



ÚZEMNÍ PLÁN KOSTELEČ NA HANÉ



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

OBJEDNATEL:**Město Kostelec na Hané**

Jakubské náměstí 138

798 41 Kostelec na Hané

582 373 203

Statutární zástupce: Hynek Ladislav, starosta

Určený zastupitel: Ladislav Hynek

ZPRACOVATEL:**STEMIO a.s.**, Lazarská 1718/3, 110 00 Praha 1**Pracoviště Zlín:**

J.Staši 165, 763 02 Zlín – Malenovice

IČ: 282 03 011

Statut. zástupce: Ing. arch. Vladimír Pokluda, předseda představenstva

www.stemio.eu

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

OBSAH:**II.A TEXTOVÁ ČÁST:****A) VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z §53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

A. 1 VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM A S DALŠÍMI KONCEPČNÍMI DOKUMENTY

A. 2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

A. 3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

A. 4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

B) NÁLEŽITOSTI VYPLÝVACÍ Z §53 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B. 1 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

B. 2 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B. 3 SDĚLENÍ ZDA A JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

B. 4 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

B. 5 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

**C) NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB.
(ČÁST II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, ODST. 1 PÍSM. A – F)**

C. 1 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

C. 2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

C. 3 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

C. 4 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

D) OSTATNÍ

D. 1 ÚPRAVY PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

II.B GRAFICKÁ ČÁST:

II.B1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:5 000
II.B2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1:100 000
II.B3	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1:5 000
II.B4	DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1:5 000
II.B5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	1:5 000

A) VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z §53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

A.1 Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s dalšími koncepčními dokumenty

A.1.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929. Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení poslední Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky bylo ve Sbírce zákonů a Sbírce mezinárodních smluv pod č. 46/2024 zveřejněno dne 29. února 2024. Na základě § 31 odst. 4 stavebního zákona je tedy tato Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky závazná od 1. března 2024 (dále jen „PUR ČR – úplné znění závazné od 1. 3. 2024“ nebo „PUR ČR“).

Dne 29. 1. 2025 schválila vláda ČR Změnu č. 9 PUR ČR. Změna vymezuje specifické oblasti s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (SOB10, SOB11) – závaznost se předpokládá v průběhu února (...).

Pro území města Kostelec na Hané vyplynuly z Politiky územního rozvoje ČR – úplného znění závazného od 1. 3. 2024 požadavky na respektování **republikových priorit územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje**.

Řešené území není součástí rozvojové oblasti nebo rozvojové osy a přes řešené území nejsou navrhovány koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a plochy souvisejících zájmů dle PÚR ČR.

Řešené území je součástí **specifické oblasti SOB9**, což je specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Vymezena je mj. územím obcí ORP Prostějov. Úkoly pro územní plánování vyplývající z polohy řešeného území v SOB9 jsou řešením územního plánu zohledněny. Jsou vytvořeny např. podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování retenčních a akumulčních vlastností území – zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami jejich využití včetně vyloučení staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Pro plochy v nezastavěném území nebyly vyloučeny mj. stavby, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a stavby pro vodní hospodářství.

Území je vzhledem k rovinaté povaze náchylné zejména k větrné, ale i vodní erozi. K eliminaci půdní eroze, ale také ke zvýšení retenční schopnosti území, je v rámci krajiny navržen systém interakčních prvků pomocí návrhových ploch kolem stávajících liniových struktur vodních toků - ZK č. 63 - 69. Způsob hospodaření na zemědělském půdním fondu není primárně předmětem územního plánu, nicméně dle potřeby lze měnit i kultury (např. zatravnění, výsadba sadů apod.), čímž se rovněž zvýší schopnost retence vody v krajině. Realizací zeleně a vodních ploch kolem Romže dojde také k posílení akumulčních schopností krajiny. Z hlediska ochrany území před povodněmi jsou vytvořeny i podmínky k realizaci poldru (suché vodní nádrže) na Českém potoce – plocha TU č. 35 k realizaci hráze. Výše popsany soubor opatření zajišťuje ochranu území proti negativním přírodním vlivům, mezi které lze zařadit např. erozi, extrémní srážky a sucha.

PÚR ČR určuje požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 SZ), zejména do podoby **republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území**, které jsou v ÚP Kostelec na Hané řešeny následovně:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Územní plán a zejména základní a urbanistická koncepce (prezentována v ÚP Kostelec na Hané soustavou přijatých zásad a pravidel pro rozhodování v území, způsobem vymezení a vzájemným vztahem ploch s rozdílným způsobem využití, a podmínkami pro využití těchto ploch), ve veřejném zájmu respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Koncepce řešení územního plánu byla důsledně podřízena snaze o zachování zmíněných hodnot území při zohlednění širších souvislostí okolí. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce především respektuje kompaktnost zástavby, její strukturu a charakter (např. sevřená řadová zástavba), funkční zónování a otevřenou zemědělskou krajinu. Navrženým řešením (zejm. vymezením funkčních ploch a podmínek pro jejich využití) je zachováván stávající ráz města, urbanistická struktura území a osídlení, včetně intenzivního zemědělského charakteru volné krajiny. Jednotlivé hodnoty jsou v rámci koncepce podrobněji definovány a jsou zabezpečeny podmínky pro využití území. Celkový obraz města se návrhem územního plánu nezmění a nedojde ani k narušení krajinného rázu. Územní plán vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území, je zajištěno zachování a rozvoj pracovních příležitostí, návrhem ploch pro výrobu, sport atd. Nejsou dotčeny přírodní hodnoty území, stávající území MZCHÚ je stabilizováno (PP Pod Zápovědským kopcem).

Územní plán Kostelec na Hané navrhuje tyto plochy změn:

- pro rozvoj bydlení plochy bydlení individuálního **BI č. 1 – 19, 61**
- pro zajištění veřejných služeb plochy občanského vybavení – sport **OS č. 22** v návaznosti na stávající plochu sportu, a k tvorbě příměstského parku u Romže plochu **ZP č. 37**
- k rozvoji podmínek pro individuální rekreaci plochu **RI č. 20**
- k ochraně struktury obytné zástavby je stanovena koncepce zastavitelných zahrad a sadů, při zohlednění limitu železniční dráhy i podmínek pro obslužnost ploch – nově navrhovány jsou plochy **ZZ č. 55 – 59**
- k obsluze zastavitelných ploch jsou navrhovány plochy veřejných prostranství **PU č. 23 - 27**
- plochu dopravy silniční **DS č. 30**, již se stabilizují podmínky pro možné řešení obchvatu silnice II/366 - vymezeny jsou také plochy územní rezervy **DS č. 70, 71** k prověření převedení dopravy mimo město i ve směru na Čelechovice na Hané
- pro cyklostezky jsou navrženy plochy **DS č. 21, 28, 29** a pro parkování a garáže je navržena plocha **DS č. 31**
- pro hráz suchého poldru na vodním toku Český potok je navržena plocha **TU č. 35**
- k rozvoji výrobních a komerčních aktivit jsou navrženy plochy výroby všeobecné **VU č. 33** a smíšené výrobní **HU č. 32**, k realizaci kompostárny je určena plocha **TO č. 34**
- navrhovány jsou plochy všeobecné zeleně **ZU č. 41 – 50** slouží zejména k ochraně území před zástavbou z důvodu izolace vzájemně neslučitelných funkcí (bydlení vs. výroba, doprava)
- územní systém ekologické stability je doplňován v plochách pro lokální biocentra **NU č. 39, 40** v nadregionálním biokoridoru K132 a na Romži, pro chybějící části biokoridorů **ZK č. 66 – 69**, další plochy **ZK č. 63 - 65** doplňují také zejména území u Romže

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

ÚP Kostelec na Hané respektuje podmínky pro primární sektor hospodářské činnosti - jsou stabilizovány plochy pro výrobu všeobecnou (VU) a plochy pro výrobu zemědělskou a lesnickou (VZ), respektující a vytvářející podmínky k činnosti související zejména se zemědělstvím. Zohledňovány jsou lesní porosty (PUPFL), vodní plochy, zemědělský půdní fond (výhradně jako orná půda) i ekologické funkce krajiny. Územním plánem jsou vymezovány návrhové plochy na zvláště chráněných půdách z důvodu nemožnosti rozvoje mimo tyto půdy (poloha v území s půdami s vysokou bonitou) – nicméně zejména v souvislosti s kontinuitou územního plánování (přebírané plochy) - jedná se výhradně o intenzivně využívanou ornou půdu. Nejsou zabírány lesní porosty či vodní plochy – výjimkou je pouze malé potenciální zábory pro případnou přeložku II/366 (viz kap. C. 4), zároveň jsou plně zohledňovány ekologické funkce krajiny, zejména s ohledem na vymezování ÚSES. Podpora charakteru krajiny je dána podmínkami pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména AU, LU, NU, ZK.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Řešením nedochází k podporování prostorové a sociální segregace – vzhledem k velikosti sídla, jeho kompaktnosti a také vzhledem ke značné stabilitě bydlícího obyvatelstva, nedochází ke vzniku zón, kde by se soustřeďovala skupina sociálně slabých domácností či etnických menšin. Pro řešené území tak nejsou lokalizována území se zvýšenou mírou sociální segregace a nejsou zjištěny případné negativní projevy na místní úrovni. Samostatná lokalita Vinohrady představuje rekreační zónu, místa s dochovaným krajinným rázem, s dobrou vazbou na sousední sídlo Lutotín - nepředstavuje riziko vzniku prostorově sociální segregace.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty 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.

Návrh územního plánu vychází z analýzy řešeného území, jeho dosavadního vývoje a následného návrhu konceptu rozvoje území zpracovatelem. Ve spolupráci s obyvateli území (jednání s určeným zastupitelem, pořizovatelem) vstupují do tohoto konceptu další požadavky a představy na rozvoj obce, přičemž navržený koncept rozvoje musí být zachovávan. Z tohoto je patrné upřednostňování komplexního přístupu, aniž by byla uplatňována jednostranná hlediska a požadavky. Výsledkem je návrh prostorového uspořádání území akceptovatelný všemi stranami, čímž je deklarován komplexní přístup. Je zajištěn předpoklad trvale udržitelného rozvoje území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plán zajišťuje vyvážené podmínky, zvyšující kvalitu života obyvatel při rozvoji jeho hodnot. Město neleží v rozvojové oblasti ani rozvojové ose – respektovány jsou zejména urbanistický charakter sídla, intenzivně využívaná zemědělská krajina, přírodní okolí říčky Romže (vč. PP Pod Zápovědským kopcem), lokalita Vinohrady s rozsáhlejšími navazujícími lesními porosty a vazby na sousední území.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Koncepce, která je územním plánem nastavována, zohledňuje vazby na okolí a je zajištěna koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území. Jedná se o prioritu týkající se primárně měst, která je v daném případě aplikována i na řešené území. Územním plánem jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, které umožňují rozvoj bydlení, občanského vybavení včetně zajištění veřejné infrastruktury s ohledem na koordinaci vazeb na městská sídla (zejména Prostějov). Integrovaný rozvoj se projevuje zejména koordinací dopravy a cyklodopravy (II/366, cyklostezky) atd. Vzhledem k charakteru sídla jsou vytvářeny podmínky k přiměřenému rozvoji výrobních a komerčních aktivit.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Návrhem jsou stabilizovány plochy pro vytváření pracovních příležitostí (zejm. OU, SC, SM, VU, VZ, VD, HU) a navrhovány nové plochy občanské vybavenosti i výroby, které vytváří předpoklad pro možný rozvoj investic a nových pracovních příležitostí s ohledem na velikost a umístění města. Zároveň jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanovují podmínky, které připouští slučitelnou občanskou vybavenost či výrobní a nevýrobní služby. Město Kostelec na Hané nepředstavuje hospodářsky problematický region – má dobrou vazbu na Prostějov a Olomouc, jež představují centra hospodářské činnosti v regionu.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického a hospodářského prostředí.

Územním plánem je zajišťován polycentrický rozvoj sídelní struktury, využívány jsou plochy smíšené obytné (SC, SM). Koncepce územního plánu vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby byla v rozsahu města, jako venkovské oblasti, upřednostňována především sídelní funkce s vazbou na funkci hospodářskou, s ohledem na zachování obrazu města, a byl zachován princip udržitelného rozvoje s vazbou na město Prostějov a docházelo tak k vzájemné spolupráci obou struktur osídlení. Pouze novodobé plochy bydlení v okrajových částech města, s menšími stavebními pozemky a vyšším důrazem na pohodu a kvalitu bydlení, jsou řešeny jako plochy individuálního bydlení - u ostatních ploch je přípustná i občanská vybavenost, výrobní a nevýrobní služby atd. (SC, SM).

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Je respektováno, stávající zemědělské a výrobní areály jsou stabilizovány. V řešeném území se nenachází lokality opuštěných areálů (brownfields) – všechny areály jsou využívány. Řešení ÚP je navrženo s ohledem na hospodárné využívání zastavěného území, jež v rámci plochy smíšených umožňuje polyfunkční využívání. Rovněž urbanistická koncepce stanovuje požadavek na přednostní využívání bytového fondu v rámci zastavěného území. ÚP stabilizuje plochy nezastavěného území (zemědělské všeobecné (AU)), lesní všeobecné (LU), zeleně krajinné (ZK) a přírodní všeobecné (NU)), které reflektují skutečný stav v území. Koncepcí ÚP je minimalizováno rozšiřování zástavby do volné krajiny a vymezování nových zastavitelných ploch bez vazby na zastavěné území. Řešení ÚP stanovuje podmínky pro umísťování staveb pro zemědělství v nezastavěném území. Koncepce ÚP je nastavena tak, aby nové zastavitelné plochy pro bydlení byly vymezovány s ohledem na úsporné vynakládání veřejných zdrojů s přímou návazností na veřejnou infrastrukturu.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Územní plán nevymezuje záměry, které by měly za následek významného ovlivňování krajiny. Koncepce ÚP zohledňuje ochranu přírody a krajiny a zachování všech jejich hodnot. Územním plánem není dotčena koncepce řešení územního systému ekologické stability stanovená platným ÚP - koncepce ÚSES, integrující prvky nadregionálního, regionálního i lokálního ÚSES, vytváří funkční ekologický systém, s doplněním chybějících (nefunkčních) částí. Nové zastavitelné plochy jsou umísťovány výhradně s vazbou na zastavěné území a mimo pohledově exponované lokality. Tyto plochy mají stanoveny takové podmínky prostorového uspořádání nové zástavby, aby nenarušovaly okolní krajinu a přispěly k

vhodnému napojení stávající zástavby na navazující plochy zemědělské půdy a krajinné zeleně. Řešením územního plánu jsou respektována MZCHÚ, jež jsou v území stabilizována pomocí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití. Charakter krajiny se promítá do ploch stabilizace ploch AU, ZK, LU a NU, čímž je podporován krajinný ráz obce v souladu s cílovými kvalitami krajiny (krajina zemědělská intenzivní).

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu respektují stávající stav v území a nejsou navrhovány žádné koridory, které by měly za následek znemožnění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány pouze s vazbou na zastavěné území a při jejich návrhu je zohledňován faktor dobré prostupnosti krajiny. Koncepce ÚP je nastavena takovým způsobem, aby bylo předcházeno nežádoucímu srůstání sídel – vzhledem ke kompaktnosti sídla ve středu katastrálního území existují dobré územní podmínky k migrační propustnosti územím. Zachovány jsou podmínky pro případnou přeložku silnice II/366 – prostupnost urbanizovaným územím. Prostupnost územím pro cyklisty je zlepšována návrhem ploch DS č. 21, 28, 29 pro cyklostezky na Lešany a Čelechovice na Hané.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Město Kostelec na Hané neleží v rozvojové ose ani v rozvojové oblasti dle PÚR ČR ani ZUR ZK. Krajina řešeného území je poznamenána intenzivní zemědělskou činností – koncepce územního plánu předpokládá vytvoření přechodových zón krajinné zeleně, případně ve formě zahrad. Koncepce zahrad také podporuje urbanistickou strukturu města. Souvislejší plochy veřejně přístupné zeleně v návaznosti na urbanizované části města (LU, ZK) jsou stabilizovány a doplňovány zejména kolem vodního toku Romže. Nově je navrhována plocha pro příměstský park, jež by měla vytvořit podmínky pro každodenní rekreaci v kvalitním přírodním prostředí. Další plochy zeleně (ZU) mají především izolační funkci. Rozsáhlejší zeleň lesů se pak nachází v západní části řešeného území. Stabilizovaná síť místních a účelových cest není měněna (navrhovány jsou pouze nové plochy k obsluze zastavitelných ploch zejména pro bydlení), tím je zajištěna prostupnost krajiny včetně možností krátkodobé rekreace v bezprostředním okolí obce.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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, lyžařská, hipo).

Územní plán vytváří předpoklad pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území, v návrhu je stabilizována stávající dopravní síť včetně stávajících pěších a cyklistických tras – navrhovány jsou plochy pro cyklostezky DS č. 21, 28 a 29. Pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky tak, aby byla umožněna realizace jednotlivých aktivit v oblasti rozvoje cestovního ruchu. Turistická atraktivita území je dána zejména urbanistickým a architektonickým charakterem města (významné stavby v jeho centru, náměstí), původní architektonicky cennou zástavbou, kulturními památkami (např. Kostel svatého Jakuba Staršího, Sýpka č. p. 107), okolím Romže atd.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočíváků, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet znepřístupnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Územním plánem jsou vytvářeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury. Stávající silniční síť je v územním plánu stabilizována (silnice I/466 a silnice III. tř. doplněné sítí místních a účelových komunikací), případně jsou vymezeny návrhové plochy veřejného prostranství pro zajištění podmínek zpřístupnění návrhových lokalit (PU č. 23 - 27) a pro cyklostezky (DS č. 21, 26, 27). Plochami veřejné infrastruktury nedochází k fragmentaci krajiny. Řešeným územím prochází kapacitní dopravní komunikace II/466 a železnice, které mají za následek hlukové zatížení obytné zástavby - intenzita dopravy na silnici II. třídy je únosná (na příjezdu od Prostějova 3 - 5 tis. voz/24h, dále na Hluchov 3 - 5 tis. voz/24h), zároveň není prodlužován průjezdní úsek silnice a je zachováván dostatečný odstup při vymezování nových obytných ploch (uvedené zohledňuje i koncepce zeleně a zahrad).

Územní plán dále územně stabilizuje koridor silniční dopravy DS č. 30 pro možné přeložení silnice II/366 (jižní obchvat města, odvedení tranzitní dopravy), přestože v současnosti není záměr aktuální. K prověření tzv. severního obchvatu města jsou vymezeny pouze územní rezervy DS č. 70, 71.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Územním plánem dochází ke zkvalitňování dostupnosti území a zkvalitňování dopravní infrastruktury – zejména ve vztahu k nově navrhovaným plochám. Stávající páteřní komunikace II/466 je územně stabilizována s možností přeložky (tzv. jižní obchvat v ploše DS č. 30). Dostupnost území pro cyklisty je zlepšována návrhem ploch DS č. 21, 28, 29 pro cyklostezky na Lešany a Čelechovice na Hané. Jsou vymezeny návrhové plochy pro veřejné prostranství (PU č. 23 – 27) k realizaci místních komunikací, pro zajištění podmínek přístupu navrhovaných zastavitelných ploch. Nová zástavba je situována do vhodných okrajových poloh města v blízkosti základní dopravní a technické infrastruktury. Veškerá dopravní síť je v ÚP stabilizována pomocí ploch pro silniční dopravu (DS), ploch veřejných prostranství (PU), případně je pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití u podmínek využití území přípustná slučitelná dopravní infrastruktura. Stabilizovaná jsou také cyklostezky v plochách dopravy silniční (DS).

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Na území obce nedochází k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví. Územním plánem nejsou navrhovány nové plochy pro obytnou zástavbu v blízkosti průmyslových nebo zemědělských areálů – k odclonění ploch výroby od bydlení jsou vymezovány plochy zeleně všeobecné (ZU). Nelze tedy předpokládat negativní ovlivnění obytné funkce nad míru stávajících vlivů činností v území.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

V území jsou vytvořeny podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami. Jsou vytvořeny základní podmínky pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod. Funkce protierozní a protipovodňové ochrany je zajištěna uspořádáním jednotlivých funkčních ploch neurbanizovaného území a návrhem podmínek jejich využití, především stabilizací stávajících ploch zeleně přírodního charakteru. Území je vzhledem k rovinaté povaze náchylné zejména k větrné, ale i vodní erozi. K eliminaci půdní eroze je v rámci krajiny navržen systém interakčních prvků pomocí návrhových ploch kolem stávajících liniových struktur vodních toků - ZK č. 63 - 69. Protierozní opatření plní i stabilizované plochy zeleně krajinné (ZK), plochy lesní všeobecné (LU) a přírodní všeobecné (NU). Jsou navrhována i samostatná opatření - hráz suchého poldru na Českém potoce - TU č. 35.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Pro řešené území, resp. vodní toky Romže a Český potok, je stanoveno záplavové území. Vodní tok Romže má stanoveno záplavové území včetně aktivní zóny ZÚ v úseku ř. km 0,000 - 15,072, které bylo vyhlášeno Krajským úřadem Olomouckého kraje a nabylo účinnosti od 7. 10. 2011 (č. j. KUOK 102886/2011). Vodní tok Český potok má stanovené záplavové území včetně aktivní zóny ZÚ v úseku ř. km 0,000 - 12,815, které bylo vyhlášeno Krajským úřadem Olomouckého kraje a nabylo účinnosti od 12. 07. 2011 (č. j. KUOK 68880/2011).

Do záplavového území zasahují částečně pouze zastavitelné plochy TU č. 35 (hráz poldru) a DS č. 30 (jižní obchvat). Jde o stavby, které z titulu své funkce nejsou záplavovým územím významněji omezeny. Do záplavového území pak dále zasahují pouze plochy nestavební povahy – zejména plochy pro krajinnou zeleň (ZK) a plocha přírodní (NU), pro něž není záplavové území limitem. Aktivní zóna záplavového území zasahuje ze zastavitelných ploch pouze do výše zmíněné plochy DS č. 30 – stavebně technické řešení v daném místě bude tuto skutečnost zohledňovat (v souladu s požadavky ust. § 67 vodního zákona).

Pro snížení dopadů povodní jsou v souladu s podklady v ÚAP vytvořeny podmínky pro vznik suchého poldru na Českém potoce (TU č. 35 pro hráz) a zároveň jsou navrhovány další plochy nestavební povahy (zeleň) ke zvýšení retence území v okolí vodních toků.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě 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.

Návrh respektuje veškerou dopravní síť, která je stabilizována převážně v rámci samostatných ploch s rozdílným způsobem využití (DS, PU). Jsou zajištěny dopravní vazby z hlediska dopravní infrastruktury na sousední území (spojení s městem Prostějov silnicí II. třídy). Nově jsou navrženy plochy veřejných prostranství PU č. 23 – 27 a plochy dopravy silniční (DS) k úpravě silniční sítě, pro cyklostezky i k obsluze zastavitelných ploch. Respektovány jsou trasy inženýrských sítí a nastavena je koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky pro využití, které umožňují umístění dopravní a technické infrastruktury.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Řešením ÚP je zajištěn předpoklad pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území - je řešen rozvoj města v souladu s požadavky RURÚ ORP Prostějov. Jsou vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, které zajišťují vyvážené podmínky pro naplňování funkce dopravní, bydlení, občanského vybavení či rekreace. Nové zastavitelné plochy jsou vždy vymezovány s vazbou na kapacitní dopravní napojení. Pro zastavitelné plochy jsou vymezeny plochy pro veřejnou infrastrukturu, zajišťující i podmínky přístupu.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Územním plánem je zajištěna návaznost různých druhů dopravy (v řešeném území silniční, železniční a cyklistická). Stávající dopravní síť tvořená zejména páteřními silnicemi II. a III. třídy a místními komunikacemi, je stabilizována. Jsou vymezovány koridory a rezervy dopravní infrastruktury k přeložkám silnic II. třídy a III. třídy (stávající jsou však územně stabilizovány), pro cyklostezky a dále k zpřístupnění zastavitelných ploch. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití připouští umístění dopravní infrastruktury, cyklistická doprava využívá jak existujících komunikací (cyklotrasy), tak samostatných komunikací (cyklostezky).

(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.

Dodávka vody a zpracování odpadních vod je stanovena a komplexně řešena v rámci koncepce veřejné infrastruktury včetně stanovení podmínek pro její umístění. Zásobování pitnou vodou je řešeno vodovodními řadami, které jsou napojeny na místní zdroje podzemní vody. Z hlediska likvidace odpadních vod jsou splaškové odpadní vody odváděny na čistírnu odpadních vod Kostelec na Hané. Rozvoj pro obytnou funkci byl primárně řešen tak, aby novou zástavbu bylo možné napojit na existující technickou infrastrukturu (jedno ze základních kritérií). Rozšíření technické infrastruktury je navrhováno zejména v plochách veřejných prostranství, případně je přípustné v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Územním plánem nejsou vymezovány samostatné plochy k rozvoji energie z obnovitelných zdrojů energie s ohledem na charakter a hodnoty daného území. Výrobní energie z obnovitelných zdrojů jsou vyloučeny v nezastavěném území (jako veřejná technická infrastruktura), zejména s ohledem na charakter krajiny. Řešení však umožňuje využití střech zástavby a volných výrobních ploch pro umístění fotovoltaických panelů.

Obecně lze konstatovat, že požadavky na respektování priorit územního plánování k zajištění udržitelného rozvoje se v řešení ÚP Kostelec na Hané promítly následovně:

- charakterem, rozsahem a umístěním nových zastavitelných ploch je zachován ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice
- vymezením nových zastavitelných ploch vyplývajících z konkrétních požadavků vlastníků jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj sídla při respektování hodnot území
- návrhem byly respektovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví

ÚP Kostelec na Hané je v souladu s požadavky Politiky územního rozvoje ČR – úplným zněním závazným od 1. března 2024.

A.1.2 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Správním územím města Kostelec na Hané je řešeno v Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje, které byly po projednání na zasedání Zastupitelstva Olomouckého kraje dne 22. února 2008 a v souladu s usnesením UZ/21/32/2008, vydány formou opatření obecné povahy. 1. aktualizace ZÚR OK nabyla účinnosti dne 14. 7. 2011, Aktualizace č. 2b nabyla účinnosti dne 19. 5. 2017, Aktualizace č. 3 dne 19. 3. 2019, Aktualizace č. 2a dne 15. 11. 2019, Aktualizace č. 4 dne 27. 1. 2022 a Aktualizace č. 5 dne 22. 10. 2022.

V současné době jsou tedy platné „Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, úplné znění po Aktualizaci č. 5“, které zahrnuje aktualizace č. 1, 2b, 3, 2a, 4 a 5 (dále jen „ZÚR OK“).

Z Úplného znění Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje po vydání Aktualizace č. 5 vyplývají pro území města požadavky na respektování kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývajících z těchto vymezení:

1. plochy a koridory **dopravní infrastruktury** nadmístního významu - vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb – **D33 (II/449 Smržice, přeložka)**
2. plochy a koridory prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) – nadregionální biokoridor **K132** a regionální biocentrum **OK30**
3. koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
4. cílové kvality krajiny - krajinný celek **Haná**
5. **priority územního plánování**

Řešené území **není součástí žádných rozvojových oblastí, os ani specifických oblastí dle ZUR OK.**

Ze ZUR OK plyne pro řešené území koridor dopravní infrastruktury – **přeložka silnice II/449 Smržice**, jež je i veřejně prospěšnou stavbou s ozn. D33. Koridor dle ZUR OK zasahuje částečně do řešeného území ve východní části – nicméně tento záměr je po zpřesnění stabilizován v celém rozsahu na území obce Smržice – viz ÚP Smržice (účinnost od 26. 9. 2018). Veřejně prospěšná stavba D33 – II/449 Smržice, přeložka – je v tomto ÚP zpracována v souladu s ÚS „Studie posouzení problémových úseků silnice II/449 v koridoru Červenka – Smržice“, pro možnost realizace je vymezen koridor. Je zpracováno i jako VPS.

V ÚP Kostelec na Hané je respektováno vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability krajiny dle ZUR OK. Pro řešené území je požadavek na zpracování **regionálního biocentra OK30** a **nadregionálního biokoridoru K132**. Pro zpracování osy nadregionálních biokoridoru K132 do ÚP byla respektována vymezená trasa, charakter i stanovené podmínky (pro lesní osy NRBK určuje minimální vymezení 40 m šířky a upřesnění podle cest, dělení lesa, parcel). Do nadregionálního biokoridoru mezi stávajícími regionálními biocentry (RBC OK30 a RBC 266 Brus na území obce Stařechovice) bylo z důvodu dodržení maximálních délek dílčích úseků nadregionálního biokoridoru mezi vloženými biocentry (700 m) vloženo lokální biocentrum **U Hluchova** (4,26 ha) – viz plocha NU č. 39 (veřejná prospěšnost plyne ze ZUR OK). Minimální šířka vymezeného nadregionálního biokoridoru je téměř 50 m (požadováno je alespoň 40 m). Rovněž při zpracování regionálního biocentra do ÚP je respektován jeho charakter (cílový

ekosystém) a stabilizační funkce v krajině. Vymezení biocentra je upřesněno podle charakteru biotopu, podél cest, hranic lesa a parcel při zachování celkové rozlohy. Při využití území a jeho změnách je respektováno vymezení, charakter a funkce jednotlivých skladebných prvků ÚSES. Charakter (cílové ekosystémy) nadregionálního biokoridoru (NRBK) K132 i regionálního biocentra OK30 je osa teplomilná doubravní, mezofilní hájová, v případě RBC OK30 i nivní. V územním plánu je RBC OK30 vymezeno jako stabilizované (na pozemcích PUPFL), NRBK K132 je částečně stabilizován, z větší části je však navrhován jako plochy změny v krajině (ZK č. 66, 67) s veřejnou prospěšností (veřejně prospěšná opatření dle ZUR OK s ozn. K132(ZUR)).

Ze ZÚR OK vyplývají pro řešené území dále požadavky na respektování a upřesnění **ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot**, což je územním plánem zohledněno. Principy ochrany těchto hodnot byly uplatněny při vymezování jednotlivých ploch rozdílným způsobem využití (situování, velikost) a stanovením podmínek jejich regulace. Řešením územního plánu jsou hodnoty rozvíjeny a posilovány. Jsou zohledněny nemovitě kulturní památky i památky místního významu (lokality pro stavební rozvoj jsou situovány do okrajových částí města v návaznosti na novodobou zástavbu, jež nemá historickou, kulturní ani urbanistickou hodnotu). Civilizační hodnota daná urbanistickým charakterem sídla, občanskou vybaveností a rekreační atraktivitou území byla jedním z ukazatelů při zpracování návrhu územního plánu, kde je respektována a dále rozvíjena. Při vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení byly zohledněny principy a zásady koncepce ÚP a dominanty v území. Územní plán respektuje a dále rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Město není součástí území s vysokým potenciálem rekreačního využití - rekreačního krajinného celku.

Pro řešené území vyplývají požadavky na respektování **krajinného celku Haná** - udržet charakter otevřené kulturní venkovské krajiny s dominantní zemědělskou funkcí (převážně zemědělský, okrajově lesozemědělský typ krajiny – více viz kap. A.1.3 - Územní studie krajiny), v nivách podporovat především typ lesozemědělské a lesní krajiny a navíc dbát na omezení výstavby pouze na jejich břehy. Osídlení včetně urbanizace rozvíjet především na březích niv (řetězové urbanizační koridory). Uvedené požadavky jsou územním plánem zohledněny a naplňovány – zachována je otevřená zemědělská krajina v okolí sídla, naopak v nivě Romže i Českého potoka jsou navrhovány nové plochy zeleně (ZK, NU).

Územním plánem Kostelec na Hané jsou naplňovány i krajské **priority územního plánování**. Priority územního plánování na území Olomouckého kraje se stanovily s cílem vytvořit vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Zohledňovány jsou priority v oblasti soudržnosti společenství obyvatel – město Kostelec na Hané není součástí rozvojových oblastí, rozvojových os ani specifických oblastí, ve kterých je již narušen udržitelný rozvoj právě v oblasti sociální soudržnosti obyvatel a hospodářského rozvoje území (se sociálně ekonomickými problémy). Dopravní obsluha sídla je zajištěna zejména prostřednictvím silnice II/366 (Svitavy – Jevíčko – Konice – Prostějov), u níž jsou zachovány i podmínky pro možnou přeložku (jižní obchvat) v rámci plochy DS č. 30. Významné z hlediska dopravy jsou i silnice III. třídy, jež zajišťují s místními a účelovými komunikacemi dostupnost a prostupnost územím. Rozvíjeno je polycentrické využití území (zejména plochy SC, SM), vymezeny jsou plochy a koridory veřejné infrastruktury přiměřené velikosti a funkčnímu významu obce, a to zejména vzhledem ke stavu a očekávanému vývoji dopravní obslužnosti území (viz DS č. 30 pro přeložku II/366 – „jižní obchvat města“ a územní rezerva DS č. 70 a 71 k prověření přeložky III/34926 – „severní obchvat města“). Navrhovány jsou i plochy pro nové cyklostezky DS č. 21, 28 a 29. Plochy bydlení jsou vymezovány s ohledem na posílení sociální soudržnosti obyvatel území - zamezováno je územní segregaci obyvatel, zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území a v dostupnosti veřejné infrastruktury. Řešené území není územím území se zvýšenou mírou nezaměstnanosti a negativních sociálně ekonomických jevů. Vytvářeny jsou podmínky k zajištění ochrany civilizačních a kulturních hodnot v území – jednak vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, podmínkami pro jejich využití, podmínkami ochrany krajinného rázu včetně podrobnější plošné a prostorové regulace, ale také v rámci požadavků na ochranu a rozvoj hodnot v kap. B.2 Návrhu. Vytvářeny jsou podmínky pro preventivní ochranu území, obyvatelstva a civilizačních hodnot před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (zejména záplavy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Navrhován je za tímto účelem polder na Českém potoce (TU č. 35 pro hráz poldru) a plochy změn v krajině (ZK, NU) k zvýšení retenční schopnosti území a snížení erozního ohrožení území. Priority v oblasti hospodářského rozvoje jsou naplňovány takto: Změnami v území jsou stabilizovány a dále rozvíjeny podmínky pro posílení hospodářské výkonnosti města (zejména plochy VU, HU, VD, VZ), čímž jsou spoluvytvářeny i předpoklady pro zlepšení podmínek zaměstnanosti. Vymezením ploch změn pro výrobu a komerční aktivity (VU, HU) jsou vytvářeny podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn a restrukturalizaci ekonomiky, opírající se zejména o využití komparativních výhod území. Územním plánem je podporována mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční (zejména rekreační a ekologické) funkce lesů – zejména v okolí Romže a v lokalitě Vinohrady. V řešeném území se nenacházejí strategické plochy kraje pro aktivity republikového a nadmístního významu. Plochy pro umístění podnikatelských aktivit představují zejména funkce VU, VZ, VD, HU, nicméně přiměřené aktivity (slučitelné s bydlením) umožňují i plochy smíšené obytné (SC, SM). Všechny plochy pro rozvoj těchto aktivit zohledňují v rámci koncepce ÚP význam a polohu města, návaznosti na systém dopravní a technické infrastruktury a stanovené zásady pro ochranu přírodních a kulturních hodnot území. Nastavená regulace těchto ploch umožňuje polyfunkční využívání pro

vzájemně slučitelné činnosti. Ze ZUR OK neplynou žádné požadavky na vymezení koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu – záměr přeložky silnice II/449 je stabilizován v celém rozsahu na území obce Smržice (přestože dle ZUR OK zasahuje částečně i do řešeného území). Podmínky pro rozvoj cestovního ruchu jsou rozvíjeny zejména stabilizací architektonických a urbanistických hodnot území města, návrhem plochy pro příměstský park, stabilizací podmínek v lokalitě Vinohrady (rekreační oblast se soustředěním staveb pro individuální rekreace, místo s dochovaným krajinným rázem), včetně návrhu nové plochy RI č. 20. Respektovány jsou i požadavky na koordinaci protipovodňové ochrany území - navržených s využitím územně plánovacích podkladů – poldr na Českém potoce.

Územní plán Kostelec na Hané respektuje také priority v oblasti ochrany životního prostředí. Jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. V oblasti ochrany ovzduší jsou respektovány požadavky na vhodné uspořádání území - umístěním ploch jsou vytvářeny podmínky pro minimalizaci negativních vlivů ploch s koncentrovanou výrobní činností na plochy bydlení (k územní izolaci jsou případně využívány plochy zeleně – ZU). Využívání větrné a vodní energie a netradičních zdrojů energie je umožněno v rámci ploch výroby, případně jako slučitelná technická infrastruktura v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Město je plně plynofikováno, nejsou primárně navrhovány plochy pro umístění nových stacionárních zdrojů s vyšším emisním zatížením. Pozemkové úpravy byly v rámci řešeného území již provedeny a jejich výsledky jsou v ÚP zohledněny. Nejsou umístěny nové plochy obytné zástavby a plochy pro zařízení s vyššími nároky na hygienu prostředí (zejména zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a zdravotní služby) do bezprostřední blízkosti velmi silně dopravně zatížených komunikací a koridorů dopravní infrastruktury. Rozvoj cyklistické dopravy je řešen v plochách DS č. 21, 28, 29 a je dále umožněn i v rámci jednotlivých funkčních ploch (související a slučitelná dopravní infrastruktura, případně veřejná dopravní infrastruktura dle § 18 odst. 5 SZ), stávající cyklostezka je stabilizována v rámci plochy dopravy silniční (DS). Potřebná kapacita a účinnosti čištění ČOV je zajištěna – byla vybudována před cca 10 ti lety. Všechny plochy jsou navrhovány tak, aby byly napojeny na kanalizaci. Územním plánem je zvyšována retenční schopnost krajiny – zejména v záplavových územích Romže a Českého potoka je zvyšována ekologická stabilita území návrhem ploch změn pro zeleň krajiny a přírodní (ZK, NU). Podporovány jsou také podmínky pro výstavbu suchých retenčních prostorů – viz návrh plochy TU č. 35 pro hráz suchého poldru (včetně vymezení plochy pro rozliv). V prostoru staré ekologické zátěže (skládky Kostelec na Hané) je nově navrhována plocha pro skladování bioodpadu (kompostárnu). Jedná se o vhodné území v návaznosti na sběrné suroviny a obecně území určené pro výrobní činnost (VD). Území města neleží v CHOPAV. Podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod, jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní, jsou v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvořeny. Územním plánem bylo dbáno na přiměřené využívání půdy pro jiné, než zemědělské účely - k záboru ZPF jsou navrhovány pouze nezbytné nutné plochy. S ohledem na polohu v území s vysokou bonitou půdy nelze upřednostňovat zábory nižší kvality půd (nicméně zábory jsou činné při respektování stanovených urbanistických principů a zásad, a omezeny jsou i stanovenou koncepcí ploch zahrad – ZZ). Podporována je ochrana půdy před vodní a větrnou erozí a rovněž před negativními jevy způsobenými přívalem srážkami, a to v souladu s komplexními pozemkovými úpravami. Neperspektivním částem zemědělské půdy (velikostní omezených, vklíněných do zastavěného území či PUPFL, problematicky technicky obhospodařovatelných) je navržena jejich ekologická funkce (zejména v okolí Romže – viz např. plochy změn ZK č. 64, 65. Prostorová struktura lesa je stabilizována a doplňována (plochy přírodní NU č. 39, 40) - na úrovni územního plánu však nelze ovlivnit druhovou či věkovou skladbu lesa (je úkolem oborových plánovacích dokumentů - LHP a LHO). Nejsou navrhovány žádné plochy pro sklárny či spalovny, stabilizována je stávající síť zařízení pro využívání nebo odstraňování odpadů. Respektována je nezbytnost ochrany krajiny a jejího krajinného rázu, podporována jsou krajinnotvorná opatření (např. návrh ploch zeleně kolem vodního toku Český potok) i za účelem zvýšení retenční schopnosti krajiny. Zohledněny byly nadmístní prvky ÚSES (NRBK K132 a RBC OK30), jež byly zpřesněny a zapracovány do ÚP. Prvky ÚSES jsou vymezovány v prostorových parametrech splňujících alespoň minimální prostorové nároky příslušné kategorie ÚSES. V ÚP jsou ustanoveny podmínky ochrany krajinného rázu s ohledem na cílovou kvalitu krajiny. V ÚP je respektováno ložisko nevýhradních nerostných surovin – nejsou zde navrhovány žádné zastavitelné plochy (nad rámec zastavěného území a zastavitelných ploch dle účinného ÚP). I pro snížení vlivů hluku na venkovní chráněný prostor je podporováno přemístění významného dopravního tahu (silnice II/366) mimo centrum města a urbanizované plochy (jižní obchvat města). K prověření podmínek je určen i tzv. severní obchvat města (územní rezerva pro danou funkci). Protihluková opatření jsou umožněna v rámci jednotlivých ploch.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že Územní plán Kostelec na Hané je v souladu s Úplným zněním Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje po vydání Aktualizace č. 5.

A.1.3 Rozvojové programy a koncepce Olomouckého kraje

Územní plán Kostelec na Hané respektuje rozvojové a koncepční dokumenty Olomouckého kraje, které se vztahují k řešenému území města. Věcné požadavky na změny v území či existující limity či hodnoty vyplývající z těchto dokumentů byly ve většině případů zpracovány do územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností (ÚAP ORP Prostějov), nebo jsou již součástí závazných územně plánovacích dokumentů (plochy a koridory ZÚR OK atd.). Řešeného území se týkají zejména následující rozvojové a koncepční dokumenty Olomouckého kraje:

➤ Aktualizace územní studie větrných elektráren na území Olomouckého kraje (r. 2018)

Účelem studie je usměrnění rozvoje větrné energetiky na území Olomouckého kraje tak, aby byl v souladu se společenskými zájmy v území. Posouzení přijatelnosti rozvojových lokalit vychází především z ovlivnění krajiny a jejího krajinného rázu, což je zřejmě společensky nejproblematictější negativní dopad VTE. Nutné je uvést, že případné konkrétní záměry musí splnit všechny limitní podmínky vyplývající ze zákona (hygiena, ochrana přírody, ochrana ZPF a PUPFL, obrana státu, technologické limity přenosové sítě atd.). Následující shrnutí obsahuje stručné výsledky vyhodnocení lokalit a výtah z návrhu řešení přijatelné lokalizace rozvoje VTE v řešeném území.

Vzhledem k uvažovanému počtu nových VTE (zhruba dvě, max. tři desítky dle odborného odhadu ÚEK) se jeví kapacita stávajících, potenciálně přijatelných lokalit s již realizovanými záměry dostatečná. Z uvedeného důvodu a vzhledem ke specifickému, výše popsanému ovlivnění krajiny záměry VTE není v současnosti žádoucí na území OK zakládat zcela nové lokality pro regionálně významnější rozvoj větrné energetiky. Důvodem je i skutečnost, že z provedených rozborů řešeného území nevyplynula žádná, jednoznačně vhodná lokalita.

Pro účely studie byly stávající a plánované záměry VTE hodnoceny podle svého umístění v území (lokality záměrů) a v případě potřeby byly některé z nich sjednoceny (z pohledu krajinného rázu se jedná o jedno pohledové ovlivnění). Následně byly tyto lokality záměrů sdruženy do několika skupin (I - VII) dle prostorových vztahů v krajinné kompozici. Tímto postupem bylo umožněno vyhodnocovat ovlivnění konkrétní krajiny komplexně nikoli pouze v rovině jednotlivých záměrů. Na základě tohoto souhrnného vyhodnocení ovlivnění krajiny a možnosti srovnání významu negativních vlivů jednotlivých skupin lokalit záměrů, bylo následně možné určit jejich přijatelnost pro další rozvoj větrné energetiky.

Hodnoceno bylo VII skupin záměrů – žádná se netýká řešeného území. **Územní plán Kostelec na Hané nenavrhuje žádné nové lokality pro větrné elektrárny – v daném území nejsou ani z hlediska větrného potenciálu vhodné podmínky.**

➤ Územní studie území se zvýšeným potenciálem pro rekreaci a cestovní ruch RC1 Plumlovsko

Řešené území je vymezeno správními územími města Plumlova, obcí Krumsín, Mostkovice, Ohrozim, Seloutky. Dále je do řešení zahrnuta západní část správního území města Prostějova - část katastrálních území Krasic, Čechovic a Domamyslic. Byla prověřena i možnost rekreačního propojení města Kostelec na Hané.

Kostelec Na Hané je dle studie významné město severozápadně od Prostějova, jež sousedí s Plumlovskou rekreační oblastí jižním okrajem správního území. Historicky náležel k Plumlovskému panství. Centrum města je tvořeno Jakubským náměstím s kostelem sv. Jakuba Staršího, radnicí a budovou školy. S Kostelcem je spojen úsek života Petra Bezruče, jehož pamětní síň v tzv. Červeném domku je přístupná veřejnosti. Nachází se zde nová škola se sportovní halou a rozsáhlým sportovištěm. Územní studie požaduje doplnění stávající sítě cyklotras - záměrem je i propojení Plumlovska s městem Kostelec na Hané (je umožněno s využitím stávajících ploch). Žádné jiné konkrétní návrhy pro řešené území ze studie neplynou, navrhovány a stabilizovány jsou plochy pro sport či leteckou dopravu, jež vytváří i podmínky pro rozvoj cestovního ruchu.

➤ Národní plán povodí Dunaje (schválen usnesením Vlády České republiky č. 31 z 19. 1. 2022 a vydán Opatřením obecné povahy Ministerstva zemědělství z 28. 1. 2022 s č. j. MZE-70001-2021-15120) a Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu

– zásadním úkolem vstupujícím do územního plánování je ochrana před povodněmi, vodní režim krajiny a následně konkrétně definovaná opatření. Jsou definovány obecné cíle a opatření v ochraně před povodněmi a dalšími škodlivými účinky vod:

- zadržování vody v krajině formou optimalizace její struktury a jejího využívání a uplatňování efektivních přírodních blízkých a preventivních opatření

- snížení ohrožení obyvatel před nebezpečnými účinky povodní a omezení ohrožení majetku, kulturních a historických hodnot, a to preventivními opatřeními

- příprava a přizpůsobení se předpokládané změně klimatu vhodnými adaptačními opatřeními

- omezení negativních důsledků nadměrné vodní eroze z plošného odtoku vody.

Územní plán je navržen v souladu s Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu.

Pro řešené území, resp. vodní toky Romže a Český potok, je stanoveno záplavové území. Vodní tok Romže má stanoveno záplavové území včetně aktivní zóny ZÚ v úseku ř. km 0,000 - 15,072, které bylo vyhlášeno Krajským úřadem Olomouckého kraje a nabylo účinnosti od 7. 10. 2011 (č. j. KUOK 102886/2011). Vodní tok Český potok má stanoveno záplavové území včetně aktivní zóny ZÚ v úseku ř. km 0,000 - 12,815, které bylo vyhlášeno Krajským úřadem Olomouckého kraje a nabylo účinnosti od 12. 07. 2011 (č. j. KUOK 68880/2011).

Do záplavového území zasahují částečně pouze zastavitelné plochy TU č. 35 (hráz poldru) a DS č. 30 (jižní obchvat). Jde o stavby, které z titulu své funkce nejsou záplavovým územím významněji omezeny. Do záplavového území pak dále zasahují pouze plochy nestavební povahy – zejména plochy pro krajinnou zeleň (ZK) a plocha přírodní (NU), pro něž není záplavové území limitem. Aktivní zóna záplavového území zasahuje ze zastavitelných ploch pouze do výše zmíněné plochy DS č. 30 – stavebně technické řešení v daném místě bude tuto skutečnost zohledňovat (v souladu s požadavky ust. § 67 vodního zákona).

Pro snížení dopadů povodní jsou v souladu s podklady v ÚAP vytvořeny podmínky pro vznik suchého poldru na Českém potoce (TU č. 35 pro hráz) a zároveň jsou navrhovány další plochy nestavební povahy (zeleň) ke zvýšení retence území v okolí vodních toků.

➤ **Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje pro rok 2021 – 2027** - schválen Ministerstvem životního prostředí OOP ze dne 27. 1. 2022 pod č. j. MZP/2022/610/171OOP na základě usnesení Vlády ČR č. 30 ze dne 19. 1. 2022.

Jedná se o zásadní strategický materiál k ochraně životů, zdraví, majetků a kvality životního prostředí. Řeší jednak snížení míry povodňového nebezpečí a jednak připravenost obyvatel a odolnost staveb, objektů infrastruktury, hospodářských i dalších aktivit vůči negativním účinkům povodní. Závazným způsobem stanoví cíle a opatření pro zvládání povodňových rizik. Výstupem mapování povodňových rizik jsou mapy povodňového nebezpečí, mapy povodňového ohrožení a mapy povodňových rizik. Obsah map povodňového nebezpečí a povodňových rizik při současném zohlednění cílů pro období platnosti (viz kap. 5.4 Plánu) je základem pro stanovení zásad pro umísťování a povolování staveb a činností a při tvorbě územně plánovací dokumentace pro jednotlivé kategorie povodňového ohrožení. Územní plán je navržen v souladu s Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje. **Řešené území se nenachází v území s povodňovým rizikem.**

➤ **Plán rozvoje vodovodů a kanalizací olomouckého kraje**

Požadavky vyplývající z tohoto dokumentu jsou respektovány návrhem řešení a jsou součástí stanovené koncepce veřejné infrastruktury – kap. D. Návrhu.

Město má vybudovaný veřejný vodovod, provozovatelem vodovodu jsou Služby města Kostece na Hané, p. o., vlastníkem vodovodu je město Kostelec na Hané. Zdrojem pitné vody je VDJ Stráž 5 400 m³ max. hl. 283,00 m n. m., ze kterého je voda dopravována přírodním řadem LT DN 300, délky 4 165 m do vodoměrné šachty Kostelec na Hané. V této šachtě je napojena rozvodná síť ve městě. Část vodovodní sítě ve městě není provozována a síť je v délce 1 427 m zaslepena. Do roku 2000 byla využívána jako výpomoc ze zdroje „Smržická“. Rozvodná síť ve městě je zaokruhováná s koncovými větvemi a je zásobována v jednom tlakovém pásmu. Stávající systém zásobování vodou je vyhovující i do budoucna.

Ve městě Kostelec na Hané je vybudován hlavní páteřní kanalizační systém – sběrač A a B. Na tyto hlavní sběrače jsou napojeny některé dílčí stoky. Celý tento systém je řešen jako gravitační jednotná kanalizační síť s jednou přečerpávací šachtou v ulici Bezručova. Na tomto systému je na sběrači A před bývalou ČOV odlehčovací komora OK 1.

Sběrač A vede od ČOV podél mlýnského náhonu profilem DN 1 600, dále vede podél místní komunikace a podchází trať ČD. Konečný úsek směrem na Bílovice je profilu DN 400 a DN 300. Na konci sběrače A je shybkou pod Romží napojena profilem DN 300 kanalizace z obce Bílovice. Do sběrače jsou napojeny stoky AI, BI, AII, AIV, CIII.

Ze sběrače A odbočuje sběrač B a vede po levém břehu mlýnské strouhy profilem DN 1000 a DN 800, pokračuje v trase silnice II/366 směrem na Hlučov. Na sběrač B jsou napojeny dílčí stoky BII, BIII, BIV a BVI, CIa.

Poslední částí kanalizace je kanalizace ze sídliště SPORT stokou D – DN 400, do které je zaústěna stoka AI z ulice Okružní a na ČOV je napojena profilem DN 800 před odlehčovací komorou OK I.

Kanalizace byla budována v roce 1920 následně v 60. a 70. letech. V roce 2012 bylo dokončeno dobudování a rekonstrukce kanalizace a stavba nové mechanicko-biologické ČOV. Nová ČOV se nachází východně od města mimo zástavbu v lokalitě „Plachý Mlýn“. Majitelem kanalizace i ČOV je město, provozovatelem Služby města Kostece na Hané.

Údaje o stávající kanalizaci: délka sítě DN 300 – 1600 20 170 km, ČOV (3 500 EO) 1100 m³/den.

➤ **Územní studie krajiny pro území Olomouckého kraje, včetně návrhu opatření v souvislosti s adaptací na změny klimatu**

Účelem studie bylo vytvoření komplexního dokumentu, který stanoví v podrobnosti nadmístních souvislostí základní zásady pro využívání krajiny a bude sloužit jako podklad pro územně plánovací činnost i plánovací činnost v krajině.

Předmětem analytické části Územní studie krajiny byla analýza současného stavu krajiny, využívání krajiny člověkem a zhodnocení potenciálu krajiny. Předmětem návrhové části Územní studie krajiny je pak celkový popis navrhovaného řešení, vymezení a popis oblastí se shodnou cílovou charakteristikou krajiny (typologických krajinných jednotek), zpřesnění vymezení oblastí se shodným krajinným typem (individuálních krajinných jednotek obsažených v ZÚR), vymezení území se zvýšenými hodnotami krajiny a popis a stanovení požadavků na ochranu hodnot, stanovení zásad v oblastech vodního hospodářství, těžby nerostných surovin a znečištění a kontaminace jednotlivých složek životního prostředí (vod, půdy a ovzduší) a stanovení a vymezení jevů vhodných k převzetí do ÚAP.

