</b>		<b>8,8562</b>	<b>0,0000</b>		<b>využito 0,00%, k dispozici zůstává 8,8562 ha</b>

označení plochy v ÚP	popis plochy	výměra (ha)	využito (ha)	lokalita/ prvek ÚSES	poznámka
<b>PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ</b>					
K 37	Krajinná zeleň	0,8048	0,0000	Lokální biokoridor	
K 38	Krajinná zeleň	0,3519	0,0000	Lokální biokoridor	
K 39	Krajinná zeleň	0,8586	0,0000	Lokální biokoridor	
K 40	Krajinná zeleň	0,4596	0,0000	Lokální biokoridor	
K 41	Krajinná zeleň	0,3460	0,0000	Lokální biokoridor	
K 42	Krajinná zeleň	0,4558	0,0000	Lokální biokoridor	
K 43	Krajinná zeleň	0,3088	0,0000	Lokální biokoridor	
K 44	Krajinná zeleň	0,2768	0,0000	Lokální biokoridor	
K 45	Krajinná zeleň	1,4625	0,0000	Lokální biokoridor	
K 46	Krajinná zeleň	1,0711	0,0000	Lokální biokoridor	
K 47	Krajinná zeleň	0,0623	0,0000	Lokální biokoridor	
K 48	Krajinná zeleň	0,0579	0,0000	Lokální biokoridor	
K 49	Krajinná zeleň	1,4778	0,0000	Lokální biokoridor	
K 50	Krajinná zeleň	0,2129	0,0000	Lokální biokoridor	
K 51	Krajinná zeleň	0,0869	0,0000	Lokální biokoridor	
K 52	Krajinná zeleň	0,5323	0,0000	Lokální biokoridor	
K 53	Krajinná zeleň	0,3008	0,0000	Lokální biokoridor	
K 54	Krajinná zeleň	0,3143	0,0000	Protierozní ochrana (větrolam)	
K 55	Krajinná zeleň	1,2168	0,0000	Protierozní ochrana (větrolam)	
K 56	Krajinná zeleň	0,4209	0,0000	Protierozní ochrana (větrolam)	
K 57	Krajinná zeleň	0,7003	0,0000	Protierozní ochrana (větrolam)	
K 58	Krajinná zeleň	0,4491	0,0000	Protierozní ochrana (větrolam)	
K 59	Krajinná zeleň	0,2679	0,0000	Protierozní ochrana (větrolam)	
K 69	Krajinná zeleň	0,7392	0,0000	Ozelenění skládky	
<b>Plochy občanského vybavení celkem:</b>		<b>13,2353</b>	<b>0,0000</b>		<i>využito 0,00%, k dispozici zůstává 13,2353 ha</i>

### **Plochy VPS a VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.**

- Na všechny vymezené plochy, určené pro realizaci VPS a VPO  **má obec Kostelec u Holešova předkupní právo.**
- Z navržených veřejně prospěšných staveb nebyly kromě plochy PV 64, dosud žádné realizovány.
- U **veřejně prospěšných staveb** bude, v rámci případné změny územního plánu, upraveno předkupní právo v souladu s novelou stavebního zákona (dále jen SZ) tak, že pokud bude předkupní právo ponecháno, je nutné v souladu s ust. § 101 SZ doplnit parcelní čísla dotčených pozemků

- **U veřejně prospěšných opatření**, jedná se o prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES), bude předkupní právo vymazáno a ponecháno pouze právo vyvlastnění v souladu s novelou SZ
- **u veřejných prostranství** bude předkupní právo upraveno v souladu s novelou SZ a dle požadavků obce.

Obec nemá žádný další požadavek na vymezení nových ploch Veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Přehled využitelnosti návrhových ploch pro VPS a VPO viz tabulka níže.