Řešené území je součástí oblasti se shodným krajinným typem **Haná**, a dále těchto oblastí se shodnou cílovou charakteristikou krajiny:

- většina území je součástí **ploché až mírně zvlněné zemědělské krajiny (7)**
- severozápadní část území také **výrazně zvlněná zemědělská krajina (11)**
- okrajově (jihozápadní část) i **výrazně zvlněná až členitá lesozemědělská (12) a zemědělskolesní krajina (13)**

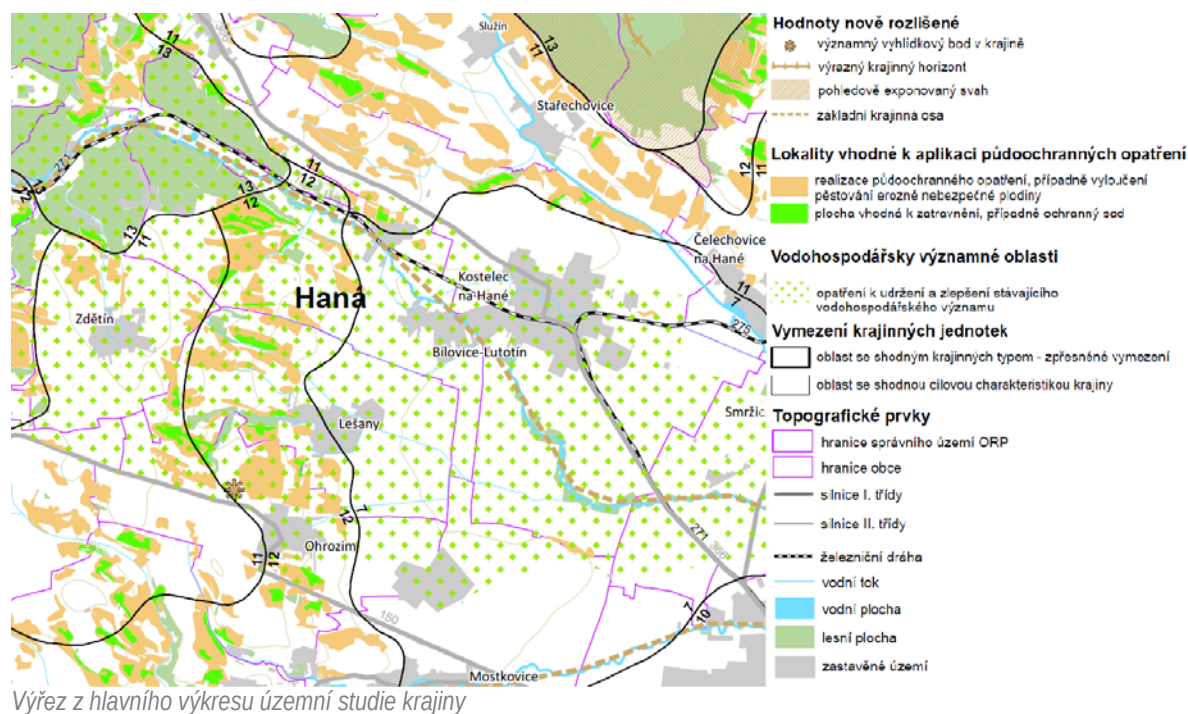
Pro hlavní cílovou charakteristiku krajiny platí, že se jedná o málo členité až rovinaté území s výrazně dominantním zemědělským využitím, s typickými rozsáhlými bloky orné půdy. Vodní toky jsou většinou regulované, vzácně zastoupené jsou rybníky. Krajiny pohledově otevřené. Dlouhodobě vysoké procento zornění. Ohrožením je větrná, příp. i vodní eroze zemědělské půdy a lokální povodňové situace, dále také umísťování alternativních zdrojů energie (větrné a solární elektrárny).

Zásady pro ochranu, správu a plánování (dosažení cílové charakteristiky) jsou následující:

- Zemědělství: převažující intenzivní využití s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny a protierozní ochranu půdy (např. rozčlenění bloků orné půdy ohrožených větrnou erozí ochrannými lesními pásy)
- Lesní hospodářství: zalesňování vhodných ploch v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny a ochrany ZPF (zejm. v rámci jednoznačně vymezeného územního systému ekologické stability, příp. na jiných plochách z různých důvodů dlouhodobě zemědělsky nevyužívaných nebo pro zemědělskou činnost nevhodných) – preference mimoprodukčních funkcí lesů (biologická, krajinnotvorná, rekreační...)
- Vodní hospodářství: vhodná revitalizační opatření (např. směrové a spádové úpravy výrazně uměle napřímených a zahloubených koryt, minimalizace působení migračních bariér na tocích, obnova koryt zatrubněných toků), případné umísťování plošně rozsáhlejších nových vodních ploch a vodohospodářských staveb dle individuálního posouzení jejich vodohospodářského významu ve vztahu k zájmům ochrany přírody a krajiny
- Urbanistický rozvoj: limitovaný potřebami ochrany ZPF a možnostmi stávající urbánní struktury, kterou lze doplnit využitím nezastavěných ploch uvnitř sídel a ploch na zastavěném území bezprostředně navazujících; podpora individuálních řešení konverze nevyužívaných areálů (brownfields)
- Doprava: redukce prostorových zásahů nových dopravních staveb do území na nezbytně nutnou míru a jejich maximální možné přizpůsobení zájmům ochrany přírody a krajiny
- Těžba nerostů: dle individuálního posouzení míry negativních (příp. pozitivních) zásahů do krajiny
- Zařízení na likvidaci odpadů: přednostní umísťování v rámci stávajících výrobních areálů nebo areálů technické infrastruktury, mimo tyto plochy jen výjimečně, při jednoznačném prokázání vhodnosti daného umístění
- Energetika a spoje: případné umísťování plošně rozsáhlejších areálových zařízení technické vybavenosti dle individuálního posouzení míry negativních zásahů do krajiny
- Cestovní ruch a rekreace: podpora rozvoje "měkkých" forem rekreačního využití bez areálových zařízení a staveb s negativními vlivy na zájmy ochrany přírody a krajiny

Požadavky na uspořádání a využití území:

- Rozvoj sídel (zastavitelné plochy) usměrňovat tak, aby zohledňoval celkový charakter sídel a organicky navazoval na jejich historický vývoj a zároveň aby byla minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla, omezení výrazně do volné krajiny vyběhajících či se stávající zástavbou vůbec územně nesouvisících zastavitelných ploch)
- V nezastavěném území vytvářet územní podmínky pro pestřejší strukturu využití (např. pomocí vymezení smíšených ploch nezastavěného území), a to především v erozně ohrožených plochách a na méně hodnotné zemědělské půdě, a pro revitalizace vodních toků a jejich povodí



Výše uvedené zásady a požadavky jsou územním plánem Kostelec na Hané respektovány a naplňovány jak v rámci základní, urbanistické koncepce, tak v rámci koncepce uspořádání krajiny. Navrhovány jsou plochy změn (ZK, NU) ke zvýšení retence krajiny (zejména v okolí vodních toků Romže a Český potok), organizace zemědělského půdního fondu je dále k předcházení zejména vodní a větrné eroze řešena v rámci zpracovaných komplexních pozemkových úprav (organizační a jiná opatření mimo podrobnost územního plánu). Ke snížení ohrožení povodněmi je navrhována plocha pro poldr na Českém potoce. Rozvoj města (vymezení zastavitelných ploch) je usměrňován tak, aby byl zohledněn celkový charakter a organicky navazoval na historický vývoj města. Zároveň je minimalizována délka společných hranic zastavitelných ploch a nezastavěného území (zachování kompaktnosti sídla). V rámci ploch zemědělských je možné realizovat všestranná opatření včetně výsadby zeleně – nicméně zalesňování a odlesňování musí být řešeno na úrovni územního plánu. Charakter území neumožňuje řešení nezastavěného území prostřednictvím ploch smíšených nezastavěného území (zejména s ohledem na ochranu bonitně cenné půdy).

Respektovány jsou rovněž obecné principy dalších oborových dokumentů a programů:

- Koncepce rozvoje územního obvodu Olomouckého kraje v platném znění
- Územní generel dopravy silnic II. a III. třídy na území Olomouckého kraje
- Koncepce optimalizace rozvoje silniční sítě II. a III. třídy Olomouckého kraje
- Plán dopravní obslužnosti území Olomouckého kraje
- Územní studie rozvoje cyklistické dopravy na území Olomouckého kraje
- Územně energetická koncepce Olomouckého kraje – včetně akčního plánu
- Koncepce odpadového hospodářství Olomouckého kraje
- Plán odpadového hospodářství Olomouckého kraje pro období 2016 až 2025
- Studie ochrany před povodněmi na území Olomouckého kraje
- Program zlepšování kvality ovzduší zóna Střední Morava – CZ07: Aktualizace 2020
- Národní program snižování emisí České republiky
- Střednědobá strategie zlepšení kvality ovzduší v ČR
- aj.

A.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán Kostelec na Hané je v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)), ve znění pozdějších předpisů:

dle § 18 stavebního zákona

- a) Vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území obce, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, což se promítá do navržené urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a podmínek využití dílčích funkčních ploch.
- b) Zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území obce komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých záměrů na rozvoji tohoto území (viz urbanistická koncepce a podmínky využití plochy - kap. F. Návrhu ÚP).
- c) Řešením územního plánu byly koordinovány veřejné i soukromé záměry změn v území, vyjádřené ve schváleném Zadání ÚP Kostelec na Hané, územně analytických podkladech, výstupu RURU 2020 a v dalších koncepčních dokumentech, jejichž vyhodnocení je součástí Odůvodnění kap. A.1.
- d) Ve veřejném zájmu jsou respektovány a rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Nové zastavitelné plochy byly vymezeny v rozsahu pro naplnění předpokládaných rozvojových záměrů výhradně v přímé návaznosti na zastavěné území. Pro jednotlivé plochy včetně ploch nezastavěného území jsou stanoveny podmínky jejich využití - viz kap. F. Návrhu.
- e) S ohledem na ochranu krajiny jsou navrženy podmínky pro hospodárné využití zastavěného území a je zajištěna ochrana nezastavěného území, vč. regulace staveb a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v souladu s charakterem území - jsou vylučovány stavby, zařízení a opatření v nezastavěném území, což je součástí kap. F. Návrhu.

dle § 19 stavebního zákona:

- a) ÚP Kostelec na Hané vychází ze zjištění skutečného stavu v území (průzkumy a znalost území) a zohledňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území.
- b) ÚP stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území - kap. B. a C. Návrhu.
- c) Byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání, veřejné zdraví atd. (viz Koncepce rozvoje obce a vymezení zastavitelných ploch - kap. B. Návrhu). Zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území (viz kap. B.5 Odůvodnění).
- d) Součástí podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je stanovení podmínek prostorové regulace (výšková hladina zástavby, charakter zástavby, struktura zástavby apod. - viz kap. F. Návrhu), včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.
- e) Stanovení podmínek využití jednotlivých funkčních ploch je navrženo na základě vyhodnocení stávajícího charakteru sídelní struktury a krajiny.
- f) Pro plochy změn označené BI je stanovena etapizace. V rozsahu první etapy se předpokládá realizace dopravní a technické infrastruktury, realizace zástavby je uvažována ve II. etapě.
- g) Podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof jsou v daném území zohledněny především respektováním organizace krajiny, pomocí stabilizace ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území. Záplavové území je maximálně respektováno, případná opatření zajišťující ochranu před ekologickými či přírodními katastrofami lze v nezastavěném území umísťovat v rozsahu všech ploch s rozdílným způsobem využití.
- h) Návrhem jsou vytvořeny podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn – zejména stabilizací a rozvojem stávajících ploch výroby a smíšených výrobních (VU, VD, VZ, HU). Podnikatelské aktivity nerušícího charakteru lze umístit v souladu s podmínkami i v plochách smíšených v centrální zóně (SC) a smíšených obytných městských (SM). Rovněž v plochách individuálního bydlení (BI) lze realizovat, jako součást pozemků RD, související výrobní a nevýrobní služby odpovídající významu plochy, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše.
- i) Stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení - viz urbanistická koncepce kap. B. Návrhu.
- j) Jsou navrhovány nové plochy pro rozvoj výroby s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí. V řešeném území není účelné vymezovat samostatné plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně jejich výroby z obnovitelných zdrojů.

- k) Urbanistická koncepce je navrhována s cílem účelného a hospodárneho využívání území a navrhované uspořádání území je tak úsporné v nárocích na veřejný rozpočet obce, dopravu a energie, čemuž odpovídá i navržený rozvoj území. Všechny nové zastavitelné plochy jsou navrhovány přednostně v návaznosti na zastavěné území.
- l) Jsou vytvořeny podmínky pro zajištění civilní ochrany např. stabilizací ploch občanského vybavení pro obecní úřad, kostel atd.
- m) Územní plán nevymezuje asanační, rekonstrukční či rekultivační zásahy do území.
- n) Nejsou navrhovány záměry, které by vyžadovaly návrh kompenzačních opatření.
- o) V řešeném území nejsou vymezovány samostatné plochy pro využívání přírodních zdrojů.
- p) Jsou uplatňovány poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče, což je zřejmé z vlastního návrhu řešení.

Výše uvedené cíle a úkoly byly konkretizovány v rámci priorit územního plánování pro ČR v Politice územního rozvoje, pro území Olomouckého kraje pak dále v Zásadách územního rozvoje. Vyhodnocení těchto priorit je podrobně uvedeno v kap. A.1.

A.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023, a s jeho prováděcími předpisy v platném znění - a to na základě **§ 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění** („Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů“).

Z hlediska obsahu územního plánu je respektována příloha č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti (**Náležitosti obsahu územního plánu** - I. Obsah a struktura územního plánu a II. Obsah odůvodnění územního plánu). Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydávají se v měřítku 1 : 5000. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech je vyznačena hranice řešeného území.

Vymezování a aplikace jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (**Obecné požadavky na vymezování ploch a plochy s rozdílným způsobem využití dle § 4 - § 19**) a z **Jednotného standardu územně plánovací dokumentace**. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně jejich regulace a podmínek ochrany krajinného rázu jsou uvedeny v kapitole F. Návrhu. Je stanoveno hlavní přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy a současně jsou definovány i použité pojmy - podrobněji v kap. B 4.4 Odůvodnění.

Územní plán vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

- **BH** - plochy bydlení hromadného
- **BI** - plochy bydlení individuálního
- **RI** - plochy rekreace individuální
- **OV** - plochy občanského vybavení veřejné
- **OK** - plochy občanského vybavení komerční
- **OS** - plochy občanského vybavení – sport
- **OH** - plochy občanského vybavení – hřbitovy
- **DS** - plochy dopravy silniční
- **DD** - plochy dopravy drážní
- **DL** – plochy dopravy letecké
- **PU** - plochy veřejných prostranství všeobecných
- **TU** - plochy technické infrastruktury všeobecné
- **TO** - plochy nakládání s odpady
- **SC** - plochy smíšené v centrální zóně
- **SM** - plochy smíšeného využití obytné městské
- **HU** - plochy smíšené výrobní všeobecné
- **VU** - plochy výroby všeobecné
- **VZ** - plochy výroby zemědělské a lesnické
- **VD** – plochy výroby drobné a služby

- **WT** - plochy vodní a vodních toků
- **ZU** – plochy zeleně všeobecné
- **ZZ** - plochy zeleně – zahrady a sady
- **ZK** - plochy zeleně krajinné
- **ZP** – plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy
- **NU** - plochy přírodní všeobecné
- **AU** - plochy zemědělské všeobecné
- **LU**- plochy lesní všeobecné

Vymezení i zobrazení (vizualizace) jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhl. č. 501/2006 Sb., (§ 4 - § 19) a příloh č. 21, 22 vyhl. č. 500/2006 Sb. Jednotný standard územně plánovací dokumentace vyplývá z § 20a stavebního zákona a pro potřeby jeho aplikace je zpracován metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj ČR - *Standard vybraných částí územního plánu (verze 2. 1. 2023)*.

Standardizace sjednocuje obsah a formu územních plánů, s ohledem na zvyšující se technickou úroveň ve veřejné správě, požadavek na lepší srozumitelnost a porovnatelnost pro všechny úrovně jeho uživatelů a absence údajů pro plnění Směrnice 2007/ES o zřízení infrastruktury pro prostorové informace v Evropském společenství (INSPIRE).

Důvody pro standardizaci ÚP pro území ČR jsou především v:

- Naplnění Programového prohlášení vlády ČR
- Koordinovaný způsob grafického projevu závazných výkresů územního plánu
- Zefektivnění využití digitálních údajů obsažených v územních plánech
- Geoportál územního plánování
- Využití v územně analytických podkladech.

A.4 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Požadavky k řešení vyplývající ze zvláštních právních předpisů jsou součástí schváleného zadání Územního plánu Kostelec na Hané, z prosince 2021 (dále jen „Zadání“), jejíž splnění je vyhodnoceno v kap. C.2 Odůvodnění.

Dotčené orgány hájící veřejné zájmy dle zvláštních právních předpisů, kterými jsou např. vodní zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o ochraně ovzduší, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon o státní památkové péči, lesní zákon, zákon o požární ochraně, zákon o pozemních komunikacích, horní zákon, zákon o ochraně veřejného zdraví a další, uplatnily své požadavky v procesu projednávání návrhu Zadání a byly do něj zahrnuty.

Požadavky zvláštních zákonů se též promítají do řešení Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje a Politiky územního rozvoje ČR, což je podrobněji vyhodnoceno v kapitole A. Odůvodnění.

Podkladem pro řešení ÚP Kostelec na Hané byly též územně analytické podklady (aktualizace 2020) včetně RURÚ, jež obsahují limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Zvláštní právní předpis	Vyhodnocení řešení ÚP
Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny	- Územním plánem jsou definovány tyto přírodní hodnoty: • Zvláště chráněná území přírody: PP Pod Zápovědským kopcem • Obecně chráněná území přírody a krajiny: skladebné části ÚSES, VKP • Vodohospodářsky významná území: podzemní zdroje pitné vody • Typické znaky krajinného rázu a krajinné scény a ostatní přírodní hodnoty: - zemědělská krajina plochá až mírně zvlněná (okolí vlastního sídla, jižní a východní část), severozápadní část území také výrazně zvlněná zemědělská krajina, okrajově (jihozápadní část) i výrazně zvlněná až členitá lesozemědělská a zemědělskolesní krajina - ochrana krajinného rázu je zajišťována pomocí stabilizací jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek jejich využití, vyloučením staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona - nejsou vymezovány záměry, které by měly za následek snižování přírodních hodnot území či narušování podmínek ochrany přírody a krajiny - jsou chráněny horizonty a pohledově exponované plochy nezastavěného území • územním plánem je stabilizován stávající systém ekologické stability v krajině, jehož součástí jsou skladebné části lokálního ÚSES

Zákon č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)	- na vodních tocích Romže i Český potok je stanoveno záplavové území včetně aktivní zóny – vyhodnocení je uvedeno v kap. A.1.1 (čl. 26) nebo A.1.3 - je navrhována zastavitelná plocha technické infrastruktury TU č. 35 pro hráz suchého poldru na vodním toku Český potok - nejsou navrhovány žádné plochy, které by představovaly zdroj znečištění povrchových či podzemních vod - jižní část území je významná z hlediska podzemních zdrojů vody, přičemž nejsou navrhovány záměry, které by měly za následek narušení vodního režimu - do řešeného území zasahuje komplex vodního zdroje Smržice s ochrannými pásmy vodního zdroje I., II.a a II.b (dle rozhodnutí VLHZ 1032/85-Přp – jihovýchod řešeného území) a vodní zdroj Kostelec na Hané s ochranným pásmem I. a II. st. (dle rozhodnutí VLHZ 686/89-Sk - ul. Smržická – východně od města) - odkanalizování a zásobování vodou je řešeno v souladu s koncepcí Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje - respektováno je OP ČOV i ochranná pásma další vodohospodářské infrastruktury - navrhovány jsou plochy zeleně (ZK, NU) kolem vodních toků Romže a Český potok, zejména ke zvýšení retenční schopnosti území (např. rozvoj lužních lesů u Romže), krajinnotvorné funkce, atd.
Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči	- nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy, které by měly za následek narušení charakteru památkově chráněných objektů - nemovitou kulturní památkou jsou: • Kostel sv. Jakuba Staršího (číslo rejstříku ÚSKP 45 407/7-5582), ohradní (hřbitovní) zeď s bránou u kostela (5583), socha P. Marie u kostela (5584), socha sv. Valentina (5585) • Sýpka č. p. 107 (č. r. 33 504/7-5592), • Hlavní kříž na hřbitově (č. r. 21 623/7-5594), • Socha sv. Jana Nepomuckého (č. r. 19 461/7-5586), • Pirkův pomník na hřbitově (č. r. 47 861/7-5593), • Kříž (č. r. 10 414/7-8542), • Dům, Jakubské nám. č. p. 17 (č. r. 45 269/7-5589), • Hraniční kámen na zahradě č. p. 163 (10 418/7-8536), - nemovité kulturní památky jsou stabilizovány v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití - respektovány jsou také památky místního významu (např. pomníky obětem 1. a 2. světové války, budova radnice, kaple, kříže apod.) - území s archeologickými nálezy – četná jsou území kategorie s archeologickými nálezy: 1 (např. lokalita Kozí Brada, Přední pololány, Kostelec na Hané – obec, Habrůvky atd.) – má – li se provádět stavební činnost na územích s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy záměru povinni ve smyslu § 22 odst. 2 záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit záchranný archeologický výzkum
Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých zákonů	- nejsou navrhovány záměry, které by představovaly významný zdroj emisí, které by měly za následek snižování kvality ovzduší - jsou stabilizovány stávající plochy pro výrobu pomocí ploch VU, VD, VZ, HU- nové zastavitelné plochy jsou navrhovány výhradně v návaznosti na stávající, mimo plochy bydlení, odcloněny plochami zeleně (ZU) - navrhovány jsou plochy dopravy silniční DS č. 30 a územní rezervy DS č. 70, 71 k vytvoření podmínek pro obchvaty, čímž vy se zlepšila i kvalita ovzduší ve městě

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu	- navrhované řešení bylo vyhodnoceno ve vztahu k dopadům na zábor ZPF – více viz kap. C.4.1 - řešené území je tvořeno téměř výhradně bonitně cennými půdami (I. a II. bonita půd) - zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, s přístupnou veřejnou infrastrukturou a jsou navrženy tak, aby nedošlo k znepřístupnění okolních pozemků či ztížení jejich budoucího obhospodařování - plochy jsou vymezovány s ohledem k zachování hydrologických a odtokových poměrů v území - prokázána je nezbytnost řešení a soulad se zásadami ochrany dle § 4 zákona
Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů	- návrh řešení byl vyhodnocen s ohledem na dopad na PUPFL, navrhovanými plochami dochází k záborům PUPFL jen minimálně – více viz kap. C.4.2 - jedná se o málo lesnatou krajinu s výrazným zastoupením zemědělského půdního fondu - k rozvoji lužních lesů s funkcí biocentra ÚSES je navrhována plocha NU č. 40, lesní společenstva (doubravy) budou realizována i v ploše biocentra NU č. 39 - návrh některých ploch je limitován umístěním ve vzdálenosti 50 (30) m od okraje lesa, což bude předmětem posouzení umístění vlastní zástavby v navazujících řízeních
Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně	- obec neleží v zóně havarijního plánování, nejsou vymezovány záměry, které by měly dopad s ohledem na výše uvedené - v obci je hasičská zbrojnice
Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích	- stabilizovány jsou komunikace II. třídy č. 366 a silnice III. třídy, jež tvoří základní komunikační skelet - navržena je plocha DS č. 30 k možnému přeložení silnice č. 366 (jižní obchvat města) a také plochy územních rezerv č. 70 a 71 (severní obchvat obce) - navrženy jsou plochy pro nové cyklostezky DS č. 21, 28 a 29 - v rámci řešeného území jsou navrhovány nové plochy veřejných prostranství PU č. 23 - 27 pro zajištění podmínek užívání a přístupu k navrhovým plochám s obytnou funkcí - ve městě se nachází samostatné komunikace pro cyklistickou dopravu – cyklostezky, a dále značené cyklotrasy využívající existujících komunikací - respektováno je ochranné pásmo silnic, nejsou prodlužovány průjezdní úseky
Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách	- řešeným územím prochází železniční trať č. 306 Prostějov - Džbel a č. 307 Prostějov - Červenka - plochy dráhy jsou stabilizovány a v rámci řešení je zohledňováno i ochranné pásmo dráhy (60 m od osy krajní koleje) – viz koncepce zahrad přiléhajících k dráze)
Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví	- v řešeném území se nachází plocha pro sportovní létající zařízení (SLZ), jež je stabilizována jako plocha dopravy letecké (DL)
Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)	- v předmětném území nejsou evidovány přírodní léčivé zdroje vhodné k realizaci lázeňských služeb

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)	- v zájmovém území se nenachází stávající ložisko nerostných surovin - evidováno je nevýhradní ložisko nerostných surovin – ložisko cihlářské suroviny (hlína, jílový sediment, spraš) severně na hranici urbanizované části města (nejsou navrhovány nové plochy nad rámec účinného ÚP) - částečně zasahuje do řešeného území i prognózní zdroj stavebního kamene č. 9363300 Kostelec na Hané – Hluchov
Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů	- v řešeném území není evidován dobývací prostor
Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů	- nejsou vymezovány záměry, které by měly za následek snižování úrovně životního prostředí - nové plochy výroby jsou navrhovány v návaznosti na stávající – rozvoj zemědělské prvovýroby lze očekávat v rámci ploch nezastavěného území či v návaznosti na stávající výrobní areály bez přímé vazby na obytnou funkci - nové zastavitelné plochy s obytnou funkcí jsou navrhovány mimo území s předpokladem vysokého hlukového zatížení, tj. mimo plochy výroby, dopravní plochy (silniční i drážní) atd.
Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky	Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany, koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce všech druhů letišť, vč. zařízení - výstavba a rekonstrukce venkovního vedení VN a VVN - výstavba a rekonstrukce větrných elektráren - výstavba a rekonstrukce výškových staveb - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) vč. anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice) - výstavba objektů a zařízení výšky 30 m a více nad terénem - výstavba a rekonstrukce základnových stanic mobilních operátorů - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že **ÚP Kostelec na Hané je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.**

B) NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA**B.1 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vlivů na životní prostředí**

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal dne 3. 12. 2021, č. j. KUOK 118156/2021, v souladu s § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, na základě ust. § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí stanovisko k návrhu zadání územního plánu Kostelec na Hané v tom smyslu, že nový územní plán Kostelec na Hané **je nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad, jako dotčený úřad posuzování vlivů na životní prostředí, vycházel z podání „Návrh zadání Územního plánu Kostelec na Hané“, posoudil uvedenou koncepci a přitom zjišťoval, zda a v jakém rozsahu může tato změna územního plánu vážně ovlivnit životní prostředí a obyvatelstvo. Použil přitom kritéria, která charakterizují na jedné straně vlastní změnu územního plánu a příslušné zájmové území, na druhé straně z toho vyplývající významné potenciální vlivy na obyvatelstvo a životní prostředí.

Předmětem návrhu na pořízení územního plánu jsou zejména plochy určené pro bydlení, rekreaci, výrobu a skladování, dále pak pro výstavbu a provozování supermarketu, drobnou výrobu a poskytování služeb a plocha pro možnou realizaci kompostárny.

Územním plánem Kostelec na Hané jsou tak řešeny požadavky, které svým rozsahem a charakterem zakládají rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí (bod 110 "Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od 6 tis. m²", kategorie II a bod 56 „Zařízení k odstraňování nebo využívání ostatních odpadů s kapacitou od 2 500 t/rok", kategorie II). Na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí krajský úřad usoudil, že provádění koncepce může mít významné potenciální vlivy na obyvatelstvo a životní prostředí. Z tohoto důvodu krajský úřad uplatnil požadavek na zpracování posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA). Požadavky v územním plánu jsou navrženy v rozsahu, z něhož vyplývá negativní dotčení zájmů chráněných zákonem, jež jsou svěřeny do kompetence krajského úřadu. Koncepce z hlediska obsahu prověřuje oblasti a možné následné změny, které svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací mohou mít významné vlivy z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území. Změny vzhledem k umístění, povaze, velikosti, požadavkům na přírodní zdroje apod. představují nezbytnost posouzení vlivů na životní prostředí ve smyslu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Vyhodnocením vlivů na životní prostředí je nutné vyhodnotit možné potenciální negativní vlivy na životní prostředí, kulturní památky a veřejné zdraví. Je nutné respektovat přírodně krajinné prostředí řešeného území.

Krajský úřad zohlednil též stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody, oddělení ochrany přírody krajského úřadu vydané v souladu s § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny, s vyloučením významného vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti provádění koncepce může mít významné environmentální vlivy dle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a je nutno zpracovat posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA).

Krajský úřad současně upozornil, že tímto stanoviskem není dotčena povinnost investora - oznamovatele záměru postupovat ve smyslu ustanovení § 6 a následujících tohoto zákona, upravujících posuzování vlivů na životní prostředí, pokud budou tyto záměry naplňovat ustanovení § 4 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Posouzení vlivů záměru na životní prostředí je pak jedním z podkladů v následujících řízeních dle zvláštních právních předpisů.

Na základě výše uvedeného, byl dle schváleného Zadání stanoven požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů Územního plánu Kostelec na Hané na udržitelný rozvoj území.

Řešené území lze hodnotit z hlediska vyváženosti vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce a z hlediska udržitelnosti rozvoje území jako přírodně cenné, turisticky atraktivní, s dobrými hygienickými podmínkami. Pilíř soudržnosti obyvatelstva je dostatečný.

Podmínky pro udržitelný rozvoj území jsou v rámci ÚP vyrovnány posílením hospodářského a sociálního pilíře nabídkou plochy pro výrobu a ploch pro bydlení, při zachování vysokého stupně ochrany všech složek životního prostředí. Návrh nových zastavitelných ploch vede k záboru zemědělské půdy, což je potenciálně hlavním negativním vlivem uplatnění ÚP Kostelec na Hané. Zábor půdy ale není neakceptovatelný a je v rámci vyhodnocení záboru ZPF zdůvodněn. ÚP Kostelec na Hané nemění celkovou základní koncepci rozvoje území, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury.

Z hlediska potřeb rozvoje obce se jeví jako aktuální posílení nabídky ploch pro bydlení se zachováním dostupnosti. Negativní vlivy na zvláště chráněná území, ÚSES a Naturu 2000 nenastanou. Nároky na zábor lesní půdy souvisí pouze s linií stavbou obchvatu města.

Závěrem konstatovat, že:

- významné negativní vlivy ÚP Kostelec na Hané dle závěrů vyhodnocení SEA nejsou u navrženého ÚP jako celku zjištěny a nastíněná ohrožení, popř. možné negativní vlivy jsou v dalším zpracování podrobné projektové dokumentace plochy zvládnutelné, aniž by došlo k ohrožení životního prostředí budoucích generací
- uplatnění ÚP Kostelec na Hané nebude mít významný vliv na zhoršení stávajících podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, naopak povede k jejich vyrovnaní. Vliv ÚP Kostelec na Hané a posílení hospodářského pilíře a s ním související posílení sociální soudržnosti obyvatel je pozitivní, z hlediska environmentálního pilíře nedochází ke změnám, zůstává zachována stávající vysoká kvalita území.

B.2 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Na základě návrhu „Územního plánu Kostelec na Hané“, vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí, výsledku společného jednání, vypořádání došlých stanovisek, a připomínek dotčených správních úřadů, krajský úřad jako příslušný orgán podle § 22 d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve smyslu ustanovení § 10g citovaného zákona vydal

STANOVISKO

k vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí k návrhu „Územního plánu Kostelec na Hané“

Krajský úřad s návrhem koncepce souhlasí při splnění následujících požadavků:

Ve fázi vydání, uplatňování Územního plánu Kostelec na Hané a při následném zpracování projektových EIA konkrétních záměrů naplňujících vyhodnocený územní plán je nutno respektovat požadavky, vyplývající z kapitoly 8 (Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí) a kapitoly 11 (Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí) vyhodnocení vlivů Územního plánu Kostelec na Hané na životní prostředí:

1. V rámci řízení následujících po schválení Územního plánu Kostelec na Hané, je nutné jednotlivé záměry posoudit v rámci procesu posuzování vlivů záměru na životní prostředí (EIA) dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud tyto záměry budou naplňovat některá z ustanovení § 4 uvedeného zákona.

V případě, že by do územního plánu byly zapracovány nové požadavky na vymezení ploch, či na změny funkčního využití u ploch s rozdílným způsobem využití, které nebyly vyhodnoceny v rámci procesu SEA, bude pořizovatelem územního plánu požádáno o stanovisko krajského úřadu dle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Krajský úřad posoudí, zda bude nutné vyhodnocení SEA o tyto požadavky dopracovat.

B.3 Sdělení, zda a jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle § 50 odst. 5 je souhlasné a je tedy respektováno. Požadavky stanoviska směřují do navazujících řízení a budou uplatňovány při realizaci konkrétních záměrů.

B.4 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

B.4.1 Vymezení zastavěného území

Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území je vytvořit předpoklady pro dosažení cílů územního plánování, tj. pro soustřeďování nové výstavby zejména do zastavěného území, jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny. Vymezení zastavěného území je tak nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou a dostatečně neproověřenou přeměnou na území zastavěné, k hospodárnému využívání zastavěného území a k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území. Vymezené zastavěné území je rovněž jedním z předpokladů pro možnost vedení zjednodušeného územního řízení nebo vydání územního souhlasu.

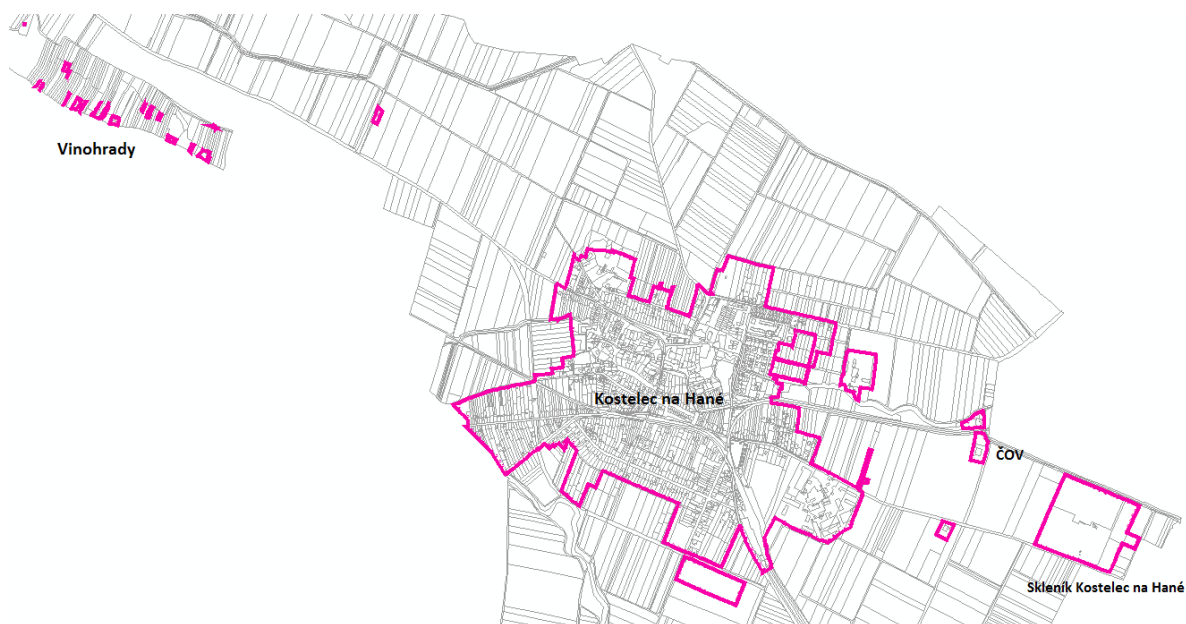
Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s ustanovením §58 stavebního zákona a metodickými pokyny (*Vymezení zastavěného území – zveřejněno 3. 10. 2013, Výklad definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ – zveřejněno 10. 10. 2016*).

Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to

- a) zastavěné stavební pozemky (viz § 2 odst. 1 písm. c) SZ a výše uvedený metodický pokyn),
- b) stavební proluky,
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- d) ostatní veřejná prostranství¹⁾,
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

Podkladem pro vymezení zastavěného území jsou jak mapové podklady územního plánu k datu zahájení prací (31. 1. 2023), tak aktuální katastrální mapa (WMS služba) a průzkumy v terénu k datu **1. 8. 2023**. Zastavěné území je vyznačeno ve Výkresu základního členění území a v Hlavním výkresu.

Vymezení zastavěného území vychází z účelu, pro který se provádí. Vymezeno je kompaktní zastavěné území představující vlastní sídlo umístěné v otevřené intenzivně využívané zemědělské krajině – toto zastavěné území je zcela dominantní a tvoří většinu urbanizovaného území. Ostatní zastavěné území netvoří souvislý celek, nýbrž je členěno na jednotlivé drobné lokality. Rozptýlené lokality zastavěného území v krajině jsou výjimečné, zejména pro technickou infrastrukturu (TU), zemědělskou výrobu (VZ) či dopravu leteckou (DL). Rozsáhlejší plochu zastavěného území představuje zejména Skleník Kostelec na Hané (1,5 ha), jež však byla realizována dle § 18 odst. 5 SZ (v nezastavěném území). Jedinou lokalitou s větším soustředěním drobných zastavěných území jsou Vinohrady sloužící převážně pro rekreaci – územně má vazbu na Lutotín.



Vymezení zastavěného území

B.4.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Město Kostelec na Hané je založeno v otevřené krajině s mírně zvlněným povrchem u říčky Romže na železničním uzlu lokálního významu. Městem prochází páteřní komunikace II. třídy č. 366. Zástavbu tvoří významné stavby a stavby smíšeného využití (vyšší podíl občanské vybavenosti) tvořící centrum města, která postupně přechází do zástavby výhradně pro bydlení v okrajových částech města. Funkce bydlení je doplňována veřejnou infrastrukturou a drobnými plochami s výrobní aktivitou a podnikáním (zejména plochy VD). Koncepce rozvoje vychází z předpokladu stabilizace a postupného přiměřeného rozvoje všech stávajících funkcí města, respektuje přírodní a civilizační hodnoty dané dochovanou urbanistickou strukturou sídla, a vytváří předpoklady pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel. Stavební rozvoj města je v návaznosti na úpravu dopravní kostry řešen tak, aby výstavba kontinuálně navazovala na stávající zástavbu města. V územním plánu je řešen rozvoj centrální městské části v rámci podmínek ploch smíšených obytných (SC, SM). V okrajových částech zástavby a v prolukách je řešen rozvoj obytných funkcí (BI). **Návrh navazuje na původní založení města a rozvíjí jej zejména tak, aby byl maximalizován kontakt zastavitelných ploch se zastavěným územím s možností napojení na veřejnou infrastrukturu** (viz priority územního plánování). Výrobní aktivity jsou soustředěny zejména do samostatných areálů na západní straně města – další rozvoj bude umožněn výhradně tak, aby nebyla ovlivňována pohoda a kvalita bydlení. V okolí města se rozkládají rozsáhlé intenzivně využívané zemědělské plochy, rekreační výstavba v návaznosti na zástavbu Lutotína se nachází v lokalitě Vinohrady. Další **rozvoj urbanistických funkcí ve volné krajině není navrhován**. Navrhované řešení navazuje na koncepci nastavovanou v předchozím územním plánu Kostelec na Hané (účinný od 22. 6. 2008 vč. změn č. 1, 3 a 4). Koncepce byla upravena především ve vztahu k rozvoji bydlení a jsou specifikovány další požadavky dle současné potřeby řešeného území a relevantních požadavků na rozvoj území za použití nových funkčních ploch (standardizace). Základní koncepce rozvoje území je dána polohou města v území a vychází z historicky vzniklé urbanistické struktury.

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce respektuje tradiční urbanistickou strukturu zástavby (četná sevřená řadová zástavba) s jednotlivými dominantami a hodnotami (např. kostel, ZŠ, sportovní hala atd.) tvořící charakter městského prostoru. Ochrana civilizačních a kulturních hodnot je dále zajištěna zejména stabilizací nemovitých kulturních památek v rámci řešení územního plánu (např. kostel svatého Jakuba Staršího, krucifix, socha svatého Jana Nepomuckého, sýpka č. p. 107 atd.). Pro zastavěné území jsou územním plánem stanoveny zásady prostorového uspořádání a pro rozhodování tak, aby nová zástavba nenarušovala prostředí památkově chráněných staveb. V centru města jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj zástavby městského charakteru odpovídající požadavkům na funkční využití nejvýznamnější části sídla s koncentrací staveb občanského vybavení.

Ochrana přírodních hodnot je zajištěna stabilizací maloplošného zvláště chráněného území přírody (přírodní památka Pod Záповědským Kopcem), a dále respektováním všech významných krajinných prvků (vodní toky a plochy, pozemky určené k plnění funkce lesa, vzrostlá zeleň mimo les). Rozvoj přírodních hodnot území je řešen vymezením územního systému ekologické stability. Dále je řešeno výrazné posílení vzrostlé zeleně vytvořením příměstského parku v návaznosti na okrajovou část zástavby města v blízkosti ploch pro sport a rekreaci. Navrhované řešení vytváří přechodový prvek mezi urbanizovaným územím a územím kolem Romže s potenciálem pro krátkodobou rekreaci (turistika).

Vymezené zastavitelné plochy nezasahují do krajinných hodnot či horizontů. Koncepce rozvoje území nenarušuje přírodní ani civilizační hodnoty města.

Historie města

První písemná zpráva o Kostelci pochází z roku 1347. V 16. století byl vyhlášen za městečko a 1. 7. 1970 získal status města. V starších dobách se obec jmenovala Kostelec nad říčkou Romží blíže Prostějova, potom Kostelec u Prostějova a od r. 1912 Kostelec na Hané. Jeho jméno je odvozeno od latinského castellum, od toho pochází název kostel a z toho Kostelec. Kostelec na Hané leží v oblasti pradávného osídlení, o čemž svědčí četná archeologická naleziště, ať již v místě nebo v nejbližším okolí. Rozsáhlá pohřebiště Germánů z prvních staletí našeho letopočtu u Kostelce ukazují na jejich kulturu i styky s římskou říší. Potom již byl Kostelec osídlován slovanskými kmeny.

O existenci Kostelce se dovídáme až z listiny datované rokem 1347, kdy byl součástí majetku Voka z Kravař. Své zájmy zde měl i augustiánský klášter v Prostějově. Osudy vsi jsou však spojeny s vládci Plumlova, jimiž byli nejdéle páni z Pernštejna. Po nich je zdědil Vilém z Pernštejna atd., až Vratislav Eusebius P. prodal celé panství roku 1599 Karlovi z Liechtenštejna. Liechtenštejni, kteří vládli z hradu Plumlova městu Prostějovu, třem městečkům (Plumlov, Kostelec, Určice) a 25 vsím v okolí, vlastnili toto panství až do roku 1848.

Po zrušení patrimoniální správy se v roce 1850 stal Kostelec samostatnou obcí v soudním okrese Plumlov a v politickém okrese Olomouc (od roku 1868 Prostějov). Samostatnou obcí bez přivtělených osad zůstal dodnes.

Obecní katastr o rozloze 1388 ha je protáhlý k severozápadu, vyhýbá se lesům a leží povětšinou na úrodné půdě výhodné pro efektivní zemědělství. Již roku 1315 se zde připomíná mlýn (Chudenský), v novější době zde byly mlýny dva, bývaly zde až tři cihelny – též výroba keramiky – mezi léty 1911 až 1948 fungovala parní pila, rolnická družstevní pekárna, ve dvacátých letech vznikly dvě továrny na konzervaci ovoce a zeleniny, v paměti jsou také dva menší strojírenské podniky na výrobu šicích strojů a bicyklů, z méně obvyklých živností zde byla (1898) výroba zápalek apod.

Kostelec na Hané měl vždy důležité místo i v církevní správě. Zdejší fara se připomíná již roku 1407. Farní kostel sv. Jakuba St. je vzácná barokní stavba z poloviny 18. století. K cenným stavitelským památkám patří kromě kostela také budova radnice z roku 1771, přestavěná v roce 1895 zhruba do dnešní podoby. Kostelec na Hané může být i východiskem do přírody nedaleké Dražanské vrchoviny – po zelené turistické značce na Kosíř a dále. Také škola byla v Kostelci známá již v 16. století, od roku 1909 zde byla i škola měšťanská.



Jakubské náměstí a městský úřad, v pozadí Kostel sv. Jakuba Staršího

V rámci **základní koncepce rozvoje území města** je požadováno:

- *zohlednit postavení sídla ve struktuře osídlení – druhé největší město v okrese Prostějov*
Cílem je koncepci rozvoje navázat na dosavadní vývoj sídelní struktury, tzn. koncipovat jej zejména v návaznosti na kompaktní zástavbu v dosahu veřejné infrastruktury. Zároveň je třeba zohlednit, že se jedná o městské sídlo – zejména s ohledem na funkční a prostorové uspořádání zástavby.
- *zachovat kompaktnost sídla, stabilizovat a významně nerozvíjet zástavbu v lokalitě Vinohrady*
S ohledem na charakter sídla v otevřené zemědělské krajině, i při zohlednění priorit územního plánování, je požadováno směřovat rozvoj výhradně v návaznosti na stávající kompaktní zástavbu vlastního města. Samostatná lokalita Vinohrady v západní části města (přiléhající k obci Lutotín) má charakter rekreační lokality (zástavba staveb pro individuální rekreaci), kde s ohledem na krajinný ráz a zachování struktury zástavby není žádoucí větší rozvoj pro individuální rekreaci (a ani bydlení s ohledem na dostupnost infrastruktury atd.).
- *využít dopravního potenciálu sídla – silnice II. tř., lokální železniční uzel*
Koncepce rozvoje zohledňuje dobré napojení města na dopravní i železniční infrastrukturu (zejména silnice II/366 a železniční tratě č. 306, 307), blízkost Prostějova i další faktory (např. vyhovující technická infrastruktura), což jsou všechno faktory umožňující vytvoření podmínek pro rozvoj výrobních a komerčních aktivit.
- *nevymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, další rozvoj města přednostně směřovat do centra města, tak aby docházelo k dostavbě zastavěného území*
Jde do značné míry o obecný urbanistický princip, kdy je s ohledem na principy a zásady územního plánování (např. možnosti napojení na technickou infrastrukturu, zcelování funkcí, ochrana nezastavěného území atd.) třeba rozvíjet jednotlivé urbanistické funkce zejména v návaznosti na kompaktní (souvislé) zastavěné území. Volná krajina má především zemědělský význam a je třeba ji chránit před jiným využitím (i s ohledem na vysokou bonitu půdy). Zároveň je požadováno chránit strukturu zástavby v lokalitě Vinohrady, jež utváří specifický krajinný ráz dané lokality. Regulace směřuje jak k vymezování zastavitelných ploch, tak k ochraně stávající struktury a charakteru zástavby. Není umožněn rozvoj zástavby na pohledově exponovaných polohách a na horizontech.

- stabilizovat a hájit zeleň zahrad a sadů k ochraně struktury obytné zástavby a dále i ostatní existující vzrostlou zeleň s rozličnou funkcí (izolace, odpočinek apod.)*

Koncepce územního plánu zavádí funkční plochu zahrad a sadů (ZZ), které představují součást zastavěných stavebních pozemků – zejména směrem k železnici anebo do volné krajiny. Jedná se o rozsáhlejší stavební pozemky s výrazně převažující délkovou pozemku, kdy za stávající obytnou zástavbou leží rozsáhlejší sady a zahrady. Tyto plochy jednak tvoří významnou zeleň sídla a zároveň spoluurčují i strukturu zástavby. Účelem je zamezit rozvoji obytné zástavby v rámci těchto ploch zahrad a sadů (tj. chránit tyto struktury před zástavbou obytných staveb), což je v poslední době aktuální zejména z toho důvodu, že v současnosti jsou plochy součástí ploch bydlení (BI). Jde však zároveň o plochy bez veřejné infrastruktury a limitované např. polohou v OP dráhy, proto není jejich zastavění žádoucí. Chránit je však třeba i další zeleň ve městě a jeho okolí, řešenou zejména plochami zeleně všeobecné (ZU), jež má funkci jak izolační, tak i odpočinkovou a přírodní. Navrhovány jsou další plochy tak, aby se podíl zeleně ve městě dále zvyšoval, což přispěje i ke kultivaci prostředí apod.
- nové zastavitelné plochy vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěné území a odpovídající funkci*

Požadavek vychází i z možnosti rozvoje při zohlednění zásad a principů územního plánování (např. napojení na veřejnou infrastrukturu) – vzhledem ke kompaktnosti zástavby a urbanistické (funkční) zonaci je požadavek na vymezování v návaznosti na stávající plochy zřejmý a logický. Volnou krajinu je třeba v souladu s prioritami územního plánování chránit, celistvost města je jedním ze základních předpokladů.
- zachovat podmínky pro vyloučení tranzitní dopravy z centra města (řešení obchvatů)*

Uvedené směřuje k zachování ploch pro přeložky silnic, tj. tzv. jižní a severní obchvat. Jedná se sice o záměry, které nejsou vyžadovány nadřazenou dokumentací (ZUR OK) ani nejsou momentálně aktuální, ale vzhledem k již částečně vyřešeným majetkoprávním vztahům i dlouhodobé stabilizaci podmínek, je požadováno plochy zachovat pro možné budoucí využití.
- zachovat prostupnost sídla a krajiny a zamezit suburbanizaci sídla, stabilizovat a hájit veřejná prostranství v co nejlepších parametrech*

Veřejným prostranstvím jsou všechny prostory, které jsou přístupné každému bez omezení a slouží obecnému užívání. Jinak řečeno, veřejná prostranství jsou nezastavěné prostory mezi budovami a oplocenými (soukromými) pozemky v obcích. Tyto plochy zabezpečují jak prostupnost sídla, tak obecné užívání a představují tak základní komunikační prostory v obecném slova smyslu. Prostupnost krajiny je dána zejména sítí účelových komunikací, nicméně je sledována i na úrovni biologické (zejména tvorba ÚSES). Suburbanizace je nekontrolovaný rozvoj obytné zástavby v předměstích (vznik velkých obytných čtvrtí s vysokou intenzitou přistěhovalectví), což by vedlo k vzniku celé řady urbanistických problémů.
- další bydlení rozvíjet zejména v okrajových částech města s odpovídající veřejnou infrastrukturou a při respektování urbanistických zásad pro charakter a strukturu zástavby*

Rozvíjí (konkretizuje) v podstatě předchozí zásadu nevymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení ve volné krajině, kdy je požadováno přednostně využívat kompaktní zastavěné území a nové plochy pak vymezovat v návaznosti na něj. Dostupnost veřejné infrastruktury je určujícím faktorem s ohledem na priority územního plánování, rozvoj je proto směřován do okrajových částí města.
- plochy pro výrobu vymezovat v návaznosti na stávající výrobní areály*

Výroba je hlavní složkou hospodářského procesu, jež však často není slučitelná s pohodou a kvalitou bydlení, jako hlavní funkce sídla. Jedním ze základních principů urbanismu tak je oddělovat územně tyto funkce a vytvářet i odpovídající podmínky pro rozvoj výroby (zejména infrastruktura). Základním předpokladem tedy je rozvíjet ji v návaznosti na stávající areály, případně v polohách mimo obydlené lokality.
- stanovit prostorovou a plošnou regulaci zástavby v zastavitelných plochách i v zastavěném území – respektovat převažující a charakteristické znaky zástavby*

Byly nastaveny podmínky plošné a prostorové regulace pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby byl v co největší možné míře zachován stávající ráz sídla.
- navrhnout dopravní obslužnost návrhových lokalit přednostně formou zaokružování*

Dopravní obslužnost, a obecně zvyšující se nároky na dopravu, představuje základní předpoklady rozvoje území. Vytváření obsluhy zastavitelných ploch ve formě slepých zakončení ulic je nekonceptní a vytváří potenciální problémy při fungování dopravy (chybějící jiný příjezd při znemožnění příjezdu např. z důvodu havárie či jiných komplikací). Systémové řešení veřejné infrastruktury s sebou navíc přináší výhody lepší organizace zástavby, což rozvíjí kultivovanost urbánního prostředí.

- *zajistit pro nové zastavitelné plochy odpovídající veřejnou infrastrukturu jako podmínku realizace zástavby*
Rozvoj urbanistických funkcí musí být v souladu s prioritami územního plánování spojen i s rozvojem odpovídající veřejné infrastruktury, jež slouží i k zajištění požadované úrovně bydlení. Výrobní aktivity i nepobytová rekreace vyžadují vždy odpovídající infrastrukturu, bez které nelze ani dané funkce efektivně rozvíjet.
- *stabilizovat plochy ÚSES, vodní plochy v krajině a podpořit diverzitu krajiny v souladu s komplexními pozemkovými úpravami v podrobnosti územního plánu*
Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. Diverzitu krajiny podporují také vodní plochy a toky s doprovodnou zelení. Rovněž pozemky plnící funkci lesa představují přírodě blízká společenstva v daném území (samozřejmě s ohledem na způsob hospodaření a dřevinnou skladbu). Úkolem územního plánu je chránit tyto plochy a stanovit podmínky pro využívání tak, aby nemohla být narušena ekologická funkce krajiny.
- *minimalizovat vznik erozního ohrožení a předcházet živelným škodám, zajistit protipovodňovou ochranu území*
Územní plán musí vytvořit podmínky pro potenciální rizika spojená s živelnými pohromami v území, vždy s ohledem na zřejmé limity a charakter území – v daných podmínkách jde především o záplavy, eroze apod.

Při rozhodování v území je požadováno:

- **respektovat charakter a strukturu stávající zástavby, novou výstavbu, nástavby a dostavbu v zastavěném území ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí respektovat převažující charakter a strukturu zástavby**

Charakter a struktura představují základní termíny prostorové regulace zástavby. Regulativ územního plánu požadující v určité ploše přizpůsobení navrhovaných staveb (vč. nástaveb a přístaveb) svým objemem, hmotovým řešením, tvarem a podlažností, převládajícím typem zastřešení převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby představuje stanovení podmínky prostorového uspořádání, konkrétně právě úpravu charakteru a struktury zástavby (§ 43 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s čl. I odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.). Možnosti podrobnosti regulace územního plánu jsou dány nejen výkladem řešení pojmu „struktura a charakter zástavby“, ale rovněž judikaturou, jež se danou problematikou zabývala (např. rozsudky Nejvyššího správního soudu 4As 92/2014 – 40, 5As 96/2019-39, 5As 394/2020 – 54 apod.). V rámci územního plánu Kostelec na Hané jsou v kap. F) stanoveny podrobnější regulace struktury a charakteru zástavby.

- **zajistit koordinovaně a komplexně podmínky pro scelování a zaokružování jednotlivých funkčních ploch (neakceptovat dílčí požadavky na změny v území, které svým charakterem neodpovídají typickým urbanistickým a kompozičním znakům sídla)**

Zcelování jednotlivých funkčních ploch, a jejich vzájemné oddělování v případě vzájemně neslučitelných funkcí (výroba vs. bydlení), je základním požadavkem na vymezování ploch. Zcelování ploch je také základním předpokladem pro hospodárné investice do veřejné infrastruktury. V případě zaokružování se jedná zejména o požadavek na řešení zaokružování dopravy a veřejného prostranství, bez slepého ukončení ulic.

- **chránit plochy občanského vybavení, veřejných prostranství a zeleně pro komunitní aktivity v centru města**

Charakter a struktura nejvýznamnějších veřejných prostranství, občanského vybavení a zeleň ovlivňují celkovou kompozici a charakter sídla. U města Kostelec na Hané je osnova veřejných prostranství určující v tvorbě městského centra. Základní Osu sídla tvoří silnice II. tř., kolem níž se nachází Jakubské náměstí. Plochy veřejného prostranství, spolu s plochami občanského vybavení (městský úřad, kostel, ZŠ, MŠ, DPS, sportovní areál ...) s doprovodnou sídelní zelení, představují základní plochy pro komunitní aktivity, jež je třeba chránit.

- **respektovat komplexní pozemkové úpravy pro realizaci dílčích záměrů v krajině, a to i v rámci požadavků na budoucí rozvoj zástavby. Chránit krajinný ráz.**

Pro území města Kostelec na Hané byly zpracovány komplexní pozemkové úpravy, jež se projevují nejen úpravou vlastnických vztahů (zcelování pozemků apod.), ale také vymezením pozemků pro tzv. společná zařízení potřebná např. k realizaci ÚSES, protierozních opatření atd. Výsledky podrobnějších KPÚ byly v ÚP zohledněny, další opatření mimo podrobnost územního plánu je možné realizovat v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, jež připouští související dopravní a technickou infrastrukturu či zeleň. Umožněna tak je realizace prvků společných zařízení z dokončených komplexních pozemkových úprav (cesty, územní systémy ekologické stability,...), obnova zeleně v krajině (aleje kolem cest, remízky, atd.) apod.

- **chránit krajinný ráz území**

Krajinný ráz je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Je chráněn před znehodnocením, tj. činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Posláním je ochrana všech hodnot krajiny, přírodních zdrojů a jejich typických znaků, kterými jsou zejména povrchové utváření krajiny včetně vodních toků a ploch, její vegetační kryt a volně žijící živočišstvo, rozvržení a využití lesního a zemědělského půdního fondu a ve vztahu k ní také rozmístění a urbanistická skladba zástavby a architektura staveb. Limity v území jsou zejména záplavové území vodních toků, dopravní infrastruktura, bonita půdy, krajinný ráz a pohledové osy. Tyto limity musí být zohledňovány i při rozhodování v území.

Výše uvedené se promítá do způsobu vymezování ploch s rozdílným způsobem využití, podmínek plošné a prostorové regulace zastavěného území a zastavitelných ploch pro tyto plochy tak, aby byl v co největší možné míře zachován stávající ráz sídla. Dle nastavených pravidel pak bude rozhodováno o změnách v území.

Ochrana a rozvoj hodnot

Ochrana a rozvoj urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních hodnot je zajištěna pomocí vymezení a stanovení podmínek pro využití dílčích ploch s rozdílným způsobem využití. Koncepce rozvoje sleduje efektivní využití ploch v zastavěném území ale i při návrhu nových zastavitelných ploch. Zastavitelné plochy jsou vymezovány výhradně v přímé návaznosti na zastavěné území a vhodně doplňují urbanistickou strukturu území. Jsou stabilizovány stávající plochy zeleně krajinné, plochy zemědělské, lesní a plochy přírodní. Nově jsou územním plánem vymezovány plochy přírodní a zeleně krajinné k zajištění funkce ÚSES.

Přírodní hodnoty

Přírodní hodnoty jsou utvářeny krajinným rázem řešeného území, ve smyslu umístění obce v intenzivně využívané zemědělské krajině vytvořené působením činnosti člověka. Krajinný ráz je ovlivňován především zemědělskou činností. Ochrana přírodních hodnot je zajištěna také stabilizací maloplošného zvláště chráněného území přírody (přírodní památka Pod Záповědským Kopcem), a dále respektováním všech významných krajinných prvků (vodní toky a plochy, pozemky určené k plnění funkce lesa, vzrostlá zeleň mimo les). Rozvoj přírodních hodnot území je řešen vymezením územního systému ekologické stability. Dále je řešeno výrazné posílení vzrostlé zeleně vytvořením příměstského parku v návaznosti na okrajovou část zástavby města v blízkosti ploch pro sport a rekreaci. Navrhované řešení vytváří přechodový prvek mezi urbanizovaným územím a územím kolem Romže s potenciálem pro krátkodobou rekreaci (turistika). Zachování i rozvoj přírodních hodnot je zajištěno stabilizací a návrhem ploch přírodních (NU) a zeleně krajinné (ZK). Tím je zajištěna podpora ekostabilizační a krajinnotvorné složky a zvýšení diversity krajiny. Ochrana těchto hodnot byla zajištěna i vymezením a stabilizací jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich regulace (včetně výškové a plošné regulace zástavby). Stabilizovány jsou všechny stávající plochy nezastavěného území – plochy zeleně krajinné, plochy přírodní všeobecné, plochy zemědělské všeobecné, plochy lesní všeobecné a plochy vodní plochy a toky. Ochrana nezastavěného území je naplňována též regulací umísťování staveb pro zemědělství či výroby energie z obnovitelných zdrojů (...), kdy jsou tyto stavby s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona a charakter území vylučovány.



Přírodní památka Pod Záповěдským kopcem

Kulturní hodnoty

Nemovitou kulturní památkou jsou:

Název NKP	Rejstříkové číslo	Parcela
Sýpka č. pop. 107	33 504/7-5592	1299/1
Kostel sv. Jakuba Staršího	45 407/7-5582	1326
Ohradní (hřbitovní) zeď s bránou u kostela	5583	1325
Socha P. Marie u kostela	5584	1326
Socha sv. Valentina	5585	1292
Hlavní kříž na hřbitově	21 623/7-5594	1411
Socha sv. Jana Nepomuckého	19 461/7-5586	1343
Pirkův pomník na hřbitově	47 861/7-5593	1411
Kříž	10 414/7-8542	564
Dům, Jakubské nám. č. pop. 17	45 269/7-5589	1052
Hraniční kámen na zahradě č. pop. 163	10 418/7-8536	1301

Kulturní hodnotou jsou i další architektonicky cenné stavby, např. kříže, původní zástavba atd. Požadavky na charakter nové zástavby respektují tradiční strukturu a charakter stávající zástavby.

Civilizační hodnoty

Civilizační hodnotu představuje především charakter městského prostředí a jeho atraktivitu z hlediska rekreační funkce. Stabilizovány jsou významné stavby kostela, městského úřadu a další, jež tvoří s veřejnými prostranstvími centrum samotného města. Chráněna je i občanská vybavenost ve formě sportovišť, veřejných služeb apod.



Kostel sv. Jakuba Staršího, Červený domek Petra Bezruče

Ochrana a rozvoj urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních hodnot je zajištěna prostřednictvím těchto zásad:

- **respektovat celkovou urbanistickou a plošnou strukturu sídla** vycházející z:
 - historicky vzniklé urbanistické struktury
 - polohy obce v údolí vodních toků
 - rastru sítě komunikací určující prostor ulic
 - ploch s rozdílným způsobem využití
 - typů zástavby
 - struktury ploch zeleně
 - struktury ploch nezastavěného území
 - a ve vztahu k ní řešit rozmístění a urbanistickou skladbu obce a architekturu staveb
- **respektovat stávající charakter zástavby** – uliční linie, charakter střešní krajiny; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovenou uliční frontu
 - rozpoznat a definovat hodnoty urbanistické struktury zástavby, pamatovat na možné negativní tendence a předcházet jim vhodnými regulativy
- **respektovat architektonický výraz zástavby** (typ domů, zastřešení atd.)
 - respektovat výškovou hladinu zástavby a nové plochy na ni navázat (při zohlednění jednotlivých dominant)
- **chránit hodnoty krajiny, přírodní zdroje a jejich typické znaky**, kterými jsou zejména povrchové utváření krajiny včetně vodních toků a ploch, její vegetační kryt, rozvržení a využití převážně lesního a extenzivně udržovaného zemědělského půdního fondu
- **podporovat potenciál centra náměstí** jako místa pro shromažďování a kulturní vyžití

- **neumísťovat v krajině stavby, které svými prostorovými parametry a architektonickým řešením nerespektují charakter nezastavěného území a vytvářejí pohledové bariéry; neumísťovat žádné stavby na pohledových horizontech**
- **zachovávat a podporovat charakter hospodaření v krajině**

Tyto zásady jsou v řešení územního plánu naplňovány prostřednictvím podmínek ochrany krajinného rázu a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch. Ochrana území je přizpůsobena rázu krajiny – viz kap. A.1.3 Odůvodnění a řešení vychází z historického vývoje území. Splnění nastavených požadavků bude v mnoha případech předmětem navazujících řízení, ve kterém budou konkrétní záměry posuzovány ve vztahu k zásadám ochrany hodnot. Zásady vychází z historického vývoje území a na základě společných znaků v území a vhodně jej regulují. Vychází z charakteru sídla a jeho vnímání a respektují podmínky ochrany krajinného rázu definované v ZÚR OK a dokumentu Územní studie krajiny Olomouckého kraje. Uplatněnými zásadami je zajištěna ochrana vnitřního i vnějšího výrazu sídla.

Na základě definované koncepce rozvoje, zásad pro rozhodování v území a zásad ochrany a rozvoje hodnot jsou stanoveny dále v kap. F1. konkrétní podrobnější podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

B.4.3 Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází ze základního rámce daného polohou sídla a jeho postavením ve struktuře osídlení. Respektuje a rozvíjí stávající urbanistickou strukturu území a v návaznosti na ni určuje podmínky pro další rozvoj funkcí současně s podmínkami pro zachování a ochranu kulturních a přírodních hodnot v území a posílení ekostabilizačních funkcí krajiny a možnostmi rekreačního využívání krajiny. Urbanistická koncepce a kompozice vychází z charakteru sídla, historického vývoje a jeho polohy v krajině. Cílem územního plánu je specifikovat urbanistické a kompoziční požadavky na rozhodování v území, a to jednak ve formě obecných **principů a zásad**, ale také v podobě **konkrétních regulací** (kap. F) Návrhu).

- **Princip** je základní a obecně uznávané myšlenkové východisko, pravidlo; zákon, který se nedokazuje, ale z něhož lze chápat nebo odvozovat další důsledky pro jednání nebo poznání (**obecně platné pravidlo**)
- **Zásada** je ustálený, pevný názor; norma, která má společenskou či systémovou platnost (**obecný postup řešení situace**)



Původní sevřená řadová zástavba (ul. Husova)



Nová zástavba (ul. Nová)

Územní plán stanovuje následující principy a zásady urbanistické koncepce a kompozice:

- vytvořit **rámec pro povolování budoucích záměrů** (rozhodování v území) při respektování urbanistické struktury sídla; obytnou funkci navrhovat s cílem doplnění stávající urbanistické struktury při respektování urbanistické kompozice
- Jsou nastaveny podmínky pro umísťování staveb v území. Navrhované záměry lze povolit jen za předpokladu respektování urbanistické struktury sídla s ohledem na stávající urbanistickou strukturu, při respektování a zachování urbanistické kompozice. Výše uvedené je naplňováno stanovenými pravidly v rámci urbanistické koncepce a dále nastavenými podmínkami pro využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (viz textová část Návrhu, kap. F.).

- **urbanistickou koncepci územního plánu navázat na koncepci danou stávající územně plánovací dokumentací, kterou dále rozvinout a vhodně doplnit v parametrech dle současného vývoje a poznání**
Urbanistická koncepce vychází z původní ÚPD, kterou dále upravuje a doplňuje, čímž je zajištěna návaznost na dosavadní rozvoj území (kontinuita územního plánování). Územní plán současně reaguje na aktuální požadavky území a rozvoje obce definované schváleným Zadáním. Tyto požadavky ve všech souvislostech vyhodnocuje a implementuje do navrhovaného řešení, kterým došlo k úpravě koncepce především ve vztahu k přijatým zásadám a regulacím.
- **respektovat přirozené hranice a limity rozvoje sídla (dopravní a technická infrastruktura, záplavová území, ochrana zemědělského půdního fondu atd.)**
Řešení je vymezeno s ohledem na přirozené hranice rozvoje sídla. Návrhové plochy jsou vymezeny v přímé návaznosti na sídlo a jsou vymezovány s ohledem na hospodárné vynakládání zdrojů z veřejných rozpočtů. Respektováno je záplavové území i ochrana bonitně cenné půdy – promítá se i do koncepce rozvoje.
- **respektovat centrální veřejné prostory (náměstí) a dominanty, pohledové osy a krajinné horizonty, zachovat podíl sídelní zeleně**
- **zachovat měřítko a proporce zástavby pomocí nastavené regulace zastavěného území a zastavitelných ploch – výškové hladiny zástavby, koeficientu zástavby a rozmezí výměry stavebních pozemků, charakteru a struktury zástavby...**
Jedná se o základní kompoziční požadavky. Aby prostorové uspořádání území bylo estetické, je třeba při jeho tvorbě znát a využívat principy a zásady urbanistické kompozice. Urbanistická kompozice věnuje pozornost uspořádání objektů v území, tedy objektů (stavebních i přírodních), které jsou natolik výrazné, že ovlivňují vzhled řešeného území. Toto uspořádání působí na vnímání prostředí, posiluje orientaci v sídle a jeho okolí, ovlivňuje přívětivost místa, jeho přitažlivost, atraktivnost, příjemnost, uměřenost, harmonii.
- **respektovat, avšak dále významně nerozvíjet podmínky pro pobytové rekreační využití území (RI), podpořit zejména rozvoj nepobytové rekreace, především v návaznosti na území kolem Romže**
Územním plánem jsou stabilizovány stávající plochy pro individuální rekreaci (RI) v lokalitě Vinohrady, nové jsou však navrhovány jen ve výjimečných případech (vyhovění konkrétnímu požadavku), zejména s ohledem na ochranu krajinného rázu, komplikované napojení na veřejnou infrastrukturu atd. Pro rozvoj města je třeba podporovat zejména trvalou obytnou funkci spojenou s životem ve městě. S ohledem na požadovanou urbanistickou strukturu městského sídla by další rozšiřování pobytové rekreace vedlo k negativním vlivům narušování krajinného rázu, vzniku požadavků na veřejnou infrastrukturu v krajině, vlivy spojené s produkcí odpadů apod. Podporována je tak výhradně rekreace nepobytová (turistika a cykloturistika). Stabilizovány a rozvíjeny jsou zejména podmínky pro zeleň v okolí Romže s návrhem plochy pro příměstský park. Nepobytová rekreace je rozvíjena i v rámci sportovních areálů města, cykloturistiky apod.
- **vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu včetně protipovodňové ochrany území**
Dostatečná (kapacitní) veřejná infrastruktura je základním předpokladem pro rozvoj území. Veřejnou infrastrukturou potřebnou pro rozvoj jsou zejména komunikace, vodovody, kanalizace, vedení energií, zařízení pro nakládání s odpady a dále občanské vybavení a stavby, které souvisí se vzděláním a výchovou, sociálními a zdravotními službami, kulturou, veřejnou správou a ochranou obyvatel. S veřejnou infrastrukturou souvisí i územní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel daného území, což je základním principem udržitelného rozvoje. Kvalita životních podmínek obyvatel je prostě obecně ovlivněna technickou infrastrukturou a zároveň může technická infrastruktura vytvářet i podmínky k předcházení živelných katastrof (např. ochrana před povodněmi, protierozní opatření apod.).
- **zachovat stávající krajinný ráz při respektování přírodních, kulturních a historických hodnot v území a dále posílit ekostabilizační funkci krajiny**
Cílem koncepce územního plánu je zachovat stávající krajinný ráz a nepřipustit jeho nekontrolovatelnou přeměnu v důsledku negativních urbanizačních zásahů. Cílem je zajištění ekologické stability krajiny se zvýšením její diverzity, posílení protierozní a retenční funkce, což je zajišťováno návrhem ploch nezastavěného území a stanovením podmínek pro jednotlivé plochy včetně vylučování vybraných druhů staveb a stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.

Dále jsou definovány následující zásady pro rozhodování v území:

- **pozemky pro obytnou zástavbu musí být přístupné ze stávajícího nebo navrženého veřejného prostranství; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ stávající zástavby**
- **nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu staveb pro bydlení (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku)**
- **neumísťovat zástavbu, která svým objemem, strukturou, členěním, prostorovými parametry, charakterem střešní krajiny a podlažností, negativně ovlivňuje charakter okolní zástavby; nevyčleňovat novou zástavbu výškou a objemem ze stávající zástavby**
- **při dostavbě v prolukách a u ostatních stabilizovaných ploch zachovat jednotnou uliční linii, pokud lze na ni navázat**
- **další stavby na pozemcích se stavbou rodinného domu nesmí svým měřítkem, prostorovými parametry a výškovou hladinou negativně ovlivňovat a narušovat stávající obytnou zástavbu v bezprostředním okolí**

Při rozhodování v území může nastat situace, kdy záměr je v souladu s podmínkami využití příslušné funkční plochy, nicméně je zjevně v rozporu např. se stávající strukturou či charakterem zástavby. Poněvadž není možné v podrobnosti územního plánu zohlednit regulaci pro jednotlivé pozemky a stavby, jsou definovány alespoň obecné zásady pro rozhodování v území (vztahující se také na posuzování návrhů na změny v území). Vylučovány jsou nekoncepční formy zástavby – pozemky pro obytnou zástavbu musí být přístupné ze stávajícího nebo navrženého veřejného prostranství (týká se pozemků, nikoli ploch dle ÚP), není připuštěno využívat hloubku pozemků pro další výstavbu staveb pro bydlení dům, nelze umísťovat zástavbu, která svým objemem, strukturou, členěním, prostorovými parametry, charakterem střešní krajiny a podlažností, negativně ovlivňuje charakter okolní zástavby atd. Nepřípustné tak jsou obytné stavby typu mobilheimů, maringotek, srubových staveb apod., tj. staveb které jsou v hrubém nesouladu s převládajícím rázem okolní obytné zástavby. Rovněž další stavby na pozemcích rodinných domů musí svým měřítkem a prostorovými parametry korespondovat s okolní zástavbou a nemohou potlačovat vnímání hlavní hmoty obytného objektu (RD). Uvedené regulace vychází z rostoucího důrazu na estetické kvality nové zástavby a její začlenění do stávajícího urbanisticko-architektonického prostředí, které potlačí individuální zájmy stavebníka a jeho leckdy problematické představy o podobě stavby.



Město Kostelec na Hané – historicky vzniklá urbanistická struktura - císařské povinné otisky stabilního katastru 1: 2880, vznikající v letech 1824 - 1843



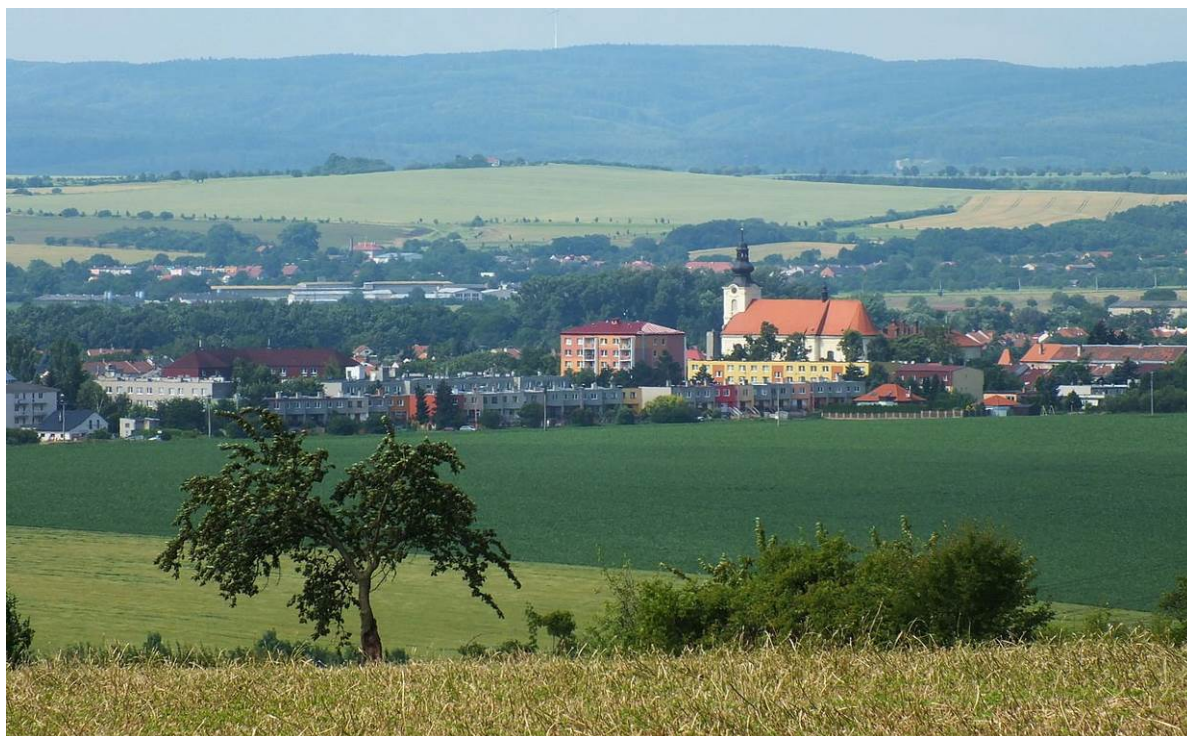
Dobová pohlednice – Kostelec na Hané



Dobová pohlednice - škola

Urbanistická kompozice

Jejím cílem je zachovat vzájemné harmonické vztahy sídla a krajiny, což je naplňováno podmínkami územního plánu. Jsou stanoveny hodnoty v území, ale i závady a nedostatky, které je nutno eliminovat. Na základě zjištění jsou definovány kompoziční vazby a jejich potenciál, který je řešením ÚP dále rozvíjen. Nastavením výškové hladiny a dalších podmínek zejména zastavitelných ploch je zajištěno zachování měřítek a proporcí zástavby. Rozvoj sídla je zajištěn v přímé návaznosti na zastavěné území, kde kopíruje půdorysnou stopu sídla. Zásadní podmínkou je zachování principu vymezování nových zastavitelných ploch s vazbou na zastavěné území, tzn. neumisťovat zástavbu do volné krajiny a využití území realizovat v souladu s cílovými charakteristikami krajiny. Smyslem nastavení urbanistické kompozice, která je vždy jedinečná pro konkrétní sídlo, je využít potenciál zjištěných hodnot v území např. respektovat centrální veřejné prostory a dominanty, pohledové osy a krajinné horizonty, zachovat měřítko a proporce zástavby pomocí nastavené regulace zastavěného území a zastavitelných ploch (výškové hladiny zástavby, charakteru a struktury zástavby...), neumisťovat zástavbu, která svým objemem, strukturou, členěním a prostorovými parametry, charakterem střešní krajiny a podlažností, negativně ovlivňuje charakter okolní zástavby, nevyčleňovat novou zástavbu výškou a objemem ze stávající zástavby a další.



Město Kostelec na Hané – harmonický vztah sídla a krajiny (v pozadí masiv Velkého Kosíře)

Navržená kompozice vychází z charakteru sídla a jeho polohy v krajině. Při vymezování zastavitelných ploch byl zohledněn vztah sídla k volné krajině, která je reprezentována krajinou zemědělskou - intenzivní, krajinného celku Haná. Pro novou zástavbu včetně dostaveb je nastavena regulace, která vychází z charakteru zástavby typického pro danou oblast.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu § 4 – 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou vymezeny na základě převládajícího stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Vymezují se ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy se dále vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území (viz koncepce ploch smíšených obytných (SC, SM).

V ÚP Kostelec na Hané jsou vymezeny tyto plochy:

- a) **STABILIZOVANÉ** (zastavěného i nezastavěného území) - plochy, jejichž funkční a prostorové uspořádání je bez větších plánovaných změn (funkční plochy shodné se současným a právním stavem)
- b) **PLOCHY ZMĚN**, představující požadavky na funkční změny území, jež lze členit na **zastavitelné plochy, plochy přestaveb a plochy změn v krajině**.

Funkční členění ploch:

- **BH – plochy bydlení hromadného** (plochy se stavbami pro hromadné bydlení, tj. bytové domy, jež obsahují více jak 3 bytové jednotky)
- **BI – plochy bydlení individuálního** (plochy se stavbami rodinných domů, novodobější výstavba s vyšším akcentem na pohodu bydlení)
- **RI – plochy rekreace individuální** (plochy se stavbami pro rodinnou individuální rekreaci, tj. stavby evidované v KN jako stavby pro rekreaci)
- **OV – plochy veřejného občanského vybavení** (významné stavby a zařízení obč. vybavení, např. škola, kostel apod.)
- **OK – plochy komerčního občanského vybavení** (významné stavby pro komerci v dané zóně)
- **OS – plochy občanského vybavení – sport** (fotbalové hřiště a jeho zázemí)
- **OH – plochy občanského vybavení – hřbitovy** (plochy k zajištění podmínek pro pohřbívání)
- **PU – plochy veřejných prostranství** (vymezují se za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství)
- **DS – plochy dopravy silniční** (samostatné plochy dopravy silniční se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití – komunikace vyšších tříd resp. v případě řešeného území komunikace součástí koncepce dopravy mimo zastavěné území, kde nemohou být vymezeny jako veřejné prostranství)
- **DD – plochy dopravy drážní** (pozemky a stavby související se železniční dopravou)
- **DL – plochy dopravy letecké** (pozemky a stavby související s leteckou dopravou)
- **TU – plochy technické infrastruktury** (zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, nejsou-li zařazeny do jiných ploch s rozdílným způsobem využití)
- **TO – plochy pro nakládání s odpady** (sběr, třídění, pracování a likvidace odpadů)
- **SC – plochy smíšeného obytné centrální** (plochy s vyšším podílem občanského vybavení a s dalším potenciálem rozvoje všech slučitelných činností s bydlením, tvoří centrum města ... dále viz SM)
- **SM – plochy smíšené obytné městské** (plochy, u nichž s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a požadovaný způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a např. občanského vybavení, drobné činnosti apod. - nezbytné je vyloučit pouze umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše)
- **VU – plochy výroby všeobecné** (plochy v návaznosti na průmyslovou zónu Jablunka)
- **VZ – plochy výroby zemědělské a lesnické** (plochy s významnějšími samostatnými areály zemědělské či lesnické výroby - samostatně se vymezují v případech, kdy využití z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití)
- **VD – plochy výroby drobná** (zahrnuje drobné provozy v současné obytné zástavbě – bez negativních vlivů na okolí)
- **HU – plochy smíšené výrobní všeobecné** (plochy pro výrobu a komerční vybavenost většího rozsahu, než odpovídá měřítku okolní zástavby)
- **WT – plochy vodní plochy a toky** (zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků)
- **ZU – plochy zeleně všeobecné** (jedná se o zeleň sloužící zejména pro izolační funkci)
- **ZZ – plochy zeleně zahrad a sadů** (jde o zeleň, jež je součástí zastavěných stavebních pozemků – zahrady a sady, u nichž není žádoucí využití pro rozvoj bydlení)
- **ZP – plochy zeleně parků a parkově upravené plochy** (navrhovaná plocha pro příměstský park)
- **ZK – plochy zeleně krajinné** (plochy vzrostlé zeleně vymezené v otevřené zemědělské krajině)
- **NU – plochy přírodní všeobecné** (vyhrazené plochy za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny a biocentra ÚSES)
- **AU – plochy zemědělské všeobecné** (plochy otevřené intenzivně využívané zemědělské krajiny, výhradně orná půda)
- **LU – plochy lesní všeobecné** (pozemky PUPFL a případně pozemky zeleně charakteru lesa obklopené pozemky PUPFL)

Způsob vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v podstatě respektuje stávající strukturu a charakter zástavby sídla a požadovanou regulaci pro další její rozvoj. Řešení územního plánu navrhuje rozšíření ploch pro obytnou funkci výhradně v plochách individuálního bydlení (BI) na okrajích města, bydlení a občanské vybavení je pak možno rozvíjet i ve stabilizovaných plochách smíšených obytných (SC, SM) – tyto plochy představují historické centrum města a nejbližší zástavbu soustředěnou severně nad železniční tratí s pestřejším využitím (městský charakter). Plochy hromadného bydlení a vyhrazené významné stavby občanského vybavení s ohledem na okolní funkce jsou řešeny samostatně v plochách BH, OV či OS. Individuální rekreace (RI) v lokalitě Vinohrady tvoří izolovanou enklávu navazující na sídlo Lutotín. Jižní část města má charakter spíše venkovský – převažují plochy BI, z nichž jsou vyčleněny zejména plochy občanského vybavení a smíšené výrobní neodpovídající povaze zóny. Plochy pro výrobní a podnikatelské aktivity jsou směřovány zejména do samostatných izolovaných ploch (VU, VZ, VD), činnosti slučitelné s bydlením je možné realizovat i v plochách smíšených obytných. Do jižní části města jsou směřovány i plochy zeleně (ZP, ZK) pro nepobytovou rekreaci a sport, zejména v návaznosti na přírodní biotopy řeky Romže. Základní rozdělení území (zastavěné území, plochy změn a podstatné podmínky) jsou patrné z Výkresu základního členění území (1:5 000), plochy s rozdílným způsobem využití jsou pak zobrazeny v Hlavním výkrese (1:5 000).



Přehled všech ploch změn vymezených v ÚP Kostelec na Hané

Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy:

- bydlení individuálního BI č. 1 – 9, 11 – 19, 61
- rekreace individuální RI č. 20
- občanského vybavení - sport OS č. 22
- veřejných prostranství všeobecných PU č. 23 - 27
- dopravy silniční DS č. 21, 28, 29, 30
- výroby všeobecné VU č. 33
- nakládání s odpady TO č. 34
- technické infrastruktury všeobecné TU č. 35
- zeleně – parky a parkově upravené plochy ZP č. 37
- zeleně všeobecné ZU č. 45, 46, 50
- zeleně – zahrady a sady ZZ č. 55 – 59

Plochy individuálního bydlení (BI)

Bydlení je hlavní funkcí sídla s tím, že jsou vyčleněny plochy bydlení „čistého“ a bydlení smíšené, s vyšším podílem občanského vybavení a souvisejících služeb (SM, SC) a i s větším důrazem na strukturu a charakter zástavby. Jde převážně o území s novodobou obytnou zástavbou (20 st.). Charakteristické jsou mnohdy pravoúhlá uliční síť, pravidelné a menší stavební pozemky, případně s jednotnou uliční čarou obytné zástavby. Jde o plochy, kde je rovněž větší důraz kladen na pohodu a kvalitu bydlení, s menším podílem hospodářské složky či doplňkových staveb na pozemku s rodinným domem. Dle podmínek pro využití lze bydlení doplnit pouze o stavby a zařízení související a podmiňující bydlení, případně o související výrobní a nevýrobní služby odpovídající významu plochy, jako součást pozemků staveb pro bydlení, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše. Nové plochy jsou vymezeny výhradně v návaznosti na zastavěné území v dosahu veřejné infrastruktury.

Číslo plochy	Výměra (ha)	Platný ÚP	ZDŮVODNĚNÍ
1	2,44	Plochy smíšené obytné – OB1	Převzata z platného ÚP – zmenšena o plochu zeleně všeobecné (ZU) přiléhající ke komunikaci II/366, ponechána pouze pro funkci bydlení. Jedná se o plochu v jižní části města, u plochy pro přeložku silnice č. 366. Předpokladem je realizace obytné zástavby kolem stávající účelové komunikace (budoucí přeložky silnice č. 366) se zahradami do „vnitrobloku“ zástavby. Zbývající část původní zastavitelné plochy je určena pro realizaci zeleně k odclonění od stávající silnice II. třídy a železnice. Plocha není limitována s výjimkou polohy v archeologickém nalezišti I. kategorie – Přední pololány.
2	2,23	Plochy zemědělské (sady a zahrady) – návrh , plochy občanského vybavení (tělovýchova a sport) – S1	Nově navržená plocha. Plocha navazuje na postupně realizované obytné plochy na ulici Polní, a vytváří tak podmínky pro ucelenou zástavbu podél této ulice až po stávající fotbalové hřiště. Plocha bydlení přechází následně dál směrem k Romži v plochu pro sport a tělovýchovu (nahrazuje koncepci zahrad a sadů). Zaokruhování dopravy je zajištěno na plochu DS č. 30 a stávající ul. Legionářská. Požadováno je, aby vnější hrana obytné zástavby na pozemcích v ploše byla jednolitě řazena směrem k veřejnému prostranství (tj. ul. Polní) při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Předpokladem je realizace cca 12 RD. Plocha není nikterak limitována, technická infrastruktura je dostupná z ulice Příhon.
3	2,01	Plochy bydlení (RD) - B11a	Převzata z platného ÚP - částečně již využita (1 RD). Jde o plochu k rozvoji bydlení podél ul. Polní, obdobně jako u plochy č. 2. Větší část plochy je dnes využívána jako zahrady s drobnými stavbami v zastavěném území (ZZ). Směrem k Romži pak navazující další pozemky zahrad a sadů s tím, že k doplnění je navrhována plocha č. 55. Technická infrastruktura je dostupná buď z ul. Příhon nebo z ul. Lešanská. Pro plochu nejsou s ohledem na vydaná územní rozhodnutí stanoveny požadavky na regulaci struktury zástavby, nicméně je třeba dodržet obecná principy a zásady urbanistické koncepce (viz kap. C). Plocha je limitována z malé části pouze OP vedení vysokého napětí.
4	0,86	Plochy bydlení (RD) - B11b	Převzata z platného ÚP - částečně již využita (1 RD). Jde rovněž o plochu k rozvoji bydlení podél ul. Polní, obdobně jako u ploch č. 2 a 3. Část plochy je dnes využívána jako zahrada. Směrem k Romži a ploše DS č. 30 pak navazuje navrhovaná plocha pro zahrady a sady. Technická infrastruktura je dostupná buď z ul. Příhon nebo z ul. Lešanská. Pro plochu nejsou s ohledem na vydaná územní rozhodnutí stanoveny požadavky na regulaci struktury zástavby, nicméně je třeba dodržet obecná principy a zásady urbanistické koncepce (viz kap. C). Plocha je limitována z malé části pouze OP vedení vysokého napětí.

5	0,57	Plochy bydlení (RD) – B8	Převzata z platného ÚP – zmenšena o malou část plochy zeleně zahrad a sadů (ZZ) tvořící izolační funkci k ploše smíšené výrobní (HU). Plocha je navržena v západní části města a je určena pro cca 3 RD podél navrhovaného prodloužení ulice Za Kapličkou. V současnosti představuje plocha zahradu pod oplocením – jde o plochu v zastavěném území (intravilán). Přes plochu vede vodní tok Mlýnská strouha, jež je třeba respektovat. Veřejná infrastruktura bude realizována v rámci prodloužení ulice.
6	1,84	Plochy bydlení (RD) – B2	Převzata z platného ÚP - částečně již využita (1 RD). Jde o plochu navazující západně na předchozí plochu č. 5, jež bude obsluhována jak z prodloužení ul. Za Kapličkou, tak z nově vzniklé ulice napojené také na ul. Přemyslovka. Stávající parcelace (uspořádání pozemků) předurčuje využití plochy pro zástavbu jak z východní, tak ze západní strany. V ploše tak může být umístěno 16 RD, využití není nikterak limitováno. Velikost pozemků bude cca 1100 – 1200 m ² a s ohledem na strukturu je požadováno, aby vnější hrana zástavby na pozemcích v ploše byla jednotlivo řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Veřejná infrastruktura je dostupná ze stávající ul. Přemyslovka a bude realizována v rámci veřejných prostranství s tím, že v rámci principů a priorit územního plánování je navrženo i zaokružování těchto ulic (viz plocha PU č. 24).
7	1,65	Plochy bydlení (RD) – B2	Převzata z platného ÚP. Jde o plochu navazující západně na předchozí plochu č. 6, jež bude obsluhována z nově vzniklé ulice napojené na ul. Přemyslovka. Plocha pak dále přechází do volné krajiny, resp. navazuje na plochu DS č. 30 pro přeložku silnice II/366. I z výše uvedených důvodů je vyžadováno, aby vnější hrana zástavby na pozemcích v ploše byla jednotlivo řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Směrem do volné krajiny budou zahrady a sady, resp. k odclonění od případné přeložky II/366 je navrhována i plocha zeleně ZU č. 42. Využití samotné plochy je však významně limitováno vedením VN a jeho ochranným pásmem – racionální využití plochy vyžaduje realizovat přeložku vedení (ideálně souběžně s veřejným prostranstvím). Plocha je také limitována polohou v bezejmenném archeologickém nálezšti I. kategorie.
8	0,83	Plochy bydlení (RD) – B5a	Převzata z platného ÚP. Plocha doplňuje zástavbu podél ulice Za Humny. Vnější hrana zástavby na pozemcích bude jednotlivo řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Minimální velikost nových stavebních pozemků 800 m ² . Plocha určena pro cca 5 RD. Plochu lze napojit na veškerou technickou infrastrukturu a přístupná je ze stávající komunikace. Využití plochy je limitováno polohou v archeologickém nálezšti I. kategorie - Rolnická cihelna, Záhumení, v OP vodního zdroje a ložisku nevýhradních nerostných surovin.

9	0,92	Plochy bydlení (RD) – B5b	Převzata z platného ÚP - částečně již využita (2 RD). Plocha doplňuje rovněž zástavbu podél ulice Za Humny. Vnější hrana obytné zástavby na pozemcích bude jednodílně řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Minimální velikost nových stavebních pozemků 800 m². Plocha určena pro cca 5 RD. Plochu lze napojit na veškerou technickou infrastrukturu a přístupná je ze stávající komunikace. Využití plochy je limitováno polohou v OP vodního zdroje a ložisku nevýhradních nerostných surovin.
11	0,28	Plochy bydlení (BD + RD) – B6	Převzata z platného ÚP - částečně již využita (2 RD). Plocha má charakter proluky podél ul. Palackého mezi nově vzniklou zástavbou. Využití pro max. 2 RD je značně limitováno vedením VN a jeho ochranným pásmem (nejvhodnější je úsek cca 180 m po trafostanici přeložit do země, což odblokuje využití tří stavebních pozemků v plochách č. 11 a 12) a také polohou v území s archeologickými nalezišti I. kategorie (Kozí Brada). Veškerá veřejná infrastruktura je dostupná v blízkosti plochy. Vnější hrana z obytné zástavby na pozemcích bude jednodílně řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Minimální velikost nových stavebních pozemků 800 m².
12	1,84	Plochy bydlení (BD + RD) – B6 a plochy bydlení (RD) – B8	Převzata z platného ÚP. Plocha navazuje na novodobou zástavbu pod sídlištěm Sport. V současnosti byla v lokalitě vybudována nová veřejná infrastruktura (komunikace a sítě). Lokalita je napojena na ul. Okružní a je určena pro cca 13 RD. Severní část plochy je limitována vedením VN a jeho ochranným pásmem (nejvhodnější je úsek cca 180 m po trafostanici přeložit do země, což odblokuje využití tří stavebních pozemků v plochách č. 11 a 12) a polohou v území s archeologickými nalezišti I. kategorie (Kozí Brada). Veškerá veřejná infrastruktura je dostupná v blízkosti plochy. Vnější hrana obytné zástavby na pozemcích bude jednodílně řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Minimální velikost nových stavebních pozemků 700 m².
13	1,16	Plochy bydlení (RD) – B8	Převzata z platného ÚP. Plocha navazuje rovněž na novodobou zástavbu pod sídlištěm Sport. V současnosti byla v lokalitě vybudována nová veřejná infrastruktura (komunikace a sítě) a došlo také ke změně parcelace (není zohledněno v mapovém podkladu ÚP). Lokalita je napojena jak na ul. Okružní, tak prostřednictvím ul. Trněnka na ul. Palackého. Plocha je určena pro 14 RD. Jihovýchodní část plochy (2 pozemky) je limitována vedením VN a jeho ochranným pásmem (nejvhodnější je úsek cca 80 m přeložit do země – pokud k tomu už nedošlo) a polohou v území s archeologickými nalezišti I. kategorie (Kozí Brada). Veškerá veřejná infrastruktura je nově vybudována. Vnější hrana obytné zástavby na pozemcích bude jednodílně řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25m. Minimální velikost nových stavebních pozemků 700 m².

14	0,17	Plochy bydlení (RD) – B7	Převzata z platného ÚP. Plocha určena pro 1 RD, jež bude tvořit koncovou polohu zástavby na ul. Palackého. Využití limitováno vedením VN a jeho ochranným pásmem a také polohou v území s archeologickými nálezšti I. kategorie (Kozí Brada). Veškerá veřejná infrastruktura je dostupná u plochy (pozemku). Vnější hrana obytné zástavby na pozemcích bude jednoduše řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Minimální velikost nových stavebních pozemků 800 m ² .
15	1,05	Plochy bydlení (RD) – B7	Převzata z platného ÚP. Jde o plochu navazující na rozvojové lokality za sídlištěm Sport, více východním směrem (východně od ulice Trněnka). Plocha je určena pro 7 RD. V současnosti jde převážně o zahrady, pro většinu pozemků je třeba vybudovat dopravní infrastrukturu (PU č. 26). Veškerá technická infrastruktura je dostupná z ul. Trněnka. Vnější hrana obytné zástavby na pozemcích bude jednoduše řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Minimální velikost nových stavebních pozemků 800 m ² . Plocha je od blízkého areálu výroby (VU) odcloněna plochou zeleně ZU č. 48.
16	0,69	Plochy bydlení (RD) – B7	Převzata z platného ÚP. Jde rovněž o plochu navazující na rozvojové lokality za sídlištěm Sport, více východním směrem (východně od ulice Trněnka, jižně od plochy č. 15). Plocha je určena pro cca 5 RD. Ke zpřístupnění je navrhována plocha PU č. 26. Veškerá technická infrastruktura je dostupná z ul. Trněnka. Vnější hrana obytné zástavby na pozemcích bude jednoduše řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Minimální velikost nových stavebních pozemků 800 m ² . Plocha je od blízkého areálu výroby (VU) odcloněna navrhovanou plochou zeleně ZU č. 49.
17	0,84	Plochy bydlení (RD) – B9	Převzata z platného ÚP - částečně již využita (1 RD). Jde o plochu určenou k dostavbě ulice Trávníky (oboustranná zástavba ulice) pro cca 5 RD. Veškerá technická infrastruktura je uložena v ulici, zástavbu bude směrem k dráze přecházet zahradami a sady (ZZ č. 58). V ploše jsou provedeny investice do půdy (meliorace). Vnější hrana obytné zástavby na pozemcích bude jednoduše řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Minimální velikost nových stavebních pozemků 800 m ² .
18	0,12	Plochy bydlení (RD) – B10	Převzata z platného ÚP - částečně již využita (1 RD). Plocha pro 1 RD, poslední na ul. Smržická směrem k rozsáhlému výrobnímu areálu (VU). Od plochy výroby je odcloněna návrhem ploch zeleně ZU č. 50. Vnější hrana obytné zástavby na pozemcích bude jednoduše řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Minimální velikost nových stavebních pozemků 800 m ² . Plocha není nikterak limitována.
19	1,12	Plochy bydlení (RD) – stav	Navrhována na základě vyhodnocení připomínek po společném jednání – návaznost na řešení platného ÚP, leží v zastavěném území – více viz vyhodnocení připomínek.

61	0,15	Plochy bydlení (RD) – stav	Navrhována na základě vyhodnocení námitek po veřejném projednání – návaznost na řešení platného ÚP – více viz vyhodnocení námitek.
----	------	----------------------------	---

Plochy rekreace individuální (RI)

Plochy individuální rekreace pozemky staveb pro rodinnou (individuální) rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami. V podmínkách řešeného území jde výhradně o plochy se zástavbou v lokalitě Vinohrady, jež je i v katastru nemovitostí evidována jako rekreační objekty.

Číslo plochy	Výměra (ha)	Platný ÚP	ZDŮVODNĚNÍ
20	0,25	Plochy zemědělské (sady a zahrady + orná půda)	Nově navrhovaná plocha. Plocha je navrhována na základě konkrétního požadavku na změnu v území v lokalitě Vinohrady, jež přiléhá k obci Bílovice - Lutotín a plní funkci pro individuální rekreaci (v malé míře i trvalé bydlení). Plocha je napojitelná na veškerou technickou infrastrukturu místní části Lutotín (ve vzdálenosti do 100 m), limitována je polohou v území se zvýšenou ochranou krajinného rázu, což bude zohledňováno i dle požadavků a zásad urbanistické koncepce a kompozice. Stavba rodinné rekreace je definována jako stavba o výměře do 60 m ² umístěná v plochách individuální rekreace, které slouží pro pobytovou rekreaci v kvalitním prostředí a není určena k trvalému bydlení.

Plochy občanského vybavení – sport (OS)

Občanskou vybavenost je možné realizovat v rámci ploch smíšených obytných (zejména SC, SM, dále související v BI). Monofunkční plochy občanského vybavení jsou navrhovány jen pro konkrétní záměry. Danou koncepcí jsou zajištěny podmínky pro rozvoj občanského vybavení úměrně potřebám města. Město Kostelec na Hané má základní občanskou vybavenost, která je pro něj vyhovující. Je zde ZŠ, MŠ, zdravotnické zařízení, DPS, pošta, sportovní hřiště, kostel, veřejné pohřebiště, penzion, hospod, hasičská zbrojnice atd. Plochy občanské vybavenosti jsou dlouhodobě stabilizované. Vyšší občanské vybavení je dostupné ve městě Prostějov.

Číslo plochy	Výměra (ha)	Platný ÚP	ZDŮVODNĚNÍ
22	3,26	Plochy občanského vybavení (tělovýchova a sport) – S1	Převzata z platného ÚP (mírně zmenšena na úkor navazující plochy pro bydlení BI č. 2). Plocha je určena k rozvoji sportovních aktivit, v návaznosti na stávající plochu (fotbalové hřiště) – není limitována.

Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)

Veřejná prostranství a plochy dopravy zajišťují základní podmínky pro prostupnost a dostupnost území, a tvorbu veřejných prostorů sloužících k obecnému užívání. Pozemek, který splňuje všechny znaky veřejného prostranství podle zákonné definice (§ 34 zákona o obcích), je veřejným prostranstvím přímo ze zákona. Jako plochy veřejného prostranství jsou vymezovány pozemky v zastavěném území, zejména ulice, chodníky, veřejná zeleň apod. Na úrovni územního plánu se jimi zajišťují zejména podmínky k napojení zastavitelných ploch obytné funkce na veřejnou infrastrukturu a také splnění požadavků § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Číslo plochy	Výměra (ha)	Platný ÚP	ZDŮVODNĚNÍ
23	1,01	Navazuje na řešení ÚP z r. 2008	Převzata z platného ÚP. Jde o stávající záhumení účelovou komunikaci (ul. Polní), jež je navrhována k tvorbě nové ulice odpovídajících parametrů. Ulice bude sloužit k obsluze zastavitelných ploch BI č. 2 - 4 a navazuje na stávající strukturu zástavby. Napojena bude na ul. Příhon a dále na ul. legionářská (přes případně realizovanou přeložku silnice II/366 - DS č. 30).

24	0,49	Navazuje na řešení ÚP z r. 2008 – zajišťuje zaokružování	Převzata z platného ÚP – mírně upravena (zaokružována). Jde o plochu zajišťující obsluhu a veřejnou infrastrukturu pro plochy BI č. 5 - 7 se zaokružováním dopravy a zajištěním prostupnosti do krajiny. Plocha zajišťuje podmínky pro prodloužení ul. Za Kapličkou a její napojení zpět na ul. Přemyslovka.
25	0,09	Plochy bydlení (BD + RD) – B6	Převzata z platného ÚP. Jde o návrh krátkého úseku nové ul. – návaznost na ul. Trněnka – k zajištění obsluhy pozemků v ploše BI č. 12. Prostupnost (průchodnost) lze dále zajistit přes pozemek hromadného bydlení parc. č. 1605/129 s napojením na ul. Palackého.
26	0,45	Navazuje na řešení ÚP z r. 2008 + plochy bydlení (RD) – B7	Převzata z platného ÚP – upravena. Jde o plochu ul. Cihelna s propojením na ul. Trněnka k obsluze navrhovaných ploch BI č. 15 a 16. Mezi komunikací k ploše výroby (VU) a plochami bydlení je navrhována zeleň k odclonění mezi vzájemně neslučitelnými funkcemi.
27	0,33	Plochy zemědělské - stav	Navrhována na základě vyhodnocení připomínek po společném jednání – zajištění podmínek veřejné infrastruktury pro plochu BI č. 19 - návaznost na řešení platného ÚP – více viz vyhodnocení připomínek.

Plochy dopravy silniční (DS)

Plochy pro dopravu jsou vymezovány tehdy, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní obsluhy. V řešeném území jde zejména o komunikace II. a III. třídy a dále komunikace k obsluze mimo zastavěné území (nelze vymezit jako veřejné prostranství) či navrhované plochy, jež nebudou mít charakter veřejného prostranství (určené pro přeložku silnic, parkování apod.).

Číslo plochy	Výměra (ha)	Platný ÚP	ZDŮVODNĚNÍ
21	0,22	Plochy zemědělské (sady a zahrady + orná půda)	Nově navrhovaná plocha. Doplněna po společném jednání na základě požadavku města – plocha pro cyklostezku podél silnice III/37752 směrem na Lešany (od ul. Revoluční po koridor pro přeložku silnice II/366).
28	0,7	Plochy veřejných prostranství (sídelní zeleň)	Nově navrhovaná plocha. Doplněna po společném jednání na základě požadavku města – plocha pro cyklostezku podél železnice k ČOV směrem na Čelechovice na Hané (od ul. Trávníky).
29	0,1	Plochy veřejných prostranství (sídelní zeleň)	Nově navrhovaná plocha. Doplněna po společném jednání na základě požadavku města – plocha pro cyklostezku podél silnice III/37752 směrem na Lešany (od koridoru pro přeložku silnice II/366 po katastrální hranice s Bílovicemi).
30	5,15	Navazuje na řešení ÚP z r. 2008	Převzata z platného ÚP. Jde o plochu, jež vytváří podmínky pro možné přeložení komunikace II/366 – tzv. jižní obchvat města. Účelem je vyloučit tranzitní dopravu z vlastního města, čímž dojde ke zlepšení prostředí a životních podmínek města. Územní plán dále územně stabilizuje koridor silniční dopravy DS č. 30 pro možné přeložení silnice II/366, přestože v současnosti není záměr aktuální. I pro snížení vlivů hluku na venkovní chráněný prostor je podporováno přemístění významného dopravního tahu (silnice II/366) mimo centrum města a urbanizované plochy. Za účelem realizace záměru jsou již částečně vypořádány i majetkové poměry, a i z toho důvodu jsou podmínky pro realizaci dále zachovávány.

Plochy výroby všeobecné (VU)

Plochy výroby všeobecné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití (případně typy výroby slučitelné s bydlením, např. VD). Jedná se zejména o areál na ul. Smržické (Státek Kostelec na Hané a.s., Makovec a.s., Bexim Paletten s. r. o. apod.). Základním předpokladem je vytvářet podmínky pro eliminaci negativních vlivů výroby na pohodu a kvalitu bydlení – nenavrhovat nové plochy bydlení v okolí výroby apod. (soulad s prioritami územního plánování).

Číslo plochy	Výměra (ha)	Platný ÚP	ZDŮVODNĚNÍ
33	9,56	Plochy výroby a skladování – V1	Převzata z platného ÚP. Jde o rozsáhlou a jedinou rozvojovou plochu pro výrobu v návaznosti na stávající areál výroby na ul. Smržická (silnice III/36636). Plocha vyhovuje požadavkům na dopravní přístupnost, polohu mimo bydlení a možnost napojení na technickou infrastrukturu. V ploše je umožněna všeobecná výrobní činnost, výstavbu je třeba řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby – max. 11 m. Součástí ploch (pozemků) musí být minimálně 10 % zeleně (tj. bez zástavby a zpevněných ploch). Bydlení rekreace a další urbanistické funkce neslučitelné s výrobou jsou zcela vyloučeny, výjimkou (podmíněně přípustným) jsou pouze služební byty podmiňující hlavní využití (např. bydlení správce, kterým je podmíněna určitá konkrétní výrobní činnost).