Vyhodnocení využitelnosti ploch VPS a VPO:

VPS označení	Plocha ID	vyvlastnění	předkupní právo	Poznámka:	Označení VPS, VPO v ZÚR ZK
<i>PLOCHY VPS a VPO, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, včetně uplatnění předkupního práva!</i>					
TV1	TV 62	+	+	vodovodní přivaděč	
TV2	TV 72	+	+	kanalizační výtlač	
TV3	TV 74	+	+	kanalizační výtlač	
TV4	T* 75	+	+	kan.sběrač+vzd.ved.VN	
TV5	TV 76	+	+	kanalizační sběrač	
TV6	TV 73	+	+	kanalizační výtlač	
U1	K 53	+	+	Lokální biokoridor	
U2	K 52	+	+	Lokální biokoridor	
U3	K 49	+	+	Lokální biokoridor	
U4	K50	+	+	Lokální biokoridor	
U5	K 51	+	+	Lokální biokoridor	
U6	K 48	+	+	Lokální biokoridor	
U7	K 47	+	+	Lokální biokoridor	
U8 (ZÚR)	P 36	+	+	NRBC Kostelecké polesí	<b>PU04</b>
U9 (ZÚR)	P 34	+	+	NRBC Kostelecké polesí	<b>PU04</b>
U10(ZÚR)	P 35	+	+	NRBC Kostelecké polesí	<b>PU04</b>
U11	K 42	+	+	Lokální biokoridor	
U12	K 41	+	+	Lokální biokoridor	
U13	P 32	+	+	LBC Horky	
U14	P 33	+	+	LBC Horky	
U15	K 40	+	+	Lokální biokoridor	
U16	K 46	+	+	Lokální biokoridor	
U17	K 45	+	+	Lokální biokoridor	
U18	P 30	+	+	LBC Pučivská	
U19	K 44	+	+	Lokální biokoridor	
U20	K 43	+	+	Lokální biokoridor	
U21	K 39	+	+	Lokální biokoridor	
U22	K 38	+	+	Lokální biokoridor	
U24	P 31	+	+	LBC Zadní díly	
U25	K 37	+	+	Lokální biokoridor	
PV1	PV 21	-	+	veřejné prostranství	
PV2	PV 64	-	+	veřejné prostranství	zrealizována
PV3	PV 65	-	+	veřejné prostranství	

V řešeném území jsou vymezeny plochy určené pro realizaci prvků ÚSES, jimiž jsou biocentra a biokoridory. Ve výkrese *Koncepce uspořádání krajiny* jsou vyznačena vymezena ochranná pásma krajinných horizontů, které náleží mezi základní krajinné hodnoty území. Základní krajinné prvky tvoří plochy zemědělské, lesní, přírodní, krajinné zeleně a plochy vodní a vodohospodářské. V převážné části řešeného území, kde se velmi silně projevuje vodní a větrná eroze, musí být důsledně zajištěna ochrana krajinné zeleně (krajinotvorná zeleň, protierozní opatření na ZPF) a realizován systém prvků ÚSES (územní systém ekologické stability).

#### ***Vyhodnocení změn podmínek na základě kterých byl územní plán vydán:***

Od vydání Územního plánu Kostelec u Holešova došlo ke změně podmínek, za kterých byl vydán. Dne 5.10.2012 nabyla účinnosti Aktualizace ZÚR ZK. A s účinností od 1.1.2013 vešla v platnost novela stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, včetně novelizace jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Požadavky na změnu ÚP Kostelec u Holešova z toho vyplývající, jsou uvedeny v následujících kapitolách.

#### **A.2. Udržitelný rozvoj území**

Od doby vydání územního plánu do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní plán Kostelec u Holešova byl řešen s požadavkem na vyváženost vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský vývoj a pro soudržnost společenství obyvatel v obci. Koncepce územního plánu klade důraz na zachování přírodních a krajinných hodnot, hodnot kulturních a historických. Podstatou vyváženého vývoje území je přiměřený rozvoj všech tří pilířů na nichž dlouhodobě udržitelný rozvoj území stojí (pilíř sociodemografický, environmentální a ekonomický).

**Z vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek dle Rozborů udržitelného rozvoje území 2012 (RURÚ 2012) vyplývá posílení zejména pilíře životního prostředí s hodnotou -10,4 a pilíře soudržnosti obyvatel, který vykazuje negativní hodnotu -1,8. Pilíř hospodářský má hodnotu kladnou +9,8. Celková vyváženost hodnotu -2,4. Z výše uvedeného vyplývá nutnost posílení pilíře životního prostředí a soudržnosti obyvatel. Toho lze dosáhnout například realizací navržených prvků ÚSES a dalších krajinotvorných opatření.**

Nesoulad mezi nepřiměřeností rozsahu velikostí návrhových ploch pro bydlení a jejich skutečnou potřebou pro zabezpečení rozvoje obce, včetně všech dalších vlivů, může v budoucnu narušení sociodemografického pilíře ještě prohloubit! (*obec má k dispozici 11,87 ha, přičemž potřeba je pouze 7,09 ha.*)

Za hrozbu je považováno možné riziko narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení.