Plochy nakládání s odpady (TO)

Plochy jsou vymezovány za účelem sběru, shromažďování, třídění, zpracování odpadu – jsou vymezeny plochy stabilizované a navrhována je i nová plocha, u níž není vzhledem k poloze a staré ekologické zátěži jiné využití.

Číslo plochy	Výměra (ha)	Platný ÚP	ZDŮVODNĚNÍ
34	0,8	Plochy přírodní (zeleně nelesní) - návrh	Nově navrhovaná plocha. Plocha je navržena za účelem zpracování biologicky rozložitelného odpadu (kompostárna). V ploše stará ekologická zátěž - bývalá skládka komunálního odpadu, zároveň leží v návaznosti na výkup surovin (stabilizováno v rámci plochy výroby drobné – VD). Přístup je zajištěn po pozemcích v majetku města (stávající účelová komunikace).

Plocha technické infrastruktury všeobecné (TU)

Stavby a zařízení technické infrastruktury jsou většinou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití, samostatně jsou vymezovány většinou jen významné existující stavby typu ČOV či samostatné stavby v krajině (vodojemy apod.). Zastavitelné plochy jsou navrhovány zejména za účelem veřejné prospěšnosti, technická infrastruktura je přípustná v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Číslo plochy	Výměra (ha)	Platný ÚP	ZDŮVODNĚNÍ
35	0,95	Plochy zemědělské - stav	Nově navrhovaná plocha. Plocha pro hráz poldru (hráz cca 7 m, celkový objem cca 700 tis. m ³) na Českém potoce – součást protipovodňových opatření dle ÚAP (resp. Studie proveditelnosti k realizaci přírodě blízkých protipovodňových opatření pro ochranu města Prostějov). Vyznačeno je i území rozlivu.

Vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby jsou určeny ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území [§ 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona]. V ÚP Kostelec na Hané jsou navrhovány plochy ke změně stávajícího funkčního využití pro sport (OS), výrobu (V) a obecně zástavby, jež bude nově přestavěna nebo určena pro nový navrhovaný účel.

Územní plán vymezuje plochy přestavby:

- bydlení individuálního **BI č. 10**
- dopravy silniční **DS č. 31**
- smíšené výrobní všeobecné **HU č. 32**

Funkce a číslo plochy	Výměra (ha)	Platný ÚP	ZDŮVODNĚNÍ
BI č. 10	4,17	Plochy občanského vybavení (tělovýchova a sport) – stav	Nově navrhovaná plocha. Plocha je určena k přestavbě areálu stávajícího golfového hřiště (Golf resort Prostějov) na bydlení. Současná plocha sportu dle ÚP má rozsah 8,4 ha – polovina plochy je ponechána zemědělskému využití (AU), druhá část plochy přiléhající k plochám bydlení je navržena k realizaci bydlení (RD). Vzhledem k rozsahu plochy je využití podmíněno zpracováním územní studie, jež prověří podrobnější organizaci plochy (zejména rozčlenění na jednotlivé stavební pozemky, vymezení pozemků pro veřejné prostranství, veřejnou infrastrukturu atd.). Minimální velikost nových stavebních pozemků 800 m², výšková hladina max. 2 NP + podkroví. Plocha je vhodná pro rozvoj zejména s ohledem na ochranu ZPF (nejedná se o pozemek půdního fondu), zároveň je dostupná veškerá infrastruktura. Méně vhodná je však poloha za potenciální přeložkou silnice č. 366 (jižní obchvat). Využití plochy je částečně limitováno polohou v území s archeologickými nalezišti I. kategorie (Přední pololány) a vedením telekomunikačního kabelu.
DS č. 31	0,17	Plochy dopravní infrastruktury (parkoviště, garáže) - G	Plocha převzata z platného ÚP. Plocha je navrhována pro účely vytvoření kapacit k odstavování vozidel (parkoviště)- zejména v návaznosti na hromadné bydlení. Limitována je vedením vodovodu a vodojemem (dle PRVKUK), polohou v území s archeologickými nalezišti I. kategorie (Kozí Brada) a v ochranném pásmu vedení VN.
HU č. 32	0,73	Plochy výroby a skladování – stav, plochy dopravní infrastruktury (parkoviště, garáže) - G	Nově navrhovaná plocha. Plocha je navržena za účelem přestavby stávajícího dřevozpracujícího areálu. Nově je uvažováno s využitím pro komerční aktivity v kombinaci s výrobními a nevýrobními službami. Plocha je pro tyto účely napojená na kapacitně vyhovující komunikaci III. tř. (ul. Smržická) v blízkosti silnice II/366 a železniční stanice. Zároveň je odcloněna od ploch bydlení a je v dostupnosti odpovídající technické infrastruktury. Výstavbu je požadováno řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby, nová výstavba svým objemovým uspořádáním nepřevyší charakter okolní zástavby. Součástí návrhových ploch musí být minimálně 20 % zeleně (tj. bez zástavby a zpevněných ploch), v rámci stabilizovaných ploch realizovat maximální podíl zeleně, zejména k odclonění od ploch obytných

Systém sídelní zeleně

Sídelní zeleň tvoří v území několik funkcí. Je to především funkce krajinná, čímž je utvářen celkový obraz města v území. Dále se jedná o funkci urbanistickou a estetickou, kdy je stávající zelení potlačován nevhodný rozvoj a architektonický výraz staveb, a jsou minimalizovány dopady na kompozici stávající zástavby. Významná zeleň je součástí ploch veřejných prostranství, kde spoluutváří charakter veřejného městského prostoru. Další stávající zeleň je součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých plní funkci rekreační, estetickou, krajinnou a izolační. Samostatné plochy sídelní zeleně jsou vymezeny pro zeleň v sídle, kterou představuje především izolační zeleň mezi obytnou zástavbou a výrobou (ZU) a zeleň zahrad a sadů (ZZ). Koncepce zeleně zahrad a sadů má urbanistický význam - zamezení realizace obytné zástavby na plochách zahrad a sadů, přiléhajících zejména k ploše drážní dopravy či tvořící přechodovou zónu zeleně do volné zemědělské krajiny.



Sídelní zeleň, jež je součástí veřejného prostranství - socha Petra Bezruče

Navrhovány jsou v návaznosti na zastavitelné plochy bydlení v rámci koncepce zahrad a sadů (přechodový prvek do krajiny) i zastavitelné plochy ZZ č. 55 – 59. Z důvodu nemožnosti návrhu ploch změn v krajině (K.xx) v zastavěném území (vyžadováno v rámci kontrolního ETL nástroje souvisejícího se standardizací ÚPD) jsou řešeny i „zastavitelné plochy“ zeleně všeobecné (ZU), jež mají zejména funkci izolační. Navrhována je také zastavitelná plocha pro příměstský park ZP č. 37.

Funkce a číslo plochy	Výměra (ha)	Platný ÚP	ZDŮVODNĚNÍ
ZP č. 37	12,32	Plochy zeleně a plochy veřejných prostranství (příměstský park) - návrh	Převzata z platného ÚP – upraven tvar plochy, zmenšena Návrh plochy pro park je důležitým prvkem pro rozvoj městské infrastruktury a bude utvářet celkový ráz města. V rámci systému sídelní zeleně bude plnit nezastupitelnou úlohu, vytvoří protíváhu zastavěnému prostředí i veřejným prostranstvím se zpevněnými povrchy. Park bude kompenzovat nedostatek přírodní, volné krajiny, a bude mít zásadní vliv na kvalitu života obyvatel. Příměstský park bude tvořit významnou estetickou a rekreační funkci. Plocha nebude vyžadovat připojení na technickou infrastrukturu, limitována je pouze částečně polohou u okraje lesa. Park bude přístupný z ulice Příhon či Legionářská, v poloze za případnou přeložkou silnice II/366.
ZU č. 45	0,17	Plochy zemědělské (orná půda) - stav	Nově navrhované plochy. Plochy slouží k odclonění hřbitova od okolí – respektování pietního ochranného pásma, tj. neumožnění rozvoje jiných urbanistických funkcí (bydlení či výroba). Stávající provoz drobné výroby (VD) je však zachován. Dotčené pozemky jsou vedeny jako orná půda – navrženo je tedy využití pro vzrostlou zeleň bez možnosti zástavby.
ZU č. 46	0,59	Plochy zemědělské (sady a zahrady) - stav	
ZU č. 50	1,82	Plochy zemědělské (sady a zahrady) – stav + návrh	Převzata z platného ÚP – upravena dle stavu v území. Plocha k odclonění bydlení na ul. Smržická od výrobního areálu a dále k rozšíření plochy stávající zeleně v prostoru za železničním nádražím. Plocha je limitována polohou v OP dráhy, PHO závodu fy Makovec v.o.s. a polohou v území s archeologickými nálezšti I. kategorie (Přední pololány).
ZZ č. 55	1,69	Plochy zemědělské (sady a zahrady) – návrh	Plochy převzaty z platného ÚP. Jde o plochy navazující na navrhované plochy bydlení BI č. 3 a 4. tyto plochy budou jednak tvořit přechodový prvek do krajiny a rovněž izolační funkci od případné přeložky silnice II/366. Zároveň je zvyšována i retenční

ZZ č. 56	1,42	Plochy zemědělské (sady a zahrady) – návrh	schopnost v blízkosti Romže. Plochy umožňují hospodářské stavby (stavby pro zemědělství) související s hlavním využitím max. zastavěné plochy 50 m ² a oplocení. Plochy jsou částečně limitovány pouze polohou při okraji lesa.
ZZ č. 57	0,8	Plochy zemědělské (sady a zahrady) – návrh + plochy bydlení (RD) - stav	Plocha převzata z platného ÚP - rozšířena. Jde o plochu mezi dráhou a ul. Přemyslovka. Zejména s ohledem na blízkost dráhy (OP dráhy) a negativním vlivům z toho plynoucích není plocha vhodná pro rozvoj bydlení – navrhuje se tak pro zastavitelnou zahradu. Plocha je limitována i vedením VN a jeho ochranným pásmem a polohou v území s archeologickými nalezišti I. kategorie (U kapličky).
ZZ č. 58	0,76	Plochy zemědělské (sady a zahrady) – návrh	Převzata z platného ÚP – upravena dle stavu v území. Jde o plochu v návaznosti na zastavitelnou plochu pro bydlení BI č. 17 směrem ke stávající železniční trati (v jejím ochranném pásmu), kde už není vhodné umožnit bydlení. Účelem tedy je vytvořit přechodnou zastavitelnou plochu zahrad a sadů, která bude tvořit i izolační funkci bydlení od vlivů z železniční dopravy. V ploše je umožněno realizovat hospodářské stavby a oplocení.
ZZ č. 59	1	Plochy zemědělské (orná půda) - stav	Navrhována na základě vyhodnocení námitek po veřejném projednání – návaznost na řešení platného ÚP – více viz vyhodnocení námitek.

B.4.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Dopravní infrastruktura

Silniční, drážní a letecká doprava, doprava v klidu

Územní plán respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicemi II. a III. třídy, místními a účelovými komunikacemi, které celý systém propojují. Územní plán stabilizuje stávající dopravní kostru pomocí ploch s rozdílným způsobem využití (DS, PU) a pomocí dílčích ploch s rozdílným způsobem využití jako součást přípustného využití. Jedná se o území mimo hlavní tranzitní trasy.

Základní kostru tvoří tyto silnice:

- II/366 Svitavy – Jevíčko – Konice - Prostějov
- III/36635 Kostelec n. H. – Čechy pod Kosířem – Kandia
- III/36636 Kostelec n. H. – Smržice
- III/36638 Čelechovice n. H. – spojka kolem mlýna
- III/37752 Ohrozim – Lešany – Kostelec n. H.
- III/44926 Kaple - Čelechovice n. H. – Kostelec n. H.

Páteřní komunikací v obci je silnice II. třídy č. 466, jež tvoří v zastavěném území základní komunikační osu (průjezdni úsek) a zajišťuje zejména spojení na hlavní vnitrostátní dopravní síť a spojení s Prostějovem. Dílčí tranzitní doprava je vedena dále směrem na Svitavy. Silnice obsahuje v zastavěném území dva výrazné (pravoúhlé) oblouky. Úprava všech dopravních závad je umožněna v rámci plochy dopravy silniční.



Silniční síť II. a III. tř.

Úprava silnic II. a III. třídy (např. úprava křižovatek) bude řešena v rámci stabilizovaných ploch dopravy a veřejného prostranství. Územní plán dále územně stabilizuje koridor silniční dopravy DS č. 30 pro možné přeložení silnice II/366 (jižní obchvat města, odvedení tranzitní dopravy), přestože v současnosti není záměr aktuální. K prověření tzv. severního obchvatu města jsou vymezeny pouze územní rezervy DS č. 70, 71.

Místní komunikace navazují na stávající silniční síť a společně tak vytváří dopravní kostru obce. Místní komunikace jsou územním plánem stabilizovány jako plochy pro silniční dopravu (DS) a plochy veřejných prostranství (PU), případně je tato funkce přípustná v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Nově navržené rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány ze stávajících ploch (DS, PU) či novými místními komunikacemi napojenými na stávající dopravní kostru - tyto komunikace budou řešeny výhradně v rámci navrhovaných zastavitelných ploch PU č. 23 - 27. Komunikace jako součást dopravní infrastruktury jsou přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, pokud jsou slučitelné s hlavním využitím.

Na silnici II/366 probíhá i měření intenzity dopravy – sčítací úsek 6-5490 (úsek z Prostějova do Kostelce na Hané) a sčítací úsek 6-5507 (úsek z Kostelce na Hané do Přemyslovic). Výsledky sčítání jsou podrobně uvedeny v tabulce níže, obecně jde o silnici se střední intenzitou dopravy. Dle sčítání dopravy ŘSD ČR v roce 2020 je zde intenzita dopravy od Prostějova 6492 voz/24hod, dále do Přemyslovic už pak „jen“ 3 671 voz/24hod. Hlukové pásmo není dle údajů ÚAP stanoveno, zřejmě vzhledem k tomu, že na méně frekventovaných silnicích II. třídy nebyl proveden výpočet a posouzení hlukového zatížení. Do řešeného území nezasahuje ani hlukové pásmo z jiných silnic.



Železniční síť

Železniční doprava je zastoupena tratěmi:

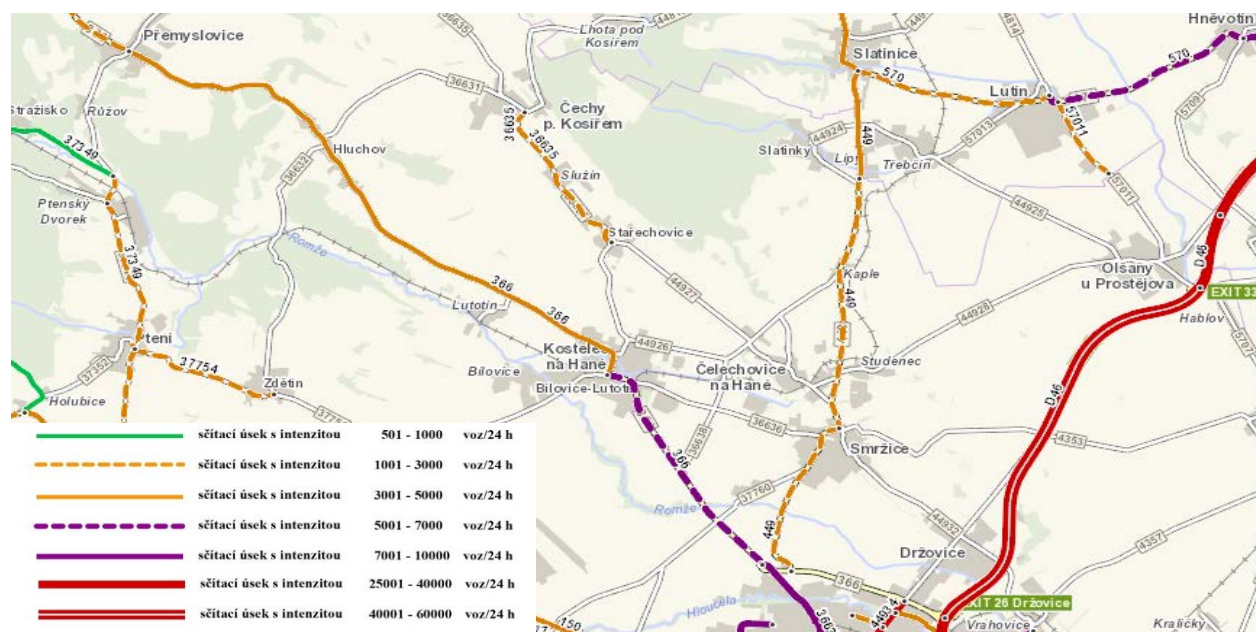
- č. 306 Prostějov - Dzbel
- č. 307 Prostějov - Červenka

Město tak představuje lokální železniční uzel. Plochy drážní dopravy jsou územně stabilizované – jde o jednokolejné, neelektrifikované tratě. Železniční stanice Kostelec na Hané byla zrekonstruována a je stabilizována v ploše drážní dopravy (DD). Ochranné pásmo železnice je 60 m od osy krajní koleje a je návrhem urbanistické koncepce respektováno.

V řešeném území se nachází plocha pro sportovní létající zařízení (stabilizována jako DL). Dále do území zasahují ochranná pásma letiště Střelčovice (veřejné vnitrostátní letiště), jež jsou vyznačena v koordinačním výkrese.

Veřejná doprava je dále zastoupena autobusovou dopravou. Ve městě se nachází několik zastávek hromadné dopravy: Kostelec na Hané, žel. st., Hospoda u pramene, sokolovna a Za branou, umístěné všechny na páteřní silnici č. II/366.

Pro odstavování vozidel jsou využívány stávající garáže a přístřešky na pozemcích rodinných domů. Větší parkovací plochy nalezneme pouze v centru města na Jakubském náměstí. Nové plochy pro parkování a odstavení vozidel budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch, navržena je samostatná plocha přestavby DS č. 31 v lokalitě Sídliště Sport.



Roční průměr denních intenzit dopravy, údaje sčítání r. 2020

Sčítání dopravy 2020 (sč.úsek: 6-5490)																... význam zkratk				
Roční průměr denních intenzit dopravy		LN	SN	SNP	TN	TNP	NSN	A	AK	TR	TRP	TV	O	M	SV					
RPDI - všechny dny		voz/den	332	124	4	34	16	75	72	0	2	2	661	5 790	41	6 492				
		LN	SN	SNP	TN	TNP	NSN	A	AK	TR	TRP	TV	O	M	SV					
RPDI - pracovní den (Po-Pá)		voz/den	399	158	5	43	21	100	94	0	3	3	826	6 302	43	7 171				
RPDI - volné dny (mimo svátky)		voz/den	163	40	1	11	3	13	18	0	1	1	251	4 511	35	4 797				
Hodinová intenzita dopravy												TV	SV							
Padesátirázová intenzita dopravy		voz/h											79	773						
Špičková hodinová intenzita dopravy		voz/h											75	734						
Těžká nákladní vozidla - TNV															TNV					
Hodnota TNV		voz/den													463					
Intenzita dopravy pro hlukové a emisní výpočty		dle CNOSSOS-EU	I1	I2	I3	I4	Celkem	dle Manuálu 2020		OAL	NAL	NS	Celkem							
Roční průměr intenzit, den (06-18)		voz/den	Vysvětlení viz Podrobné výsledky	4 743	264	125	33	5 165	Vysvětlení viz Podrobné výsledky	4 775	309	79	5 163							
Roční průměr intenzit, večer (18-22)		voz/den		868	27	13	6	914		874	31	9	914							
Roční průměr intenzit, noc (22-06)		voz/den		378	22	11	2	413		381	25	9	415							
Emise										OA	LNA	TNA	NS	BUS	Celkem					
Roční špičková hodinová intenzita dopravy		voz/h								799	45	22	13	10	889					
Koefficienty nerovnoměrnosti dopravy												alfa	beta	gama	PS					
Koefficient nerovnoměrnosti dopravy		-											1.03	1.02	1.01	57.43				
Intenzita cyklistické dopravy															C					
Cyklistická doprava		cyklo/den													80					

Údaje sčítání dopravy r. 2020, sč. úsek: 6-5490 (úsek z Prostějova do Kostelce na Hané)

Sčítání dopravy 2020 (sč.úsek: 6-5507)															... význam zkratk					
Roční průměr denních intenzit dopravy		LN	SN	SNP	TN	TNP	NSN	A	AK	TR	TRP	TV	O	M	SV					
RPDI - všechny dny		voz/den	183	83	2	14	14	30	22	0	2	7	357	3 289	25	3 671				
			LN	SN	SNP	TN	TNP	NSN	A	AK	TR	TRP	TV	O	M	SV				
RPDI - pracovní den (Po-Pá)		voz/den	220	106	3	18	19	40	29	0	3	9	447	3 580	26	4 053				
RPDI - volné dny (mimo svátky)		voz/den	90	27	0	5	2	5	5	0	1	2	137	2 563	22	2 722				
Hodinová intenzita dopravy												TV		SV						
Padesátirázová intenzita dopravy		voz/h											42	437						
Špičková hodinová intenzita dopravy		voz/h											40	415						
Těžká nákladní vozidla - TNV															TNV					
Hodnota TNV		voz/den													230					
Intenzita dopravy pro hlukové a emisní výpočty			dle CNOSSOS-EU	I1	I2	I3	I4	Celkem	dle Manuálu 2020			OAL	NAL	NS	Celkem					
Roční průměr intenzit, den (06-18)		voz/den	Vysvětlení viz Podrobné výsledky	2 691	148	62	22	2 923	Vysvětlení viz Podrobné výsledky			2 713	164	43	2 920					
Roční průměr intenzit, večer (18-22)		voz/den		493	15	6	3	517				496	17	5	518					
Roční průměr intenzit, noc (22-06)		voz/den		213	12	5	1	231				215	13	5	233					
Emise											OA	LNA	TNA	NS	BUS	Celkem				
Roční špičková hodinová intenzita dopravy		voz/h									454	25	15	6	3	503				
Koeficienty nerovnoměrnosti dopravy													alfa	beta	gama	PS				
Koeficient nerovnoměrnosti dopravy		-											1.19	1.07	1.11	61.39				
Intenzita cyklistické dopravy															C					
Cyklistická doprava		cyklo/den													75					

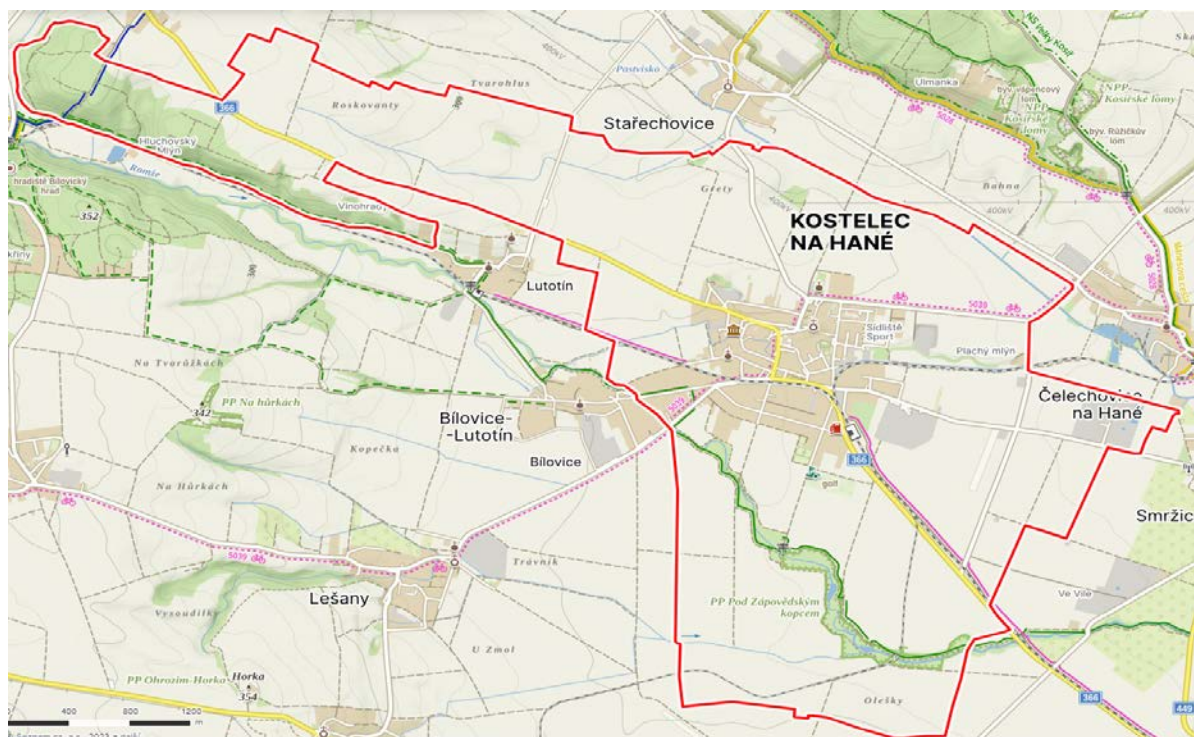
Údaje sčítání dopravy r. 2020, sč. úsek: 6-5507 (úsek z Kostelce na Hané do Přemyslovice)

Cyklistická a pěší doprava

Cyklistická doprava je v území zastoupena vymezením cyklotras po stávajících komunikacích, včetně samostatných komunikací pro cyklistickou dopravu – cyklostezky (Prostějov – Kostelec na Hané a Kostelec na Hané – Lutotín). Řešených územím prochází cyklotrasa č. 5039 Horní Štěpánov - Čelechovice (27 km) vedoucí po komunikacích III. třídy. Tato cyklotrasa spojuje trasu č. 5029 (Úsobro-Vyškov-Snovídky) s cyklostezkou č. 5 (Jantarová stezka). Nově jsou navrhovány plochy pro cyklostezky na Čelechovice na Hané a Lešany DS č. 21, 28 a 29.

Pěší doprava je ve městě zajišťována pomocí chodníků pro pěší, které jsou součástí především ploch pro dopravu a veřejných prostranství (DS, PU), zejména kolem silnice II. třídy (ul. 8. května, Tyršova, Gagarinova) a dále např. ul. Revoluční, ul. Palackého, ul. Smržická aj. Cyklistické a pěší trasy je možno umístit v rozsahu stávajících ploch s rozdílným způsobem využití jako související a slučitelnou dopravní infrastrukturu.

Koncepce dopravní infrastruktury – cyklistické a pěší dopravy - je v územním plánu Kostelec na Hané stabilizována, nově jsou navrhovány pouze plochy pro místní komunikace, výhradně k obsluze zastavitelných, převážně obytných ploch.



Cyklistické a turistické stezky a trasy

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství – zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou je navržena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje. Město má vybudovaný veřejný vodovod, provozovatelem vodovodu jsou Služby města Kostelce na Hané, p. o., vlastníkem vodovodu je město Kostelec na Hané. Zdrojem pitné vody je VDJ Stráž 5 400 m³ max. hl. 283,00 m n. m., ze kterého je voda dopravována přírodním řadem LT DN 300, délky 4 165 m do vodoměrné šachty Kostelec na Hané. V této šachtě je napojena rozvodná síť ve městě. Část vodovodní sítě ve městě není provozována a síť je v délce 1 427 m zaslepena. Do roku 2000 byla využívána jako výpomoc ze zdroje „Smržická“. Rozvodná síť ve městě je zaokružovaná s koncovými větvemi a je zásobována v jednom tlakovém pásmu. Stávající systém zásobování vodou je vyhovující i do budoucna.

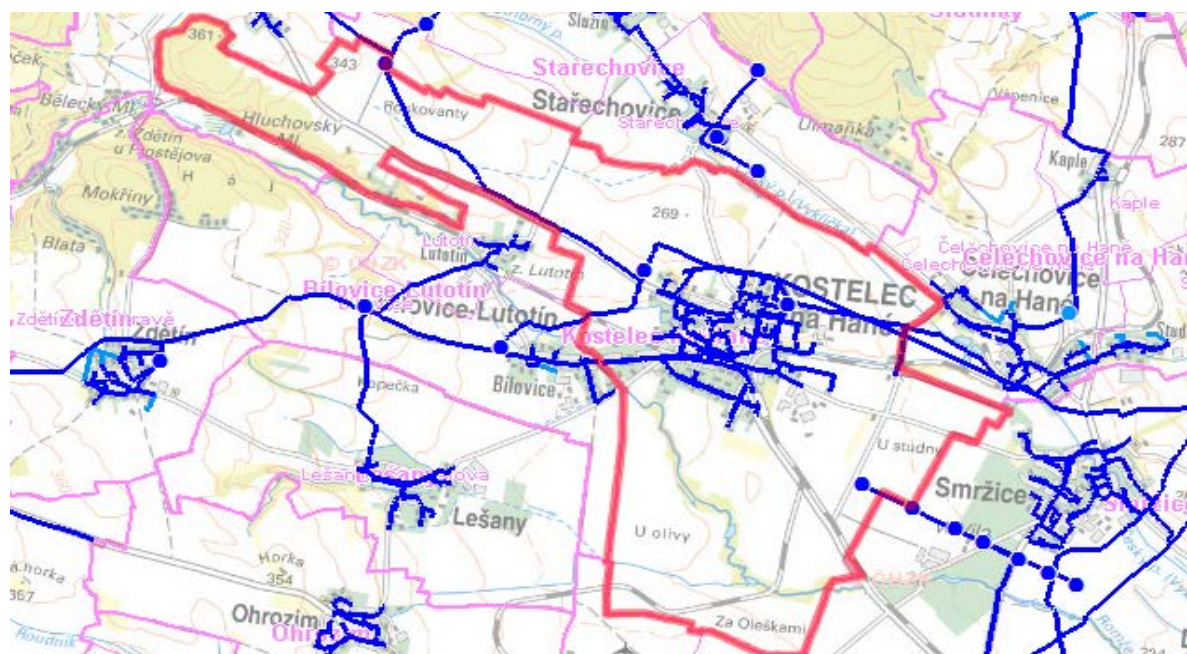


Schéma vodovodní sítě

Koncepce zásobování vodou je územním plánem stabilizována. Záměry vodního hospodářství je možno umístit v rozsahu stávajících ploch s rozdílným způsobem využití jako slučitelnou technickou infrastrukturu, případně jsou vymezeny plochy technické infrastruktury (TU), stabilizující v území stávající objekty zásobování vodou. Nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy.

Zastavitelné plochy budou zásobovány výhradně ze stávajících vodovodních řadů a z jejich prodloužení. U ploch, kterých nelze zajistit napojení na veřejnou vodovodní síť bude zásobování pitnou vodou probíhat z vlastních zdrojů (nicméně tato varianta bude realizována pouze ve výjimečných a odůvodněných případech).

Ve městě Kostelec na Hané je vybudován hlavní páteřní kanalizační systém – sběrač A a B. Na tyto hlavní sběrače jsou napojeny některé dílčí stoky. Celý tento systém je řešen jako gravitační jednotná kanalizační síť s jednou přečerpávací šachtou v ulici Bezručova. Na tomto systému je na sběrači A před bývalou ČOV odlehčovací komora OK 1.

Sběrač A vede od ČOV podél mlýnského náhonu profilem DN 1 600, dále vede podél místní komunikace podchází trať ČD. Konečný úsek směrem na Bílovice je profilu DN 400 a DN 300. Na konci sběrače A je šybkou pod Romží napojena profilu DN 300 kanalizace z obce Bílovice. Do sběrače jsou napojeny stoky AI, BI, AII, AIV, CIII.

Ze sběrače A odbočuje sběrač B a vede po levém břehu mlýnské strouhy profilem DN 1000 a DN 800, pokračuje v trase silnice II/366 směrem na Hluchov. Na sběrači B jsou napojeny dílčí stoky BII, BIII, BIV a BVI, Cla.

Poslední částí kanalizace je kanalizace ze sídliště SPORT stokou D – DN 400, do které je zaústěna stoka AI z ulice Okružní a na ČOV je napojena profilem DN 800 před odlehčovací komorou. OK I.

Kanalizace byla budována v roce 1920 následně v 60. a 70. letech. V roce 2012 bylo dokončeno dobudování a rekonstrukce kanalizace a stavba nové mechanicko-biologické ČOV. Nová ČOV se nachází východně od města mimo zástavbu v lokalitě „Plachý Mlýn“. Majitelem kanalizace i ČOV město, provozovatelem Služby města Kostelec na Hané.

Údaje o stávající kanalizaci: délka sítě DN 300 – 1600 20 170 km, ČOV (3 500 EO) 1100 m³/den.

Koncepce odkanalizování je územním plánem stabilizována. Záměry vodního hospodářství je možno umístit v rozsahu stávajících ploch s rozdílným způsobem využití jako slučitelnou technickou infrastrukturu, případně jsou vymezeny stávající plochy technické infrastruktury (TU), stabilizující zejména stávající objekt čistírny odpadních vod. Nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy.

Zastavitelné plochy budou odkanalizovány převážně na stávající kanalizační síť či její prodloužení. Dešťové vody jsou svedeny pomocí stávajícího systému (dešťová kanalizace, povrchový odtok) do recipientů.

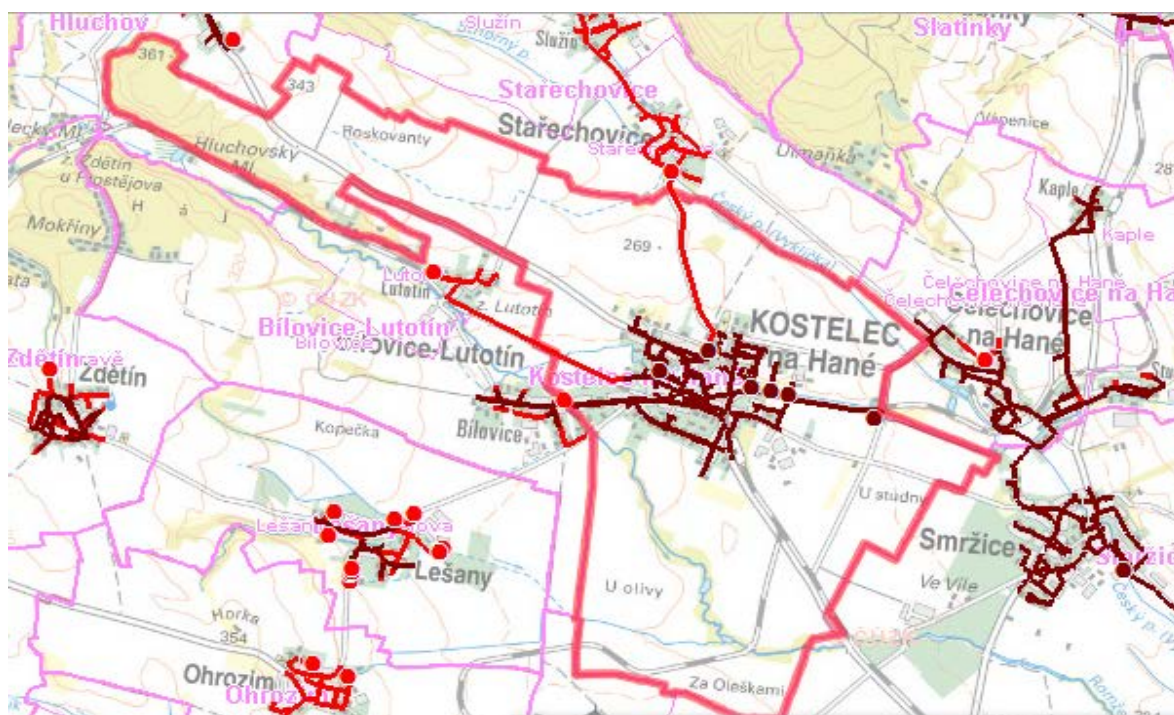


Schéma kanalizační sítě

Energetika – zásobování el. energií

Stávající koncepce zásobování el. energií bude zachována. Územím prochází v severní části jednoduché vedení ZVN 400kV (šířka ochranného pásma je stanovena na 25 m od krajního vodiče na obě strany). Toto vedení je řešením územního plánu respektováno včetně OP.

Území je zásobováno elektrickou energií z rozvodny Prostějov – Letecká a z transformovny 110/22kV Konice. Samotné město je tedy zásobováno z nadzemních vedení s napětím 22kV, zaústěna jsou do spínací stanice na severozápadním okraji města (plocha TU). Na řešeném území se nachází cca 15 trafostanic 22/0,4kV zásobující el. energií distribuci i soukromý sektor. Navržené plochy budou napojeny na stávající síť NN. Územním plánem nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy pro zásobování elektrickou energií. Záměry technické infrastruktury je možno umístit jak v rámci návrhových ploch pro veřejné prostranství či silniční dopravu (PU, DS), tak v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití, připouštějící slučitelnou technickou infrastrukturu.

Energetika – zásobování plynem

Koncepce zásobování plynem je územním plánem respektována. Město je zásobováno zemním plynem ze STL plynovodu napojeného na regulační stanici VTL/STL v ploše výroby (VU) na ul. Smržická. Větev VTL plynovodu je přivedená z Prostějova. Vlastní rozvodná síť obce je řešena systémem středotlak. Návrh respektuje ochranná pásma plynárenského zařízení. Plynovodní síť je možno umístit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití jako slučitelnou technickou infrastrukturu bez nároků na vymezování samostatných zastavitelných ploch.

Elektronické komunikace

Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě. Nové navrhované lokality budou napojeny novým vedením navazujícím na stávající telekomunikační síť v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (bez nároku na samostatně navrhované plochy technické infrastruktury). V územním plánu nejsou nově navrhovány samostatné plochy pro elektronické komunikace.

Nakládání s odpady

Zneškodňování a ukládání odpadu probíhá v obci stávajícím způsobem. Na území se nachází stávající sběrný dvůr (ul. Okružní – stabilizováno jako plocha TO). V prostoru bývalé cihelny je pak výkupna (sběrna) surovin – plocha VD). Územním plánem nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy. Nakládání s odpady probíhá v souladu s městskou vyhláškou. Nově je navrhována v prostoru sběrných surovin plocha pro kompostárnu **TO č. 34**.

Občanské vybavení

Viz kapitola B.4.3 - územní plán vymezuje samostatné plochy občanského vybavení, označené OV, OK, OH a OS, se stavbami občanského vybavení charakteru veřejné vybavenosti (např. ZŠ, MŠ, zámek, domov pro seniory, sportoviště, kostel, hřbitov, sportovní areál atd.). Další pozemky se stavbami občanského vybavení mohou být i součástí ploch s obytnou funkcí, zejména ploch SC, SM.

V územním plánu je vymezena zastavitelná plocha pro občanské vybavení - sport dle potřeb města (**OS č. 22**).



Rímskokatolická farnost Kostelec na Hané



Domov pro seniory



Venkovní sportovní areál



Lékárna



Městský úřad



Základní a mateřská škola

Veřejná prostranství

Viz kapitola B.4.3 - v návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci, případně představují vyhrazené prostory přístupné všem bez omezení (zejm. Jakubské náměstí apod.). Obdobnou funkci plní i plochy zeleně (ZU), které však zároveň plní i funkci izolační a neumožňuje realizaci např. zpevněných ploch apod.

Nově jsou v rámci územního plánu vymezeny návrhové plochy veřejných prostranství **PU č. 23, 24, 25, 26, 27** zajišťující veřejné prostranství pro zastavitelné plochy bydlení či plnící požadavky na dostupnost a prostupnost územím. Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Zásadní pro rozvoj veřejného prostoru představuje návrh příměstského parku v ploše **ZP č. 37**, kterým bude územně propojena i lokalita kolem Romže s potenciálem ke krátkodobé rekreaci.



Pomník obětem 2. světové války



Zeleň (ZU) mezi silnicí a dráhou (ul. 8. května)

B.4.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Řešené území se nalézá v bezlesí s dominantním zastoupením velkovýrobně obhospodařovaných ploch orné půdy. Trvalé lesní porosty se nalézají pouze na severozápadním okraji katastru, ale tvoří poměrně izolovaný a druhově málo kvalitní segment, který bezprostředně nenavazuje na rozsáhlejší lesní celky. Louky se zde, až na malé plochy trvalých travních porostů v drobné držbě, nevyskytují. Uprostřed katastrálního území leží vlastní město, představující urbanizované plochy s větším či menším zastoupením zeleně. Celkově lze tyto urbanizované plochy charakterizovat jako plochy ekologicky málo stabilní až nestabilní. Okolí urbanizovaných ploch přechází v zemědělsky velkovýrobně obhospodařované plochy orné půdy.

Uspořádání krajiny je územním plánem zachováno stabilizací jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území. Územní plán stabilizuje plochy vodní a vodních toků (WT), plochy zeleně krajinné (ZK), plochy přírodní všeobecné (NU), plochy lesní všeobecné (LU) a plochy zemědělské všeobecné (AU).

Krajinná složka je tvořena především zemědělskými pozemky (orná půda) - územní plán tyto pozemky stabilizuje výhradně jako plochy zemědělské všeobecné (AU).

Plochy zeleně krajinné (ZK) představují krajinnotvornou vzrostlou zeleň – v podmínkách koncepce ÚP Kostelec na Hané jde jen výhradně o plochy liniového charakteru kolem vodních toků či v rámci bloků ploch zemědělských (AU), ale i plochy charakteru lesa na nelesních pozemcích (proto je připouštěna změna na PUPFL za podmínky, že je vzdálenost větší než 50m od obytné zástavby). Plochy přírodní (NU) představují zejména biocentra územního systému ekologické stability, vše primárně za účelem ochrany přírody a krajiny. Vodní plochy jsou stabilizovány plochami vodní a vodních toků (WT). Jedná se zejména o Romži, Český potok a ostatní přítoky.

Pro jednotlivé plochy nezastavěného území jsou stanoveny podmínky jejich využití, včetně vyloučení staveb, zařízení a opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kap. F návrhu a dále v kap. B.4.6 odůvodnění.



Krajina řešeného území

Uspořádání krajiny je územním plánem zachováno a vychází z těchto pravidel:

- *respektovat a zachovat cílové charakteristiky krajiny zemědělské intenzivní, charakteristické intenzivně zemědělsky využívanými plochami s vysokým podílem orné půdy rozdělené do jednotlivých bloků pouze vodními toky a komunikacemi s doprovodnou zelení*
- *maximálně chránit půdní fond – zejména vysokoboniťní zemědělskou půdu*
- *chránit ekologicky stabilní segmenty krajiny – prvky zeleně v otevřené krajině a vhodně je doplňovat*
- *rozvíjet dále zeleň kolem vodního toku Romže s rekreační funkcí a stabilizovat zvláště chráněné území (PP Pod Zápovědským kopcem)*
- *zachovat harmonický vztah sídla a krajiny*
- *vymezit a stabilizovat územní systém ekologické stability*
- *zvýšit diverzitu krajiny, navrhnout protierozní a protipovodňová opatření*
- *zohlednit výsledky komplexních pozemkových úprav v podrobnosti územního plánu*
- *zohlednit rekreační potenciál území Vinohrady a okolí Romže*
- *respektovat pozemky plnící funkci lesa a vodní toky v krajině*
- *umožnit realizaci drobných kompozičních prvků v krajině např. drobná architektura, odpočívky apod.*

Zásady vychází z charakteru nezastavěného území a jeho potřeb z hlediska rozvoje při zachování potřebného (daného) rázu území. Zohledňuje vliv člověka na toto území s intenzivním zemědělským využíváním krajiny, které je z hlediska potenciálu (bonity půdy) žádoucí. Charakter krajiny je dále podporován zejména regulací staveb smyslu § 18 odst. 5 SZ – podrobně viz kap. B.4.6.

Plochy krajinné zeleně plní zejména funkci krajinnotvornou, ekologickou a protierozní jsou doplněny o následující plochy:

Číslo plochy	Výměra (ha)	Platný ÚP	ZDŮVODNĚNÍ
63, 64, 65	4,99 + 1,95 + 2,91	Plochy zeleně a plochy veřejných prostranství (příměstský park) - návrh	Plochy převzaty z platného ÚP – plošně upraveny. Jde o plochy sloužící primárně ke zvýšení ekologické stability krajiny, zvýšení retence území v bezprostřední blízkosti Romže i plochy, které zvýší rekreační potenciál území pro obyvatele města. Plochy jsou navrženy Snahou je změnit intenzivní využívání zemědělského půdního fondu a provést výsadbu zeleně či zalesnění k dosažení vyšší ekologické stability a rozšíření ploch zeleně. Plochy navazují na stávající lužní lesy kolem Romže.
66, 67	1,72 + 0,6	Plochy zemědělské (orná půda) – stav + nadregionální biokoridor – chybějící nebo nefunkční	Plochy převzaty z platného ÚP – upraveny. Jde o plochy, jež vytváří podmínky k realizaci nadregionálního biokoridoru K132. V současnosti je v daných plochách intenzivně využívána orná půda, což neodpovídá cílovým společenstvům pro daný prvek ÚSES. Cílem je v plochách realizovat přírodě blízkou zeleň odpovídající typologii a stanovištním poměrům. Plochy jsou zpřesněny dle ZUR OK, s ohledem na minimální parametry a parcelaci.
68, 69	0,43 + 0,28	Plochy zemědělské (orná půda) – stav + lokální biokoridor – chybějící nebo nefunkční	Převzaty z platného ÚP. Plochy slouží k realizaci zeleně kolem Českého potoka, jenž plní funkci lokálního biokoridoru ÚSES. K zajištění odpovídajících parametrů (šířky biokoridoru) jsou navrhovány tyto plochy k doplnění. Plochy plní zároveň funkci ke zvýšení retence vody v krajině a krajinnotvornou funkci.

Plochy zeleně všeobecné plní zejména izolační a městotvornou funkci, jsou doplněny o následující plochy:

Číslo plochy	Výměra (ha)	Platný ÚP	ZDŮVODNĚNÍ
41	1,97	Plochy smíšené obytné – OB1	Nově navrhovaná plocha. Jde o plochu řešenou na úkor původní zastavitelné plochy pro bydlení a občanskou vybavenost. Cílem je vytvořit zeleň k odclonění od ploch dopravy (silnice II. tř. a železnice). Obecným přínosem bude zvýšení ekologické stability krajiny a vytvoření přechodné zóny do krajiny.
42	0,46	Plochy bydlení (RD) – B7	Nově navrhovaná plocha. Jde o plochu vytvářející územní izolaci bydlení od plochy pro přeložku silnice II/366. Účelem je odclonit navrhovanou plochu pro bydlení BI č. 6 od potenciálních negativních vlivů z dopravy.
43	2,86	Plochy bydlení (RD) – B4	Nově navrhovaná plocha. Jde o plochu řešenou na úkor původní zastavitelné plochy pro bydlení. Cílem je vytvořit zeleň mezi budoucí přeložkou silnice a obytnou zástavbou. Obecným přínosem bude zvýšení ekologické stability krajiny a vytvoření přechodné zóny do krajiny.

44	0,55	Plochy výroby a skladování – stav , plochy přírodní (zeleň nelesní) – návrh	Plocha převzata z platného ÚP – upravena. Jde o plochu navazující na stávající areál drobné výroby (sběrné suroviny), jež vytváří podmínky k odclonění výrobního areálu při pohledu z krajiny. Řešením je maximálně chráněn půdní fond.
47, 48, 49	0,27 + 0,62 + 0,27	Plochy zemědělské (sady a zahrady) – návrh	Převzaty z platného ÚP. Plochy slouží k realizaci zeleně a odclonění nově realizovaných ploch bydlení od stávajícího výrobního areálu – lokalita za Sídlištěm Sport.

Územní systém ekologické stability

V zákoně č.114/1992 o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) definován jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, ale přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability, který je tvořen sítí biocenter a biokoridorů.

Biocentrum je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry, a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

Koncepce územního zajištění ekologické stability krajiny vychází z předpokladu, že je třeba od sebe vzájemně oddělit labilní části krajiny soustavou stabilních a stabilizujících ekosystémů a současně je nutné pro uchování genofondu krajiny vzájemně propojit často izolovaná přirozená stanoviště společenstev, charakteristických pro daná území.

Biogeograficky leží řešené území v provincii listnatých lesů, podprovincie Hercynská. Převážná část (východní) katastrálního území Kostelce na Hané náleží k bioregionu prostějovskému, zbývající západní část k přechodové a nereprezentativní zóně bioregionu drahanského a prostějovského. V prostějovském bioregionu převažují dubohabrové háje s malými ostrovy teplomilných doubrav. Tento ráz je však setřen dlouhodobým a prakticky úplným odlesněním, dnešní biota je silně ochuzená a chybí ji většina význačnějších diferenciatních prvků. V drahanském bioregionu odpovídá vegetační stupňovitosti mozaika potenciálních společenstev. Na teplejších úpatních svazích jsou potenciálně dubohabrové háje, při jihovýchodním okraji i acidofilní doubravy. V drobných ostrůvcích, zejména při jižním a východním úpatí, se vyskytují i teplomilné doubravy. Ve vyšších polohách se velkoplošně střídají acidofilní a květnaté bučiny, zejména na svazích údolních zářezů jsou zastoupena společenstva suťových lesů.

Ze Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje (ZUR OK), jež vymezují nadmístní koncepci ÚSES, plyne pro řešené území požadavek na řešení nadregionálního biokoridoru **K132** a regionálního biocentra **OK30**. Koncepce nadmístního ÚSES je tedy dána nadřazenou územně plánovací dokumentací, a úkolem územního plánu je pouze zpřesnit podmínky pro nadmístní ÚSES v podrobnosti ÚP. Pro zpracování osy nadregionálních biokoridoru K132 do ÚP byla respektována vymezená trasa, charakter i stanovené podmínky (pro lesní osy NRBK určuje minimální vymezení 40 m šířky a upřesnění podle cest, dělení lesa, parcel). Minimální šířka vymezeného nadregionálního biokoridoru je téměř 50 m (požadováno je, jak je uvedeno výše, alespoň 40 m). Rovněž při zpracování regionálního biocentra do ÚP je respektován jeho charakter (cílové ekosystémy) a stabilizační funkce v krajině. Vymezení biocentra je upřesněno podle charakteru biotopu, podél cest, hranic lesa a parcel při zachování celkové rozlohy. Při využití území a jeho změnách je respektováno vymezení, charakter a funkce jednotlivých skladebných prvků ÚSES. Charakter (cílové ekosystémy) nadregionálního biokoridoru (NRBK) K132 i regionálního biocentra OK30 je osa teplomilná doubravní, mezofilní hájová, v případě RBC OK30 i nivní. V územním plánu je RBC OK30 vymezeno jako stabilizované (na pozemcích PUPFL), NRBK K132 je částečně stabilizován, z větší části je však navrhován jako plochy změny v krajině (ZK č. 66, 67) s veřejnou prospěšností (veřejně prospěšná opatření dle ZUR OK s ozn. K132(ZUR)). Do nadregionálního biokoridoru mezi stávajícími regionálními biocentry (RBC OK30 a RBC 266 Brus na území obce Stařechovice) bylo z důvodu dodržení maximálních délek dílčích úseků nadregionálního biokoridoru mezi vloženými biocentry (700 m) vloženo lokální biocentrum **U Hluchova** (4,26 ha) – viz plocha **NU č. 39** (veřejná prospěšnost plyne rovněž ze ZUR OK).

Územní systém ekologické stability v řešeném území je tvořen kromě výše uvedených nadmístních prvků i prvky lokálního ÚSES. Vymezení ÚSES vychází z požadavků na prostorové parametry a ekologickou stabilitu dílčích ekosystémů, nad kterými jsou prvky vymezovány, tak aby představoval funkční, vzájemně propojený soubor těchto ekosystémů a byla tak v co největší míře zajišťována přírodní rovnováha území.

Pro návrh místního ÚSES bylo využito principu vytváření ucelených větví ÚSES, skládajících se z logicky na sebe navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících lokálních biocenter a biokoridorů. Každá jednotlivá větev místního ÚSES reprezentuje určité soubory shodných či podobných stanovišť a na ně vázaných společenstev a zároveň navazuje, alespoň jednostranně, na jinou větev místního (příp. regionálního či nadregionálního) ÚSES stejného nebo příbuzného charakteru. Každý biokoridor je přitom součástí právě jedné větve místního ÚSES, zatímco biocentra mohou být součástí i více větví, které se v nich setkávají nebo kříží.

Lokální ÚSES je s ohledem na charakter území koncipován do dvou reprezentativních větví - je vymezen především na lesních porostech a v nivě vodních toků. Lokální ÚSES představuje tyto větve:

- toky Romže a Český potok a jeho přítoku (vodou ovlivněná větev) – součástí jsou **vodní tok a břehová společenstva**. Vymezeno je stabilizované biocentrum LBC.Pod Záповědským kopcem (lužní společenstva lesa), jež zahrnuje zejména část stejnojmenné přírodní památky. Existující lesní porosty kolem Romže pak plní funkci biokoridoru (LBK.2, LBK.3) Větev je doplněna o návrhové plochy přírodní k rozšíření biocentra **NU č. 40** a ploch krajinné zeleně k doplnění biokoridoru Českého potoka na požadované šířkové parametry **ZK č. 68, 69** (LBK.4, LBK.5)
- druhou větev představují **lesní společenstva** (teplomilné doubravy a mezofilní hájové), představující LBC.Hora a LBK.1, jež větev napojuje do regionálního biocentra OK30. Jedná se o existující společenstva (tj. stabilizovaný ÚSES).

Lokální systém ÚSES se sestává z jednotlivých skladebných částí ÚSES, které jsou v ÚP vymezeny pomocí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití plnících funkci ÚSES (NU, LU, ZK, WT).

Níže jsou definovány jednotlivé skladebné části ÚSES včetně jejich prostorových parametrů, popisu a cílového stavu.

Biocentra ÚSES:

Označení	Výměra	Popis	Statut	Cílový stav a navrhovaná opatření
RBC.OK30_ Hluchovské údolí	10,51 ha na řešeném území	Teplomilná doubravní a mezofilní hájová společenstva v západní části řešeného území, svah nad údolím Romže. SLT – 2C, 1Z, lesní typ: vysychavá buková doubrava modální a zakrslá (buková) doubrava modální.	Stabilizované biocentrum	Lesní společenstva, zachovat stávající využívání. V rámci LHP a LHO zpřesnit rozsah podle aktuálních hranic porostů a zapracovat zásadu podpory přirozené obnovy lesních porostů a posílení podílu melioračních dřevin v souladu s SLT.
LBC. Pod Záповědským kopcem	12,04 ha	Vodní a mokřadní biocentrum vymezené na Romži ve střední části toku řešeného k. ú. – část stejnojmenné přírodní památky. Břehová a doprovodná zeleň patří k nejkvalitnější a ekologicky nejstabilnější segmentům řešeného území. SLT – 1L, lesní typ: nížinný luh modální.	Stabilizované biocentrum - část navrhována k doplnění v ploše NU č. 40	Vodní a mokřadní společenstva (lužní lesy). Zachovat doprovodnou zeleň vodního toku, v rámci LHP a LHO udržovat přirozenou skladbu a minimalizaci zásahů. Revitalizace vodního toku, podpora přirozené druhové skladby. Navázat na tyto kvalitní plochy další plochy zeleně v plochách ZK a ZP.
LBC. U Hluchova	4,32 ha	Lesní biocentrum nově vložené do nadregionálního biokoridoru K132 (ve vzdálenosti do 700m od RBC OK30) v severozápadní části řešeného k. ú. v rovinaté poloze, uvnitř velkého bloku orné půdy. Převážně IV. tř. ochrany půd.	Nově navrhované biocentrum v ploše NU č. 39 – vložené do NRBK.K132	Založit lesní porost odpovídající druhového složení. Zpřesnit vymezení s ohledem na stanovištní podmínky i bonitu zemědělské půdy.

Označení	Výměra	Popis	Statut	Cílový stav a navrhovaná opatření
LBC.Hora	9,13 ha	Lesní biocentrum vymezené v západní části řešeného k. ú. u hranic s k.ú. Hlučov na svahu se západní orientací. SLT – 2K, lesní typ: kyselá buková doubrava sušší.	Stabilizované biocentrum	Lesní společenstva, zachovat stávající využívání. V rámci LHP a LHO zpřesnit rozsah podle aktuálních hranic porostů a zapracovat zásadu podpory přirozené obnovy lesních porostů a posílení podílu melioračních dřevin v souladu s SLT.

Biokoridory ÚSES:

Označení	Délka	Popis	Statut	Cílový stav a navrhovaná opatření
NRBK.K132	700 m	Teplomilná doubravní a mezofilní hájová osa v západní části řešeného území.	Část stabilizována, část navrhována k doplnění v plochách ZK č. 66, 67	Společenstva odpovídající cílovému stavu, založit lesní či jiná zeleň odpovídajícího druhového složení.
LBK.1	710 m	Lesní biokoridor vedoucí západní části řešeného k. ú. z RBC.OK30 do LBC.Hora.	Stabilizovaný biokoridor	Lesní společenstvo - zachovat stávající využívání. Do LHP a LHO zapracovat zásadu podpory přirozené obnovy lesních porostů a posílení podílu původních dřevin v rámci porostů a porostních skupin v trase vymezeného biokoridoru.
LBK.2	cca 1500 m na řešeném území	Vodní a mokřadní (nivní) biokoridor představující tok Romže a jeho břehové porosty západně od LBC.Pod Zápovědským kopcem.	Stabilizovaný biokoridor	Vodní tok, břehová, nivní a mokřadní společenstva (lužní lesy), zachovat stávající zeleň. Zachovat doprovodnou zeleň vodního toku, v rámci LHP a LHO udržovat přirozenou skladbu a minimalizaci zásahů. Revitalizace vodního toku, podpora přirozené druhové skladby.
LBK.3	cca 860 m na řešeném území	Vodní a mokřadní (nivní) biokoridor představující tok Romže a jeho břehové porosty východně od LBC.Pod Zápovědským kopcem.	Stabilizovaný biokoridor	Vodní tok, břehová, nivní a mokřadní společenstva (lužní lesy), zachovat stávající zeleň. Zachovat doprovodnou zeleň vodního toku, v rámci LHP a LHO udržovat přirozenou skladbu a minimalizaci zásahů. Revitalizace vodního toku, podpora přirozené druhové skladby.
LBK.4	cca 2150 m na řešeném území	Vodní a mokřadní (nivní) biokoridor představující tok Český potok a jeho břehové porosty v severní části území.	Část stabilizována, část navrhována k doplnění v plochách ZK č. 68, 69	Vodní tok, břehová, nivní a mokřadní společenstva, zachovat stávající zeleň a doplnit ji v parametrech potřebných pro funkci ÚSES.
LBK.5	cca 100 m na řešeném území	Vodní a mokřadní (nivní) biokoridor bezejmenného severního přítoku Českého potoka a jeho břehové porosty.	Stabilizovaný biokoridor	Vodní tok, břehová, nivní a mokřadní společenstva, zachovat stávající zeleň a doplnit ji v parametrech potřebných pro funkci ÚSES.

Koncepce ÚSES je stanovena tak, aby tvořila komplexní fungující strukturu a vzájemně tvořila propojený systém v krajině, který zajišťuje její členitost a diverzitu jak biologickou, tak diverzitu z hlediska prostorového a plošného členění krajiny. Na úrovni územního plánu byla maximální snaha o zajištění minimálních prostorových požadavků na vymezení ÚSES dle Metodiky vymezování ÚSES (např. biocentrum minimálně 3 ha pro lesní společenstva, 1 ha mokřadní společenstva, 2 km vzdálenost mezi biocentry dle cílových společenstev apod.). Vzdálenost mezi biocentry je mírně překročena pouze na vodním toku Český potok, kdy vzdálenost mezi LBC na k. ú. Stařechovice a LBC na k. ú. Čelechovice na Hané činí cca 2,5 km.

Návrhem řešení jsou vytvářeny i podmínky k možnému vedení sítě interakčních prvků, pro které nejsou vymezovány samostatné plochy s rozdílným způsobem využití či nejsou vymezeny jako prvky ÚSES. Tyto prvky představují zelenou linii podél polních cest, vodních toků, mezi atd. a doplňují skladebné části ÚSES.



Územní systém ekologické stability v řešeném území

Prostupnost krajiny

Územním plánem jsou zajišťovány podmínky prostupnosti krajiny jak biologické tak dopravní. Návrh řešení vymezuje koncepci ÚSES a je tak zajištěn propojený a fungující systém zeleně ve volné krajině, který vytváří předpoklad pro biologickou prostupnost krajiny. Koncepce ÚSES je podrobněji popsána v kap. B.4.4 Územní systém ekologické stability. Z hlediska dopravní prostupnosti územní plán respektuje stávající kostru silniční sítě, která je stabilizována pomocí ploch s rozdílným způsobem využití (DS, PU). Jsou navrženy plochy DS č. 30, 70 a 71 k řešení přeložek komunikací (obchvaty města) a plochy PU č. 23 - 26 zpřístupňující navrhované plochy s obytnou funkcí. Cestní síť je zahrnuta i v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jako přípustná dopravní infrastruktura (zejména účelové komunikace).

Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Protierozní i protipovodňová ochrana je v řešení územního plánu zajištěna jak návrhem konkrétní plochy technické infrastruktury **TU č. 35** určené pro hráz suchého poldru na vodním toku Český potok, tak pomocí stabilizace a rozvoje dílčích ploch s rozdílným způsobem využití v rámci nezastavěného území. Charakter krajiny vyžaduje zvýšení ekologické stability, a to vhodným opatřením v ochraně před erozí a retencí vody v krajině (návrh ploch zeleně kolem stávajících vodních toků). Územním plánem nejsou vymezovány samostatné zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití k zajištění protierozní ochrany, nicméně umístění protierozních staveb i opatření je možné v plochách s rozdílným způsobem využití jako přípustná technická infrastruktura.

Rekreace

Územním plánem jsou stabilizovány stávající plochy rekreace individuální (RI), jež se nachází výhradně v západní části území (lokalita Vinohrady) v návaznosti na obec Lutotín. S ohledem na koncepci rozvoje území obce, kdy není podporováno další rozšiřování rekreace s ohledem na snahu zachování obrazu sídla (místo s dochovaným krajinným rázem), je doplňována pouze plocha **RI č. 20**. Hromadná rekreace není v území zastoupena. Turistika a cykloturistika je vázána zejména na okolí Romže a existující cyklostezky. Rozvoj nepobytové rekreace bude probíhat zejména v rámci existujících podmínek, realizací příměstského parku v ploše ZP č. 37.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán nenavrhuje plochy pro dobývání nerostů – na řešeném území nejsou evidovány žádné ložiska nerostných surovin ani dobývací prostory. Evidováno je nevýhradní ložisko nerostných surovin – ložisko cihlářské suroviny (hlína, jílový sediment, spraš) severně na hranici urbanizované části města (nejsou navrhovány nové plochy nad rámec účinného ÚP), částečně zasahuje do řešeného území i prognózní zdroj stavebního kamene č. 9363300 Kostelec na Hané – Hluchov.

B.4.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání a vyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení §18 odst. 5 stavebního zákona

Pojem „plochy s rozdílným způsobem využití“, užitý v § 3 odst. 2 písm. a) větě za středníkem vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je vykládán tak, že u všech ploch řešených územním plánem musí být stanoven způsob jejich využití, přičemž tento způsob bude různý (tyto plochy pokrývají beze zbytku celé řešené území). Každé ploše řešené územním plánem pak musí být přiřazen některý ze způsobů využití uvedených v § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (nejde-li o výjimku předpokládanou v § 3 odst. 4 větě druhé vyhlášky), bez ohledu na to, o jakou plochu jde. V textové části územního plánu se pak u těchto ploch obligatorně stanoví podmínky se stanovením hlavního (lze-li jej stanovit), přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného účelu využití [Příloha č. 7, bod I. 1. písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb.].

Stanovené podmínky využití území jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vycházejí z charakteru řešeného území a potřeby jejich rozdílné regulace:

Hlavní využití je vymezeno dle převažujícího využití.

Přípustné využití stanovuje rozsah všech dalších možných činností v území, jedná se především o dopravní a technickou infrastrukturu slučitelnou s hlavním využitím, tzn. takovou dopravní a technickou infrastrukturu, která nebude negativně ovlivňovat hlavní využití dané plochy. Dále jsou přípustné další funkce navazující a doplňující hlavní využití. Řešení vychází z obecných charakteristik daného území a z převažujícího využití dalších slučitelných funkcí.

Nepřípustné využití je stanoveno u vybraných ploch a jedná se o takové využití, které by mohlo negativně ovlivnit užívání těchto ploch.

Podmíněně přípustné využití je stanoveno u vybraných ploch a umožňuje umístění daného záměru pouze za předpokladu naplnění dané podmínky, jako příklad lze uvést např. služební byty podmiňující hlavní využití.

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití platí, že to, co není stanoveno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné, je nepřípustné. Tato podmínka je stanovena z důvodu umístění záměrů v území pouze v rozsahu stanoveném hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití.

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným využitím platí zároveň:

- Převažující část stabilizovaných ploch je určena pro pozemky a stavby uvedené v hlavním využití (pokud je stanoveno)
- Menší část stabilizovaných ploch lze využít například pro pozemky a stavby uvedené v přípustném využití. Rovněž je možné tuto menší část plochy využít pro pozemky a stavby uvedené v podmíněně přípustném využití při splnění stanovených podmínek. Není-li hlavní využití stanoveno, lze využít celou plochu ve prospěch pozemků a staveb uvedených v přípustném využití i v podmíněně přípustném využití.
- Pro zastavitelné plochy je třeba nejprve naplnit hlavní využití, přípustné využití lze realizovat až v souvislosti s využitím hlavním (nelze například připustit samostatné garáže v zastavitelné ploše bydlení - BI, přestože jsou umožněny dle přípustného využití)

- Plochu nelze využít ve prospěch pozemků a staveb uvedených v nepřipustném využití.
- Využití ploch musí zohlednit požadavky prostorového uspořádání, požadavky koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot a další ustanovení Územního plánu, zejm. kap. B, C.

U ploch BI, OV, OK, HU, VU, ZK je stanoveno **podmíněně přípustné využití** – vázané na splnění daných podmínek.

- BI - Individuální rekreace je přípustná jen s využitím stávajícího bytového fondu (nelze realizovat nové stavby z důvodu podpory hlavně trvalého bydlení), související výrobní a nevýrobní služby pouze odpovídající významu plochy, jako součást pozemků staveb pro bydlení, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše.
- OV, OK – bydlení v rámci těchto ploch pouze jako součást stavby občanského využití (tj. např. podkrovní byty, kdy však hlavní funkce občanského vybavení musí převažovat, samostatné stavby pro bydlení plochy neumožňují). V ploše OV navíc pouze služební byty výjimečně, jedná se o významnou zástavbu pro veřejnou občanskou vybavenost (škola, kostel apod.).
- HU, VU – v plochách jsou přípustné služební byty, nicméně u ploch VU pouze takové, jež podmiňují danou výrobní činnost (viz definice pojmů). Účelem je vyloučit jakékoli jiné bydlení, které je s funkcí výroby neslučitelné (viz priority územního plánování).

U vybraných ploch s rozdílným způsobem využití jsou u podmínek využití území stanoveny požadavky na **charakter a strukturu zástavby**:

Vymezení funkčních ploch vychází z historického vývoje sídla, který se promítá do současnosti. Odpovídá daným celkům v území, které mají společné znaky jak z hlediska struktury, z hlediska charakteru zástavby, tak také z hlediska jejího využití, a tyto jsou v rámci podmínek konkrétních ploch podrobněji definovány, tak aby byly v co největší míře zachovány urbanistické a architektonické hodnoty území.



Struktura zástavby řešeného území

Obecně stanovené **podmínky prostorového uspořádání** týkající se struktury a charakteru zástavby jsou stanoveny pro tyto plochy (převážně ve formě výškové regulace a požadavků na zeleň):

- Plochy bydlení hromadného (BH) – je stanovena maximální výšková hladina 4 NP + podkroví
- Plochy bydlení individuálního (BI) – je stanovena maximální výšková hladina 2 NP + podkroví, u sevřené řadové zástavby a s ohledem na její charakter max. 1 NP + podkroví
- Plochy rekreace individuální (RI) – je stanovena maximální výšková hladina 1 NP + podkroví
- Plochy občanského vybavení veřejné (OV), plochy občanského vybavení – sport (OS), plochy občanského vybavení komerční (OK), plochy smíšené obytné centrální (SC) - výstavbu řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby, u ploch OV respektovat výškové dominanty kostela apod., součástí ploch OK min. 20 % zeleně (tj. bez zástavby a zpevněných ploch)
- Plochy smíšené obytné městské (SM) – je stanovena maximální výšková hladina 2 NP + podkroví

- Plochy výroby všeobecné (VU), plochy smíšené výroby všeobecné (HU) – výstavbu řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby – u ploch VU max. 11 m, součástí ploch musí být minimálně 10 % zeleně (tj. bez zástavby a zpevněných ploch) – u ploch HU min. 20 % zeleně, kde je i v rámci stabilizovaných ploch požadováno realizovat maximální podíl zeleně, zejména k odclonění od ploch obytných
- Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) a výroby drobné (VD) - výstavbu řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby, nová výstavba svým objemovým uspořádáním nepřevyšší charakter okolní zástavby - v rámci stabilizovaných ploch realizovat a zachovat maximální podíl zeleně, u ploch VD zejména k odclonění od ploch obytných

Výšková regulace vychází z charakteru stávající zástavby, tak aby ji případná nová zástavba vhodně doplnila a nenarušovala její celkový výraz a objemové parametry. Účelem regulace je také nezhoršovat dále podmínky zástavby a její vnímání (zejména v zastavěném území). Snahou regulace je i zachovat podíl zeleně v plochách výrobních, a to jak k ochraně rázu území, tak pro vytvoření podmínek k vsakování dešťových vod apod.

Plochy individuálního bydlení (BI):

Je požadováno respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby. Smyslem regulace je zachování základních měřítek (znaků) charakteru zástavby pro individuální bydlení, které vytváří výraz (identitu) sídla. U sevřené řadové zástavby je požadováno respektovat převážně obdélníkový půdorys zástavby zastřešené sklonitou (sedlovou) střechou s orientací delší strany rovnoběžně s uliční čarou (okapová orientace) a výškovou hladinou 1NP + podkroví. Uchování vhodné struktury zástavby města ovlivňuje vnímání, kultivovanost a přívětivost prostředí, zvyšuje jeho atraktivitu. Svým pevným řádem umožňuje dobrou orientaci v prostoru, přispívá k vytváření a posilování vztahu k místu.

Při dostavbách proluk je požadováno respektovat linii tvořenou okolní zástavbou v návaznosti na veřejné prostranství. Smyslem je ochránit strukturu zástavby s čitelnou strukturou uličního charakteru, jež se vyznačuje řazením obytných staveb jednotlité směrem k veřejnému prostranství. Požadavek koncepce - nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu staveb pro bydlení (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku) – se promítá i do regulace v tom smyslu, že na zastavěných stavebních pozemcích nelze připustit vznik další obytné zástavby (zástavba v zahradách). S tímto koresponduje i další zásada pro rozhodování v území - pozemky pro obytnou zástavbu musí být přístupné ze stávajícího nebo navrženého veřejného prostranství; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ stávající zástavby. K existující sevřené řadové zástavbě (viz definice pojmů) se váže i požadavek, kdy nové stavby, nástavby i přístavby musí respektovat jak jednotnou uliční linii, tak danou strukturu zástavby. Smyslem je ochránit i stávající strukturu zástavby před nekonceptními přestavbami, přístavbami apod. Vnější hrana obytné zástavby na pozemcích v navrhovaných plochách č. 2, 6 – 9, 11 - 19 bude jednotlité řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25m. Uvedenou regulací je zajištěno vhodné umístování obytné zástavby na vlastních stavebních pozemcích. Stanovena je rovněž minimální velikost stavebních pozemků na 800 m², v případě ploch č. 12 a 13, jež navazují na novodobou zástavbu pod Sídlištěm Sport s menšími stavebními pozemky, je umožněna velikost 700 m². Účelem regulace minimální velikosti stavebního pozemku je zejména zachovat strukturu a hustotu zástavby, podíl zeleně a nepřipustit vznik příliš malých pozemků, jež by narušovaly ráz města.

Plochy občanského vybavení veřejného (OV), sportu (OS), komerčního (OK) a plochy smíšené obytné centrální (SC):

Požadováno je respektovat výškovou hladinu, objemové parametry (u ploch OK i a charakter střešní krajiny) bezprostřední okolní zástavby. Zároveň je třeba respektovat i výškové dominanty významných staveb, např. kostela apod. Smyslem regulace je zachování základních měřítek (znaků) charakteru zástavby pro občanské vybavení a další zástavbu, která vytváří výraz (identitu) centrální části sídla. Je třeba respektovat zejména zástavbu kostela, radnice, školy atd., jež svými objemovými měřítky vybočují z charakteru obytné zástavby. V případě dostaveb pozemků charakteru proluk je třeba u ploch SC dbát i na linii tvořenou okolní zástavbou v návaznosti na veřejné prostranství (pokud existuje), a tuto dodržet. Na zastavěných stavebních pozemcích nepřipustit vznik další obytné zástavby (zástavba v zahradách) bez vazby na stávající či navržené veřejné prostranství.

Plochy smíšené obytné městské (SM):

Plochy jsou vymezovány především s ohledem na historický vývoj, požadované hlavní využití (bydlení s příměsí občanského vybavení) a specifický převažující charakter sevřené řadové zástavby. Jedná se o původní historickou zástavbu vzniklou už do 1. pol. 19. st., jež byla zdokumentována v rámci map stabilního katastru. Zástavba se vyznačuje relativně jednotnou strukturou i charakterem, přičemž se jedná z hlediska urbanistického o hodnotu v území. S ohledem na tyto skutečnosti je definována převažující struktura zástavby - převážně sevřená řadová zástavba – s tím, že je požadováno respektovat převážně obdélníkový půdorys zástavby zastřešené sklonitou (sedlovou) střechou s orientací delší strany rovnoběžně s uliční čarou (okapová orientace) a výškovou hladinou 1NP + podkroví, zejména v návaznosti na

obdobný charakter stávající okolní zástavby. Regulativ, který požaduje přizpůsobení nové zástavby svým objemem, hmotovým řešením, tvarem, podlažností a typem zastřešení převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby, představuje stanovení podmínky prostorového uspořádání – úpravu charakteru a struktury zástavby ve smyslu čl. I odst. 1 písm. F) přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. ve spojení s ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona. Nejde proto o podrobnost, která by náležela regulačnímu plánu – viz např. rozsudky NSS č. j. 1 As 63/2009-139, 6 Ao 9/2011-55, č. j. 9 As 17/2015-41, 6 As 39/2016-66, 5 As 96/2019-39, č. j. 5 As 394/2020-51 aj. Při úpravě či využívání ploch SM by tak měl být kladen důraz na řád struktury, která je základním znakem zástavby v plochách smíšených obytných městských (SM). V obecné rovině je požadováno také respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střech krajiny bezprostřední okolní zástavby – smyslem regulace je zachování základních měřítek (znaků) charakteru zástavby, které vytváří výraz (identitu) sídla.

Při dostavbách proluk je požadováno respektovat linii tvořenou okolní zástavbou v návaznosti na veřejné prostranství. Smyslem je ochránit struktury zástavby s čitelnou strukturou uličního charakteru, jež se vyznačuje řazením obytných staveb jednodolitě směrem k veřejnému prostranství. Speciálně je požadováno respektovat sevřenou řadovou zástavbu – nové stavby, nástavby i přístavby musí respektovat jak jednotnou uliční linii, tak danou strukturu zástavby. Požadavek koncepce - nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu staveb pro bydlení (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku) – se promítá i do regulace v tom smyslu, že na zastavěných stavebních pozemcích nelze připustit vznik další obytné zástavby (zástavba v zahradách) - bez vazby na stávající či navržené veřejné prostranství.

Způsob vymezení i kategorie ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky pro jejich využití a požadavky na regulaci těchto ploch, vycházejí z podrobné analýzy řešeného území. V rámci principů a zásad územního plánování, podmínek řešeného území, limitů a hodnot i dalších vstupních údajů byl vypracován základní koncept územního plánu, jehož cílem bylo stanovit ideový základ pro samotnou tvorbu územního plánu. Určujícími vlastnostmi území jsou zejména:

- charakter, umístění a význam sídla
- historický vývoj odrážející se zejména v plochách SC, SM
- struktura zástavby včetně struktury veřejného prostranství
- silniční a železniční síť
- charakter otevřené krajiny
- bonitní zemědělská půda



Pracovní koncept – analýza řešeného území, struktura zástavby...

Identifikovány byly i závady v území, které se týkají jak nevhodného funkčního využití, tak narušení struktury zástavby apod. Výsledkem analýzy je návrh územního plánu zahrnující zásady a principy pro rozhodování v území, i konkrétní požadavky regulace ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby nebylo umožněno další narušování hodnot území.

Pro hlavní plochy, které tvoří nezastavěné území (AU, LU, NU, ZK), byly vylučovány některé **stavby, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5** stavebního zákona. Ve všech případech byly vyloučeny stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů. Až na plochy vodní a vodních toků (WT) jsou vyloučeny ve všech plochách i technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí. Tyto stavby jsou plošně vylučovány především s ohledem na zachování krajinného rázu a charakteru sídla. Zároveň jsou však připuštěny např. stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, veřejná dopravní a technická infrastruktura apod., jež umožňují většinu běžných staveb nezastavěného území realizovat (např. cyklostezky apod.). Jde pouze o to, vyloučit možnost automatického umísťování specifických staveb typu „informační centrum“, rozsáhlých vodních ploch ovlivňujících potenciálně vodní režim atd. kdekoli v krajině – tyto případné záměry bude třeba vždy nutně posoudit na úrovni změny územního plánu. Pro všechny plochy nezastavěného území se také připouští umísťování drobných kompozičních prvků v krajině typu drobné architektury, např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočívadlo, mobiliář, přístřešky apod., což obsahuje většinu běžných staveb a opatření sloužících k nepobytové rekreaci a zvyšuje atraktivitu území zejména ve vztahu k cestovnímu ruchu. Stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů jsou vylučovány (tj. neumožněny bez změny územního plánu) zejména z důvodu významných dopadů takovéto případné činnosti v území. Zároveň v daném území momentálně žádné zájmy k těžbě nerostů nejsou.

Dále jsou vylučovány stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví (mimo plochy LU) včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí. Vzhledem k charakteru zemědělského půdního fondu, kdy zcela převažuje intenzivně využívaná orná půda, není předpoklad a ani žádoucí v krajině automaticky umožňovat tzv. stavby pro zemědělství, aniž by se tato možnost posoudila na úrovni koncepce (změny územního plánu). Navíc pojem „stavby pro zemědělství“ je poměrně široký bez jakékoli regulace - viz ustanovení § 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb. „o technických požadavcích na stavby“. Stavbou pro zemědělství je stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu, výkrmu, práci a jiným hospodářským účelům, doprovodná stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavba pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavba pro skladování tekutých odpadů a stavba pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavba pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby, stavba pro skladování minerálních hnojiv, stavba pro skladování přípravků a prostředků na ochranu rostlin, příruční sklad, stavba, část stavby nebo oddělená místnost určená pro skladování přípravků a prostředků na ochranu rostlin o maximální přípustné hmotnosti do 1000 kg přípravků a prostředků na ochranu rostlin. Plochy lesní připouští stavby pro lesnictví, které jsou však podrobněji regulovány. Uvedená regulace má za cíl stabilizaci orné půdy bez možnosti zástavby, v případě lesa je pak pro přípustné „stavby pro lesnictví“ nastavená regulace. Všechny záměry staveb pro zemědělství či staveb pro lesnictví, jež překračující uvedenou prostorovou regulaci staveb, je třeba prověřit na úrovni změny územního plánu.

Ve všech plochách, kde nebyly jmenovitě vyloučeny stavby, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona (viz kap. F. Návrhu), je lze umísťovat bez předchozí změny územního plánu v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch. Vyloučeny nejsou stavby, zařízení a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, stavby pro ochrany přírody a krajiny a veřejná dopravní a technická infrastruktura.

Ve všech plochách je přípustná dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím, přičemž slučitelnost se zkoumá v navazujících řízeních. Zároveň jsou po novele stavebního zákona účinné od 24. 1. 2023 z důvodu rozšíření definice tzv. staveb technické infrastruktury (tj. vazba na §18 odst. 5) vyloučeny stavby výroben energie z obnovitelných zdrojů. Jedná se o potenciální zásadní zásahy do nezastavěného území s dopady na krajinný ráz a složky životního prostředí. Proto je nutné posoudit tyto záměry na úrovni územního plánu s ohledem na ochranu veřejných zájmů a zájmů veřejnosti. Tyto zájmy musí být koordinovány na obdobné úrovni jako jiné funkční využívání území, tj. v podrobnosti ploch s rozdílným způsobem využití. K tomuto závěru vede i odst. 3 § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb., kde jsou pro výroby energie z obnovitelných zdrojů vyčleněny samostatné plochy.

Veřejný zájem na vyloučení či regulaci výše uvedených staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je ve všech případech shodný a je dán naplňováním republikových i krajských priorit územního plánování a cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona, jehož předmětem je ochrana krajiny jako podstatné složky životního prostředí, což je dále zakotveno např. v Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje jako koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a požadavek na respektování cílových charakteristik krajiny. Z republikových priorit se jedná zejména o priority č. 14, 14a, 19, 20 a 20a, které jsou vyhodnoceny v kap. A.1.1 Odůvodnění.

Součástí regulace nezastavěného území je též regulace oplocení. V plochách zeleně krajinné (ZK) a plochách zemědělských všeobecných (AU), je zcela vyloučeno umístění oplocení. Také v plochách přírodních všeobecných (NU) i plochách lesních všeobecných (LU) je sice oplocení vyloučeno, nicméně je třeba si uvědomit, že dočasné oplocení lesních kultur či ÚSES je přípustné ze zákona, stejně tak oplocení pasteveckými ohradníky je v nezastavěném území přípustné (nevyžaduje žádné rozhodnutí ani opatření stavebního úřadu). Význam této regulace je v zajištění prostupnosti krajiny, zamezení její fragmentace při zachování krajinného rázu.

Pro všechny plochy nezastavěného území se připouští umístění drobných kompozičních prvků v krajině typu drobné architektury např. sochařská díla, plastiky, výtvarný objekt, odpočívadlo, mobiliář, přístřešky apod.

Aby bylo zřejmé, že plochy s rozdílným způsobem využití i definované požadavky regulace se vymezují s ohledem na převažující charakter, je v podmínkách pro využití uvedeno, že stávající (existující) zástavba vybočující z definovaných podmínek pro využití příslušné funkční plochy či překračující nastavenou regulaci (podlažnost, zastavěná plocha) není nastavenými podmínkami pro využití, plošnou a prostorovou regulací dotčena; nesmí však dojít k dalšímu rozvoji funkce, zvýšení výškové hladiny či zvětšování zastavěné plochy (přístavby a nástavby).

B.4.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, 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

Vymezení veřejně prospěšných staveb

Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit jsou územním plánem vymezeny plochy pro přeložku silnice II/366 (DS č. 30 s ozn. VPS DS1), cyklostezky (DS č. 21, 28, 29 s ozn. VPS DS2 a DS3) a plocha hráz poldru (TU č. 35 s ozn. VPS T1).

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšné stavby je zajištění podmínek v území k realizaci přeložky komunikace a k ochraně území před záplavami. Vzhledem k rozsahu ploch, ochraně výstavby, i celkové urbanistické koncepci, je dovozována i celospolečenská prospěšnost na zajištění patřičné dopravní a technické infrastruktury. Uplatňování vyvlastňovacího práva je nástrojem k zajištění realizace na základě omezení vlastnických práv k dotčeným pozemkům. Rozsah plochy pro veřejně prospěšnou stavbu je zřejmý z Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Vymezení veřejně prospěšných opatření

Jako veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, je územním plánem vymezena plocha přírodní NU č. 40 (ozn. VPO s ozn. BC1) k doplnění biocentra ÚSES. Dále jsou k doplnění biokoridoru, jako skladebné části ÚSES, navrženy plochy zeleně krajinné ZK č. 98 a 69 (VPO s ozn. BK1). Důvodem pro vymezení uvedeného veřejně prospěšného opatření je zajištění podmínek v území k doplnění stanovištně odpovídajících společenstev pro funkci biocentra a biokoridoru ÚSES. Uplatnění vyvlastňovacího práva je nástrojem k zajištění realizace na základě omezení vlastnických práv k dotčeným pozemkům. Rozsah ploch pro veřejně prospěšné opatření je zřejmý z Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Jedná se o opatření nestavební povahy, sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji přírodního dědictví, u kterého je obecný veřejný zájem na jeho realizaci, a proto byla územním plánem vymezena plocha s možností uplatnění veřejné prospěšnosti.

Veřejná prospěšnost a právo vyvlastnění vyplývá pro nadregionální biokoridor K 132 umístěný v plochách změn NU č. 39 a ZK č. 66, 67, označených ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření asanací BC2(ZÚR) resp. K132(ZÚR), již ze Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje v platném znění.

B.4.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvů katastrálních území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona

Nejsou navrhovány veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, protože zajištění práv k pozemkům pro veřejné občanské vybavení a veřejná prostranství lze zajistit jiným způsobem nebo jsou tyto pozemky ve vlastnictví obce. Zároveň se jedná o institut, jenž dle nové právní úpravy (zákon č. 283/2021 Sb.) zaniká.

B.4.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti

Územním plánem je vymezena plocha přestavby současného golfového areálu BI č. 10, u které je využití podmíněno pořízením územní studie.

Označení plochy, označení územní studie a navrhované funkční využití			Lhůta pro vložení dat do evidence ÚPČ
10	US.1	Bydlení individuální	31. 12. 2028

Pro zpracování územní studie jsou návrhem stanoveny podrobnější pokyny. Územní studie prověří řešení zastavovací skladby lokality, v rozsahu podrobného členění na jednotlivé pozemky pro RD, vč. stanovení charakteru a struktury zástavby a s tím i související výměru stavebních pozemků a míru zastavění. Prověří dopravní obsluhu území včetně napojení na technickou infrastrukturu a vymezení minimálního rozsahu veřejného prostranství. Požadavek na zpracování územní studie je stanoven zejména s ohledem na rozsah ploch přes 2 ha (požadavek na vymezení veřejného prostranství dle § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.) a složitější poměry v území (otázka prostorové koordinace veřejné infrastruktury apod.). Minimální velikost pozemku navazuje na požadavek pro ostatní plochy bydlení (BI) v rámci podmínek pro využití. Lhůta pro vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 31. 12. 2028, což je lhůta přiměřená i ve vztahu k judikatuře. V řešení dopravní obsluhy plochy BI č. 10 je třeba zohlednit i napojení na možnou přeložku silnice II/366.

B.4.10 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Je stanoven obecný požadavek etapizace spočívající pro plochy změn bydlení individuálního (BI) v realizaci dopravní a technické infrastruktury v odpovídajících parametrech a v dostatečné kapacitě, která odpovídá výslednému řešení pro celou lokalitu nebo její část schopnou samostatného užívání; v případě řešení části lokality bude zajištěna možnost dalšího rozvoje a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu. Vlastní zástavba může být realizována až v II. etapě, čímž jsou zajištěny podmínky pro koordinované a komplexní řešení veřejné infrastruktury. Možnost nové výstavby je tedy dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmíněna, což je v souladu s prioritami územního plánování stanovenými v čl. 24) a 16) Politiky územního rozvoje ČR.

B.4.11 Definice pojmů

Pro potřebu použití územního plánu (zejména rozhodování dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. F. Návrhu) je uváděna **definice použitých pojmů**, které nejsou blíže upřesněny prováděcími předpisy, příp. není jejich výklad totožný s touto definicí (např. je jejich definice zúžena): jedná se o tyto pojmy:

Výrobní služby, výroba – výkony určené pro trh, které mají materializovanou podobu hmotných statků. Přeměna vstupních prvků prostřednictvím výrobních faktorů (vstup = materiál, prostředky zpracování = stroje, budovy, výrobní zařízení; procesní síla = lidská práce; informace) na výstupní prvky (produkt, výrobek, služba)

Nevýrobní služby – výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků, uspokojují určitou potřebu, neskladovatelné, věcné (obnovení funkce), osobní (zdravotní péče, kadeřnictví)

Nerušící a neobtěžující charakter – bez účinků na okolní prostředí překračující limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru, při čemž splnění limitních hodnot lze prokázat až v navazujících řízeních na základě podrobnějších posouzení, měření a výpočtů

Související, souvislost – vzájemný vnitřní vztah, příčinná a významová spojitost mezi funkcemi, činnostmi, využitím

Podmínující, podmíněnost – vlastnost funkce platící za určitých podmínek nebo závislost na splnění určitých podmínek

Slučitelný, slučitelnost – schopnost vzájemné koexistence (snášenlivosti, správné činnosti a systémové spolupráce funkcí) bez nežádoucího vzájemného ovlivňování.

Služební byt – slouží k trvalému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím, jako součást staveb hlavního využití.

Stavby pro lesnictví přípustné (nevyložené) v nezastavěném území - stavby související a sloužící k obhospodařování PUPFL a stavby pro výkon myslivosti o ploše menší než 30 m² zastavěné plochy, s výškovou regulací zástavby do 5m.

Malé vodní plochy – vodní plochy v nezastavěném území do velikosti max. 0,3 ha.

Okolní zástavba – zástavba, která se pohledově uplatňuje při posuzování nově umísťovaných záměrech a jejíž rozsah bude vycházet z konkrétních územních podmínek (např. pohledová exponovanost, terénní konfigurace, výška zástavby apod.) a bude předmětem posouzení v navazujících řízeních.

Volná řadová zástavba – typ zástavby, který tvoří souvislou zástavbu (řadu) domů (ulici). Izolované domy nebo dvojdomky, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn a domy vytváří souvislou zástavbu.

Sevřená řadová zástavba – typ zástavby, který je tvořen souvislou zástavbou domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna.

Okapová orientace – střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s uliční čarou vymezující pozemek.

Koeficient zastavění – poměr mezi součtem výměr zastavěných ploch stavbami na stavebním pozemku k výměře tohoto pozemku.

Stavby rodinné rekreace – stavby o výměře do 60 m² umístěné v plochách individuální rekreace, které slouží pro pobytovou rekreaci v kvalitním prostředí a nejsou určeny k trvalému bydlení

Zeleň – soubor záměrně založených nebo spontánně vzniklých prvků živé přírody, resp. nezastavěné části ploch a pozemků. Do % zeleně se nezapočítávají zpevněné plochy, odstavné plochy, parkoviště ani v případě, že jsou provedeny z materiálů schopných vsakování dešťové vody, ani zelené střechy.

Tyto pojmy byly definovány z důvodů jednotné aplikace při uplatňování územního plánu. Definovány jsou obecné pojmy „související“, „podmiňující“ a „slučitelný“, jež mají však zásadní dopad do rozhodování o přípustnosti jednotlivých záměrů a činností v území. Jestliže je přípustná související činnost, je zřejmé, že tato musí mít vazbu na hlavní využití dotčené plochy. Naopak u slučitelné činnosti jde hlavně o to, aby hlavní využití nebylo narušeno (ale nemusí s ním souviset). Podmiňující využití je pak vždy vázáno na splnění nějaké podmínky. Definován je také služební byt – aby bylo zřejmé, že se nejedná o bytovou jednotku související např. s bydlením zaměstnanců apod., přičemž takováto jednotka musí být vždy součástí hlavní stavby odpovídající funkčnímu využití dané plochy. Služební byt pro potřeby územního plánu nemůže tedy představovat např. samostatný rodinný dům majitele firmy.

Bliže prostorově regulovány jsou i některé přípustné stavby. Jedná se především o stavby pro lesnictví, stavby rodinné rekreace a malé vodní plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání spočívající ve stanovení výškové regulace zástavby a maximální výměry zastavěné plochy. Stavby v rozsahu uvedené regulace, v případě že nejsou vyloučeny, lze umisťovat v neurbanizovaném území bez potřeby řešení změn územního plánu. Stavby ve větším rozsahu budou vyžadovat posouzení v rámci změny územního plánu. Nastavená regulace u tohoto druhu staveb vychází z charakteru krajiny, kdy je prostorovou regulací minimalizován vliv např. na krajinný ráz apod.

Plošná regulace vodních ploch, jež lze v plochách nezastavěného území realizovat bez posouzení v rámci změny územního plánu, představuje plochy, které výrazně neovlivní vodní režim v krajině a ráz krajiny, ale eliminují erozní ohrožení a přispívají ke zvýšení biodiverzity. Mezi tyto vodní plochy lze podřadit také např. uměle založené mokřady, dočišťovací nádrže a poldry s částečným nadržением apod. Dále je pro potřebu územního plánu definovány „výrobní a nevýrobní služby“ a „nerušící a neobtěžující charakter“, jež je podstatný pro řešení území zejména pro činnosti v kombinaci s bydlením (plochy smíšené obytné). Pro potřebu ÚP jsou dále definovány pojmy okolní zástavba, okapová orientace, volná řadová zástavba a sevřená řadová zástavba, jež se uplatňují v požadavcích na strukturu zástavby. Definován je rovněž koeficient zastavění (poměr plochy zástavby vůči poměru pozemku či plochy) a zeleň pro účely podílu zeleně v plochách výrobních (tj. část ploch bez zástavby i zpevněných ploch atd.).

B.5 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem je navázáno na koncepci stanovenou původním územním plánem Kostelec na Hané (2008) a vychází zejména z kontinuity územního plánování, hospodárného využití zastavěného území (vymezeno v souladu s ustanovením § 58 stavebního zákona) a potřeby vytvoření podmínek pro rozvoj všech funkcí sídla – zejména s přihlédnutím k aktuálnímu stavu území.

Nicméně jedná se o nový územní plán a vazby na původní dokumentaci nemusí být zcela zachovány.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy:

- bydlení individuálního **BI č. 1 – 9, 11 – 19, 61**
- rekreace individuální **RI č. 20**
- občasného vybavení - sport **OS č. 22**
- veřejných prostranství všeobecných **PU č. 23 - 27**
- dopravy silniční **DS č. 21, 28, 29, 30**
- výroby všeobecné **VU č. 33**
- nakládání s odpady **TO č. 34**
- technické infrastruktury všeobecné **TU č. 35**
- zeleně – parky a parkově upravené plochy **ZP č. 37**
- zeleně všeobecné **ZU č. 45, 46, 50**
- zeleně – zahrady a sady **ZZ č. 55 – 59**

Územní plán vymezuje plochy přestavby:

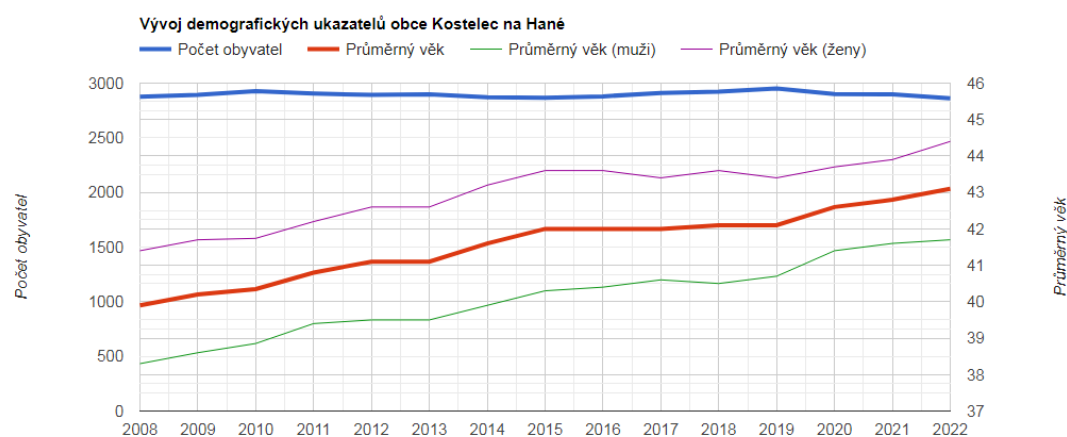
- bydlení individuálního **BI č. 10**
- dopravy silniční **DS č. 31**
- smíšené výrobní všeobecné **HU č. 32**

Byly vyhodnoceny a případně respektovány či upraveny navrhované plochy z původní územně plánovací dokumentace a požadavky obce a soukromých vlastníků, tak aby vymezení odpovídalo požadavkům na ochranu ZPF a zároveň bylo v souladu s urbanistickou koncepcí a koncepcí rozvoje nové ÚPD. **Potřeba vymezení zastavitelných ploch je vyhodnocována výhradně ve vztahu vytváření podmínek pro bydlení (BI).** U ostatních zastavitelných ploch funkcí RI, OS, PU, DS, TU, TO, ZP, ZU a ZZ se jedná vždy o přiměřené možnosti rozvoje, vázané jednak na definovanou koncepci (viz kap. B a C Návrhu), ale i na cíle a úkoly územního plánování, kdy je třeba umožnit všestranný rozvoj sídla.

Vzhledem k poloze města Kostelec na Hané, dobrým infrastrukturním předpokladům a dostatečné nabídce ploch pro bydlení, je z dlouhodobého demografického vývoje počet obyvatel stabilizován (k 1. 1. 2022 žilo ve městě 2661 obyvatel). Projevuje se ovšem také celorepublikový trend představující zvyšování podílu obyvatel ve věku 65 a více let, což ukazuje na potřebu stabilizace obyvatel v produktivním věku a vytváření dalších podmínek pro novou výstavbu zejména u mladých rodin. Současně je v řešení ÚP Kostelec na Hané třeba zohlednit blízkost města Prostějova, které je zdrojem pracovních příležitostí a centrem vyššího občanského vybavení.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Počet obyvatel	2 875	2 893	2 926	2 904	2 893	2 898	2 871	2 867	2 879	2 911	2 921	2 951	2 900	2 897	2 861
Počet obyvatel (muži)	1 393	1 396	1 412	1 405	1 400	1 399	1 398	1 402	1 412	1 419	1 423	1 438	1 409	1 396	1 381
Počet obyvatel (ženy)	1 482	1 497	1 514	1 499	1 493	1 499	1 473	1 465	1 467	1 492	1 498	1 513	1 491	1 501	1 480
Průměrný věk	39,9	40,2	40,3	40,8	41,1	41,1	41,6	42,0	42,0	42,0	42,1	42,1	42,6	42,8	43,1
Průměrný věk (muži)	38,3	38,6	38,9	39,4	39,5	39,5	39,9	40,3	40,4	40,6	40,5	40,7	41,4	41,6	41,7
Průměrný věk (ženy)	41,4	41,7	41,7	42,2	42,6	42,6	43,2	43,6	43,6	43,4	43,6	43,4	43,7	43,9	44,4

Zdroj: Český statistický úřad; údaje jsou platné vždy k 1. lednu daného roku



Vývoj počtu obyvatel ve městě od r. 2008 - 2022

Samotný současně platný územní plán Kostelec na Hané z r. 2008 byl navržen s celkovým počtem zastavitelných ploch pro bydlení v rozsahu 24 ha (bydlení individuální 19,5 ha a smíšené obytné 4,5 ha), což je hodnota odpovídající sídlu dané velikosti a významu.

Jedná se o území s dobrou dopravní dostupností (silnice II/366, železnice č. 306, 307) a napojením na nadřazenou silniční síť s přístupem do větších měst (Prostějov, Olomouc), která jsou centrem vyšší občanské vybavenosti a pracovních příležitostí, což se odráží též v charakteru sídla, které plní převážně obytnou funkci s dostupnou základní občanskou vybaveností. Zastavitelné plochy jsou navrhovány primárně s možností napojení na kapacitní veřejnou infrastrukturu.

Ve vztahu k výše uvedenému a s ohledem na stále se zvyšující trend v požadavcích na vlastní bydlení v rodinném domě je i poptávka po těchto lokalitách přímo úměrná množství požadavků a reálné nabídce pozemků pro výstavbu. Proto je nutné nastavit podmínky a pravidla pro výstavbu tak, aby bylo možno dodržet principy trvale udržitelného rozvoje.

Město představuje území s velkým potenciálem zajišťujícím vhodné podmínky pro rodinné bydlení s dobrou občanskou vybaveností a dopravním napojením do měst nabízejících pracovní příležitosti a vyšší občanskou vybavenost. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost je jednou z priorit územního plánování, která je řešením územního plánu naplňována.

Výstavba pro bydlení probíhala v mezidobí zejména v lokalitě za Sídlištěm Sport, kde je již částečně vybudována i veškerá infrastruktura. V ostatních lokalitách vznikly pouze jednotlivé RD. Hlavním cílem v oblasti demografického vývoje bude stabilizovat počet obyvatel, zajistit podmínky pro případný nárůst počtu obyvatel a změnit jejich věkovou strukturu, k čemuž musí směřovat i návrh územního plánu.

Tímto územním plánem byly navrhovány plochy pro obytnou funkci (BI) v celkovém rozsahu 22,9 ha. Téměř všechny zastavitelné plochy byly převzaty z původní ÚPD, nově je navrhována pouze plocha BI č. 2 a plocha přestavby BI č. 10 (nevstupuje do vyhodnocení potřeby, neboť se nejedná o plochu zastavitelnou, ale plochu přestavby – tj. změny využití zastavěného území, je i bez nároku na zábor ZPF) – viz podrobné vyhodnocení v kap. B.4.3. Naopak z platného ÚP je vypuštěna lokalita B4 (2,4 ha) u výjezdu silnice II/366 z města směrem na Konice a zmenšena byla výrazněji i lokalita OB1 (BI č. 1), a to o cca 2,8 ha.

Po společném jednání byla doplněna plocha **BI č. 19** v rozsahu 1,12 ha. Nejedná se však v principu o novou plochu – dle platného ÚP se jedná o stabilizovanou plochu bydlení v zastavěném území. Dle koncepce nového ÚP bylo původně řešeno jen pro funkci zahrad (nevyhovující infrastruktura atd.), nakonec umožněna v rámci kontinuity územního plánování výstavba RD podél nově navrhované plochy veřejného prostranství PU č. 27 (uliční charakter zástavby).

Po veřejném projednání byla doplněna plocha **BI č. 61** v rozsahu 0,15 ha. Nejedná se však v principu o novou plochu – dle platného ÚP se jedná o stabilizovanou plochu bydlení v zastavěném území. Dle koncepce nového ÚP bylo původně řešeno jen pro funkci zahrad (blízkost dráhy atd.), nakonec umožněna v rámci kontinuity územního plánování výstavba RD mimo OP dráhy. Rozšířena byla také plocha BI č. 1 o 0,77 ha – dle současného ÚP jde o zastavitelnou plochu OB1...zmenšení této plochy dle výše uvedeného je o cca 2 ha proti současnému ÚP.

Bilance nových ploch pro bydlení byla dle ÚP stanovena s přihlédnutím k výhledovému počtu 2,95 tis. obyvatel (tj. stav v r. 2019 a v podstatě další stagnace), kdy se při obloženosti cca 2 obyvatel na bytovou jednotku (rodinný dům) požaduje minimální výstavba zhruba 45 nových obytných objektů. Při započítání ploch veřejných prostranství, komunikací, sídlení zeleně, parkovišť apod., a vzhledem k celkovému charakteru zástavby, bylo na jeden dům počítáno s plochou cca 1600 m². Při této úvaze je tedy potřeba 7,2 ha ploch pro bydlení – určených pouze pro pokrytí předpokládaného počtu obyvatel v návrhovém období (cca 15 let.). Zároveň je třeba počítat se statisticky doložitelnými jevy jako je potřeba neobydlených bytů, snižováním obloženosti apod. Současně je také pro přiměřené fungování trhu s pozemky doporučena výraznější převaha nabídky pozemků nad očekávanou poptávkou, část pozemků totiž z nabídky odpadne z majetkoprávních či jiných neodhadnutelných důvodů.

Odhad reálné potřeby nových ploch pro obytnou výstavbu v řešeném území je tedy ovlivněn nejen dokumentovanými demografickými faktory a územními nároky, ale i dalšími vlivy:

- Zkušenost z realizace bytové výstavby potvrzuje, že to, zda nová výstavba bude na plochách vymezených územním plánem realizována, závisí na připravenosti a tržní dostupnosti pozemků (zda budou k prodeji skutečně nabídnuty), jejich ceně, na celkové ekonomické situaci (např. veřejné podpoře nové bytové výstavby, sazbách hypoték apod.). Jedná se tedy o řadu proměnlivých faktorů.
- V praxi výrazně absentují ekonomické nástroje, které by posílily nabídku na trhu stavebních pozemků. Nízké zdanění stavebních pozemků v kombinaci s nízkou výnosností vkladů, vede k držení těchto aktiv. Nemalou roli zde hraje i percepce růstu cen stavebních pozemků v posledních letech, která spoluvytváří „cenovou bublinu“ i v tomto segmentu nemovitostí (viz např. pokles cen bytů v posledních letech).
- Z dlouhodobého hlediska je možné předpokládat jak růst hybnosti obyvatel (dojíždění za prací), zlepšení dopravní dostupnosti, tak i další růst preferencí kvalitního obytného prostředí, což vše povede k výraznějším suburbanizačním projevům větších měst i v řešeném území (které jsou dosud omezené) a vyšší poptávce po bydlení.
- Převaha nabídky pozemků na trhu je nezbytná s ohledem na přiměřené fungování trhu s pozemky a s ohledem na skutečnost, že vyšší ceny pozemků by vedly k dalšímu tlaku na nežádoucí pokles počtu obyvatel v řešeném území. Současné tržní ceny pozemků na území obce jsou poměrně vysoké.

Z uvedeného důvodu je doporučováno uvažovat i s plošnými rezervami pro novou bytovou výstavbu. Při průměrné velikosti parcel cca 1 600 m² na rodinný dům je potřeba uvažovat s plochou cca **25 ha** pro výstavbu rodinných domů (po započtení rezerv). Rezervy by měly sloužit i na pokrytí ploch pro komunikace a ploch, které při vlastní zástavbě nejsou využitelné (cca 20 % ploch podle skutečných podmínek navržených lokalit).

Z výše uvedeného je zřejmé, že rozsah ploch odpovídá potřebám, navíc množství ploch odpovídá účinnému územnímu plánu!

C) NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB.

C.1 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Malé město Kostelec na Hané se nachází v Olomouckém kraji, převážně v etnografické oblasti Hané, a je součástí obce s rozšířenou působností Prostějov (druhé největší město ORP Prostějov, 2 860 ob.). Správní území města je tvořeno jedním katastrálním územím Kostelec na Hané. Řešeným územím, prochází komunikace II/366 Prostějov - Konice, jež představuje základní komunikační osu. Na tuto komunikaci se ve městě napojují silnice III. třídy č. 36635 (na Stařechovici), 36636 (na Čelechovici na Hané) a 37752 (na Bílovice – Lutotín). Město je železničním uzlem – vedou zde neelektrifikované jednokolejné železniční tratě č. 306 a 307.

Z hlediska technického vybavení, dopravních, ekonomických a sociálních vazeb má obec Kostelec na Hané nejtěsnější přirozenou vazbu na město Prostějov (vyjíždka za prací a vzděláním) a dále Olomouc.