**B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady pro území obce s rozšířenou působností Holešov, pod kterou obec Kostelec u Holešova spadá, byly pořízeny v r.2008 a od té doby jsou v pravidelném cyklu 2 let aktualizovány. Poslední aktualizace proběhla k 31.12.2012.

Řešené území je limitováno ochrannými pásmy a ochrannými režimy, které vyplývají z právních předpisů, nebo byly stanoveny na základě zvláštních právních předpisů, popřípadě vyplývají z vlastností území. V řešení územního plánu musí být tyto limity respektovány.

Z dat předaných od AOPK ze dne 18.1.2014 vyplynul požadavek na respektování evropsky významné lokality NATURA 2000, lokality „Přestavlký les“. zasahující na území k.ú. Karlovice v jeho SZ části.

**Z územně analytických podkladů vyplývá požadavek na zpracování nového limitu v území – NATURA 2000, lokality „Přestavlký les“.**

**Z vyhodnocení udržitelného rozvoje území ORP Holešov se k obci Kostelec u Holešova vztahují tyto problémy k řešení v ÚP:**

**Z RURU 2012 nevyplývají žádné problémy k řešení v Územním plánu.**

**C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem****C.1. *Soulad s Politikou územního rozvoje ČR***

- V průběhu pořizování územního plánu došlo k aktualizaci PÚR ČR. Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009.
- Území obce se nenachází v rozvojové oblasti OB 9 Zlín, která je charakterizována jako rozvojová mezinárodního a republikového významu, zejména z důvodů silné koncentrace obyvatelstva, ekonomických aktivit a s ohledem na kulturně historické podmínky území.
- ÚP respektuje republikové priority zakotvené v politice, koncepcie veřejné infrastruktury (technické i dopravní) je navržena tak, aby umožňovala hospodářský rozvoj území, zajišťovala kvalitu života obyvatel, zlepšovala dopravní dostupnost území, neohrožovala krajinný ráz a nebránila prostupnost krajiny.
- Záměry, které se dotýkají území:
  - řešené území není dotčeno záměry PÚR ČR

Z obecných republikových priorit územního plánování, stanovených pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývají pro obec Kostelec u Holešova především:

- (14) Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovává ráz

urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. (Viz také UAEU, část III.6 čl. 25, 27; viz také čl. 19 PÚR ČR 2006)

- *územní plán Kostelec u Holešova chrání a rozvíjí všechny hodnoty sídla i krajiny.*
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- (16) Při stanovování funkčního využití území v územně plánovací dokumentaci upřednostňovat komplexní řešení před jednostrannými hledisky a požadavky. Při řešení ochrany hodnot územím třeba také zohledňovat požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
  - *územní plán Kostelec u Holešova řeší účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoj území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*
  - *územní plán Kostelec u Holešova řeší území komplexně jako celek a snaží se zesoulatit potřeby a požadavky obyvatel, obce, kraje a v širších vztazích celé republiky.*
- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných plocha pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých – **obec Kostelec u Holešova není součástí regionu strukturálně postiženého, či hospodářsky slabého.**
- (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi.
- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch. Hospodárně využívá zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území). Zajistit ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně.
- (20) Řešení územního plánu vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině – plocha VPO nadregionálního biocentra **PU04 – Kostelecké polesí**, návrhy lokálních bio biocenter, lokálních biokoridorů a interakčních prvků.
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro **různé formy cestovního ruchu** (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro **různé formy turistiky** (např. pěší, cyklo, běžky, ...).
 

*Je zajištěno propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (cyklostezky a pěší stezky).*
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. (Viz také UAEU, část III. 5

čl. 23, 24; viz také čl. 27 PÚR ČR 2006) V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- *V katastrálním území Kostelec u Holešova se nenacházejí aktivní sesuvná území.*
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. (Viz také UAEU, část III. 1 čl. 14, 15) Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. (Viz také UAEU, část III. 3 čl. 18, 19) Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech. (Viz také UAEU, část III. 4 čl. 20, 22)
  - *Jsou vytvořeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury.*
- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. (Viz také Lipská charta, bod I. 2)
  - *kompletní systém dopravní a technické infrastruktury je řešen územním plánem Kostelec u Holešova tak, aby splňoval požadavky na zkvalitnění života občanů v současnosti i v budoucnosti a aby byl v souladu se všemi nadřazenými dokumentacemi a koncepcemi.*

**Územní plán Kostelec u Holešova je v souladu se záměry vyplývajícími z Politiky územního rozvoje ČR 2008, splňuje a respektuje všechny požadavky vyplývající z této nadřazené dokumentace.**

## **C.2. Soulad s e ZÚR ZK**

- Zásady územního rozvoje Zlínského kraje byly vydané formou opatření obecné povahy dne 10.9.2008 Zastupitelstvem Zlínského kraje pod č. usn. 0761/Z23/08 a které nabyly účinnosti dne 23.10.2008. Jejich aktualizace byla vydána formou opatření obecné povahy dne 12.9.2012 Zastupitelstvem Zlínského kraje pod č. usn. 0749/Z21/12 a nabyla účinnosti dne 5.10.2012.
- Z aktualizovaného dokumentu ZÚR ZK, zahrnující právní stav ke dni 5.10.2012 (dále jen ZÚR ZK) vyplývají pro obec Kostelec u Holešova respektovat následující požadavky:
  - priority územního plánování (*podrobněji rozepsány na str.17-18*)
  - koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
  - plochy a koridory ÚSES jako VPO:
    - PU04 - nadregionální biocentrum 96 - Kostelecké polesí
  - Plocha pro koridor E1:
    - k „Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/Slovensko“

- Pro plánování a využívání území určeného pro zásobování vodou se stanovuje dodržování těchto zásad pro rozhodování o změnách v území a tyto úkoly pro územní plánování (viz ZÚR ZK, čl. 56b):  
Zajistit územní vymezení a ochranu koridorů a ploch pro zásobování vodou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje na úrovni ÚPD dotčených obcí formou veřejně prospěšné stavby. Plochy pro vodovod nejsou vymezovány, jelikož nejsou územním plánem navrhovány.
- Uvedené plochy a koridory ze ZÚR ZK (kromě plochy pro VVN 400kV) jsou v územním plánu zpřesněny a zpracovány a jsou v souladu s touto nadřazenou dokumentací.
- Využívání krajiny není v rozporu s požadavky ZÚR, nedochází zde sice k tvorbě a doplnění krajinných prvků ÚSES, ale zároveň zde nedochází k bezdůvodné likvidaci stromů a porostů v krajině i uvnitř obce.

*Územní plán Kostelec u Holešova řešil soulad se záměry vyplývajícími ze ZÚR ZK, nadřazenou dokumentací platnou v době pořizování a vydání Územního plánu Kostelec u Holešova.*

*Od vydání Územního plánu Kostelec u Holešova do vypracování zprávy došlo k aktualizaci ZÚR ZK.*

**Pořizovatel prověřil soulad s aktualizací ZÚR ZK a nezjistil nesoulad s touto nadřazenou dokumentací.**

***Obec Kostelec u Holešova spadají dle ZÚR ZK do krajinného celku 2-Holešovsko, krajinného prostoru 2.2-Prusinovicko, která je charakterizována jako***

**Krajina intenzivní zemědělská** (viz ZÚR ZK, str.26, 30, 32):

**KRAJINNÝ RÁZ:** rovinaté oblasti až ploché pahorkatiny na spraších, intenzivní zemědělství, především obilnářství;

Přírodní prvky – černozemní půdy na spraši, spíše xerothermofytní biotopy;

Kulturní prvky – makrostruktury polí, větrolamy, selské statky, sakrální architektura, dochované architektonické a urbanistické znaky sídel;

Vjemové znaky – otevřená krajinná scéna, rozlehlost, přehlednost území, dominance horizontály v krajině, dominance sakrální architektury a siluety historických měst

#### **MOŽNÁ OHROŽENÍ:**

- zábory a poškození zemědělské půdy - *Územní plán minimalizuje zábory ZPF a dbá zejména na ochranu nejkvalitnějších půd I. a II. tř. ochrany.*
- necitlivá zástavba příměstských území - *plochy pro bydlení jsou navrženy tak, aby nedocházelo k jejich rozvolňování do volné krajiny, aby se v maximální míře využívaly proluky a byla zachována ucelenost a návaznost na současně zastavěné území obce.*
- umístování staveb velkých objemů nebo výšek - *Územní plán eliminuje umístování staveb velkých objemů nebo výšek na svém území. Dbá na zajištění celistvosti a zachování typického charakteru zástavby s ohledem na architektonický a urbanistický ráz obce.*