Město Kostelec na Hané je historickým sídlem, kde urbanistická struktura i celkový vývoj byl výrazně ovlivňován vhodnými klimatickými a geografickými podmínkami pro zemědělskou činnost. Zachovala se řada sídlištních lokalit (archeologických nalezišť) s četnými nálezy z období pravěku (zbytky hliněných nádob, nástrojů a kostí). K zemědělské výrobě se postupně připojila i výroba řemeslná a průmyslová. Prvořadou funkcí sídla je dnes funkce bydlení, v menším rozsahu je zastoupená i funkce rekreační (lokalita Vinohrady).

Katastrálně město Kostelec na Hané sousedí na západě s k. ú. Hluchov, na severu s k. ú. Stařechovice, na severovýchodě s k. ú. Čelechovice na Hané, na východě s k. ú. Smržice, na jihu s k. ú. Mostkovice, s k. ú. Stichovice a na jihozápadě s k. ú. Bílovice a Lutotín.

Řešení územního plánu navazuje na koncepci platného územního plánu Kostelec na Hané (2008). Zajišťovány jsou návaznosti zejména pro územní systém ekologické stability (ÚSES) - koncepce ÚSES vychází z původního ÚP města Kostelec na Hané. Ostatní návaznosti představují především existující dopravní a technickou infrastrukturu a také navrhované plochy pro veřejné prostranství a cyklostezky (PU č. 27, DS č. 28, 29) – viz níže. U některých stabilizovaných funkčních ploch pro silniční dopravu (DS), vzhledem k rozdílné podrobnosti řešení dopravní infrastruktury (např. účelové komunikace na PUPFL apod.), nejsou tyto návaznosti funkcí řešeny.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů (v návaznosti na sousední obce) byla prověřena, vše posouzeno ve stavu k prosinci 2023. Jedná se o tyto obce:

- **Smržice** (ÚP Smržice účinný od 26. 9. 2018)
- **Čelechovice na Hané** (ÚP Čelechovice na Hané účinný od 10. 6. 2021)
- **Stařechovice** (ÚP Stařechovice – úplné znění po změně č. 1 účinné od 25. 12. 2021)
- **Hluchov** (ÚP Hluchov účinný od 8. 6. 2022)
- **Bílovice - Lutotín** (ÚP Bílovice - Lutotín - úplné znění po změně č. 2 účinné od 23. 5. 2019)
- **Mostkovice** (ÚP Mostkovice - úplné znění po změně č. 2 účinné od 5. 11. 2021)

Je zajištěna návaznost prvků ÚSES a dopravní infrastruktury, rovněž je zohledněna návaznost dalších jevů údajů o území - viz Koordinační výkres. **Návaznosti jsou popsány pro jednotlivá sousední území v níže uvedené tabulce:**

k. ú.	obec	dopravní a technická infrastruktura	ÚSES, aj.
Smržice	Smržice	- silnice II/366 a III/36636 - železniční trať č. 307 - vedení VN 22kV - VTL plynovod - cyklostezka do Prostějova - turistické trasy podél Romže - telekomunikační kabel	- biokoridor Romže (LBK.3) - pohledová osa - záplavové území Romže - vodní zdroj, ochranné pásmo a vodovod Smržice
Čelechovice na Hané	Čelechovice na Hané	- silnice III/34926 - železniční trať č. 307 - vedení VN 10kV - cyklostezka (DS č. 28) - cyklistická trasa - telekomunikační kabel	- biokoridor Českého potoka (LBK.4) a LBK.5 - záplavové území Českého potoka - poldr na Českém potoce

Stařechovice	Stařechovice	- silnice III/36635 - nadzemní vedení ZVN 400kV a VN 22kV - VTL plynovod - dálkový vodovodní řad - telekomunikační kabel	- NRBK. K132 (ná vaznost na vložené biocentrum U Hluchova) - biokoridor Českého potoka (LBK.4) - záplavové území Českého potoka - pohledová osa
Hluchov	Hluchov	- silnice II/366 - turistické trasy - telekomunikační kabel	- návaznost ÚSES - na RBC.OK30 Hluchovské údolí (vložené na NRBK.K132) a LBC.Hora - pohledová osa
Bílovice	Bílovice - Lutotín	- železniční trať č. 306 - vedení VN 10kV - STL plynovod - dálkový vodovodní řad - cyklostezka do Lutotína - cyklostezka na Lešany (DS č. 29) - veřejné prostranství PU č. 27 - cyklistická a turistická trasa - telekomunikační kabel	- biokoridor Romže (LBK.2) - záplavové území Romže - Mlýnská strouha a Lešanský potok
Lutotín			
Mostkovice	Mostkovice	- železniční vlečka do Stichovic	- pohledová osa
Stichovice			

C.2 Vyhodnocení splnění požadavků Zprávy o uplatňování územního plánu

Územní plán města Kostelec na Hané byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a vydán formou opatření obecné povahy č. 2/2008 Zastupitelstvem města Kostelec na Hané dne 28. 5. 2008 usnesením číslo 12/2/2008. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 28. 5. 2008. Změna č. 1 ÚP města Kostelec na Hané nabyla účinnosti 27. 7. 2012, změna č. 3 ÚP města Kostelec na Hané nabyla účinnosti 2. 7. 2016 a změna č. 4 ÚP města Kostelec na Hané nabyla účinnosti dne 16. 4. 2019 (dále jen „ÚP města Kostelec na Hané“).

Důvodem pro pořízení nového územního plánu pro město Kostelec na Hané je neaktuálnost nyní platného ÚP města Kostelec na Hané, podle kterého se v současné době rozhoduje. Jde zejména o neaktuálnost formy zpracování (chybějící vektorová data), digitalizaci podkladové katastrální mapy, požadavky na definice koncepce, standardizace atd. Územní plán města Kostelec na Hané byl zpracován na základě tehdejších potřeb města ve smyslu fyzických i právnických osob využívajících dané území. Při řešení koncepce rozvoje města byly respektovány širší vazby v území, stávající charakter a ráz osídlení, krajinný ráz, nadřazená technická infrastruktura a územní systém ekologické stability.

Z důvodů nového pohledu na rozvoj města, vzhledem k územním potřebám pro jeho další rozvoj v oblasti bydlení, rozvoje výroby a podnikání, rozvoje sportu a rekreačních možností obyvatel, celkového prověření dopravních možností s vazbou na inženýrské sítě, je nezbytné zpracovat územní plán města s moderním pohledem na jeho chod, potřeby a vize s návazností na širší vztahy a okolní obce.

Územní plán Kostelec na Hané je zpracován pro celé správní území města, které je tvořeno jedním katastrálním územím – Kostelec na Hané, které se nachází v Olomouckém kraji, na území správního obvodu obce s rozšířenou působností Prostějov (dále „ORP Prostějov“), leží severozápadně od Prostějova, má rozlohu 1386 ha a jeho nadmořská výška je 240 m nad mořem. Leží nedaleko vodního toku Romže, na jih a východ je otevřeným krajem spojen s ostatní Hanou. Město mělo k 31. 12. 2022 asi 2 860 obyvatel.

Návrh zadání nového územního plánu byl zpracován v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona v rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Schválené **Zadání** je zásadním a závazným dokumentem pro zpracování územního plánu Kostelec na Hané. Zadání bylo po úpravách v rámci jejího projednávání schváleno zastupitelstvem města Kostelec na Hané dne **14. 12. 2021** (usnesení UZ 23/7/2021). Zadání obsahuje požadavky na rozsah a způsob řešení nového ÚP Kostelec na Hané.

Původní územní plán Kostelec na Hané byl vyhodnocen, do nového územního plánu byla převzata základní koncepce řešení rozvoje. Celkově bylo nově stanoveno zastavěné území, prověřeny hranice ploch a stanovena podrobnější koncepce. Ve vztahu k této koncepci, potřebě ploch, limitům v území apod. byly vyhodnocovány všechny požadavky na změny v území – viz dále.

Cílem územního plánu Kostelec na Hané je stanovení základní koncepce rozvoje území města, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury, vymezení zastavěného území, ploch a koridorů, zejména zastavitelných ploch a ploch vymezených ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanovení podmínek pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje.

Ze zadání ÚP Kostelec na Hané vyplynuly tyto požadavky na řešení:

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, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

A.1.1. Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky

a) Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Dne 12. 7. 2021 Vláda České republiky schválila dokument „Aktualizace č. 4 PÚR ČR“. Doposud platná „Politika územního rozvoje ve znění Aktualizací 1, 2, 3 a 5“ přestala v měněných částech platit a platí již „Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 4“. V Politice územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 4 (dále také „PÚR ČR“) jsou mj. vymezeny rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Řešené území města Kostelec na Hané (ORP Prostějov) není součástí žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy.

Z úkolů pro územní plánování nevyplývají z platného znění dokumentu PÚR ČR v řešeném území města Kostelec na Hané žádné konkrétní požadavky na řešení, zpracování nebo upřesnění.

Z úkolů pro územní plánování vyplývají z PÚR ČR pro řešené území Města Kostelec na Hané tyto další obecné požadavky na řešení, zpracování nebo upřesnění:

- Možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
- Rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu.
- Nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch.
- Minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

b) Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

V řešení Územního plánu Kostelec na Hané je nutno zohlednit obecné zásady vyplývající z PÚR ČR, zejména z kapitoly 2. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Územní plán prověří možnost vymezení ploch vhodných pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby, případně stanoví podmínky pro možnost uplatnění obnovitelných zdrojů energie.

Konkrétní úkoly vyplývající z PÚR ČR pro řešení jednotlivých oblastí, týkající se řešeného území, jsou uvedeny v textu následujících kapitol.

Podrobné vyhodnocení požadavků dle Politiky územního rozvoje ČR v aktuálním znění je uvedeno v kap. A.1.1.

A.1.2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

a) Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje

Z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje (ZÚR OK), vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje v roce 2008, jejíž Aktualizace č. 1 byla vydána uvedeným zastupitelstvem v roce 2011, Aktualizace č. 2b v roce 2017, Aktualizace 2a a Aktualizace č. 3 v roce 2019 je nutno respektovat:

- silnice II/366
- železniční trať č. 271 a 273
- ochranné pásmo stávající neveřejné vnitrostátní letiště Střelice
- ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně Kostelec na Hané, II. stupně Kostelec na Hané, I. stupně Smržice, II. a. stupně Smržice, II b. Smržice
- aktivní záplavová území a stanovená záplavová území Q5, Q20, Q100 na Romži a České potoku

- el. vedení zvlášť vysoké napětí (ZVN)
- vedení vysokotlakého plynovodu (VTL)
- páteřní vodovodní síť

Dále budou respektovány priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje.

Zpřesnění a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu

Dle ZÚR OK není město Kostelec na Hané součástí žádné rozvojové osy ani rozvojové oblasti.

Požadavky na respektování stávajících jevů nadmístního významu (stabilizovaný stav)

- stávající trasy vedení VN + ochranná pásma,
- stávající vodní zdroje včetně ochranných pásem I. a II. třídy
- stávající trasy vedení ZVN + ochranná pásma,
- stávající trasa VTL plynovodu + ochranné pásmo
- půdy I. a II. třídy BPEJ
- stanovená záplavová území
- stávající silniční síť včetně ochranných pásem

Vzato na vědomí. Limity v území byly zohledněny při tvorbě koncepce a jsou promítnuty i v koordinačním výkrese. Železniční tratě mají i dle vyjádření Ministerstva dopravy k návrhu zadání čísla 306 a 307.

V ZÚR OK jsou obecné požadavky formulované v PÚR ČR, kap. 2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, dále rozvedeny v kap. A.1. Stanovení priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a dále v kap. A. 8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury.

Územní plán prověří a upřesní územní dopady cílů a priorit územního plánování na území Olomouckého kraje zejména:

- koncepce rozvoje technické a dopravní infrastruktury bude řešena při zohlednění environmentálních limitů území,
- koncepce řešení bude chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- bude navrženo přiměřené využívání půdy pro jiné než zemědělské účely (k záboru ZPF a PUPFL navrhovat pouze nezbytně nutné plochy, upřednostňovat návrhy na půdách horší kvality při respektování urbanistických principů a zásad),
- bude řešena ochrana půdy před vodní a větrnou erozí,
- bude respektována nezbytnost ochrany krajiny a jejího krajinného rázu,
- bude respektován a upřesněn návrh skladebných částí nadmístního územního systému ekologické stability vymezených v ZÚR OK a doplněn prvky lokálního územního systému ekologické stability,
- bude zajištěna koordinace skladebných částí ÚSES na území okolních obcí,
- změny v území budou prováděny s ohledem na hospodárné využití zastavěného území,
- na hranicích obce bude průchod liniových staveb dopravní a technické infrastruktury a prvků územního systému ekologické stability koordinován s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.

Konkrétní úkoly vyplývající ze ZÚR OK pro řešení jednotlivých oblastí, týkající se řešeného území, jsou uvedeny v textu následujících kapitol.

Územní plán bude respektovat územně plánovací dokumentaci vydanou krajem v aktuálním znění.

Výše uvedené priority územního plánování jsou návrhem územního plánu respektovány. Podrobné vyhodnocení požadavků dle Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje v aktuálním znění je uvedeno v kap. A.1.2. Koordinace z hlediska širších územních vztahů je uvedena v kap. C.1.

A.1.3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Pro správní obvod obce s rozšířenou působností (ORP) Prostějov, jejíž součástí je i město Kostelec na Hané, jsou zpracovány územně analytické podklady (ÚAP) po 5. aktualizaci, které jsou k nahlédnutí na internetových stránkách: <https://www.prostejov.eu/cs/obcan/magistrat/informace-z-odboru/odbor-uzemniho-planovani-a-pamatkove-pece/uzemni-planovani/uzemne-analyticke-podklady.html>

Limity využití území

Řešené území obce Kostelec na Hané je limitováno ochrannými pásmy a dalšími omezeními (limity využití území), které vyplývají z právních předpisů, nebo byly stanoveny na základě zvláštních právních předpisů, nebo vyplývají z vlastností území, a to z důvodů zajištění ochrany veřejných zájmů. V řešení územního plánu musí být tyto limity, plně respektovány.

Limity v podobě ochranných pásem a dalších omezení v území jsou v řešení koncepce návrhu územního plánu zohledněny, promítnuty jsou v koordinačním výkrese (II.B1).

Požadavky vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje území

Součástí ÚAP je rozbor udržitelného rozvoje území (RURÚ) zpracovaný na základě vyhodnocení stavu a vývoje území a analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území, jehož součástí je i stanovení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci. Z RURÚ vyplývají pro řešené území města Kostelec na Hané tyto hlavní závěry a požadavky na řešení:

Oblast životního prostředí:

- ZC21 Ochrana ZPF – prověřit aktuální potřebu, případně regulovat, další zastavitelné plochy nevymezovat

Při stanovování koncepce rozvoje bylo přihlíženo k ochraně bonitní zemědělské půdy. Nejsou vymezovány žádné nové plochy nad rámec účinného ÚP (s výjimkou plochy RI č. 20 na IV. tř. ochrany). Celá řada ploch s nárokem na zábor pak není určena pro zastavění, ale jde o plochy zeleně, která je nutná ke zvýšení ekologické stability území a zajistí rovněž podmínky pro krátkodobou rekreaci (zejména v okolí Romže).

- ZC22 Stará skládka – prověřit aktuální stav, navrhnout možnosti a podporu, případné rekultivace a využití

V ploše staré skládky, jež byla součástí plochy drobné výroby (VD), je navržena plocha pro skládku a zpracování bioodpadu (kompostárna). Uvedené využití na rekultivované ploše představuje vhodný způsob s ohledem na navazující plochy výroby a polohu mimo urbanizované plochy.

- ZC23 PPO na Romži – zpracovat návrh suchého poldru dle návrhu PPO Prostějova, prověřit další možnosti ochrany

Návrh PPO na Romži (boční poldr) byl součástí návrhu Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových opatření pro ochranu města Prostějov určené pro veřejné projednání (r. 2015). Nicméně záměr není zpracován ani do dat územně analytických podkladů (na rozdíl od poldru na Českém potoce), ani není uveden v návrhu protipovodňových opatření pro ORP Prostějov dle digitálního povodňového portálu. Zároveň by záměr částečně kolidoval s navrženým funkčním využitím (příměstský park), proto nejsou v ÚP podmínky pro realizaci poldru zohledněny v rámci vymezení samostatných ploch. Zároveň je však možné v případě potřeby hráz pro realizaci poldru připustit jako slučitelnou technickou infrastrukturu (nenaruší hlavní využití ploch).

- ZC24 PPO na Českém potoce – prověřit a zpracovat návrh Povodí Moravy na suchý poldr na Českém potoce

Podmínky pro realizaci poldru na Českém potoce jsou vytvořeny návrhem plochy technické infrastruktury pro hráz poldru (TU č. 35) s veřejnou prospěšností (ozn. T1). Zároveň je vyznačeno i území rozlivu. Uvedené opatření bylo územně specifikováno v rámci ÚAP.

- ZC25 vznik parku – prověřit možnosti realizace parku a jeho širších vazeb v lokalitě za nádražím (možnost řešit pomocí ÚS)

V prostoru za železniční stanicí je vymezena plocha zeleně všeobecné, jež je slučitelná i s parkem (tj. přípustěním údržby zeleně a případným budováním slučitelné dopravní infrastruktury). Územním plánem není stanovena podmínka pro využívání plochy ve smyslu zpracování územní studie – nicméně možnost řešit podrobnější využití pro park včetně vazeb na infrastrukturu lze samozřejmě územní studií i tak řešit.

- ZC26 Mlýnský náhon – podporovat a řešit rekultivaci okolí ve vztahu k potenciální rekreační funkci (možnost řešit pomocí ÚS)

Plocha Mlýnského náhonu je stabilizována jako plocha vodní a vodních toků (WT) a v rámci navazujících funkčních ploch je umožněna i rekultivace či úprava veřejných prostranství k rozvoji rekreační funkce. Územním plánem není stanovena podmínka pro využívání plochy ve smyslu zpracování územní studie – nicméně možnost řešit podrobnější využití okolí Mlýnského náhonu včetně širších vazeb lze samozřejmě územní studií i tak řešit.

Oblast hospodářského rozvoje:

- HC15 a HC16 Brownfieldy – prověřit aktuální stav, podporovat a navrhnout potenciální možnosti nového využití,

Plochy jsou vymezeny jako plochy výroby (VU, VD), jež umožňují široký způsob využití. Jedná se o využívané areály, širší možnosti využití má stanovena plocha H16 (VU), užší možnosti pak nabízí plocha H15 (VD), zejména z důvodu blízkosti ploch obytných a chybějícími možnostmi pro odclonění např. zelení.

- HC18 přestavba křižovatky – prověřit aktuálnost záměru, příp. vyhodnotit resp. zpracovat prostorové nároky,

Přestavbu křižovatky III/36635 a III/44926 lze realizovat z hlediska prostorových nároků v rámci vymezené plochy dopravy silniční (DS), případně je možné využít i navazující plochy zeleně všeobecné (ZU).

- SC09 nabídka a cena pozemků neodpovídá vymezeným plochám – prověřit aktuální stav (skutečnou nabídku), vyhodnotit množství zastavitelných ploch, vymezit v jiných lokalitách nebo navrhnout jiná řešení,

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení je uvedeno v kap. B5.

- SC10 plocha přestavby – detailněji a komplexně řešit celou lokalitu – možno řešit pomocí ÚS nebo RP

Jde dle RURU o urbanistickou závalu – „zbytek řadové v centru města bez širšího kontextu“. Na úrovni územního plánu je respektována existující funkce (bydlení). Možnosti přestavby či úpravy struktury zástavby lze prověřit studií, nicméně z pohledu zpracovatele nejde o stav v území, jež by bylo třeba řešit např. přestavbou (jde o odraz historického vývoje).

Oblast soudržnosti obyvatel území:

- SC11 cyklostezka Romže – prověřit možnosti trasování přes území města a koordinovat napojení na území obce Bilovice
- HC17 propojení se Smržicemi a Čelechovicemi – vyhodnotit možnosti návrhu cyklostezky např. kolem železnice,

Cyklostezku lze v nezastavěném území realizovat jako veřejnou dopravní infrastrukturu dle § 18 odst. 5 SZ. V současnosti není navrhována samostatná plocha, cyklostezku lze vést kolem trati až k ČOV po účelové komunikaci. Cyklostezka kolem Romže může být rovněž realizována, k vymezení samostatných ploch, zejména za účelem stanovení veřejné prospěšnosti, by musely být známy bližší informace o konkrétním řešení záměrů cyklostezek. Nicméně územní plán dle nastavených podmínek pro využití realizaci veřejné infrastruktury umožňuje. Po společném jednání navrženy plochy pro cyklostezky na Lešany (kolem silnice III/37752) a Čelechovice (kolem železnice) v plochách DS č. 21, 28, 29.

- SC12 Romže – prověřit možnosti a navrhnout způsob rozvoje rekreačního potenciálu přírodně atraktivní lokality a jejího napojení na komunikační osy, možné řešit ÚS

Rekreační potenciál je územním plánem zvyšován zejména návrhem plochy pro příměstský park, rozvojem zeleně v okolí Romže a stabilizací stávajících přírodně cenných podmínek (PP Pod Záporčským kopcem). Územním plánem není stanovena podmínka pro využívání plochy ve smyslu zpracování územní studie – nicméně možnost řešit podrobnější využití pro rekreaci v okolí Romže včetně širších vazeb lze samozřejmě územní studií i tak řešit.

- SC13 rozšíření PPO – prověřit aktuálnost záměru, návrh suchého poldru koordinovat se zástupci města Prostějov, souběh záměrů – možno řešit pomocí ÚS

Záměr na rozšíření golfového hřiště dle RURU již není aktuální – naopak je požadováno změnit využití plochy pro bydlení (přestavba BI č. 10). Návrh PPO na Romži (boční poldr) byl součástí návrhu Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových opatření pro ochranu města Prostějov určené pro veřejné projednání (r. 2015). Nicméně záměr není zpracován ani do dat územně analytických podkladů (na rozdíl od poldru na Českém potoce), ani není uveden v návrhu protipovodňových opatření pro ORP Prostějov dle digitálního povodňového portálu. Zároveň by záměr částečně kolidoval s navrženým funkčním využitím (příměstský park), proto nejsou v ÚP podmínky pro realizaci poldru zohledněny v rámci vymezení samostatných ploch. Zároveň je však možné v případě potřeby hráz pro realizaci poldru připustit jako slučitelnou technickou infrastrukturu (nenaruší hlavní využití ploch).

A.1.4. Požadavky vyplývající z dalších širších územních vztahů

Rozvojové dokumenty Olomouckého kraje územní studie a jiné koncepční a strategické materiály

V územním plánu dále zohlednit platné koncepční rozvojové materiály a územně plánovací podklady Olomouckého kraje:

- Aktualizace Územní studie Větrné elektrárny na území Olomouckého kraje (budou respektovány regulativy pro umístění větrných elektráren),
- ÚS území se zvýšeným potenciálem pro rekreaci a cestovní ruch RC1 Plumlovsko (bude respektována část týkající se Kostečka)
- Program rozvoje územního obvodu Olomouckého kraje v platném znění (bude respektován v obecných principech)
- Územní generel dopravy silnic II. a III. třídy na území Olomouckého kraje (bude respektován v obecných principech, žádné konkrétní požadavky pro řešené území z programu nevyplývají),
- Koncepce optimalizace rozvoje silniční sítě II. a III. třídy Olomouckého kraje (bude respektován v obecných principech, žádné konkrétní požadavky pro řešené území z programu nevyplývají),
- Plán dopravní obslužnosti území Olomouckého kraje (bude respektován v obecných principech, žádné konkrétní požadavky pro řešené území z programu nevyplývají),
- Územní studie rozvoje cyklistické dopravy na území Olomouckého kraje (bude respektován v obecných principech, žádné konkrétní požadavky pro řešené území z programu nevyplývají),
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací na území Olomouckého kraje (bude respektován),
- Územně energetická koncepce Olomouckého kraje – včetně akčního plánu (bude respektována v obecných požadavcích, žádné konkrétní požadavky pro řešené území z dokumentace nevyplývají),
- Koncepce odpadového hospodářství Olomouckého kraje, Plán odpadového hospodářství Olomouckého kraje pro období 2016 až 2025 (budou respektovány v obecných požadavcích, žádné konkrétní požadavky pro řešené území z dokumentace nevyplývají),
- Studie ochrany před povodněmi na území Olomouckého kraje (respektovat v obecných požadavcích, žádné konkrétní požadavky pro řešené území ze studie nevyplývají),
- Program zlepšování kvality ovzduší zóna Střední Morava – CZ07: Aktualizace 2020, (bude respektován v obecných principech, žádné konkrétní požadavky z programu nevyplývají),
- Národní program snižování emisí České republiky schválen 2. 12. 2015 usnesením vlády ČR č. 978 a dne 16. 12. 2019 byla usnesením vlády ČR č. 917 přijata aktualizace Národní program snižování emisí České republiky (bude respektován v obecných principech, žádné konkrétní požadavky z dokumentace nevyplývají),
- Střednědobá strategie zlepšení kvality ovzduší v ČR, (bude respektován v obecných principech, žádné konkrétní požadavky z dokumentace nevyplývají),
- Koncepce ochrany přírody a krajiny na území Olomouckého kraje (bude respektována v obecných principech, žádné konkrétní požadavky z dokumentace nevyplývají).

Mikroregion Kostecko

Město Kostelec na Hané je součástí a vedoucím prvkem Dobrovolného svazku obcí – Mikroregion Kostecko, jež sídlí právě v Kostelci na Hané. Při tvorbě ÚP je nutno respektovat vize a rozvojový program tohoto mikroregionu, koordinovat požadavky s těmito dokumenty a se zájmy mikroregionu včetně vytváření nových funkčních vazeb.

Místní akční skupina (MAS) Region HANÁ

Město Kostelec na Hané je také součástí místní akční skupiny MAS Region HANÁ z. s., se sídlem v Náměšti na Hané. Navržené řešení ÚP musí být v koordinaci s požadavky strategických a rozvojových dokumentů týkajících se této skupiny, např.: Strategie CLLD RH2015-2020.

Požadavky vyplývající z širších územních vztahů a z rozvojových koncepcí a programů Olomouckého kraje jsou vyhodnoceny podrobně v kap. A.1.3. Příslušnost k mikroregionu Kostecko a MAS Region Haná je zohledněn v ÚP v obecné rovině – vazba města zejména na Hanou s jejími charakteristikami a vlastnostmi (krajina, problémy, potenciál atd.).

A.1.5. Požadavky na ochranu a rozvoj historických, kulturních a urbanistických hodnot území

Řešené území je územím s předpokladem výskytu archeologických nálezů.

Plně respektovány budou památky, které jsou zapsány do Ústředního seznamu nemovitých kulturních památek České republiky.

V řešeném území se nacházejí tyto kulturní památky:

33 504/7-5592	Sýpka č. pop. 107	1299/1
45 407/7-5582	Kostel sv. Jakuba Staršího	1326
5583	Ohradní (hřbitovní) zeď s bránou u kostela	1325
5584	Socha P. Marie u kostela	1326
5585	Socha sv. Valentina	1292
21 623/7-5594	Hlavní kříž na hřbitově	1411
19 461/7-5586	Socha sv. Jana Nepomuckého	1343
47 861/7-5593	Pirkův pomník na hřbitově	1411
10 414/7-8542	Kříž	564
45 269/7-5589	Dům, Jakubské nám. č. pop. 17	1052
10 418/7-8536	Hraniční kámen na zahradě č. pop. 163	1301

Respektovány budou i památky místního významu na území města Kostelce na Hané:

1. Kaplička P. Marie Lurdské (Ulice Přemyslovka)
2. Kaple sv. Františka z Assisi (hřbitov)
3. Kříž na ul. Za Branou
4. Kříž na ul. 8. května
5. Památník Petra Bezruče (Tyršova ulice)

Respektovány budou válečné hroby:

1. Pomník obětí 1. světové války (Josef Kaštil)
2. Válečný hrob s ostatky – hrob pěti obětí 1. světové války
3. Hrob dvou obětí 1. světové války
4. Pomník obětem 2. světové války
5. Pomník obětem 1. světové války
6. Pomník obětem 2. světové války
7. Pomník obětem 4. 12. 1805 – Napoleonské války

V řešeném území je nutné respektovat a chránit kulturní a stavební dědictví města jako celku i okolní krajiny, a to konkrétně historické jádro a jeho půdorysnou stopu, tradiční urbanistickou strukturu, její půdorysné a prostorové uspořádání, které patří k významným hodnotám území a dále historické členění zastavěného území a respektovat tradiční kulturní hodnoty původní krajiny.

Hodnotou řešeného území jsou četná archeologická naleziště (viz koordinační výkres), která dokládají historický vývoj sídla. Kulturní nemovitý fond i další významné stavby (architektonicky, prostorové charakteristiky apod.) dotváří charakter a význam města (např. kostel Kostel sv. Jakuba Staršího aj.). Při tvorbě návrhu územního plánu byly nemovité kulturní památky i památky místního významu zohledněny, jsou součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a vyznačeny v koordinačním výkrese.

Respektovat tradiční urbanistickou strukturu znamená předejít ztrátě identity daného území, identity celého regionu, zamezit nevhodným změnám struktury osídlení a změnám struktury samotných sídel.

Plochy jsou vymezovány především s ohledem na historický vývoj, požadované hlavní využití (např. bydlení s příměsí občanského vybavení apod.) a specifický převažující charakter sevřené řadové zástavby. Zástavba se vyznačuje relativně jednotnou strukturou i charakterem, přičemž se jedná z hlediska urbanistického o hodnotu v území. S ohledem na tyto skutečnosti je definována převažující struktura zástavby – např. převážně sevřená řadová zástavba v plochách SM – s tím, že je požadováno respektovat převážně obdélníkový půdorys zástavby zastřešené sklonitou (sedlovou) střechou s orientací delší strany rovnoběžně s uliční čarou (okapová orientace) a výškovou hladinou 1NP + podkrovní, zejména v návaznosti na obdobný charakter stávající okolní zástavby. Regulativ, který požaduje přizpůsobení nové zástavby svým objemem, hmotovým řešením, tvarem, podlažností a typem zastřešení převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby, představuje stanovení podmínky prostorového uspořádání – úpravu charakteru a struktury zástavby ve smyslu čl. I odst. 1 písm. F) přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb. ve spojení s ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona. Při úpravě či využívání ploch by tak měl být kladen důraz na řád struktury, která je základním znakem zástavby zejména v plochách smíšených obytných městských (SM). V obecné rovině je požadováno také respektovat výškovou hladinu, objemové parametry a charakter střešní krajiny bezprostřední okolní zástavby – smyslem regulace je zachování základních měřítek (znaků) charakteru zástavby, které vytváří výraz (identitu) sídla. Smyslem je ochránit strukturu zástavby s čitelnou strukturou uličního charakteru, jež se vyznačuje řazením obytných staveb jednotlité směrem k veřejnému prostranství. Speciálně je požadováno respektovat sevřenou řadovou zástavbu – nové stavby, nástavby i přístavby musí respektovat jak jednotnou uliční linii, tak danou strukturu zástavby. Požadavek koncepce - nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu staveb pro bydlení (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku) – se promítá i do regulace v tom smyslu, že na zastavěných stavebních pozemcích nelze připustit vznik další obytné zástavby (zástavba v zahradách) - bez vazby na stávající či navržené veřejné prostranství.

Respektovat limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí a zohlednit hodnoty území.

Limity v podobě ochranných pásem a dalších omezení, i hodnoty území, jsou v řešení koncepce návrhu územního plánu zohledněny, promítnuty jsou v koordinačním výkrese (II.B1).

A.1.6. Požadavky na rozvoj území obce, plošné a prostorové uspořádání území a urbanistickou koncepci

- Stanovit vhodnou urbanistickou koncepci, která bude mimo jiné respektovat historický půdorys obce včetně registrovaných kulturních památek, památek místního významu i památkově hodnotných a zajímavých objektů a která bude respektovat také urbanistickou stopu zástavby. Urbanistická stopa původní zástavby je nespornou hodnotou území, utvářející základní obraz obce

Urbanistická koncepce vychází ze základního rámce daného polohou sídla a jeho postavením ve struktuře osídlení. Respektuje a rozvíjí stávající urbanistickou strukturu území a v návaznosti na ni určuje podmínky pro další rozvoj funkcí současně s podmínkami pro zachování a ochranu kulturních a přírodních hodnot v území a posílení ekostabilizačních funkcí krajiny a možnostmi rekreačního využívání krajiny. Urbanistická koncepce zohledňuje rovněž historický vývoj města – viz vymezení obytných ploch SC, SM a BI. Urbanistická stopa původní zástavby je zohledněna i v požadované regulaci, zejména v plochách SM, SC. Při tvorbě návrhu územního plánu byly nemovité kulturní památky i památky místního významu zohledněny, jsou součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a vyznačeny v koordinačním výkrese.

- rozvoj města na nových plochách bude řešen zejména v návaznosti na stávající zástavbu v souladu s potřebami a rozvojem města a s ohledem na životní prostředí a ekologickou únosnost území

Urbanistická koncepce územního plánu je navázána na koncepci danou stávající územně plánovací dokumentací, kterou dále rozvíjí a vhodně doplňuje v parametrech dle současného vývoje a poznání. Zachováván je stávající krajinný ráz při respektování přírodních, kulturních a historických hodnot v území a dále je posilována ekostabilizační funkce krajiny.

- nově nebudou navrhována sídla nebo samoty ve volné krajině,

Respektováno - žádné nové obytné plochy v krajině, bez vazby na zastavěné území, nejsou navrhovány.

- prověřit stávající plochy zastavěného území a stanovit přiměřenou regulaci pro jejich rozvoj

Pro jednotlivé plochy (funkce) zastavěného území jsou stanoveny podmínky pro využití (viz kap. F. Návrhu), zároveň jsou stanoveny i principy a zásady urbanistické koncepce a kompozice, či zásady pro rozhodování v území, jež mají také za cíl usměrňovat rozvoj území.

- prověřeny budou všechny návrhové plochy vymezené v platném Územním plánu Kostelec na Hané

Všechny návrhové plochy v platném ÚP města Kostelec na Hané byly prověřeny.

- prověřit vymezení hlavních ploch pro rozvoj bydlení (individuální i hromadné), s ohledem na velikost města

Plochy změn pro bydlení jsou navrhovány výhradně ve formě individuálního bydlení (BI), nicméně v rámci ploch SC a SM, odpovídající významu města, je možné realizovat i výstavbu hromadného bydlení (při splnění podmínek prostorové regulace).

- kromě urbanizace nových ploch budou prověřeny i kvalitativní změny (přestavby) stávajícího zastavěného území

K přestavbě pro bydlení je navrhován areál golfového hřiště – využití je podmíněno zpracováním územní studie (US.1). Ostatní „kvalitativní“ přestavby (bez změny funkce či pro funkce přípustné v daných plochách) je možné realizovat i v rámci stabilizovaných ploch dané funkce.

- prověřit nové možné plochy pro sport, občanskou vybavenost, výrobu a skladování

Po prověření jsou ponechány rozvojové plochy v rozsahu odpovídajícímu platnému územnímu plánu, tj. OS č. 22 a VU č. 33. Jedná se o dostatečnou rezervu k rozvoji daných funkcí, zároveň jde o plochy dlouhodobě stabilizované a není důvod ke změnám.

- prověřit lokality se zachovalým místním rázem a podmínky jejich rozvoje

Odpovídá výše uvedenému – místní ráz je dán zejména urbanistickým charakterem zástavby, strukturou veřejných prostranství a významnými stavbami – zejména v plochách SM, SC. Pro tyto plochy, jako odraz historického vývoje, je kladen důraz na regulaci struktury a charakteru zástavby.

- aktualizovat zastavěné území a zastavitelné plochy

Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s ustanovením § 58 stavebního zákona a metodickými pokyny (Vymezení zastavěného území – zveřejněno 3. 10. 2013, Výklad definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ – zveřejněno 10. 10. 2016). Podkladem pro vymezení zastavěného území jsou jak mapové podklady územního plánu k datu zahájení prací (31. 1. 2023), tak aktuální katastrální mapa (WMS služba) a průzkumy v terénu k datu 1. 8. 2023. Zastavěné území je vyznačeno ve Výkresu základního členění území a v Hlavním výkresu.

Zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na koncepci ÚP a dosavadní využívání území.

- v souvislosti s nově navrženými zastavitelnými plochami dořešit i vnitřní komunikační síť, napojení na cyklistické a pěší trasy s cílem zvýšení propustnosti území a dosažení optimální dopravní obslužnosti funkčních ploch

Komunikační síť pro zastavitelné plochy bydlení je dána (viz členění plochami veřejných prostranství pro komunikace), pro plochu BI č. 10 bude pak řešena v rámci územní studie. Podrobnější členění jiných ploch (např. plochy výroby VU č. 33) lze řešit dále v rámci potřeby a podrobnějších záměrů.

- navrhnout taková opatření na zemědělském půdním fondu s cílem snížení erozní ohroženosti půd a zvýšení ekologické stability území

Jsou navrženy plochy ZK č. 63 – 65, NU č. 40 a další plochy, zejména za účelem tvorby ÚSES, jež sloužící primárně ke zvýšení ekologické stability krajiny, zvýšení retence území v bezprostřední blízkosti Romže, i ke zvýšení rekreačního potenciálu pro obyvatele města. Snahou je změnit intenzivní využívání zemědělského půdního fondu a provést výsadbu zeleně či zalesnění k dosažení vyšší ekologické stability a rozšíření ploch zeleně. Plochy navazují na stávající lužní lesy kolem Romže.

- řešit i problematiku ploch smíšených nezastavěného území – přírodní

Plochy smíšené nezastavěného území nejsou vymezovány – charakter území tomu neodpovídá (je třeba obecně hájit bonitní ZPF a nepřipouštět automatickou přeměnu mezi PUFL a ZPF)

- vytvořit podmínky pro posilování trvale udržitelného rozvoje území, realizaci chybějících prvků ÚSES a tvorby krajiny

Územní plán vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj města, tj. vyvážené podmínky pro pilíř životního prostředí, hospodářský rozvoj i soudržnost společenství obyvatel. ÚSES je vymezován s ohledem na metodické principy, na úrovni územního plánu jsou maximálně zohledňovány zejména požadované prostorové a funkční parametry tak, aby zůstal prostor pro tvorbu konkrétního plánu ÚSES (tj. snaha nenavrhovat ÚSES jen v minimálních potřebných parametrech a ponechávat prostor pro zpřesnění v navazujících činnostech).

A. 1. 6. 1. Další požadavky

a) Požadavky od občanů

Prověřit zejména tyto požadavky:

- prověřit možnost změny funkčního využití plochy na pozemku parc. č. 2528/3 v k. ú. Kostelec na Hané, tak aby zde mohla být znovu postavena chata

NEVYHOVĚNO- jedná se o lokalitu, která je zcela mimo urbanizované území, bez odpovídajícího přístupu či možnosti napojení na infrastrukturu. Zároveň v dané ploše nelze stavbu při zohlednění výšky mytního porostu realizovat – je zcela obklopena pozemky plnicích funkci lesa. Vymezení plochy pro rekreaci (RI) tak nesplňuje podmínky a požadavky stanovené prioritami územního plánování, resp. koncepce ÚP Kostelec na Hané.

- prověřit možnost přehodnocení maximálně přípustného zastavění pozemku u ploch pro výrobu a skladování na 80-85% (jedná se o areál firmy Makovec)

VYHOVĚNO – podmínky byly prověřeny. Požadováno je nově pro všechny plochy výroby všeobecné (VU), v rámci které je stabilizován i areál firmy Makovec a.s., že součástí ploch musí být minimálně 10 % zeleně (tj. bez zástavby a zpevněných ploch). Uvedeným je zajištěn alespoň částečný podíl nezastavěných a nezpevněných ploch – jak pro účely vsakování vod, tak zejména ke zmírnění nevhodného působení výroby (zejména vzrostlá zeleň) apod.

- prověřit možnost změny způsobu využití pozemku parc. č. 719 v k. ú. Kostelec na Hané a uvedení do souladu se současným stavem, je zařazen do ploch sady, zahrady, ale nachází se zde objekt chaty, postaven v 60. letech minulého století.

ZOHLEDNĚNO částečně – jedná se o oplocený pozemek zahrady (rovněž dle údajů katastru nemovitostí), na němž je vybudována drobná stavba (odhadem 25 m²). Pozemek je součástí navrhované plochy ZZ č. 57, a to zejména z důvodu nevhodnosti využití pro bydlení (blízkost dráhy). Koncepce zeleně zahrad a sadů je územním plánem nastavena jak s ohledem na ochranu struktury zástavby, tak pro účely respektování limitů v území a usměrňování rozvoje bydlení. Přípustným využitím v plochách ZZ jsou hospodářské stavby (stavby pro zemědělství) související s hlavním využitím max. zastavěné plochy 50 m² a oplocení, což respektuje i stav na daném pozemku. Nelze však připustit s ohledem na výše uvedené využití pro pobytovou funkci (BI, RI).

- prověřit možnost změny způsobu využití pozemku parc. č. 1407 v k. ú. Kostelec na Hané z ploch orné půdy na plochu bydlení

NEVYHOVĚNO - jde o pozemek v sousedství hřbitova (OH) a plochy drobné výroby (VD), bez jakékoli vazby na plochy stejné funkce (bydlení). Využití pozemku pro bydlení není vhodné v kontextu okolních funkcí, je v rozporu s prioritami územního plánování a nerespektuje ani pietní pásmo hřbitova.

- prověřit možnost převedení pozemků parc. č. 798/1, 799, 800/1, 800/7, 800/8, 801/1 a 801/6 v k. ú. Kostelec na Hané z ploch zemědělských (sady, zahrady) na plochy pro bydlení jako lokalitu B12

NEVYHOVĚNO - požadavek na vymezení plochy bydlení je v rozporu se zásadami urbanistické koncepce i zásadami pro rozhodování v území. Jde o pozemky zahrad za stávající zástavbou pro bydlení, bez patřičného přístupu. Obytná funkce je navrhována jen s cílem doplnění stávající urbanistické struktury při respektování urbanistické kompozice. Pozemky pro obytnou zástavbu musí být přístupné ze stávajícího nebo navrženého veřejného prostranství; nepřipustit vznik další zástavby mimo stanovené uliční fronty a nezastavovat „vnitrobloky“ stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu staveb pro bydlení (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věčné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku. Zároveň se pozemky nachází v blízkosti dráhy a jejím ochranném pásmu. Kolem železniční dráhy je sice vedena účelová komunikace, nicméně ta nemá parametry pro tvorbu veřejného prostranství, kdy navíc nelze realizovat komunikaci pod vedením vysokého napětí a potenciální zástavba by byla umístována v blízkosti samotné železniční dráhy (rozpor s prioritou čl. 23 PUR ČR).

Na základě uplatněných námitek a vyhodnocení veřejného projednání byla nakonec část plochy zeleně zahrad a sadů (ZZ) dle pokynů pořizovatele vymezena jako plocha bydlení individuálního (BI) – a to po ochranné pásmo dráhy. Vzhledem k výše uvedenému však tato úprava není v souladu s koncepcí ÚP (...).

- prověřit možnost převedení pozemku parc. č. 1601/27 v k. ú. Kostelec na Hané z ploch výroby a skladování na plochu pro bydlení

VYHOVĚNO – po prověření podmínek v území je vymezeno jako součást plochy bydlení (BI). Využití lokality je řešeno systémově – ve vazbě na ul. Nová. Na pozemku parc. č. 1601/27 v k. ú. Kostelec na Hané se nachází administrativní budova, která objemově zapadá do navazující zástavby pro bydlení. Není tedy důvod neumožnit využití zástavby pro bydlení, což koresponduje i s navazující stavbou RD na parc. 1601/25. V souladu s podmínkami pro využití však platí, že stávající (existující) zástavba vybočující z definovaných podmínek pro využití příslušné funkční plochy či překračující nastavenou regulaci (podlažnost, zastavěná plocha) není nastavenými podmínkami pro využití, plošnou a prostorovou regulací dotčena; nesmí však dojít k dalšímu rozvoji funkce, zvýšení výškové hladiny či zvětšování zastavěné plochy (přístavby a nástavby) – viz stavba na parc. 1601/26.

- prověřit možnost převedení pozemků parc. č. 2205/1 a 2204/1 v k. ú. Kostelec na Hané z ploch zemědělských (sady, zahrady) na plochy bydlení

NEVYHOVĚNO - jde o pozemky sadů (dle KN), zpřístupněné účelovou komunikací se severní strany. Pozemky se nachází za zástavbou ulice Za Humny, bez odpovídajícího přístupu a technické infrastruktury. Využití lokality pro bydlení je v rozporu s urbanistickou koncepcí města. Limitem území je vymezené nevýhradní ložisko nerostných surovin – ložisko cihlářské suroviny (hlína, jílový sediment, spraš), kdy i MPO doporučuje v zájmu ložiska vypuštění (nezpracování) záměrů. Po veřejném projednání jsou pozemky vymezeny jako plochy zahrad a sadů (ZZ).

- prověřit možnost převedení pozemků parc. č. 2053/5 a 2053/2 v k. ú. Kostelec na Hané z ploch občanského vybavení (tělovýchova, sport) na plochy pro bydlení

VYHOVĚNO částečně (s výhradou) – viz plocha přestavby BI č. 10

Vyhověno pouze v rozsahu pozemku parc. č. 2053/5 a stávající stavby na parc. č. 2053/4 (v rozsahu 4,17 ha). Jde o plochu současného golfového hřiště v návaznosti na obytnou zástavbu v jižní části města. Plocha je dobře napojitelná na veřejnou infrastrukturu z ul. Legionářská a obrovskou devízou je, že se nejedná o zemědělský půdní fond. V souladu s prioritami územního plánování jsou tedy vytvářeny podmínky pro transformaci využití území bez dopadů na ZPF. Nicméně problematická je poloha za plochou pro potenciální přeložku silnice II/366 a také chybějící kontext vazby na

stávající strukturu obytné zástavby. Vzhledem k zájmu města o rozvoj v této lokalitě a faktu, že budou vytvořeny podmínky pro rozvoj bydlení podepřené vhodnými vlastnickými vztahy (odpadá vlastnická roztržičnost bránící mnohdy reálnému využití navržených ploch), bez dopadu na půdní fond (ostatní plocha) je požadavku částečně nakonec vyhověno. Nicméně využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie, jež prověří podrobnější organizaci plochy (zejména rozčlenění na jednotlivé stavební pozemky, vymezení pozemků pro veřejné prostranství, veřejnou infrastrukturu atd.). Minimální velikost nových stavebních pozemků 800 m², výšková hladina max. 2 NP + podkroví.

- *pozemků parc. č. 4030 a 4032 v k. ú. Kostelec na Hané z ploch zemědělských (orná půda) na plochy pro bydlení*

NEVYHOVĚNO – v současnosti není rozvoj zástavby nad ulicí Palackého aktuální. Pozemky jsou součástí ucelené plochy zemědělského půdního fondu – intenzivně využívaná orná půda. Území je celkově pro systémový rozvoj podél celé komunikace výrazně limitováno vedením technické infrastruktury (telekomunikační kabely, vedení VN a vodovodu). Vymezení jen dílčích pozemků pro bydlení, bez vazby na stávající zástavbu, je v rozporu s prioritami územního plánování (čl. 16 – při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území).

- *pozemku parc. č. 2199 v k. ú. Kostelec na Hané z ploch zemědělských (orná půda) na plochy bydlení*

Pozemek neexistuje a nebyl dohledán.

- *prověřit vymezení pozemků parc. č. 4242/1, 4242/2 a 4243 v k. ú. Kostelec na Hané na plochy pro bydlení*

VYHOVĚNO částečně – viz zastavitelné plochy **BI č. 2 a OS č. 22**

Plochy, jejichž součástí jsou v koncové poloze u plochy sportu (OS) i předmětné pozemky, navazují na postupně realizované obytné plochy na ulici Polní, a vytváří tak podmínky pro ucelenou zástavbu podél této ulice. Plocha bydlení přechází následně dál směrem k Romži v plochu pro sport a tělovýchovu (nahrazuje koncepci zahrad a sadů a vytváří podmínky pro rozvoj sportu v návaznosti na stávající areál). Předpokladem využití pro bydlení je realizace veřejného prostranství v parametrech odpovídajících prováděcím předpisům. Zaokružování dopravy je zajištěno na plochu DS č. 30 a stávající ul. Legionářská.

Požadováno je, aby vnější hrana obytné zástavby na pozemcích v ploše byla jednoduše řazena směrem k veřejnému prostranství (tj. ul. Polní) při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Vyhověno tak není rozvoji bydlení na pozemcích, které již nemají vazbu na požadovanou strukturu zástavby, tj. ul. Polní.

- *prověřit další rekreační výstavbu v prostoru katastrálního území města Kostelce na Hané ve směru na Hluchov, zejména na pozemcích parc. č. 4787, 4788 a 4790 v k. ú. Kostelec na Hané*

VYHOVĚNO částečně – viz zastavitelná plocha **RI č. 20**

Plocha navazuje na stávající stavbu RD a celkově se nachází v lokalitě Vinohrady s rekreační zástavbou. Kritériem pro vyhovění je zejména možnost napojení na technickou infrastrukturu obce Bílovice-Lutotín s napojením na existující místní komunikaci. Z toho důvodu je plocha vymezena na části pozemků přiléhajících k dané infrastruktuře. Plocha umožní výstavbu 2 rekreačních objektů, při splnění prostorové regulace staveb pro individuální rekreaci. V rámci koncepce územního plánu je jinak požadováno dále významně nerozvíjet podmínky pro pobytové rekreační využití území (RI), a podpořit zejména rozvoj nepobytové rekreace, především v návaznosti na území kolem Romže.

- *prověřit vymezení pozemku parc. č. 1206/21 v k. ú. Kostelec na Hané na plochu dopravní infrastruktury, případně doplnění regulativu pro plochu výroby a skladování o stavby garáží s přípustným zastavěním 100 %*

ZOHLEDNĚNO – na daném pozemku se nachází stavba charakteru garáže (nevidovaná v KN), v návaznosti na stávající stavby garáží. Tvoří funkční celek s těmito stavbami oddělených od areálu drobné výroby (VD) zdí, a je proto vymezena jako součást plochy dopravy silniční (DS).

- *prověřit možnost převedení pozemků parc. č. 311/1, 311/2, 311/3, 311/6, 312 v k. ú. Kostelec na Hané do ploch umožňující výstavbu a provozování supermarketu, drobnou výrobu a poskytování služeb*

VYHOVĚNO – viz plocha přestavby **HU č. 32**

Jde o plochu v blízkosti železničního nádraží, jež je v současnosti využívána, jež je přístupná z komunikace III. tř. (ul. Smržická). V současnosti je plocha využívána pro zpracování dřeva. Plocha smíšená výrobní všeobecná (HU) je navržena za účelem přestavby stávajícího dřevozpracujícího areálu s tím, že nově je uvažováno s využitím pro komerční aktivity v kombinaci s výrobními a nevýrobními službami. Plocha je pro tyto účely napojená na kapacitně vyhovující komunikaci III. tř. (ul. Smržická) v blízkosti silnice II/366 a železniční stanice. Zároveň je odcloněna od ploch bydlení a je v dostupnosti odpovídající technické infrastruktury, čímž jsou splněny základní principy a zásady územního plánování. Výstavbu je požadováno řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby, nová výstavba svým objemovým uspořádáním nepřevyšuje charakter okolní zástavby. Součástí návrhových ploch musí být minimálně 20 % zeleně (tj. bez zástavby a zpevněných ploch), v rámci stabilizovaných ploch realizovat maximální podíl zeleně, zejména k odclonění od ploch obytných

a)1 Další požadavky občanů, které vyplývají z projednávání návrhu zadání

- prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 4084, 303/1, 302/1, 301, 300/1, 1696/1 v k. ú. Kostelec na Hané z plochy zemědělské na plochu bydlení.

NEVYHOVĚNO – jedná se o plochy převážně se vzrostlou zelení, jednak v lokalitě za železničním nádražím (delší dobu nevyužívaná okrasná zahrada, charakter lužního lesa, významný krajinný prvek), a pak také za sběrným dvorem. Plochy se nachází v blízkosti dráhy (ochranné pásmo) a také plochy výroby (VU) – rozvoj pro bydlení je tedy v rozporu s principy a prioritami územního plánování, zejména ve vztahu k nevhodnému funkčnímu členění území (např. viz čl. 23 PUR ČR - vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel, čl. 24a PUR ČR - vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů). Rovněž koncepcí územního plánu je požadováno hájit plochy stávající zeleně.

Nad rámec Zadání byly uplatněny následující požadavky na změny v území:

- změna na parc. č. 4885/1 a 4885/2 na plochu pro rekreaci

ZOHLÉDNĚNO - Jde o pozemky s existující účelovou stavbou v lokalitě Vinohrady. Jedná se o lokalitu se soustředěním staveb pro individuální rekreaci. S ohledem na existující navazující zástavbu jsou pozemky (z části odpovídající navazujícím plochám) vymezeny jako plochy rekreace individuální (RI).

- změna na parc. č. 4013 na plochu pro individuální bydlení

NEVYHOVĚNO – v současnosti není rozvoj zástavby nad ulicí Palackého aktuální. Pozemek je součástí ucelené plochy zemědělského půdního fondu – intenzivně využívaná orná půda. Území je celkově pro systémový rozvoj podél celé komunikace výrazně limitováno vedením technické infrastruktury (telekomunikační kabely, vedení VN a vodovodu). Vymezení jen dílčích pozemků pro bydlení, bez vazby na stávající zástavbu, je v rozporu s prioritami územního plánování (čl. 16 – při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území). Samotný pozemek, který je předmětem žádosti o změnu, je zcela limitován vedením technické infrastruktury a je v podstatě nevyužitelný. Po veřejném projednání je pozemek součástí plochy zahrad a sadů ZZ č. 59.