#### **ZÁSADY PRO VYUŽÍVÁNÍ:**

- dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
- respektovat historicky cenné architektonické a urbanistické znaky sídel;
- nepotlačovat historické dominanty v pohledově exponovaných příměstských prostorech



- omezovat rozšiřování „green fields“ ve prospěch adaptace územních rezerv v intravilánech obcí
- dbát na rozptýlenou dřevinnou vegetaci v krajině a na parkové úpravy v intravilánech obcí

### **Priority územního plánování vyplývající z aktualizace ZÚR ZK pro obec Kostelec u Holešova:**

(2) Preferovat při územně plánovací činnosti obcí zpřesnění územního vymezení ploch a koridorů podchycených v ZÚR Zlínského kraje (dále ZÚR ZK), které jsou nezbytné pro realizaci republikově významných záměrů stanovených pro území Zlínského kraje v Politice územního rozvoje České republiky 2008 (dále PÚR ČR 2008) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a rozpisů jednotlivých funkčních okruhů stanovených v Programu rozvoje územního obvodu Zlínského kraje (dále PRÚOZK)

*- územní plán Kostelec u Holešova vytváří a zajišťuje, za použití všech dostupných prostředků a nástrojů územního plánování vhodné a stabilní podmínky pro dosažení vyváženého vztahu v území*

(6) Podporovat péči o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát přitom zvláště na:

- zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny v její místní i regionální rozmanitosti a kvalitě životního prostředí, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a podpořit úpravy, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území
- zachování a citlivé doplnění tradičního vnějšího i vnitřního výrazu sídel, s cílem nenarušovat historicky cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou, vyloučit nekoncepční formy využívání zastavitelného území a zamezit urbánní fragmentaci přilehlé krajiny
- zachování krajově pestrých hodnot kulturního dědictví měst i venkova a jeho oblastní charakteristiky

*- ÚP Kostelec u Holešova splňuje podmínky pro zachování typického rázu krajiny a zkvalitnění krajinných a urbanistických hodnot území. Všechny hodnoty sídla i krajiny zůstávají zachovány a chráněny.*

(8) Podporovat ve specifických oblastech kraje ochranu a rozvoj specifických hodnot území a řešení specifických problémů, pro které jsou vymezeny. Prosazovat v tomto území takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho specifických hodnot. Dbát přitom současně na:

- zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné a sociální vybavenosti v hlavních centrech oblastí;
- zachování přírodních a krajinných hodnot a zajištění kvalit životního a obytného prostředí v území;
- preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území a vytvořit územní rezervy pro případnou náhradní výstavbu.

*- ÚP Kostelec u Holešova splňuje podmínky pro zachování všech hodnot území a pro kvalitní život a soulad s životním prostředím.*

(10) Považovat zemědělský půdní fond (ZPF) za jedno z nejvýznamnějších přírodních bohatství území kraje a za nezastupitelný zdroj ekonomických přínosů kraje. Preferovat při rozhodování o změnách ve využívání území a při zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a

územně plánovacích podkladů taková řešení, která mají citlivý vztah k zachování ZPF, minimalizují nároky na jeho trvalé záборы, podporují jeho ochranu před vodní a větrnou erozí a před negativními jevy z působení přívalových srážek, a eliminují rizika kontaminace půd. Dbát na minimalizování odnímané plochy pozemků ZPF zvláště u půd zařazených v I. a II. třídě ochrany.

- *Územní plán Kostelec u Holešova zachovává harmonický vztah sídla a zemědělské krajiny a nepřipouští nové areály mimo hranice zastavitelného území, respektuje architektonické a urbanistické hodnoty sídla. Rozvojové plochy pro individuální výstavbu tvoří kompaktní celek (jsou napojeny na zastavěné území) a nedochází k rozvolnění zástavby ve volné krajině. Kostelec u Holešova spadají do krajiny s vysokým podílem vysoce bonitní zemědělsky obdělávané půdy s I. a II. tř. ochrany.*

*Veškeré navrhované záборы zemědělského půdního fondu v nových plochách pro výstavbu jsou minimalizovány a řádně vyhodnoceny tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému zásahu do volné krajiny a tím k jejímu znehodnocování a narušování krajinného rázu.*