- změna na parc. č. 1601/49 a 1601/27 na plochu pro bydlení

VYHOVĚNO – po prověření podmínek v území je vymezeno jako součást plochy bydlení (BI). Využití lokality je řešeno systémově – ve vazbě na ul. Nová. Na pozemku parc. č. 1601/27 v k. ú. Kostelec na Hané se nachází administrativní budova, která objemově zapadá do navazující zástavby pro bydlení. Není tedy důvod neumožnit využití zástavby pro bydlení, což koresponduje i s navazující stavbou RD na parc. 1601/25. V souladu s podmínkami pro využití však platí, že stávající (existující) zástavba vybočující z definovaných podmínek pro využití příslušné funkční plochy či překračující nastavenou regulaci (podlažnost, zastavěná plocha) není nastavenými podmínkami pro využití, plošnou a prostorovou regulací dotčena; nesmí však dojít k dalšímu rozvoji funkce, zvýšení výškové hladiny či zvětšování zastavěné plochy (přístavby a nástavby) – viz stavba na parc. 1601/26.

- změna na parc. č. 4161 na plochu pro bydlení

NEVYHOVĚNO – v současnosti není rozvoj bydlení na dané parcele aktuální. Jedná se o ucelenou plochu ZPF s provedenými investicemi. K dostavbě pro bydlení je navrhována nedostavěná plocha ulice Trávníky s přechodem do zahrad, jež tvoří izolaci od plochy dráhy. Na požadovaném pozemku by se nabízela zástavba podél stávající účelové komunikace (kolmé na ul. Trávníky), jež by ale byla částečně jak v sousedství plochy výroby (VU) tak plochy dráhy, což je v rozporu s principy a prioritami územního plánování (např. viz čl. 23 PUR ČR - vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel, čl. 24a PUR ČR - vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů).

- změna na parc. č. 76 a 78/1 na plochu pro bydlení (rodinné domy)

ZOHLÉDNĚNO – po prověření podmínek v území je vymezeno jako součást plochy smíšené obytné centrální (SC). Jedná se o pozemky v centru města, přístupné z ulice Nerudova. Využití pozemků pro výstavbu však musí respektovat požadavky regulace v dané ploše.

- *změna na parc. č. 1601/32 a 1601/33 na plochu pro řadové garáže pro vlastní potřebu (výroby a skladování)*

ZOHLEDNĚNO – pozemky jsou součástí plochy drobné výroby (VD) vedle sběrného dvora. V dané ploše je tak možné realizovat jak stavby pro drobnou výrobu, tak slučitelnou dopravní infrastrukturu (tedy i řadové garáže související s provozovanou činností).

- *změna na parc. č. 4217 na zahradu*

Jedná se o pozemek u silnice II/366, 160 m od posledního RD. Pozemek je součástí plochy zeleně (ZU č. 43) mezi stávající komunikací a plochou pro její přeložku. Změny kultur nejsou podrobností územního plánu a změna využití na zahradu je obecně možná (...). Nicméně přihlédnout je nutné k regulaci dané plochy, kdy v ploše ZU není možné např. oplocování či výstavba.

- *změna na parc. č. 4484 na plochu pro výrobu a skladování (skladování v zemědělství)*

NEVYHOVĚNO – jde o pozemek u silnice II/366, součást velkovýrobně obhospodařované orné půdy vysoké bonity. Pozemek je bez vazby na zastavěné území, veřejnou infrastrukturu i plochy dané funkce (výroba). Vymezování zastavitelných ploch v krajině je v rozporu s urbanistickou koncepcí územního plánu, i v rozporu s prioritami územního plánování (např. čl. 16 - při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území).

- *změna na parc. č. 2083/3 na plochu smíšenou obytnou, popř. výroby a skladování nebo plochu rekreace*

NEVYHOVĚNO – pozemek parc. č. 2083/3 leží u Romže a dle katastru nemovitostí jde o zahradu – což odpovídá i skutečnému využití. Pozemek je zpřístupněn účelovou komunikací, v jejíž stopě je navrhována přeložka silnice II/366. Pozemek je s ohledem na urbanistickou koncepci součástí stabilizované plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ). Využití pro bydlení, rekreaci či výrobu je nevhodné – bez vazby na plochy obdobné funkce, bez možnosti připojení na veřejnou infrastrukturu včetně nevyhovujícího přístupu.

- *změna plochy mezi ul. Za Humny, silnicí na Stařechovici a polní cestou na parc. č. 5191 na plochu pro bydlení*

VYHOVĚNO částečně – viz **BI č. 8, 9**

V rámci urbanistické koncepce jsou navrhovány plochy BI č. 8 a 9, jež doplňují stávající zástavbu ul. Za Humny. Vnější hrana obytné zástavby bude jednoduše řazena směrem k veřejnému prostranství při obvodu plochy (uliční charakter zástavby) – maximální vzdálenost zástavby od veřejného prostranství 25 m. Pozemky dále do krajiny představují pozemky orné půdy, částečně sadů a zahrad (dle KN), zpřístupněné jak ze silnice III. tř. od východu, tak účelovou komunikací se severní strany. Ostatní pozemky (či jejich části) se nachází za navrhovanou a stávající zástavbou ulice Za Humny, bez odpovídajícího přístupu a technické infrastruktury. Využití lokality pro bydlení je v rozporu s urbanistickou koncepcí města. Limitem území je vymezené nevýhradní ložisko nerostných surovin – ložisko cihlářské suroviny (hlína, jílový sediment, spraš), kdy i MPO doporučuje v zájmu ložiska vypuštění (nezpracování) záměrů.

- *vymezení veřejně prospěšných staveb Sportoviště – Fotbalový areál na parc. č. 2005/1 a 2061/3 – za účelem rozvoje*

Důvodem k vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je zejména zajištění podmínek k pozemkům pro daný účel, tj. lze omezit práva k pozemkům potřebným k uskutečnění staveb nebo opatření ve veřejném zájmu (lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům omezit). Nicméně v daném případě není zřejmý účel požadavku – pozemky jsou součástí plochy sportu (OS) v zastavěném území a jsou ve vlastnictví žadatele (...). Pokud se jedná o vynětí ze ZPF pro konkrétní rozvojové záměry v ploše, jež zahrnuje i pozemky stále vedené jako ZPF (v žádosti zmíněno), pak toto je možné pro konkrétní záměry realizovat v souladu s územním plánem (...).

- *změna na parc. č. 1063/5 a 2986/1 na plochu pro garáž*

ZOHLEDNĚNO – požadavek směřuje k zohlednění provedené stavby garáže, jež je umístěna na pozemku města plnícího funkci veřejného prostranství (v koncové poloze a pod oplocením, tvořící zastavěný stavební pozemek se stavbou RD), částečně také na pozemku vodního toku. Vzhledem ke stavu v území, i koncepci veřejných prostranství (daný pozemek není řešen jako samostatná plocha veřejného prostranství vzhledem k jeho povaze a významu), je plocha součástí plochy smíšené obytné městské (SM), jež umožňuje bydlení v kombinaci s občanskou vybaveností a také související stavby, vč. garáží.

b) Požadavky od města Kostelec na Hané

Provéřít zejména tyto požadavky:

- prověřit možnost zrušení funkčního využití plochy pro garáže mezi dráhou a ul. Smržickou. V případě jiného funkčního využití (např. občanská vybavenost) řešit dopad na dopravní situaci na ul. 8. května

ZOHLEDNĚNO – navržená funkční plocha v účinném územním plánu je nahrazena plochou HU č. 32, jež je určena pro přestavbu stávajícího dřevozpracujícího areálu. Nově je uvažováno s využitím pro komerční aktivity v kombinaci s výrobními a nevýrobními službami. Plocha je pro tyto účely napojená na kapacitně vyhovující komunikaci III. tř. (ul. Smržická) v blízkosti silnice II/366 a železniční stanice. Zároveň je odcloněna od ploch bydlení a je v dostupnosti odpovídající technické infrastruktury.

- prověřit možnost rozdělení lokality OB 1, kdy východní část lokality by byla využita pro ochrannou zeleň a západní část pro bydlení v RD

ZOHLEDNĚNO – navržena je plocha ZU č. 41, jež představuje zeleň, k bydlení je určena plocha BI č. 1 tak, aby doplňovala stávající strukturu zástavby. Na základě vyhodnocení veřejného projednání byla však zastavitelná plocha bydlení individuálního BI č. 1 rozšířena na úkor plochy ZU č. 41 až téměř k silnici II. tř.

- prověřit možnost změny funkčního využití severní části pozemků v ul. Husova z plochy bydlení na přídomní zahrady

ZOHLEDNĚNO – v rámci koncepce územního plánu a k ochraně struktury zástavby jsou pozemky v severní části ul. Husova vymezeny jako plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ). Zároveň se nejedná o pozemky vhodné k rozvoji bydlení (přestože již vznikl 1 RD) – jde o polohu za dráhou s nechráněným přejezdem a přeložkou II/366, pozemky jsou zpřístupněny pouze účelovou komunikací.

- prověřit možnost změny funkčního využití lokality B 4 z plochy bydlení na ochranou zeleň

ZOHLEDNĚNO – v rámci urbanistické koncepce zhodnoceno a plocha pro bydlení dle současného ÚP vypuštěna. Nově je plocha určena pro zeleň (ZU č. 43), jež bude tvořit i přechodovou zeleň do krajiny.

- prověřit možnost funkčního využití na pozemku p. č. 1209/1 v k. ú. Kostelec na Hané pro možnou realizaci kompostárny

VYHOVĚNO – navržena plocha TO č. 34 pro nakládání s odpady. Plocha je navržena za účelem zpracování biologicky rozložitelného odpadu (kompostárna). V ploše je stará ekologická zátěž - bývalá skládka komunálního odpadu, zároveň leží v návaznosti na výkup surovin (stabilizováno v rámci plochy výroby drobné – VD). Přístup je zajištěn po pozemcích v majetku města (stávající účelová komunikace).

A. 2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**A.2.1. Dopravní infrastruktura****a) Požadavky vyplývající z platného znění dokumentu Politika územního rozvoje České republiky**

- z PUR ČR v platném znění nevyplývají žádné konkrétní požadavky na řešení,

Podrobné vyhodnocení požadavků dle Politiky územního rozvoje ČR v aktuálním znění je uvedeno v kap. A.1.1.

b) Požadavky vyplývající z platného znění dokumentu ZÚR OK:

- akceptovat v řešeném území D33 – II/449 Smržice, přeložka – zasahuje částečně i do katastrálního území Kostelec na Hané

Po zpřesnění a zapracování do územních plánů nezasahuje přeložka silnice III/449 do řešeného území – v celém rozsahu je vymezena v rámci ÚP Smržice – viz vyhodnocení v kap. A.1.2.

c) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- HC18 přestavba křižovatky- prověřit aktuálnost záměru, případně vyhodnotit a zapracovat prostorové nároky

- SC11 cyklostezka Romže – prověřit možnosti trasování přes území města a koordinovat napojení na území obce Bilovice

- HC17 propojení se Smržicemi a Čelechovicemi – vyhodnotit možnosti návrhu cyklostezky např. kolem železnice

Viz vyhodnocení v této kapitole výše (bod A.1.3).

d) Další požadavky na řešení

- bude prověřeno zajištění dopravní obslužnosti nové zástavby tak, aby byly obousměrně průjezdné a uzpůsobené pro pohyb chodců (zapracování v rámci regulativů)

- bude prověřeno doplnění obslužných komunikací, popř. chybějících chodníků, pěších tras a klidová doprava (stání),

- respektovat zpracované komplexní pozemkové úpravy a to především s ohledem na pozemky určené pro využití v rámci plánu společných zařízení

- zachovat jižní obchvat města od Prostějova až po železniční trať č. 275 (železniční přejezd na ulici Přemyslovka) Od ulice Přemyslovka po výpadevku na Konici vypustit.

Obousměrná průjezdnost, resp. „zaokružování“ dopravy, je jedním ze základních požadavků pro rozhodování v území (viz základní koncepce rozvoje: navrhnout dopravní obslužnost návrhových lokalit přednostně formou zaokružování, resp. při rozhodování v území je požadováno zajistit koordinovaně a komplexně podmínky pro scelování a zaokružování jednotlivých funkčních ploch (neakceptovat dílčí požadavky na změny v území, které svým charakterem neodpovídají typickým urbanistickým a kompozičním znakům sídla). Obslužné komunikace, chodníky a další související dopravní infrastrukturu je možné doplnit v rámci podmínek pro využití jednotlivých ploch. Komplexní pozemkové úpravy byly v návrhu územního plánu respektovány – nenavrhují žádné podstatné změny v organizaci zemědělského půdního fondu a krajiny. Plán společných zařízení je respektován zejména pro realizaci ÚSES. V územním plánu jsou zachovány podmínky pro jižní obchvat – přeložku silnice II/366. Plocha DS č. 30 je navržena nicméně až po napojení zpět na stávající trasu (nikoli jen na ul. Přemyslovka, jež nemá potenciál převést tranzitní dopravu dále mimo město). Ponechána je tedy i část koridoru po stávající komunikaci tak, aby přeložka plnila komplexně svůj účel – tj. odvedení tranzitní dopravy mimo vlastní město.

A.2.2. Technická infrastruktura

Město Kostelec na Hané je zabezpečeno z hlediska technické infrastruktury (vodovod, kanalizace včetně likvidace odpadních vod, plynovod, elektrická energie, elektronická komunikační vedení a zařízení).

a) Požadavky vyplývající z platného znění dokumentu *Politika územního rozvoje České republiky*

- Z PUR ČR v platném znění nevyplývají žádné konkrétní požadavky na řešení.

b) Požadavky vyplývající z platného dokumentu *ZÚR OK*

- Ze ZÚR OK v platném znění nevyplývají žádné konkrétní požadavky na řešení.

c) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- Respektovat limity využití území.

- Nutno prověřit a respektovat připomínku ČEPS,a.s. – provozovatele přenosové soustavy.

Připomínka se týká chybně značeného a vymezeného limitu využití území, a to ochranného pásma nadzemního vedení ZVN 400 kV označeného jako V416.

Šíře ochranného pásma nadzemního vedení ZVN V416 - 400 kV je stanovena na 25 m od průmětu krajního vodiče na zem na obě strany. V platném Územním plánu Kostelec na Hané je ochranné pásmo nadzemního vedení V416 graficky znázorněno chybně, jelikož šíře vymezeného ochranného pásma je cca o 20 m užší než skutečná šíře ochranného pásma nadzemního vedení V416. V platné územně plánovací dokumentaci je nadzemní vedení ZVN - 400 kV značeno jako vedení WN 400 kV. Vedení provozovaná na napěťové hladině 400 kV jsou označována jako zařízení zvláště vysokého napětí - „nadzemní vedení ZVN“. Dle tohoto značení je možné zjistit šíři ochranných pásem zařízení elektrizační soustavy. Značení těchto zařízení jako zařízení „WN“ může být pro dotčené vlastníky mystifikující při jejich činnostech v ochranných pásmech.

Chybné vymezení limitu zařízení přenosové soustavy může mít vliv na zdraví a bezpečnost při činnostech prováděných v ochranném pásmu vedení elektrické energie a může také vést k pochybením při umisťování stavebních záměrů do ochranného pásma elektroenergetického vedení.

Připomínka provozovatele přenosové soustavy se týká účinného územního plánu – resp. vyznačení limitu vedení ZVN a jeho ochranného pásma. V návrhu nového územního plánu je vedení ZVN 400kV znázorněno dle aktuálních dat ÚAP (předaných samotným provozovatelem soustavy), tj. vyznačení ochranného pásma odpovídá skutečné šíři ochranného pásma vedení ZVN 400kV.

d) Další požadavky na řešení

- Objekty obytné zástavby i objekty občanské a technické vybavenosti města Kostelec na Hané jsou zásobovány pitnou vodou z vodovodu Pomoraví. Zásobování nově navrhované zástavby pitnou vodou bude opět uvažováno z tohoto vodovodu.

- Odkanalizování města Kostelec na Hané je pomocí jednotné kanalizace, je zohledněn dosavadní způsob odvedení splaškových a dešťových vod.

- V řešeném území budou plně respektována vedení a zařízení vysokého napětí 22 kV. Zajištění elektrické energie pro nově uvažované zastavitelné plochy bude navrženo v návaznosti na optimální provoz energetických rozvodů.

- V řešeném území budou plně respektována vedení vysokotlakých i středotlakých plynovodů. Zásobování obyvatelstva, výroby, občanské a technické vybavenosti zemním plynem ve městě bude i nadále zajišťováno středotlakými plynovodními rozvody

- Je preferováno vytápění zemním plynem v návaznosti na stávající rozvody plynu. Vzhledem k obecnému požadavku na vytěsňování uhelných paliv z energetické bilance spotřebitelů by mělo být preferováno využívání obnovitelných zdrojů energie, např. energetické biomasy či jakostních biopaliv.

- Do územního plánu budou zapracována komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě.

Jedná se z velké míry jen konstatování – bez požadavků na řešení ÚP. Způsob řešení koncepce odkanalizování a zásobování pitnou vodou je uveden v kap. D) Návrhu – respektován je Plán rozvoje vodovodů a kanalizací. Zásobování energiemi je umožněno v rámci jednotlivých ploch a podmínek pro jejich využití. Vedení sítí technické infrastruktury včetně jejich ochranných pásem je znázorněno v koordinačním výkrese.

A.2.3. Občanské vybavení

- Z PÚR ČR, ZÚR OK ani z ÚAP SO ORP Prostějov nevyplývají žádné konkrétní požadavky.
- Bude prověřena potřeba a opodstatněnost případných nových ploch pro občanské vybavení.
- Bude prověřena potřeba nových ploch pro sport a rekreaci.
- Bude prověřeno umístění kompostárny na pozemku parc. č. 1209/1 v k. ú. Kostelec na Hané na základě vyjádření orgánu ochrany přírody z hlediska zákona o ochraně ovzduší

Občanské vybavení je možné rozvíjet v rámci ploch smíšených obytných (SC, SM). Nové samostatné plochy nejsou navrhovány, navržena je pouze plocha pro rozvoj sportu OS č. 22 (v návaznosti na stávající areál). Pro kompostárnu je navržena plocha TO č. 34 pro nakládání s odpady. V ploše je stará ekologická zátěž - bývalá skládka komunálního odpadu, zároveň leží v návaznosti na výkup surovin (stabilizováno v rámci plochy výroby drobné – VD). Přístup je zajištěn po pozemcích v majetku města (stávající účelová komunikace).

A.2.4. Veřejná prostranství

- Z PÚR ČR, ZÚR OK ani z ÚAP SO ORP Prostějov nevyplývají žádné konkrétní požadavky,
- v místech, kde budou navrženy nové místní komunikace nebo související veřejně přístupné plochy, budou vymezeny plochy veřejných prostranství.

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci a v centrální části města funkce veřejného prostoru. Nová veřejná prostranství lze vymezit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména u ploch obytných v souladu s podmínkami jejich využití.

Nově jsou v rámci územního plánu vymezeny návrhové plochy veřejných prostranství PU č. 23 v trase záhumení účelové komunikace (ul. Polní) pro obsluhu ploch BI č. 2 - 4, PU č. 24 obsluhující plochy BI č. 5 – 7 a PU č. 25, 26 obsluhující plochy pro bydlení BI č. 11 - 16.

Zásadní rozvoj veřejného prostranství představuje i návrh příměstského parku v ploše ZP č. 37 – uvažováno je zde s realizací pěších a cyklistických tras, sportovišť atd.

A. 3. 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

A.3.1. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

a) Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky

- Kromě obecných zásad, uvedených výše v kapitole A, podkapitole A.1.1, nevyplývají z platného znění PÚR ČR žádné další konkrétní požadavky.

Podrobné vyhodnocení požadavků dle Politiky územního rozvoje ČR v aktuálním znění je uvedeno v kap. A.1.1.

b) Požadavky vyplývající z platného dokumentu ZÚR OK

- Kromě zásad obecnějšího charakteru, uvedených výše v kapitole A, podkapitole A.1.2, nevyplývají ze - ZÚR OK žádné další konkrétní požadavky,
- návrh územního plánu obce musí respektovat dokument Koncepce ochrany přírody a krajiny pro území Olomouckého kraje.

Podrobné vyhodnocení požadavků dle Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje v aktuálním znění je uvedeno v kap. A.1.2, programy a studie jsou vyhodnoceny v kap. A.1.3.

c) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Taxativní výčet požadavků na řešení problémů v územně plánovací dokumentaci vyplývajících pro řešené území z Rozboru udržitelného rozvoje území jsou uvedeny výše v kapitole A.1.4. Uvedené požadavky budou prověřeny v rámci řešení ÚP.

- Dále je nutná ochrana všech přírodních i estetických hodnot území.

Vyhodnoceno výše – viz kap. A.1.4.

d) Další požadavky na řešení

- Při dalším rozvoji území musí být zajištěna rovnováha mezi požadavky na urbanizaci území a záměrem na zachování kulturních a přírodních hodnot území,
- rozvojem (urbanizací) území by nemělo dojít k narušení či zhoršení stávajícího krajinného rázu, rámci utváření krajinného rázu prověřit možnosti posílení vyššího podílu vegetačních krajinných prvků v krajině,

- v řešení budou aktualizovány prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezené v platné ÚPD a bude koordinována a zajištěna jejich provázanost na sousední katastrální území,
- bude řešeno integrální provázání všech prvků zeleně v návaznosti na stávající segmenty zeleně, prvky ÚSES a s ohledem na řešení protierozních opatření a krajinný ráz,
- mimo zastavěné území bude prověřena možnost zvýšení prostupnosti krajiny, zejména s ohledem na budování cyklotras a cyklostezek, včetně případného vytvoření komplexního systému umožňujícího, jak přímé propojení města Kostelec na Hané se sousedními obcemi, tak i jejich vzájemné provázání v rámci mikroregionu,
- prověřit a řešit negativní projevy vodní eroze a navrhnout opatření pro její eliminaci,
- návrh územního plánu obce musí respektovat dokument Územní studie krajiny SO ORP Prostějov.
- prověřit možnost funkčního využití zemědělské plochy při výjezdu z Kostece na Hané směr Přemyslovice mezi stávající zástavbou a plánovaným severním obchvatem města na ochrannou zeleň

Návrhem územního plánu je zajištěna rovnováha mezi požadavky na urbanizaci a zachování kulturních a přírodních hodnot území, čemuž odpovídá i regulace jednotlivých ploch. Kulturní i přírodní hodnoty jsou v ÚP zohledňovány a dále rozvíjeny. Krajinný ráz je podporován rozvojem zeleně a požadavky na strukturu i charakter zástavby. Územní systém ekologické stability byl zapracován v odpovídajících prostorových parametrech. Zeleň je stabilizována a dále rozvíjena jednak v rámci koncepce zahrad a sadů (plochy ZZ č. 55 – 59), ale taky v rámci ostatních ploch zeleně v sídle i v krajině (ZU č. 41 – 50, ZK č. 63 – 69). Cílem realizace prvků zeleně v krajině je i podpora protierozní funkce těchto stabilnějších částí krajiny. Prostupnost krajiny je zachována a podporována např. zamezením oplocování. Prostupnost je možno zvyšovat realizací účelových komunikací (v rámci jednotlivých ploch), či budováním cyklostezek apod. Vodní eroze v rámci relativně plochého reliéfu nemá v daném výrazné projevy – přesto jsou v obecné rovině podporovány opatření ke snížení eroze v podobě např. opatření v zemědělství, realizace zeleně, ÚSES atd. Územní studie krajiny SO ORP Prostějov byla respektována – viz kap. A.1.3. Původní plocha B4 mezi stávající zástavbou a plánovaným severním obchvatem města ve směru na Přemyslovice je navržena jako plocha zeleně ZU č. 43.

A.3.2. Požadavky na ochranu přírodních hodnot v území

a) Požadavky vyplývající z platného znění dokumentu Politika územního rozvoje České republiky

- Kromě obecných zásad, uvedených výše v kapitole A, podkapitole A.1.1, nevyplyvají z Politiky územního rozvoje České republiky žádné další konkrétní požadavky.

b) Požadavky vyplývající z platného dokumentu ZÚR OK

- Řešené území města Kostelec na Hané náleží dle ZÚR OK do oblasti se shodným krajinným typem krajinného celku: A: Haná. Podle ZÚR je to oblast s velmi kvalitní zemědělskou půdou. Řešení územního plánu musí respektovat požadavky stanovené pro jednotlivé krajinné matrice (typy uspořádání krajiny), které vytváří podmínky pro zajištění ochrany, podpory a rozvoje jejich rozhodujících atributů – cílové charakteristiky krajiny,
- návrh územního plánu musí respektovat dokument Koncepce ochrany přírody a krajiny pro území Olomouckého kraje.

Podrobné vyhodnocení požadavků dle Politiky územního rozvoje ČR v aktuálním znění, zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, v platném znění, a programů a studií, je uvedeno v kap. A.1.

c) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Taxativní výčet požadavků na řešení problémů v územně plánovací dokumentaci vyplývajících pro řešené území z Rozboru udržitelného rozvoje území jsou uvedeny výše v kapitole A.1.3. Uvedené požadavky budou prověřeny v rámci řešení ÚP.

Dále je nutno v rámci řešení ÚP:

- Minimalizovat zábory ve vyšších třídách ochrany ZPF,
- vytvořit podmínky pro zvýšení ekologické stability a snížení prašnosti v území.

Vyhodnocení záborů půdního fondu je uvedeno v kap. C.4, podmínky pro zvyšování ekologické stability, zejména v souvislosti s řešením ÚSES, jsou uvedeny v kap. B.4.

d) Další požadavky na řešení

Respektovat přírodní památku Pod Záporčským kopcem, významný krajinný prvek Vinohrádky u Lutotína - Stráně nad polní cestou a žel. tratí, arboretum v Kostelci na Hané - bývalá okrasná Zahrada. Do správního území obce zasahuje vymezení míst s dochovaným krajinným rázem Údolí Běleckého a Hlučovského mlýna. Ve správním území obce byly vymezeny nivy vodohospodářsky významných toků a nivy drobných vodotečí.

Respektovat limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí a zohlednit hodnoty území. (vč. přírodních krajinných dominant, krajinných horizontů a panoramat, významných výhledů do krajiny, případně kompozičních a sídelních os, vyhlídkových bodů, významných stromů).

V řešení územního plánu plně budou respektovány limity vyplývající ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (chráněná území přírody, ochrana vodních toků a ploch, územní systém ekologické stability krajiny), zákona o ochraně životního prostředí a dalších zákonných předpisů.

Přírodní památka Pod Záповědským kopcem je stabilizována částečně jako biocentrum ÚSES, částečně jako plochy lesní všeobecné (LU) a plochy vodní a vodních toků (WT). Jedná se o území chráněné podle zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb.), podmínky ochrany jsou dány rozhodnutím o vyhlášení, a promítají se i do péče o území. Údaje o VKP nejsou součástí ÚAP (nemohly být promítnuty do koordinačního výkresu), nicméně v řešení ÚP jsou zohledněny (zachování podmínek). Nivy vodohospodářsky významných toků představují zejména území kolem Romže a Českého potoka, v nichž jsou navrhována zejména opatření ke zvýšení ekologické stability spojená se zvýšením retence atd. Přírodní a krajinné dominanty, krajinné horizonty a panoramata, významné výhledy do krajiny, kompoziční a sídelní osy, vyhlídkové body, i významné stromy (zeleň) byly maximálně zohledňovány. Cenný krajinný ráz má zejména území nad Hlučovským mlýnem – lokalita Vinohrady. Významné krajinné horizonty se v daném území vzhledem k charakteru ploché krajiny nenachází, pohledové osy jsou vyznačeny v koordinačním výkrese. Panoramata města se vyznačují zejména dominantou kostela. V řešení územního plánu jsou respektovány limity dle zákona o ochraně přírody a krajiny – jsou součástí výkresové dokumentace a byly zohledněny v rámci koncepce ÚP (např. tvorba ÚSES).

Krajinný ráz

V řešení územního plánu musí být plně respektovány:

- prvky krajinné zeleně (segmenty břehových porostů vodotečí, náletové remízky a lesní porosty), prostupnost území po síti polních cest.

Je zohledněno v podrobnosti územního plánu a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Břehová zeleň vodních toků je vázána na samotné pozemky vodních toků, případně na pozemky navazující. K rozvoji zeleně kolem vodních toků jsou navrhovány nové plochy, jež mají za úkol zlepšit podmínky ekologické stability a nepobytové rekreace, zejména v okolí Romže.

Ochrana vod

Pro zlepšení kvality vody v řešeném území bude nutno:

- nepřipustit likvidaci liniové ani plošné doprovodné zeleně, která zvyšuje samočisticí schopnost vodních toků,
- ve vhodných úsecích vodních toků uvažovat s realizací retenčních nádrží s cílem zlepšení vodních poměrů v krajině.

„Likvidaci“ zeleně není primárně možno bránit na úrovni územního plánu – tato činnost nevyžaduje posouzení souladu s ÚP, poněvadž není vázána na rozhodování stavebního úřadu (je vázáno na jiné předpisy, např. souhlas městského úřadu při kácení dřevin, křovin s určitými parametry). Územní plán pouze nepřímě chrání zeleň v tom smyslu, že území není možné využít např. pro výstavbu. Zlepšení vodních poměrů je umožněno v rámci přípustnosti tzv. malých vodních ploch v nezastavěném území.

Zeleň a územní systém ekologické stability

- V řešení Územního plánu Kostelec na Hané bude aktualizováno/revidováno vymezení ÚSES,
- Bude navrženo integrální provázání všech prvků zeleně v návaznosti na stávající části a segmenty zeleně, prvky ÚSES a s ohledem na řešení protierozních opatření a krajinný ráz.

Územní systém ekologické stability v řešeném území je tvořen nadmístními prvky i prvky lokálního ÚSES. Vymezení ÚSES vychází z požadavků na prostorové parametry a ekologickou stabilitu dílčích ekosystémů, nad kterými jsou prvky vymežovány, tak aby představoval funkční, vzájemně propojený soubor těchto ekosystémů a byla tak v co největší míře zajišťována přírodní rovnováha území.

Ochrana půdního fondu

- Řešení územního plánu bude zpracováno v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Pořizovatel a projektant se přitom bude řídit zásadami ochrany ZPF dle § 4 zák. č. 334/1992 Sb. Vyhodnocení požadavků na zábor ZPF bude provedeno v souladu s platnými prováděcími předpisy o ochraně ZPF, zejména ve smyslu příl. č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., o podrobnostech ochrany ZPF,
- Návrh opatření na zemědělském půdním fondu se bude týkat snížení erozní ohroženosti půdy a zvýšení ekologické stability území.

- Opodstatněnost případných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) musí být prokázána dle platných legislativních předpisů, zejména v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (zákon o lesích), ve znění pozdějších předpisů.

Podrobné vyhodnocení záborů půdního fondu je uvedeno v kap. C.4.

A.3.3. Požadavky na prověření ploch, v nichž je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona

- Z platného znění dokumentů PÚR ČR, ZÚR OK ani z ÚAP SO ORP Prostějov nevyplývají žádné konkrétní požadavky,
- V řešeném územním plánu města budou prověřeny, případně vymezeny plochy, v nichž je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Podrobné vyhodnocení požadavků dle Politiky územního rozvoje ČR v aktuálním znění je uvedeno v kap. A.1.1.

Pro hlavní plochy, které tvoří nezastavěné území (AU, LU, NU, ZK), byly vylučovány některé stavby, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz kap. B.4.6.

A. 4. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**A.4.1. Čistota ovzduší a emise**

- Krajský úřad Olomouckého kraje má zpracovaný a vydaný **Program zlepšování kvality ovzduší zóna Střední Morava – CZ07: Aktualizace 2020**. Z uvedeného programu nevyplývají pro řešené území města Kostelec na Hané žádné konkrétní požadavky na řešení nebo zpracování.

- Usnesením vlády ČR č. 978 dne 02. 12. 2015 byl schválen Národní program snižování emisí České republiky a usnesením vlády ČR č. 979 dne 02. 12. 2015 byla schválena Střednědobá strategie (do roku 2020) zlepšení kvality ovzduší v ČR. Z uvedených dokumentů nevyplývají pro řešené území města Kostelec na Hané žádné konkrétní požadavky na řešení nebo zpracování.

- V řešení územního plánu bude nutno posoudit, zda nedojde k negativnímu ovlivnění kvality ovzduší a zda nebude docházet ke zvyšování emisí.

V územním plánu nejsou (s výjimkou plochy TO č. 34 pro kompostárnu, jež může být producentem pachových látek) navrhovány žádné plochy pro konkrétní záměry, které by mohly mít za následek negativní ovlivnění kvality ovzduší. Ke zlepšení ovzduší ve vlastním městě povede realizace přeložky silnice II. tř., zejména odvedení tranzitní dopravy. Navrhována je rozvojová plocha výroby na ul. Smržická, v níž by mohly být potenciálně umístovány i záměry s negativními dopady na ovzduší – bude případně řešeno v navazujících řízeních při znalosti parametrů konkrétního záměru.

A.4.2. Vlivy dopravy

Řešené území je zatíženo hlukem ze silniční dopravy.

Hluk z dopravy je dán zejména její intenzitou – v tomto ohledu územní plán vytváří podmínky pro realizaci obchvatů města a částečné vytěsnění dopravy mimo centrum a obytné plochy.

A.4.3. Ochrana proti radonu

Podle mapy radonového rizika (1:50 000) se řešené území (katastrální území Kostelec na Hané) nachází v nízkém radonovém indexu geologického podloží.

Podrobné posouzení radonové rizikovosti v jednotlivých lokalitách vyžaduje přímé měření objemové aktivity radonu v detailním měřítku, pro jednotlivé stavby.

Je předmětem navazujících správních řízení (dokladuje se v rámci projektu stavby, případně jsou navrhována stavebně – technická opatření).

A.4.4. Těžba nerostných surovin

Na území města Kostelec na Hané se nenacházejí žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území, na které by se vztahovala územní ochrana vyplývající z příslušných ustanovení zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využívání nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů.

Dle vyjádření Ministerstva průmyslu a obchodu bylo při severním okraji zastavěného území vymezeno ložisko nevyhrazeného nerostu - cihlářské suroviny č. 3131900 Kostelec na Hané, které je ovšem dle § 7 horního zákona součástí pozemku, a do severozápadní části katastru zasahuje plocha ostatního prognózního zdroje stavebního kamene č. 9363300 Kostelec na Hané - Hlučov, která však není limitem využití území. Upozorňujeme však, že do ložiska nevyhrazeného nerostu spadají pozemky parc. č. 2205/1 a 2204/1, které jsou v zadání navrženy k prověření na změnu funkčního využití z ploch zemědělských na plochy bydlení, a také pozemek parc. č. 1209/1, který je navržen k: prověření na možnou realizaci kompostárny. Proto doporučujeme v zájmu ochrany a možného, budoucího využití ložiska tyto záměry z návrhu územního plánu vypustit.

Vyjádření dotčeného orgánu bylo respektováno – v území ložiska nevyhrazeného nerostu nejsou vymezovány nové plochy nad rámec stávajícího územního plánu (navrženy jsou pouze plochy k doplnění uliční zástavby).

A.4.5. Ochrana před povodněmi

Do katastrálního území Kostelec na Hané zasahuje aktivní záplavové území a Q5, Q20 a Q100 na Romži a Českém potoce. Navíc dle Generelu protipovodňových opatření od Povodí Moravy, s. p. sem zasahuje návrh retenčního prostoru – poldru na Českém potoce před obcí Čelechovice na Hané. V řešení územního plánu je nutno vytvořit podmínky směřující k eliminaci rizika potenciálních záplav.

Pro snížení dopadů povodní jsou v souladu s podklady v ÚAP vytvořeny podmínky pro vznik suchého poldru na Českém potoce (TU č. 35 pro hráz) a zároveň jsou navrhovány další plochy nestavební povahy (zeleň) ke zvýšení retence území v okolí vodních toků.

A.4.6. Ochrana obyvatelstva a obrana státu

- Budou respektovány požadavky Ministerstva obrany, které vzejdou z projednávání návrhu zadání.

- V dokumentaci ÚP Kostelec na Hané je nutno zpracovat analýzu dopadu rozvojových záměrů na vytváření podmínek stability a bezpečnosti obyvatel regionu ve vazbě na rozvoj a modernizaci prvků bezpečnosti území v podrobnosti odpovídající ÚP.

- Nutno respektovat požadavky zákona Č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Nejsou vymezovány záměry, které by měly za následek snižování úrovně životního prostředí. Nové plochy výroby jsou navrhovány v návaznosti na stávající – rozvoj zemědělské prvovýroby lze očekávat v rámci ploch nezastavěného území či v návaznosti na stávající výrobní areály bez přímé vazby na obytnou funkci. Nové zastavitelné plochy s obytnou funkcí jsou navrhovány mimo území s předpokladem vysokého hlukového zatížení, tj. mimo plochy výroby, dopravní plochy (silniční i drážní) atd.

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

Z PÚR ČR, ZÚR OK a z ÚAP SO ORP Prostějov nevyplývají žádné požadavky k prověření. Pokud to bude vyplývat z řešení, budou v územním plánu vymezeny další plochy nebo koridory územních rezerv a bude stanoveno jejich využití, a to zejména s ohledem na ochranu území ve vztahu k jeho možnému budoucímu využití.

Jako územní rezervy jsou vymezeny plochy pro silniční dopravu DS č. 70, 71 - „severní obchvat města“, u nichž je požadováno prověřit podmínky a potřebu v koordinaci s řešením přeložky silnice II/366.

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

Z PÚR ČR nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

V řešení územního plánu budou zpřesněny tyto veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), vymezené v Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje:

- D33 – II/449 Smržice, přeložka – částečně zasahuje do katastru Kostelec na Hané,
- OK30- ÚSES – regionální biocentrum Hlučovské údolí (teplomilné doubravní, mezofilní hájové, (nivní))
- K132 – ÚSES – nadregionální biokoridor – osy teplomilná doubravní, mezofilní hájová

Veřejně prospěšná stavba přeložky II/449 Smržice (D33) je v celém rozsahu stabilizována na území obce Smržice (viz ÚP Smržice účinný od 26. 9. 2018). Veřejně prospěšná opatření pro nadmístní ÚSES byla v ÚP řešena s ohledem na stav v území – společenstva plnicí funkci ÚSES byla zohledněna při vymezování stabilizovaných ploch (NU), pouze plochy změn nutné k doplnění (změně funkčního využití území) jsou řešeny jako veřejně prospěšná s možností vyvlastnění – viz ZK č. 66 a 67 pro nadregionální biokoridor s ozn. K132(ZUR).

Z Generelu protipovodňových opatření – Povodí Moravy, s.p., je nutno zpracovat „Návrh retenčního prostoru – poldru na Českém potoce před Čelechovicemi na Hané.“

Plocha pro hráz poldru TU č. 35 je vymezena i jako veřejně prospěšná stavba s ozn. T1, pro niž je možné práva k pozemkům vyvlastnit.

Z ÚAP SO ORP Prostějov nevyplývají žádné požadavky na vymezení dalších VPS a VPO.

Pokud vyplynou v rámci projednávání a následného řešení nějaké opodstatněné požadavky, budou v územním plánu ve spolupráci s určeným zastupitelem vymezeny další veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Jako veřejně prospěšné stavby byly navrženy cyklostezky na Lešany a Čelechovice na Hané – DS2 a DS3.

D. 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

Na základě navrženého řešení územního plánu bude stanovena potřeba a opodstatněnost vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci. Pro plochu BI č. 10 je vzhledem k rozsahu stanovena podmínka zpracování územní studie jako podkladu pro rozhodování v území. V rámci řešení je požadováno vymezit plochy pro dopravní obsluhu území a vedení sítí technické infrastruktury a vymezit jednotlivé stavební pozemky. Minimální velikost stavebního pozemku bude 800 m². Nastaveny budou prvky podrobnější plošné a prostorové regulace.

Nejsou vymezeny žádné plochy, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci.

E. Požadavky na zpracování variant řešení

Bude doplněno na základě výsledků projednání návrhu Zadání Územního plánu Kostelec na Hané.

Varianty nebyly požadovány a z řešení ani nevyplynuly.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

F. 1. Obsah územního plánu

Územní plán

Návrh územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a s ostatními platnými předpisy, které se na řešenou problematiku vztahují.

- Návrh územního plánu bude zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, Oddíl I – Obsah územního plánu.

Odůvodnění územního plánu

- Odůvodnění územního plánu bude zpracováno v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, Oddíl II – Obsah odůvodnění územního plánu.

Územní plán Kostelec na Hané obsahuje:

Návrh:

- Textová část územního plánu v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění
- Grafická část územního plánu
 - výkres základního členění území (1:5000)
 - hlavní výkres (1:5000)
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1:5000)

Odůvodnění:

- Textová část odůvodnění územního plánu v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění
- Grafická část odůvodnění územního plánu
 - koordinační výkres (1:5 000, 1:2 000)
 - výkres širších vztahů (1:100 000)
 - výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1: 5 000)
 - dopravní a technická infrastruktura (1:5 000)
 - koncepce uspořádání krajiny (1:5 000)

F. 2. Způsob zpracování a odevzdání územního plánu

- Grafická část územního plánu bude zpracována, ve smyslu požadavku Oddělení územního plánování, Odboru strategického rozvoje Krajského úřadu Olomouckého kraje, v souladu s doporučenou metodikou pro digitální zpracování územních plánů Standard vybraných částí územního plánu.

Požadavky na obsah dokumentace v průběhu projednání

a) Dokumentace pro společné jednání (§ 50/1 SZ)

- Listinná podoba - 2 kompletní paré

- Elektronická verze – 2 x CD (Textová část + grafická část ve formátu *.pdf, *.doc, *.shp/.dgn)

b) Dokumentace pro veřejné projednání (§ 51/1 SZ)

- Listinná podoba - 2 kompletní paré.

- Elektronická verze – 2 x CD (Textová část + grafická část ve formátu *.pdf, *.doc, *.shp/.dgn)

c) Dokumentace pro vydání územního plánu (§ 53 odst. 1 stavebního zákona)

- Listinná podoba - 4 kompletní paré.

- Elektronická verze – 4 x CD - Textová část + grafická část (editovatelné datové soubory ve formátech *.dgn/*.shp, *.doc, *.xls a needitované datové soubory ve formátu *.pdf a *.png).

Návrh ÚP Kostelec na Hané byl **odevzdán** dle požadavků Zadání, dokumentace je opatřena autorizačním razítkem a vlastnoručním podpisem projektanta.

Projektant v průběhu zpracovanosti návrhu ÚP Kostelec na Hané konzultovat s Magistrátem města Prostějov, odborem územního plánování a památkové péče a se zástupci města Kostelec na Hané (dle potřeby). **Rozpracovaná dokumentace byla předávána ke kontrole a již v průběhu zpracování byla průběžně prováděna i kontrola digitálního zpracování dat ÚP dle metodiky Standard vybraných částí územního plánu.**

C.3 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Z navrhovaného řešení nevyplývá potřeba řešení záležitostí nadmístního významu, které nejsou součástí řešení ZÚR OK. Nadmístní záměry nejsou řešeny i s ohledem na polohu města a význam sídla.

C.4 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

C.4.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Zábory zemědělského půdního fondu jsou vyhodnoceny v rozsahu řešení navrhovaného územním plánem Kostelec na Hané. Vyhodnocení respektuje zákon ČNR č. 334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4) a ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti (§ 5). Dále je respektována vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, především s ohledem na přílohu této vyhlášky (zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu). Vyhodnocení je rovněž v souladu s požadavky metodického pokynu MŽP ČR č. j. MZP/2022/050/467. Předmětem změny nejsou plochy větší než 10 ha.

Nedílnou součástí odůvodnění požadavků na zábor ZPF je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu obsahující údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF a do tříd ochrany ZPF.

Zemědělský půdní fond tvoří přibližně **77 %** (celkem 1070 ha zemědělské půdy – především orná půda (71 %), zahrady a ovocné sady (7,5 %) - z celkové výměry zemědělské půdy). Zemědělské využití krajiny je tedy téměř výhradně intenzivního charakteru – převažuje velkovýrobně obhospodařovaná orná půda.

Zastoupení BPEJ a charakteristika zastoupení HPJ

Výchozím podkladem při ochraně zemědělského půdního fondu v rámci územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Pětimístný kód půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“) vyjadřuje:

- 1. místo...klimatický region,
- 2. a 3. místo...hlavní půdní jednotka (HPJ) - je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě,
- 4. místo...kód kombinace sklonitosti a expozice,
- 5. místo...kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Pomocí tohoto pětimístného kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ třída ochrany zemědělské půdy (I - V) dle vyhlášky č. 227/2018 Sb., Vyhláška o charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu pro jejich vedení a aktualizaci. Podle klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je rovněž stanovena základní sazba odvodů při záboru zemědělské půdy ve smyslu přílohy A zákona ČNR č. 334/1992 Sb.

Plochy vymezené územním plánem s předpokladem na zábor ZPF se nacházející na zemědělských půdách zařazených do následujících tříd ochrany:

Třída ochrany	Navrhované plochy
I.	BI č. 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 OS č. 22 PU č. 23, 25, 26 DS č. 30 VU č. 33 TU č. 35 ZP č. 37 ZU č. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 ZZ č. 55, 56, 57, 58, 59 ZK č. 63, 64, 65, 66, 67 NU č. 39
II.	BI č. 5, 6, 7, 17, 19, 61 PU č. 24 DS č. 30 ZU č. 42, 43 ZZ č. 57, 58 ZK č. 66 NU č. 39
III.	BI č. 16 TU č. 35 ZU č. 49 ZZ č. 58 ZK č. 68, 69
IV.	RI č. 20 ZK č. 66 NU č. 39
V.	ZK č. 67

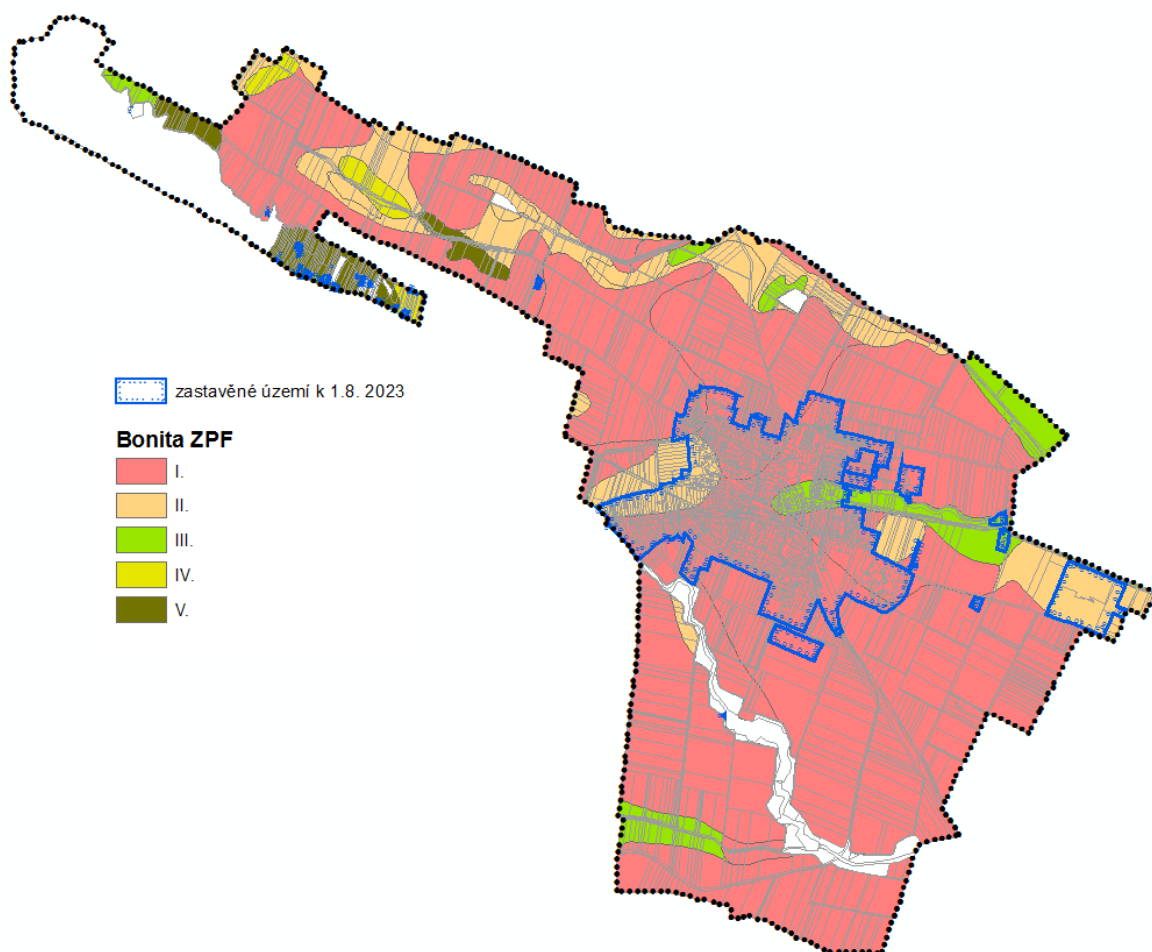
Z výše uvedené tabulky je patrné, že navrhované plochy, ležící výhradně na zemědělské půdě ve I. a II. třídě ochrany. Jedná se tedy o zábory půd převážně s nadprůměrnou kvalitou. Podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany **odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF**. Druhá věta ustanovení § 4 odst. 5, jež byla v platnosti do 31. 12. 2023, zákona stanovila, že: „Odstavec 3 se nepoužije při posuzování ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci.“ Aplikace druhé věty daného ustanovení se tak vztahovalo na situace, kdy se takzvané „**překlápí**“ **plocha z platné územně plánovací dokumentace** do tohoto nového územního plánu. To se týkalo v podstatě všech ploch, s výjimkou plochy BI č. 1 (jediná nově navrhovaná plocha, resp. jiné funkce na ZPF než v účinném ÚP) – obecné zdůvodnění všech ploch je uvedeno v kap. B.4.3.

Nově navrhovány nad rámec platného územního plánu jsou pouze plochy **BI č. 2** (místo navrhované plochy zemědělské – sady a zahrady) a plocha **NU č. 39**, jež se dotýkají bonitního zemědělského půdního fondu:

- **Plocha BI č. 2** (2,23 ha) navazuje na postupně realizované obytné plochy na ulici Polní, a vytváří tak podmínky pro ucelenou zástavbu podél této ulice až po stávající fotbalové hřiště. Plocha bydlení přechází následně dál směrem k Romži v plochu pro sport a tělovýchovu (nahrazuje koncepci zahrad a sadů). Z hlediska ochrany ZPF se jedná o komplexní řešení celé lokality směrem k Romži, kdy z důvodu zvýšení ekologické stability a vytvoření podmínek pro krátkodobou rekreaci, je navrhována v tomto prostoru zeleň včetně příměstského parku. Plocha splňuje všechny principy a zásady základní koncepce rozvoje i urbanistické koncepce, jež se opírá o cíle a úkoly územního plánování, konkretizovány v prioritách územního plánování. Nedochází tak k jinému, méně vhodnému rozvoji bydlení, především s ohledem na krajinný ráz apod. Cca ½ plochy bude dále plnit funkci ZPF – zahrady. Nezbytnost navrhovaného řešení plyne také z potřeby vytvoření co nejvhodnějšího rozvoje tak, aby byl hájen ucelený zemědělský půdní fond a jeho využívání.

- Plocha NU č. 39 (4,32 ha) představuje návrh lokálního biocentra vloženého do nadregionálního biokoridoru územního systému ekologické stability. Návrh představuje prospěšné opatření i pro stabilitu ZPF, a jeho vymezení je nutné s ohledem na prostorové parametry a požadavky na vymezování ÚSES. Nicméně biocentrum je při splnění maximální vzdálenosti od jiných biocenter vymezeno zejména na půdách nižší kvality. Plochy k doplnění ÚSES jsou navrženy v návaznosti na stávající segmenty ÚSES, přičemž alternativní umístění s ohledem na prostorové požadavky a uspořádání ÚSES není možné (i s ohledem na dotčení ZPF). Na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability podle § 4 odst. 1 zákona č. 114/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů se dle § 59 odst. 3 téhož zákona nevztahují ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu.

V řešeném území má zemědělské využití výhradně intenzivní využití (bloky orné půdy s vysokou výnosností) s malým zastoupením stabilizačních prvků v krajině. **Ochrana zemědělského půdního fondu by se tak měla zaměřit nejen na zachování a podporu rozsahu a způsobu užívání půdního fondu, ale i na vytváření podmínek pro zvýšení ekologické stability a snižování negativních jevů na ZPF (eroze aj.).** **V okolí města se nacházejí výhradně půdy I. třídy ochrany,** velmi omezeně i půdy II. a III. tř. ochrany. Jedná se obecně o velmi produkční půdy.



Bonita zemědělské půdy v kontextu zastavěného území a nově navrhovaných ploch změn

S ohledem na výše uvedené **se nelze vyhnout záboru nejcennějších půd** – zejména při respektování urbanistických principů a zásad (např. navrhovat nové plochy v návaznosti na zastavěné území, v dosahu veřejné infrastruktury apod.).

Dle údajů bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) se navrhované plochy dotýkají půd s kódy:

- **3.01.00, 3.02.00** - jde o černozemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu. Jedná se o **půdy vysoce produkční** (výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 96 resp. 95).
- **3.05.01** – jde o černozemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu. Jedná se o **půdy méně produkční** (výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 65).