**Území plán je v souladu se ZÚR ZK a není žádný požadavek na změnu této nadřazené dokumentace.**

### C.3. Soulad s rozvojovými dokumenty vydanými Zlínským krajem

- Územní plán Kostelec u Holešova respektuje veškeré limity z dokumentací vydaných Zlínským krajem:
  - Strategie rozvoje Zlínského kraje
  - Plán rozvoje vodovodů a kanalizací ZK (PRVAK)
  - Plán odpadového hospodářství ZK
  - Plán snižování emisí ovzduší ZK, jehož součástí je Územní energetická koncepce ZK
  - Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny ZK
  - Aktualizace Generelu dopravy ZK
  - Plán oblasti povodí Moravy a Dyje
  - Územní energetická koncepce ZK
  - Krajinný ráz Zlínského kraje
  - Koncepce rozvoje cyklodopravy na území ZK

Územní plán Kostelec u Holešova je zpracován v souladu se všemi rozvojovými dokumenty vydanými Zlínským krajem, z daných dokumentů nevyplývá žádný nový požadavek na zapracování.

Územní plán řeší celkovou koncepci odkanalizování a čištění odpadních vod v obci v souladu s PRVAK Zlínského kraje - pro řešené území nevyplývají žádné nové konkrétní požadavky. Z Plánu oblasti povodí Moravy a Dyje nevyplývá pro řešené území žádný požadavek.

### D. Prokazování nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Z údajů uvedených v tabulce kap.-A vyplývá, že zastavitelné plochy jsou naplňovány velice pozvolna. Také prostým porovnáním hodnot z platného územního plánu Kostelec u Holešova a dokumentu RURU 2012 zjistíme, že obec Kostelec u Holešova disponuje zastavitelnými plochami o celkové výměře cca 11,87 ha, což je pětikrát více než je celková předpokládaná potřeba.

K 31.12.2013 je dle současně platného ÚP na území obce vymezeno **14,18 ha** zastavitelných ploch pro bydlení, což při **průměrné velikosti pozemku 1100 m<sup>2</sup>** a odpočtu cca 15% výměry

na plochy veřejné infrastruktury, představuje možnost pro umístění cca **110 RD! Takový nárůst počtu nových RD se v obci v nejbližších letech zcela určitě nepředpokládá!**

Za období let 2009-2013 bylo na ploše cca **2,30 ha** postaveno 14 RD, což představuje cca **16%** z celkové výměry zastavitelných ploch. Nezastavěno - k dispozici tak zůstává cca **11,87 ha**.

Z dokumentace „Aktualizace RURU 2012 pro ORP Holešov“, je prognóza potřeby bydlení pro obec Kostelec u Holešova až do r. 2026 – založená na základě výpočtu potřeby nových bytů a zastavitelných ploch pro bydlení. Výsledkem tohoto výpočtu, který je proveden v programu urbanistické kalkulačky „Urbanka“ (za použití všech relevantních údajů) je, že **obec Kostelec u Holešova má potřebu nových zastavitelných ploch pro bydlení cca 7,09 ha** (cca 50% z celkové výměry navržených ploch).

Rozvoj v některých lokalitách je limitován také tím, že řada stavebních pozemků má výměru mnohem větší než je kalkulovaná výměra 1100m<sup>2</sup> a také proto, že pozemky jsou ve většině případů majetkoprávně nedostupné.

Jejich postupné naplnění a využití tak bude v nejbližších letech záviset nejen na majetkoprávní dostupnosti, ale i na celkovém demografickém a hospodářsko-ekonomickém rozvoji obce, případně okolního regionu. Do budoucna se předpokládá, že se poptávka po plochách pro bydlení projeví právě pod vlivem okolních center, zejména města Holešov, kde připravenost jednotlivých lokalit pro výstavbu není ideální, ovšem předpoklad hospodářského rozvoje je zde v silném očekávání, právě v souvislosti s naplněním SPZ Holešov.

Je proto na zvážení obce, zda velikost návrhových ploch ponechá, či zda je nepřehodnotí a to s přihlédnutím k současným skutečným potřebám obce, včetně změn a dopadů hospodářsko-ekonomických podmínek. Na základě toho pak případně některé plochy zmenšit nebo úplně vypustit, popřípadě navrhnout jako rezervy.

Současná legislativa umožňuje již vymezené návrhové plochy z územního plánu bez náhrad vyřadit za předpokladu, že na zastavitelném pozemku nebyla do současné doby postavena žádná stavba, vlastníku pozemků nebylo místně příslušným stavebním úřadem vydáno žádné pravomocné rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou by bylo zastavění výše uvedenou územně plánovací dokumentací určeno, a toto rozhodnutí nebo souhlas by bylo platné. A zároveň musí být splněna podmínka, že k uvedenému zrušení došlo po uplynutí minimálně 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.

**Závěrem lze konstatovat, že obec nemá potřebu na základě výše uvedených faktorů navrhovat další nové rozvojové plochy pro bydlení, nýbrž spíše postupně realizovat zástavbu v rozsahu navržených ploch, jelikož stávající návrhové plochy se jeví jako dostatečné.**

#### **E. Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 Územního plánu Kostelec u Holešova, v rozsahu zadání změny**

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce

- vyhodnotit soulad s prioritami stanovenými v PÚR ČR 2008
- vyhodnotit soulad se ZÚR ZK včetně priorit ÚP
- vyhodnotit soulad s rozvojovými dokumenty vydanými Zlínským krajem, pokud došlo ke změnám v této oblasti

b) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch:

- zachovat stávající urbanistickou koncepci stanovenou v ÚP Kostelec u Holešova
- respektovat přírodní a kulturní hodnoty území, nemovité kulturní památky
- přehodnotit podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

- aktualizovat zastavěné území v souladu se SZ k datu zpracování Změny č.1
- aktualizovat tabulku navržených ploch
- pověřit požadavek obce na zrušení stávající územní studie „Záhumení“ (z důvodu majetkoprávní nedostupnosti) a schválení územní studie menšího rozsahu, na pozemcích ve vlastnictví obce Kostelec u Holešova.
- prověřit požadavek p.Dvořáka a pí.Mgr.Hartmanové na plochu pro BI v plochách zemědělských pozemků (severně od lokality BI 10), dle LV 919.

c) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

- prověřit aktuálnost navržených ploch dopravní a technické infrastruktury
- prověřit požadavek obce na možnost zbudování dopravně obslužné komunikace v JZ části obce
- upravit zastavitelné území u TI mimo intravilán obce a v těchto koridorech prověřit možnost vyloučit umístění určitého typu staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- plochy pro vedení sítí technické infrastruktury v nezastavěném území budou vypuštěny ze seznamu zastavitelných ploch.
- Pro koridory technické infrastruktury, u kterých není účelné z důvodu jejich předpokládaného malého procenta zastavitelnosti vymezovat zastavitelné území, se neuplatňuje podmínka, že zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití se musejí nacházet uvnitř hranic zastavitelného území.

d) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst. 5 stavebního zákona:

- respektovat současný krajinný ráz obce
- požadavek dotčeného orgánu MěÚ Holešov, odbor ŽP požaduje ve svém stanovisku č.j.:HOL-1612/10844/2014/ŽP/PP, ze dne 4.6.2014 prověřit a doplnit územní plán Kostelec u Holešova o plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu.
- prověřit možnost vyloučit umístění určitého typu staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- prověřit všechny prvky ÚSES v návaznosti na sousední katastry
- respektovat NRBC PU04 – Kostelecké polesí

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

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se nepředpokládá.

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

Provéřít vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a upravit předkupní právo a právo vyvlastnění v souladu s novelou stavebního zákona. Pokud zůstane předkupní právo vymezeno, bude projektantem doplněn výčet parcel dotčených předkupním právem, název katastrálního území a údaj v čí prospěch je předkupní právo zřizováno.

g) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavky na zpracování regulačního plánu nejsou, ani z ÚP nevyplývají. Obec požaduje zrušit stávající územní studii „Záhumení“ na celou návrhovou plochu BI-7, a to z důvodu

majetkoprávní nedostupnosti k pozemkům a požaduje pořízení územní studie nové, pouze na část této lokality.

*h) Případný požadavek na zpracování variant řešení*

Nepředpokládá se.

*i) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

Návrh změny Územního plánu Kostelec u Holešova bude zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, přiměřeně k rozsahu a obsahu zpracovávané změny ve vztahu ke schválenému Územnímu plánu Kostelec u Holešova.

Obsah návrhu územního plánu a obsah jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení zpracovat na předpokládaný právní stav územního plánu po této změně, současně se změnou jako součástí odůvodnění změny.

Výkresy „Výkres - technické infrastruktury - energetika, spoje, Výkres technické infrastruktury - vodní hospodářství a Výkres Koncepce uspořádání krajiny“ budou v rámci změny ÚP přesunuty z výrokové části územního plánu do části odůvodnění, nebo budou zpracovány ve formě schémat.

U navržených veřejně prospěšných staveb s předkupním právem bude doplněno mimo „výčtu parcel dotčených předkupním právem“ ještě název katastrálního území a údaj v čí prospěch je předkupní právo zřizováno.

U záměrů ze ZÚR ZK bude ponecháno předkupní právo až na základě požadavku oprávněné osoby.

## **Návrh změny č. 1 Územního plánu Kostelec u Holešova bude zpracováván v rozsahu měněných částí a bude obsahovat:**

### **I. Návrh:**

1. Textová část

2. Grafická část:

- |   |           |
|---|-----------|
| • Výkres základního členění území                       | 1 : 5 000 |
| • Hlavní výkres   | 1 : 5 000 |
| • Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

### **II. Odůvodnění:**

1. Textová část

2. Grafická část:

- |  |             |
|--|-------------|
| • Výkres širších vztahů                                | 1 : 100 000 |
| • Koordinační výkres                                   | 1 : 5 000   |
| • Koordinační výkres                                   | 1 : 2 000   |
| • Výkres technické infrastruktury – energetika, spoje  | 1 : 5 000   |
| • Výkres technické infrastruktury - vodní hospodářství | 1 : 5 000   |
| • Koncepce uspořádání krajiny                          | 1 : 5 000   |
| • Výkres předpokládaných záborů půdního fondu          | 1 : 5 000   |

Skladba výkresů může být po dohodě zpracovatele, obce a pořizovatele upravena.

Změna územního plánu bude zpracována digitálně dle metodiky Zlínského kraje 2007 „Jednotný postup tvorby digitálních ÚP“.

Projektant bude návrh změny v průběhu rozpracovanosti konzultovat s obcí za účasti pořizovatele a to minimálně na dvou poradních výborech.

Před finálním odevzdáním zajistí projektant provedení kontroly dat digitálního zpracování dle metodiky ZK.

Před společným jednáním a před veřejným projednáním bude návrh změny odevzdán vždy ve 2 vyhotoveních v listinné podobě a 1x na CD.

Změna ÚP bude předána 4x v listinné podobě a 1x na CD ve formátu pdf. a dgn.

Po vydání změny bude vyhotoven územní plán zahrnující právní stav v souladu s ust. § 55 odst. 5, SZ, a to v počtu 4 vyhotovení, včetně digitální podoby na CD.

*F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptací oblast*

Na území k.ú. Karlovice, v jeho SZ části, zasahuje evropsky významná lokalita NATURA 2000, lokalita „Přestavlcký les“. Tato část území je na k.ú. Karlovice vymezena v platném ÚP jako krajinná zeleň a nepředpokládá se, že by v rámci řešení změny č.1 ÚP Kostelec u Hol. došlo k podstatným úpravám v této části obce.

Změna č.1 ÚP Kostelec u Hol. neřeší žádný záměr, který by mohl vyvolat požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, ani na životní prostředí.

*G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno*

Ze zprávy nevyplývá požadavek na variantní řešení záměrů.

*H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu*

Z vyhodnocení zprávy nevyplývá požadavek na vypracování nového územního plánu.

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

Ve vyhodnocení nebyly zjištěny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

*J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje*

V rámci vyhodnocení uplatňování Územního plánu Kostelec u Holešova není vznesen požadavek na aktualizaci Zásad územního rozvoje Zlínského kraje.

## **Závěr**

- Zpráva o uplatňování územního plánu Kostelec u Holešova zpracována za období 2009 – 2014, byla ve smyslu ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona, před jejím předložením ke schválení zastupitelstvu obce, přiměřeně projednána v souladu s ust. § 47 odst. 1 až 4, SZ s dotčenými orgány a krajským úřadem.
- Zpráva, doplněná a upravená na základě projednání, byla předložena Zastupitelstvu obce Kostelec u Holešova ke schválení.
- V době projednání byl návrh Zprávy zveřejněn na webových stránkách města Holešov (pořizovatele).
- Zpráva obsahuje pokyny pro pořízení změny územního plánu, které plní funkci zadání změny.

### Údaje o schválení zprávy

Zpráva o uplatňování Územního plánu Kostelec u Holešova za uplynulé období 2009 - 2014 byla schválena zastupitelstvem obce dne .....usnesením č.....

.....  
Pospíšilík Radoslav  
starosta obce