- **3.10.00** – jde o hnědozemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu. Jedná se o **půdy vysoce produkční** (výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 93).
- **3.56.00** – jde o fluvizemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu. Jedná se o **půdy produkční** (výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 78).
- **3.59.00** – jde o fluvizemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu. Jedná se o **málo půdy produkční** (výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 53).
- **3.26.04** – jde o kambizemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 25 - 50 %. Půdy hluboké až středně hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu. Jedná se o **málo půdy produkční** (výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 44).
- **3.38.16** – jde o kambizemě, rankery, litozemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 25 - 50 %. Půdy mělké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu. Jedná se o **půdy produkčně málo významné** (výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 21).
- **3.08.40** – jde o černozemě převážně na středních svazích s jižní expozicí (jihozápadní až jihovýchodní) a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu. Jedná se o **málo půdy produkční** (výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 58).

Všechny plochy jsou vymezovány výhradně v návaznosti na zastavěné území v lokalitách, kde jsou zajištěny podmínky k možnému napojení na veřejnou infrastrukturu, a při respektování zásady neponechávat zbytkové parcely, které není možno řádně obhospodařovat. Bez návaznosti na zastavěné území jsou územním plánem vymezovány pouze plochy změn v krajině (ZK, NU) a plocha pro technickou infrastrukturu (hráz poldru).

Údaje o investicích do půdy

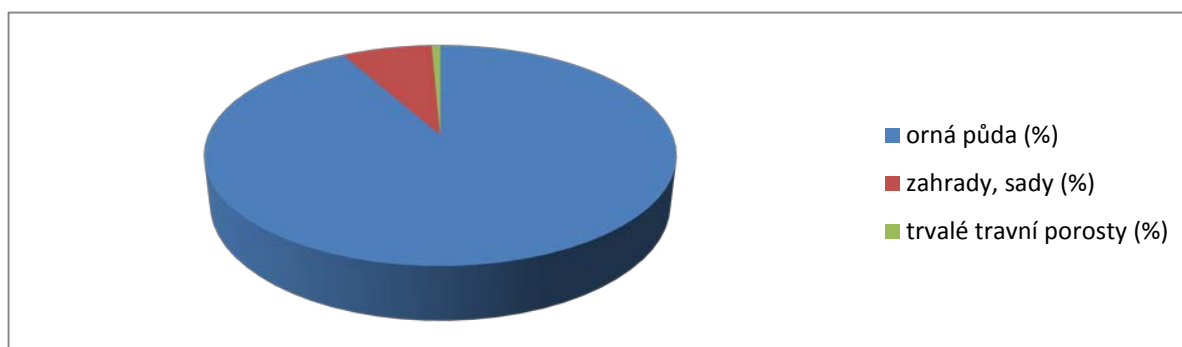
Na řešeném území byly realizovány investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti půd (meliorace), které jsou územním plánem zohledňovány. Provedenými melioracemi jsou dotčeny pouze malé plochy ZPF, z návrhových ploch změn se meliorací dotýkají plochy BI č. 7, ZZ č. 58 a ZK č. 68, 69 (viz výkres předpokládaných záborů půdního fondu), u kterých bude tento limit respektován a budou navržena příslušná technická opatření (zajištění funkčnosti nedotčené části odvodnění apod.).

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

Stávající areály zemědělské prvovýroby jsou územním plánem stabilizovány pomocí ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ). Samostatné nové plochy nejsou navrhovány, nicméně zemědělská výroba může být realizována v rámci ploch výroby všeobecné (VU). Nejvýznamnější existující plochou je farma Kostelec na Hané – skleníky a fóliovníky pro rostlinou prvovýrobu v rozsahu cca 15 ha.

Údaje o uspořádání ZPF, opatřeních k zajištění ekologické stability území

Město Kostelec na Hané je v celém rozsahu součástí katastrálního území Kostelec na Hané. Zemědělský půdní fond tvoří přibližně 1070 ha, což je více jak 3/4 z celkové výměry města. Orná půda zaujímá 984 ha, což činí 91,9 % z celkové výměry ZPF. Zahrady a sady zaujímají 80 ha, což představuje 7,4 % z celkové výměry zemědělského fondu. Trvalý travní porost se vyskytuje jen okrajově a zaujímá 7 ha, což je 0,7 % z celkové výměry ZPF.



Uspořádání zemědělského půdního fondu v řešeném území

Následující tabulka zobrazuje podrobné údaje o uspořádání ZPF dle katastru nemovitostí:

Kategorie ZPF	Rozsah	Podíl ze ZPF	Podíl z celkové výměry
orná půda	984 ha	91,9 %	70,9 %
zahrady a sady	80 ha	7,4 %	5,8 %
trvalý travní porost	7 ha	0,7 %	0,5 %
ZPF celkem	1070 ha	100 %	77,2 %

Krajina řešeného území je kulturní krajinou s vysokým podílem orné půdy a s malým podílem lesů. Jedná se především o intenzivně obhospodařované půdní celky s vysokou bonitou, se zcela minimálním zastoupením trvalého travního porostu, což předurčuje ráz území, tj. zemědělská kulturní krajina intenzivně využívaná.

Z hlediska podrobnějšího vyhodnocení současného stavu krajiny bylo řešené území rozděleno do následujících typů podle převažujícího způsobu využití ploch:

- orná půda
- lesní porosty (PUPFL)
- zahrady a sady
- krajinná zeleň
- vodní plochy
- trvalé travní porosty
- neobdělávané plochy (ostatní plochy, neplodná půda)
- urbanizované (zastavěné území).

Orná půda se nachází zcela dominantně v okolí samotného urbanizovaného města. Jedná se výhradně o půdní bloky souvisléjšího charakteru s vysokou bonitou půdy a intenzivním využíváním.

Lesní porosty se vyskytují pouze kolem Romže a ve svahových partiích Hluchovského údolí v západní části řešeného území. Jsou zastoupeny pouze v rozsahu 109 ha, což představuje 7,8 % z celkové výměry města. Jedná se výhradně o lesy hospodářské se zastoupením lužních lesů a doubrav.

Zahrady a sady se vyskytují v návaznosti na urbanizované (obytné) plochy a mají významnou funkci v kompozici sídla. Jedná se o drobné půdní celky jednotlivých stavebních pozemků. Jejich uspořádání je dáno strukturou zástavby.

Trvalé travní porosty jsou zastoupeny zcela minimálně, zejména v lokalitě Vinohrádky (zde jsou navíc převážně zarosteny zelení).

Krajinná zeleň plní s ohledem na charakter nezastavěného území především funkci krajinyotvornou, rekreační a protierozní. Nachází se zejména kolem liniových struktur (vodních toků).

Neobdělávané plochy (ostatní plochy, neplodná půda) jsou součástí nezastavěného území a spadá zde především dopravní infrastruktura.

Urbanizované území je tvořeno především zastavěnými a zpevněnými plochami. Ráz města dotváří také veřejná prostranství, zeleň a vodní plochy.

Řešené území je s hodnotou koeficientu ekologické stability 0,19 územím nadprůměrně využívaným, se zřetelným narušením přírodních struktur - základní ekologické funkce musí být soustavně nahrazovány technickými zásahy.

Nízká hodnota KES je dána především vysokým podílem orné půdy a malým podílem ekologicky stabilnějších struktur, tj. např. lesy, zeleň či alespoň extenzivněji obhospodařované plochy ZPF (TTP apod.). KES představuje poměrové číslo, stanovující poměr ploch tzv. stabilních a nestabilních krajinyotvorných prvků v řešeném území. Uspořádání jednotlivých funkčních ploch zobrazuje typický ráz krajiny a z hlediska jeho ochrany a stabilizace přirozeného genofondu krajiny je území usměrňováno a dále utvářeno v rámci podmínek jednotlivých funkčních ploch.

Navržená opatření k zajištění ekologické stability

Z hlediska ekologické stability se jedná o území s nízkým podílem stabilních společenstev. To je dáno, jak je uvedeno výše, zejména vysokým podílem zastoupení orné půdy a nízkým podílem lesních porostů, krajinné zeleně a trvalých travních porostů, které jsou územním plánem stabilizovány pomocí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. V území se nachází síť územního systému ekologické stability krajiny, která je vymezena převážně na přirozených či přírodě blízkých společenstvech vodních toků a lesních porostů v západní části řešeného území. Územním plánem je stávající systém ÚSES respektován - zároveň jsou doplněny nové plochy **NU č. 39, 40** k realizaci biocentra U Hluchova na nadregionálním biokoridoru a rozšíření biocentra na Romži, a **ZK č. 66 - 69** k doplnění biokoridorů. Rovněž koncepce ochrany zahrad a sadů (**ZZ**) či další plochy zeleně (**ZU č. 41 - 50** a **ZK č. 63 - 65**) mají za cíl podporovat a zvyšovat ekologickou stabilitu území, zejména v okolí Romže. Návrhem nových zastavitelných ploch nedochází ke snížení ekologické stability krajiny, stávající zeleň v sídle je chráněna. Pro plochy nezastavěného území jsou regulovány stavby a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, čímž je taktéž podporována ekologická stabilita krajiny, spojena především s jejím intenzivním využíváním.

Údaje o administrativní organizaci území

V grafické části dokumentace ÚP Kostelec na Hané je v měřítku 1:5000 vyznačena hranice řešeného území, která odpovídá hranici katastrálního území Kostelec na Hané. Území obce je tvořeno jedním katastrálním územím. Ve výkresové části je součástí hlavního výkresu znázornění hranic zastavěného území, které je vymezeno ve smyslu § 2, odst. 1, písm. d) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) k 1. 8. 2023 a hranice ploch změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině). V Hlavním výkrese jsou zároveň zobrazeny funkční plochy zemědělského půdního fondu, v souladu se skutečným stavem v rámci nezastavěného území, bez rozlišení kultury. Vymezení ZPF, dle právního stavu v území v souladu s katastrem nemovitostí, je součástí Výkresu předpokládaných záborů ZPF.

Komplexní zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy individuálního bydlení **BI č. 1 - 9, 11 - 19, 61** individuální rekreace **RI č. 20**, občanského vybavení – sport **OS č. 22**, dopravy silniční **DS č. 30**, veřejných prostranství všeobecných **PU č. 23 - 27**, nakládání s odpady **TO č. 34**, výroby všeobecné **VU č. 33**, technické infrastruktury všeobecné **TU č. 35**, zeleně – parky a parkově upravené plochy **ZP č. 37**, zeleně všeobecné **ZU 45, 46, 50** a zeleně – zahrady a sady **ZZ č. 55 - 59**. Dále navrhuje plochy přestavby bydlení individuálního **BI č. 10**, dopravy silniční **DS č. 31**, smíšené výrobní všeobecné **HU č. 32** a plochy změn v krajině přírodní všeobecné **NU č. 39, 40**, zeleně všeobecné **ZU č. 41 - 44, 47 - 49**, zeleně krajinné **ZK č. 63 - 69**. **Dopad na zábor ZPF nemají** plochy přestavby **BI č. 10**, **DS č. 21, 28, 29, 31** a **HU č. 32**, zastavitelná plocha **TO č. 34** a plocha změny v krajině **NU č. 40**.

Rozvoj je vázán především na historický půdorys kompaktního sídla a vychází z koncepce založené původní územně plánovací dokumentací (Územní plán města Kostelec na Hané – r. 2008), kterou dále rozvíjí a upřesňuje ve vazbě na zastavěné území a s ohledem na dosavadní vývoj. Snahou při řešení územního plánu bylo vytvoření ucelené struktury města s optimálním rozmístěním jednotlivých funkcí. Jedním z limitů, které určují celkovou koncepci, je i hledisko ochrany zemědělského půdního fondu, jenž představuje významnou hodnotu v území.

Zemědělské plochy jsou zabírány v odůvodněných případech v rozsahu potřebném k realizaci záměrů s tím, že část ploch u ploch obytných vždy zůstává zemědělskému využití (zahrady). Četné nově navrhované plochy zeleně (včetně parku) mají za cíl zvýšit ekologickou rovnováhu zemědělsky využívané krajiny a atraktivitu města pro život i krátkodobou rekreaci. Nově navrhovanými plochami dochází výhradně k doplnění urbanistické struktury a scelení sídla tak, aby nedocházelo k roztržení ucelených ploch ZPF. Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území. Velká část záměrů je převzata z původní územně plánovací dokumentace, kde byl již předpokládán zábor odsouhlasen.

Při realizaci výstavby budou přednostně využity plochy v zastavěném území města, případně stavební proluky a plochy přestavby starého bytového fondu. Pokud bude zabírána pro výstavbu zemědělská půda mimo zastavěné území města, bude nutno odnímat jen nejnutnější plochu potřebnou pro realizaci záměru.

Při územně plánovací činnosti jsou projektanti a pořizovatelé povinni řídit se zásadami ochrany dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění – viz ustanovení § 5 odst. 1 téhož zákona. Princip kontinuity územního plánování neznamená, že musí být převzaty všechny návrhové plochy obsažené v předchozím územním plánu. Požadavek na kontinuitu nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, zvláště pokud s plánovaným funkčním využitím nebylo započato.

Změna funkčního určení plochy může být odůvodněna tím, že

- řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo
- po přijetí předchozího územního plánu došlo ke změnám, které vyžadují přehodnocení původního řešení, protože již není aktuální.

V rámci tvorby územního plánu byly **aplikovány zásady**:

- pro nezemědělské účely je přednostně využívána nezemědělská půda, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané přestavbou (viz BI č. 10)
- odnímána je přednostně zemědělská půda méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany (v daném případě není možné se záborům I. a II. tř. ochrany vyhnout)
- v minimálním rozsahu je narušována organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
- ZPF je odnímán jen v nezbytném rozsahu,
- liniové stavby jsou dle územních možností navrhovány tak, aby co nejméně zatěžovaly obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Navrhovaným řešením nedochází k znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování, narušení sítě stávajících zemědělských cest.

V rámci řešení územního plánu byly vyhodnoceny navrhované plochy z původní územně plánovací dokumentace a požadavky na změny v území ze Zadání (viz kap. C.2) a byly korigovány s požadavky veřejného zájmu daného zejména ochranou zemědělského půdního fondu a ochranou přírody a dále s koncepcí rozvoje území a urbanistickou koncepcí - viz kap C.1 Návrhu. Koncepce rozvoje území je navržena tak, aby nedocházelo jednotlivými drobnými změnami ke ztrátě charakteru a identity města a krajiny, a aby byl chráněn ucelený zemědělský půdní fond a jeho charakter.

Návrh nových ploch byl také posuzován z hlediska **prokázání převažujícího veřejného zájmu** nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, protože na území obce jsou zabírány zejména půdy zvláště chráněné.

V řešení byla posuzována:

- dostupnost veřejné infrastruktury (dopravní i technické)
- ochrana přírody a krajiny (zachování krajinného rázu)
- vzájemná slučitelnost jednotlivých urbanistických funkcí
- morfologie terénu
- návaznost na zastavěné území, na plochy se shodnou funkcí.

Současně byla dodržena zásada, že je minimalizován zásah do velkovýrobně obhospodařovaných ploch (v daném případě nad rámec účinného ÚP). **Protože nelze v rámci sídla zajistit odpovídající rozvoj území na jiných půdách než zemědělských s vysokou bonitou a existuje celospolečenský zájem na rozvoji města, který je formulován v Politice územního rozvoje** (např. priority č. 16 – dávat přednost komplexním řešením, 18 – vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost a další) a **v prioritách územního plánování v Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje**, lze konstatovat, že **v daném případě převažuje zájem rozvoje sídla a kontinuita územního plánování včetně navazujících postupů směřujících k výstavbě, nad veřejným zájmem ochrany ZPF.**

Snahou urbanistického řešení bylo vytvoření ucelené struktury města s optimálním rozmístěním všech jednotlivých funkcí.

V rámci stávající zástavby je možno najít proluky pro individuální výstavbu RD, nicméně zde vždy nastupují majetkoprávní vztahy a jednotlivá výstavba neřeší komplexně další rozvoj obce.

Územní plán proto vyčleňuje na základě celkového vyhodnocení podmínek plochy pro rozvoj jednotlivých funkcí ve městě a jeho částech a možné směry rozvoje.

Aby byla zachována kompaktnost města a jednotlivých částí, návrh se snaží soustředit bydlení co nejbližší současné zástavbě, specifickou výrobu pak v návaznosti na stávající plochy výroby.

Územní plán uvažuje s rozvojovými plochami pro bydlení, sport, podnikatelské aktivity, dopravní a technickou infrastrukturu. Plochy pro bydlení navrhuje územní plán bezprostředně na zastavěné území a to tak, aby nedocházelo k roztříštění souvisle obhospodařovaných zemědělských ploch a zástavba zůstala ucelená. Převážně se jedná o záborů nejvyšší I. bonity - s ohledem na polohu obce uprostřed Hané je obec obklopena nejkvalitnějšími půdami.

• plochy BYDLENÍ individuálního (BI)

Bydlení je hlavní funkcí sídla s tím, že jsou vyčleněny plochy bydlení „čistého“ (BI) a bydlení smíšené, s vyšším podílem občanského vybavení a akcentem na strukturu i charakter zástavby, jež je dokladem historického vývoje (SC, SM). U plochy BI jde převážně o území s novodobou obytnou zástavbou (20 st.). Jde o plochy, kde je větší důraz kladen na pohodu a kvalitu bydlení, s menším podílem jiné složky či doplňkových staveb na pozemku s rodinným domem. Dle podmínek pro využití lze bydlení doplnit pouze o stavby a zařízení související a podmiňující bydlení, případně o související výrobní a nevýrobní služby odpovídající významu plochy, jako součást pozemků staveb pro bydlení, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše. Nové plochy jsou vymezeny výhradně v návaznosti na zastavěné území v dosahu veřejné infrastruktury. Navrhovány jsou plochy **BI č. 1 – 19, 61** o celkovém rozsahu **24,94 ha**. Podrobné zdůvodnění jednotlivých ploch je uvedeno v kap. B.4.3.

Byly vyhodnoceny (případně respektovány, upraveny či vypuštěny) navrhované plochy z původní územně plánovací dokumentace a požadavky obce a soukromých vlastníků, tak aby vymezení odpovídalo požadavkům na ochranu ZPF a zároveň bylo v souladu s urbanistickou koncepcí a koncepcí rozvoje nové ÚPD.

Všechny požadavky byly vyhodnocovány zejména s ohledem na:

- cíle a úkoly územního plánování, resp. priority územního plánování
- nastavenou koncepci územního plánu definovanou v kap. B. a C. Návrhu
- bilance a potřeby ploch pro bydlení
- limity v území, zejména ty, jež znemožňovaly požadované záměry
- možnosti napojení na veřejnou infrastrukturu
- hodnoty a vlastnosti území, jimiž by uvažované záměry byly dotčeny

Vzhledem k množství požadavků na změny pro bydlení bylo vyhověno zejména těm, jež splňovaly základní požadavky (soulad s „obecnou vhodností“ dle kritérií a principů územního plánování, či konkrétních zásad základní koncepce rozvoje a urbanistické koncepce ÚP Kostelec na Hané), a zároveň představovaly menší potenciální dopady než jiné požadavky (relativní vhodnost), vše při respektování celkových bilancí zastavitelných ploch dle potřeby (§ 55 odst. 4 SZ).

Vzhledem k poloze města Kostelec na Hané, dobrým infrastrukturním předpokladům a dostatečné nabídce ploch pro bydlení, je z dlouhodobého demografického vývoje počet obyvatel stabilizován (k 1. 1. 2022 žilo ve městě 2661 obyvatel). Projevu se ovšem také celorepublikový trend představující zvyšování podílu obyvatel ve věku 65 a více let, což ukazuje na potřebu stabilizace obyvatel v produktivním věku a vytváření dalších podmínek pro novou výstavbu zejména u mladých rodin. Současně je v řešení ÚP Kostelec na Hané třeba zohlednit blízkost města Prostějova, které je zdrojem pracovních příležitostí a centrem vyššího občanského vybavení.

Samotný současně platný územní plán Kostelec na Hané z r. 2008 byl navržen s celkovým počtem zastavitelných ploch pro bydlení v rozsahu 24 ha (bydlení individuální 19,5 ha a smíšené obytné 4,5 ha), což je hodnota odpovídající sídlu dané velikosti a významu.

Jedná se o území s dobrou dopravní dostupností (silnice II/366, železnice č. 306, 307) a napojením na nadřazenou silniční síť s přístupem do větších měst (Prostějov, Olomouc)), která jsou centrem vyšší občanské vybavenosti a pracovních příležitostí, což se odráží též v charakteru sídla, které plní převážně obytnou funkci s dostupnou základní občanskou vybaveností. Zastavitelné plochy jsou navrhovány primárně s možností napojení na kapacitní veřejnou infrastrukturu.

Ve vztahu k výše uvedenému a s ohledem na stále se zvyšující trend v požadavcích na vlastní bydlení v rodinném domě je i poptávka po těchto lokalitách přímo úměrná množství požadavků a reálné nabídce pozemků pro výstavbu. Proto je nutné nastavit podmínky a pravidla pro výstavbu tak, aby bylo možno dodržet principy trvale udržitelného rozvoje.

Město představuje území s velkým potenciálem zajišťujícím vhodné podmínky pro rodinné bydlení s dobrou občanskou vybaveností a dopravním napojením do měst nabízejících pracovní příležitosti a vyšší občanskou vybavenost. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost je jednou z priorit územního plánování, která je řešením územního plánu naplňována.

Výstavba pro bydlení probíhala v mezidobí zejména v lokalitě za Sídlištěm Sport, kde je již částečně vybudována i veškerá infrastruktura. V ostatních lokalitách vznikly pouze jednotlivé RD. Hlavním cílem v oblasti demografického vývoje bude stabilizovat počet obyvatel, zajistit podmínky pro případný nárůst počtu obyvatel a změnit jejich věkovou strukturu, k čemuž musí směřovat i návrh územního plánu.

Územním plánem jsou navrhovány zastavitelné plochy pro obytnou funkci (BI) v celkovém rozsahu (včetně úprav po projednání) téměř 25 ha. Téměř všechny zastavitelné plochy jsou převzaty z původní ÚPD, nově je navrhována pouze plocha BI č. 2 a plocha přestavby BI č. 10 (nevstupuje do vyhodnocení potřeby, neboť se nejedná o plochu zastavitelnou, ale plochu přestavby – tj. změny využití zastavěného území, je i bez nároku na zábor ZPF) – viz podrobné vyhodnocení v kap. B.4.3. Naopak z platného ÚP je vypuštěna lokalita B4 (2,4 ha) u výjezdu silnice II/366 z města směrem na Konice a zmenšena je výrazněji i lokalita OB1 (BI č. 1), a to o cca 2 ha.

Bilance nových ploch pro bydlení byla dle ÚP stanovena s přihlédnutím k výhledovému počtu 2,95 tis. obyvatel (tj. stav v r. 2019 a v podstatě další stagnace), kdy se při obloženosti cca 2 obyvatel na bytovou jednotku (rodinný dům) požaduje minimální výstavba zhruba 45 nových obytných objektů. Při započítání ploch veřejných prostranství, komunikací, sídlení zeleně, parkovišť apod., a vzhledem k celkovému charakteru zástavby, bylo na jeden dům počítáno s plochou cca 1600 m². Při této úvaze je tedy potřeba 7,2 ha ploch pro bydlení – určených pouze pro pokrytí předpokládaného počtu obyvatel v návrhovém období (cca 15 let.). Zároveň je třeba počítat se statisticky doložitelnými jevy jako je potřeba neobydlených bytů, snižováním obloženosti apod. Současně je také pro přiměřené fungování trhu s pozemky doporučena výraznější převaha nabídky pozemků nad očekávanou poptávkou, část pozemků totiž z nabídky odpadne z majetkoprávních či jiných neodhadnutelných důvodů.

Odhad reálné potřeby nových ploch pro obytnou výstavbu v řešeném území je tedy ovlivněn nejen dokumentovanými demografickými faktory a územními nároky, ale i dalšími vlivy:

- Zkušenost z realizace bytové výstavby potvrzuje, že to zda nová výstavba bude na plochách vymezených územním plánem realizována, závisí na připravenosti a tržní dostupnosti pozemků (zda budou k prodeji skutečně nabídnuty), jejich ceně, na celkové ekonomické situaci (např. veřejné podpoře nové bytové výstavby, sazbách hypoték apod.). Jedná se tedy o řadu proměnlivých faktorů.
- V praxi výrazně absentují ekonomické nástroje, které by posílily nabídku na trhu stavebních pozemků. Nízké zdanění stavebních pozemků v kombinaci s nízkou výnosností vkladů, vede k držení těchto aktiv. Nemalou roli zde hraje i percepce růstu cen stavebních pozemků v posledních letech, která spoluvytváří „cenovou bublinu“ i v tomto segmentu nemovitostí (viz např. pokles cen bytů v posledních letech).
- Z dlouhodobého hlediska je možné předpokládat jak růst hybnosti obyvatel (dojíždění za prací), zlepšení dopravní dostupnosti, tak i další růst preferencí kvalitního obytného prostředí, což vše povede k výraznějším suburbanizačním projevům větších měst i v řešeném území (které jsou dosud omezené) a vyšší poptávce po bydlení.
- Převaha nabídky pozemků na trhu je nezbytná s ohledem na přiměřené fungování trhu s pozemky a s ohledem na skutečnost, že vyšší ceny pozemků by vedly k dalšímu tlaku na nežádoucí pokles počtu obyvatel v řešeném území. Současné tržní ceny pozemků na území obce jsou poměrně vysoké.

Z uvedeného důvodu je doporučováno uvažovat i s plošnými rezervami pro novou bytovou výstavbu. Při průměrné velikosti parcel cca 1 600 m² na rodinný dům je potřeba uvažovat s plochou cca **23 ha** pro výstavbu rodinných domů (po započtení rezerv). Rezervy by měly sloužit i na pokrytí ploch pro komunikace a ploch, které při vlastní zástavbě nejsou využitelné (cca 20 % ploch podle skutečných podmínek navržených lokalit).

Po společném jednání byla doplněna plocha **BI č. 19** v rozsahu 1,12 ha. Nejedná se však v principu o novou plochu – dle platného ÚP se jedná o stabilizovanou plochu bydlení v zastavěném území. Dle koncepce nového ÚP bylo původně řešeno jen pro funkci zahrad (nevyhovující infrastruktura atd.), nakonec umožněna v rámci kontinuity územního plánování výstavba RD podél nově navrhované plochy veřejného prostranství PU č. 27 (uliční charakter zástavby).

Po veřejném projednání byla doplněna plocha **BI č. 61** v rozsahu 0,15 ha. Nejedná se však v principu o novou plochu – dle platného ÚP se jedná o stabilizovanou plochu bydlení v zastavěném území. Dle koncepce nového ÚP bylo původně řešeno jen pro funkci zahrad (blízkost dráhy atd.), nakonec umožněna v rámci kontinuity územního plánování výstavba RD mimo OP dráhy. Rozšířena byla také plocha BI č. 1 o 0,77 ha – dle současného ÚP jde o zastavitelnou plochu OB1...zmenšení této plochy dle výše uvedeného je o cca 2 ha proti současnému ÚP.

Z výše uvedeného je zřejmé, že rozsah ploch odpovídá potřebám, navíc množství ploch odpovídá účinnému územnímu plánu!

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZÚ (ha)	v ZPF (ha)	orná půda (ha)	zahrada (ha)	ovocný sad (ha)	v třídě ochrany ZPF I (ha)	v ZÚ	v třídě ochrany ZPF II (ha)	v ZÚ	v třídě ochrany ZPF III (ha)
1	BI	2,44	1,67	2,44	2,44			2,44	1,67			
2	BI	2,23		2,23	2,23			2,23				
3	BI	2,01	1,20	2,01	0,81	0,81	0,40	2,01	1,20			
4	BI	0,86		0,81	0,67	0,14		0,81				
5	BI	0,57	0,57	0,54			0,54			0,54	0,54	
6	BI	1,84		1,84	1,61		0,23			1,84		
7	BI	1,65		1,65	1,48		0,16			1,65		
8	BI	0,83		0,83	0,52	0,31		0,83				
9	BI	0,92		0,92	0,59	0,09	0,23	0,92				
10	BI	4,17	0,11									
11	BI	0,28	0,28	0,28	0,28			0,28	0,28			
12	BI	1,84		1,84	1,84			1,84				
13	BI	1,16		1,16	1,16			1,16				
14	BI	0,17		0,17	0,17			0,17				
15	BI	1,05	0,28	1,05	0,34	0,71		1,05	0,28			
16	BI	0,69		0,69	0,69			0,67				0,02
17	BI	0,84		0,82	0,82			0,61		0,20		
18	BI	0,12	0,12	0,12		0,12		0,12	0,12			
19	BI	1,12	1,12	1,12		0,83	0,29	0,01	0,01	1,11	1,11	
61	BI	0,15		0,15	0,15			0,15				
CELKEM		24,94	9,41	20,67	15,8	3,01	1,85	15,3	3,56	5,34	1,65	0,02

- **plochy REKREACE individuální (RI)**

Navržena je nově – nad rámec platného ÚP, v souladu s koncepcí - pouze jediná plocha dle požadavku na změnu v území v lokalitě Vinohrady - **RI č. 20** o rozsahu 0,25 ha. Plocha je určena k tvorbě zázemí pro pobytovou rekreaci (stavby pro rodinnou rekreaci dle regulace ÚP), a to v návaznosti na stávající zástavbu dané funkce. Z hlediska ZPF se jedná o půdu podprůměrné kvality, trvalý travní porost a zahradu.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZPF (ha)	zahrada (ha)	trvalý travní porost (ha)	v třídě ochrany ZPF IV (ha)
20	RI	0,25	0,25	0,12	0,13	0,25
CELKEM		0,25	0,25	0,12	0,13	0,25

- **plocha OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT (OS)**

Jediná navrhovaná plocha pro občanské vybavení je navrhována v podobě podrobněji regulované plochy pro sport **OS č. 22** (převzata z platného ÚP). Plocha je určena k rozvoji sportovních aktivit, v návaznosti na stávající plochu (fotbalové hřiště). Rozvoj občanského vybavení je ve veřejném zájmu – navíc žádné jiné plochy nejsou k rozvoji určeny. Z hlediska kultury se jedná o ornou půdu v I. tř. ochrany.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZPF (ha)	orná půda (ha)	v třídě ochrany ZPF I (ha)
22	OS	3,26	3,26	3,26	3,26
CELKEM		3,26	3,26	3,26	3,26

- **plochy VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ všeobecných (PU)**

Jsou navrhovány plochy **PU č. 23 – 27** o rozsahu 2,37 ha, a to výhradně v souvislosti vytváření podmínek pro veřejnou infrastrukturu pro obytnou funkci. Veřejná prostranství a plochy dopravy zajišťují základní podmínky pro prostupnost a dostupnost území, a tvorbu veřejných prostorů sloužících k obecnému užívání. Pozemek, který splňuje všechny znaky veřejného prostranství podle zákonné definice (§ 34 zákona o obcích), je veřejným prostranstvím přímo ze zákona. Jako plochy veřejného prostranství jsou vymezovány pozemky v zastavěném území, zejména ulice, chodníky, veřejná zeleň apod. Na úrovni územního plánu se jimi zajišťují zejména podmínky k napojení zastavitelných ploch obytné funkce na veřejnou infrastrukturu a také splnění požadavků § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. Plochy jsou navrhovány v dostatečných parametrech dle vyhlášky (např. šířka 8m), čímž je zasahováno i v případě existujících místních komunikací do navazujících ploch ZPF. V předchozí územně plánovací dokumentaci byl již odsouhlasen zábor všech ploch, některé jsou již z části ze ZPF vyjmuty.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZÚ (ha)	v ZPF (ha)	orná půda (ha)	zahrada (ha)	ovocný sad (ha)	v třídě ochrany ZPF I (ha)	v ZÚ	v třídě ochrany ZPF II (ha)	v ZÚ
23	PU	1,01	0,17	0,32	0,24	0,06	0,02	0,32	0,08		
24	PU	0,49	0,04	0,37	0,35		0,03			0,37	0,04
25	PU	0,09		0,09	0,09			0,09			
26	PU	0,45	0,01	0,16	0,14	0,02		0,16			
27	PU	0,33		0,03	0,03					0,03	
CELKEM		2,37	0,22	0,97	0,85	0,08	0,05	0,57	0,08	0,29	0,04

- **plochy DOPRAVY silniční (DS)**

Navržena je pouze plocha **DS č. 30** s nárokem na zábor ZPF. Jde o plochu, jež vytváří podmínky pro možné přeložení komunikace II/366 – tzv. jižní obchvat města. Účelem je vyloučit tranzitní dopravu z vlastního města, čímž dojde ke zlepšení prostředí a životních podmínek města. Územní plán dále územně stabilizuje koridor silniční dopravy DS č. 30 pro možné přeložení silnice II/366, přestože v současnosti není záměr aktuální. I pro snížení vlivů hluku na venkovní chráněný prostor je podporováno přemístění významného dopravního tahu (silnice II/366) mimo centrum města a urbanizované plochy. Za účelem realizace záměru jsou již částečně vypořádány i majetkové poměry, a i z toho důvodu jsou podmínky pro realizaci dále zachovávány. Jedná se o veřejně prospěšný záměr, pro nějž je možné i vyvlastnit. Vytvářením podmínek pro zlepšení dopravní infrastruktury jsou naplňovány cíle a úkoly územního plánování, resp. priority územního plánování, např. čl. 23 - *...zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území.*

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZÚ (ha)	z toho v PUPFL	v ZPF (ha)	v kultuře orná půda (ha)	v kultuře zahrada (ha)	v třídě ochrany ZPF I (ha)	v ZÚ	v třídě ochrany ZPF II (ha)	v ZÚ
30	DS	5,15	0,67	0,12	0,69	0,33	0,36	0,30	0,20	0,38	0,31
CELKEM		5,32	0,84	0,12	0,69	0,33	0,36	0,30	0,20	0,38	0,31

- **plocha VÝROBY všeobecné (VU)**

Navrhována je plocha pro výrobu všeobecnou **VU č. 33** o rozsahu 9,56 ha – převzata v celém rozsahu z platného ÚP. Jde o rozsáhlou a jedinou rozvojovou plochu pro výrobu v návaznosti na stávající areál výroby na ul. Smržická (silnice III/36636). Plocha vyhovuje požadavkům na dopravní přístupnost, polohu mimo bydlení a možnost napojení na technickou infrastrukturu. V ploše je umožněna všeobecná výrobní činnost, případně bude i rezervou k přemístění problematických stávajících provozů ze zastavěného území. Výstavbu je třeba řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby – max. 11 m. Součástí ploch (pozemků) musí být minimálně 10 % zeleně (tj. bez zástavby a zpevněných ploch). Bydlení rekreace a další urbanistické funkce neslučitelné s výrobou jsou zcela vyloučeny, výjimkou (podmíněně přípustným) jsou pouze služební byty podmiňující hlavní využití (např. bydlení správce, kterým je podmíněna určitá konkrétní výrobní činnost). Z hlediska ZPF jde o ornou půdu v I. tř. ochrany půd.

Pro rozvoj výrobních činností je třeba vhodných podmínek – vzhledem k charakteru reliéfu a současné zástavbě (viz *Bonita zemědělské půdy v kontextu zastavěného území a nově navrhovaných ploch změn*) tak není opravdu možné vymezení plochy mimo území s vyšší bonitou půdy. Protože nelze v rámci podmínek sídla zajistit odpovídající rozvoj funkce výroby (mimo plochy bydlení, s možností napojení na veřejnou infrastrukturu a v příznivých terénních podmínkách) na jiných půdách než zvláště chráněných, a existuje celospolečenský zájem na rozvoji měst, který je formulován v Politice územního rozvoje (např. priority č. 16 – dávat přednost komplexním řešením, 18 – vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost a další) a v prioritách územního plánování v Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje, lze konstatovat, že v daném případě převažuje veřejný zájem rozvoje sídla nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZPF (ha)	v kultuře orná půda (ha)	v třídě ochrany ZPF I (ha)
33	VU	9,56	9,56	9,56	9,56
CELKEM		9,56	9,56	9,56	9,56

- **plochy TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY všeobecné (TU)**

Plocha **TU č. 35** je určena pro hráz poldru na Českém potoce (hráz cca 7 m, celkový objem cca 700 tis. m³) – součást protipovodňových opatření dle ÚAP (resp. Studie proveditelnosti k realizaci přírodně blízkých protipovodňových opatření pro ochranu města Prostějov). Jde tedy o opatření k ochraně území před povodněmi, což je opatření ve veřejném zájmu (vymezeno jako VPS s veřejnou prospěšností). Pro dané opatření nelze uvažovat alternativní umístění – vychází s možností území a zadržení povodňové vlny nad urbanizovaným územím. V principu lze daná opatření realizovat i bez vymezení samostatných ploch. Realizací záměru bude dotčena orná půda střední a vysoké bonity.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZPF (ha)	orná půda (ha)	v třídě ochrany ZPF I (ha)	v třídě ochrany ZPF III (ha)
35	TU	0,95	0,89	0,89	0,31	0,57
CELKEM		0,95	0,89	0,89	0,31	0,57

- **plocha ZELENĚ – parky a parkově upravené plochy (ZP)**

Plocha **ZP č. 37** je navržena za účelem tvorby příměstského parku, tedy odpočinkové a relaxační zóny, která bude zároveň zvyšovat ekologickou stabilitu území. Návrh plochy pro park je důležitým prvkem pro rozvoj městské infrastruktury a bude utvářet celkový ráz města. **V rámci systému sídelní zeleně bude plnit nezastupitelnou úlohu, vytvoří protíváhu zastavěnému prostředí, veřejným prostranstvím se zpevněnými povrchy i zemědělsky intenzivně využívané krajiny.** Park bude kompenzovat nedostatek přírodní krajiny, a bude mít zásadní vliv na kvalitu života obyvatel. Příměstský park bude tvořit významnou estetickou a rekreační funkci území. Obecně je zezeň podstatnou složkou městské ekologie. Návrh plochy navazuje na platný územní plán, snahou je také propojit stabilní ekosystémy v okolí Romže se samotným městem. Návrhem jsou naplňovány priority územního plánování PUR ČR, zejm. čl. 21 - *Vymezit a chránit pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v území, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí měst, způsobily pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování propustnosti krajiny.*

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZPF (ha)	z toho v kultuře orná půda (ha)	z toho v třídě ochrany ZPF I (ha)
37	ZP	12,32	12,21	12,21	12,21
CELKEM		12,32	12,21	12,21	12,21

- **plochy ZELENĚ všeobecné (ZU)**

Zeleň všeobecná (ZU) představuje zejména zezeň s izolačním významem mezi vzájemně neslučitelnými funkcemi, resp. jde o zezeň v návaznosti na jednotlivé urbanistické funkce města, kde je třeba vytvořit podmínky ke stabilizaci nezastavěných částí pozemků. Navrhovány jsou plochy **ZU č. 41 – 50** o celkovém rozsahu 9,61 ha.

Plocha č. 41 je navrhována na úkor části původní zastavitelné plochy pro bydlení a občanskou vybavenost. Cílem je vytvořit zezeň k odclonění od ploch dopravy (silnice II. tř. a železnice). Obecným přínosem bude zvýšení ekologické stability krajiny a vytvoření přechodné zóny do krajiny.

Plocha č. 42 bude tvořit územní izolaci bydlení od plochy pro přeložku silnice II/366. Účelem je odclonit navrhovanou plochu pro bydlení BI č. 6 od potenciálních negativních vlivů z dopravy.

Plocha č. 43 představuje plochu řešenou na úkor původní zastavitelné plochy pro bydlení. Cílem je vytvořit zezeň mezi budoucí přeložkou silnice a obytnou zástavbou. Obecným přínosem bude zvýšení ekologické stability krajiny a vytvoření přechodné zóny do krajiny.

Plocha č. 44 navazuje na stávající areál drobné výroby (sběrné suroviny), jež vytváří podmínky k odclonění výrobního areálu při pohledu z krajiny. Řešením je maximálně chráněn půdní fond (většina na zemědělské půdě).

Plochy č. 45 a 46 slouží k odclonění hřbitova od okolí – respektování pietního ochranného pásma, tj. neumožnění rozvoje jiných urbanistických funkcí (bydlení či výroba). Dotčené pozemky jsou vedeny jako orná půda – navrženo je tedy využití pro vzrostlou zezeň bez možnosti zástavby.

Plochy č. 47, 48 a 49 tvoří izolační zezeň mezi nově realizovanými plochami bydlení a stávajícím areálem výroby. Tyto plochy navazují na řešení v platném územním plánu.

Plocha č. 50 je určena k odclonění bydlení na ul. Smržická od výrobního areálu a dále k rozšíření plochy stávající zeleně (významný krajinný prvek) v prostoru za železničním nádražím.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZÚ (ha)	v ZPF (ha)	v kultuře orná půda (ha)	v kultuře zahrada (ha)	v kultuře ovocný sad (ha)	v třídě ochrany ZPF I (ha)	v ZÚ	v třídě ochrany ZPF II (ha)	v třídě ochrany ZPF III (ha)
41	ZU	1,97		1,97	1,97			1,97			
42	ZU	0,46		0,46	0,42		0,03	0,02		0,44	
43	ZU	2,86		2,67	2,67			2,59		0,08	
44	ZU	0,55		0,17	0,17			0,17			
45	ZU	0,17		0,17	0,17			0,17			
46	ZU	0,59	0,59	0,59	0,59			0,59	0,59		
47	ZU	0,27		0,27	0,27			0,27			
48	ZU	0,62		0,62	0,62			0,62			
49	ZU	0,27		0,25	0,25			0,22			0,04
50	ZU	1,82	1,82	1,82	1,26	0,03	0,53	1,82	1,82		
CELKEM		9,61	2,41	8,99	8,39	0,03	0,56	8,44	2,41	0,52	0,04

- plochy ZELENĚ – zahrady a osady (ZZ)

Koncepce územního plánu zavádí funkční plochu zahrad a sadů (ZZ), které představují součást zastavěných stavebních pozemků – zejména směrem k železnici anebo do volné krajiny. Jedná se o rozsáhlejší stavební pozemky s výrazně převažující délkovou pozemku, kdy za stávající obytnou zástavbou leží rozsáhlejší sady a zahrady. Tyto plochy jednak tvoří významnou zeleň sídla a zároveň spoluurčují i strukturu zástavby. Účelem je zamezit rozvoji obytné zástavby v rámci těchto ploch zahrad a sadů (tj. chránit tyto struktury před zástavbou obytných staveb), což je v poslední době aktuální zejména z toho důvodu, že **v současnosti jsou plochy součástí ploch bydlení (BI)**. Jde však zároveň o plochy bez veřejné infrastruktury a limitované např. polohou v OP dráhy, proto není jejich zastavění žádoucí.

Nově navrhovány jsou plochy **ZZ č. 55 – 59** o celkovém rozsahu 5,62 ha. Podstatné je, že **navrhované využití představuje pouze změnu kultury zemědělského půdního fondu** – zábory lze předpokládat pouze pro potenciální drobné hospodářské stavby - dle regulace ÚP jde o stavby do 50 m². Plochy umožňují také oplocování.

Plochy č. 55 a 56 navazující na navrhované plochy bydlení BI č. 3 a 4. Tyto plochy budou jednak tvořit přechodový prvek do krajiny a rovněž izolační funkci od případné přeložky silnice II/366. Zároveň je zvyšována i retenční schopnost v blízkosti Romže. Navazují na plochu již stabilizovanou (jako zahrady a sady využívanou). Plocha č. 57 představuje pozemky mezi dráhou a ul. Přemyslovka. Zejména s ohledem na blízkost dráhy (OP dráhy) a negativním vlivům z toho plynoucích není plocha vhodná pro rozvoj bydlení – navrhována je tak pro zastavitelnou zahradu – v návaznosti na stabilizovanou plochu. Plocha č. 58 navazuje na zastavitelnou plochu pro bydlení BI č. 17 směrem ke stávající železniční trati (v jejím ochranném pásmu), kde už není vhodné umožnit bydlení. Účelem tedy je vytvořit přechodnou zastavitelnou plochu zahrad a sadů, která bude tvořit i izolační funkci bydlení od vlivů z železniční dopravy. Po veřejném projednání je doplněna i plocha nad ul. Palackého s ohledem na vyhodnocení uplatněné námitky (...).

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZÚ (ha)	v ZPF (ha)	v kultuře orná půda (ha)	v kultuře zahrada (ha)	v třídě ochrany ZPF I (ha)	v třídě ochrany ZPF II (ha)	v ZÚ	v třídě ochrany ZPF III (ha)
55	ZZ	1,69		1,69	1,69		1,69			
56	ZZ	1,42		1,37	1,37		1,37			
57	ZZ	0,75	0,75	0,68	0,68	0,07		0,61	0,61	
58	ZZ	0,76		0,74	0,74		0,65	0,04		0,05
59	ZZ	1		1	1		1			
CELKEM		5,62	0,89	5,48	5,48	0,07	4,71	0,65	0,61	0,05

- plochy ZELENĚ krajinné (ZK)

Jedná se jednak o plochy k zajištění funkce biokoridorů ÚSES (**ZK č. 66 – 69**), případně o plochy s krajinnou a ekostabilizační funkcí (**ZK č. 63 – 65**). Celkový rozsah ploch je 12,88 ha. Všechny plochy jsou víceméně přebírány z účinného ÚP Kostelec na Hané. Ve výsledku jsou navrhované plochy krajinné zeleně prospěšné i pro zemědělský půdní fond, protože zvyšují odolnost půdního fondu např. vůči erozi a dalším negativním jevům. Navíc na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability podle § 4 odst. 1 zákona č. 114/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů se dle § 59 odst. 3 téhož zákona nevztahují ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu. Plochy kolem Romže mají za úkol zejména zvýšení ekologické stability území a jsou žádoucí i s ohledem na priority územního plánování.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZPF (ha)	orná půda (ha)	v kultuře trvalý travní porost (ha)	v třídě ochrany ZPF I (ha)	v třídě ochrany ZPF III (ha)	v třídě ochrany ZPF IV (ha)	v třídě ochrany ZPF V (ha)
63	ZK	4,99	4,49	4,49		4,49			
64	ZK	1,95	1,64	1,64		1,64			
65	ZK	2,91	2,74	1,98	0,75	2,74			
66	ZK	1,72	1,68	1,68		1,65		0,03	
67	ZK	0,60	0,56	0,56		0,06			0,51
68	ZK	0,43	0,43	0,43			0,43		
69	ZK	0,28	0,28	0,28			0,28		
CELKEM		12,88	11,82	11,06	0,75	10,58	0,71	0,03	0,51

• plochy PŘÍRODNÍ všeobecné (NU)

Je navrhována plocha NU č. 39 o rozsahu, jež bude plnit funkci biocentra územního systému ekologické stability (ÚSES). Lesní biocentrum nově vložené do nadregionálního biokoridoru K132 (ve vzdálenosti do 700 m od RBC OK30) v severozápadní části řešeného k. ú. v rovinaté poloze, uvnitř velkého bloku orné půdy.

Jde převážně o IV. tř. ochrany půd, požadováno je založit lesní porost odpovídajícího druhového složení a zpřesnit vymezení s ohledem na stanovištní podmínky i bonitu zemědělské půdy.

číslo funkční plochy	kód funkce	výměra plochy celkem (ha)	v ZÚ (ha)	v ZPF (ha)	v kultuře orná půda (ha)	v třídě ochrany ZPF I (ha)	v třídě ochrany ZPF II (ha)	v třídě ochrany ZPF III (ha)
39	NU	4,32		4,21	4,21	0,12	0,64	3,44
CELKEM		4,32	0,89	4,21	4,21	0,12	0,64	3,44

Závěr:

Navržené řešení představuje z hlediska prostých bilančních dopadů na zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) zásah ve výši 79 ha, přičemž je dále třeba vycházet z toho, že:

- Pro bydlení (BI)** je navrhovaných z celkového předpokládaného záboru ZPF jen 20,67 ha (26 %), až na plochu č. 2 byly všechny již **odsouhlaseny v účinném ÚP Kostelec na Hané (2008) a celková bilance zastavitelných ploch pro bydlení byla zachována**. Část samotných ploch bude i nadále plnit funkci zemědělského půdního fondu – zejména zahrady a sady.
- Řadě požadavků na změny v území (zejména pro bydlení) nebylo vyhověno** – zejména z důvodů rozporu se stanovenými principy a zásadami ÚP – viz kap. C.2
- Podstatnou část předpokládaného záboru ZPF tvoří **plochy nestavební povahy pro zeleň – a to celkem 42,71 ha (54 %)**. Plochy pro zahrady a sady (ZZ) představují pouze změnu ve způsobu hospodaření na ZPF (drobný zábor jen pro hospodářské stavby), plochy zeleně všeobecné (ZU) mají izolační funkci, ale také rekreační a ekologickou v rámci samotného města. **Navrhované plochy přírodní a zeleně krajinné (15 ha) jsou prospěšné i z hlediska ochrany ZPF** a slouží mimo jiné i jako opatření ke zvýšení ekologické stability v intenzivně využívané zemědělské krajině.
- S ohledem na koncepci ÚP **jsou rozvíjeny podmínky pro nepobytovou rekreaci** – naopak navrhována je pouze jedna nová plocha rekreace individuální (lokalita Vinohrady) – primární funkcí sídla je bydlení doplněné o odpovídající kapacity pro podnikatelské aktivity (VU, HU) se zábohem 9,56 ha (12 %). Plochy výroby jsou navrhovány v návaznosti na podmínky současného ÚP
- Plochy pro **veřejnou infrastrukturu** (PU, DS, OS, TU, TO) o celkovém záboru jsou celospolečensky prospěšné a zájem na jejich realizaci převyšuje zájem na ochraně ZPF. Veřejnou infrastrukturou jsou pozemky, stavby a zařízení (infrastruktura dopravní či technická, občanské vybavení a veřejné prostranství) zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.
- Podrobné zhodnocení ploch změn vůči účinnému ÚP Kostelec na Hané je provedeno v kap. B.4.3 a B.4.5
- I při stoprocentní realizaci koncepce bude minimálně **20 % rozsahu ploch sloužit dále zemědělskému využití** jako zahrady a sady – viz „Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu“ v níže uvedené tabulce dle přílohy č. 2 vyhl. 271/2019 Sb.

Tabulková část záborů ZPF je také součástí výkresové části – výkres II.B3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Předloženým návrhem ÚP Kostelec na Hané jsou sníženy celkové bilance ploch proti účinnému ÚP (r. 2013), zároveň došlo i tak k zohlednění nových předpisů a vhodných požadavků na změny v území. Je tak v rozumném rozsahu uspokojen požadavek na rozvoj sídla, vše při maximálním respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (především § 4 a 5 zák. č. 334/1992Sb.). Navržené řešení je tedy přijatelné i z hlediska ochrany veřejných zájmů vyplývajících z ochrany zemědělského půdního fondu.

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha)	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odúvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
1	BI	2,44	2,44					1,22 (zahrada)				
2	BI	2,23	2,23					1,11 (zahrada)				
3	BI	2,01	2,01					1 (zahrada)				
4	BI	0,81	0,81					0,4 (zahrada)				
5	BI	0,54		0,54				0,27 (zahrada)				
6	BI	1,84		1,84				0,92 (zahrada)				
7	BI	1,65		1,65				0,82 (zahrada)				
8	BI	0,83	0,83					0,42 (zahrada)				
9	BI	0,92	0,92					0,46 (zahrada)				
11	BI	0,28	0,28					0,14 (zahrada)				
12	BI	1,84	1,84					0,92 (zahrada)				
13	BI	1,16	1,16					0,58 (zahrada)				
14	BI	0,17	0,17					0,08 (zahrada)				
15	BI	1,05	1,05					0,52 (zahrada)				
16	BI	0,69	0,67					0,33 (zahrada)				
17	BI	0,82	0,61	0,20				0,3 (zahrada)		ANO		
18	BI	0,12	0,12					0,06 (zahrada)				
19	BI	1,12	0,01	1,11				0,56 (zahrada)				
20	RI	0,25				0,25		0,15 (zahrada)				
22	OS	3,26	3,26									
23	PU	0,32	0,32									
24	PU	0,37		0,37								
25	PU	0,09	0,09									
26	PU	0,16	0,16									
30	DS	0,69	0,30	0,38								
33	VU	9,56	9,56									
35	TU	0,89	0,31		0,57							
37	ZP	12,21	12,21									

39	NU	4,21	0,12	0,64		3,44						
41	ZU	1,97	1,97									
42	ZU	0,46	0,02	0,44								
43	ZU	2,67	2,59	0,08								
44	ZU	0,17	0,17									
45	ZU	0,17	0,17									
46	ZU	0,59	0,59									
47	ZU	0,27	0,27									
48	ZU	0,62	0,62									
49	ZU	0,25	0,22									
50	ZU	1,82	1,82									
55	ZZ	1,69	1,69					1,52 (zahrady, sady)				
56	ZZ	1,37	1,37					1,23 (zahrady, sady)				
57	ZZ	0,68		0,68				0,76 (zahrady, sady)				
58	ZZ	0,74	0,65	0,04	0,05			0,67 (zahrady, sady)			ANO	
59	ZZ	1	1									
70	BI	0,15	0,15					0,05 (zahradka)				
63	ZK	4,49	4,49									
64	ZK	1,64	1,64									
65	ZK	2,74	2,74									
66	ZK	1,68	1,65			0,03					ANO	
67	ZK	0,56	0,06				0,51					
68	ZK	0,43			0,43						ANO	
69	ZK	0,28			0,28						ANO	
Celkový souhrn		78,97	65,36	7,97	1,33	3,72	0,51	14,5				

Celkový rozsah vyhodnocení záboru ZPF řešených změnou ÚP Kostelec na Hané v tabulce zpracované dle přílohy č. 2 vyhl. 271/2019 Sb.

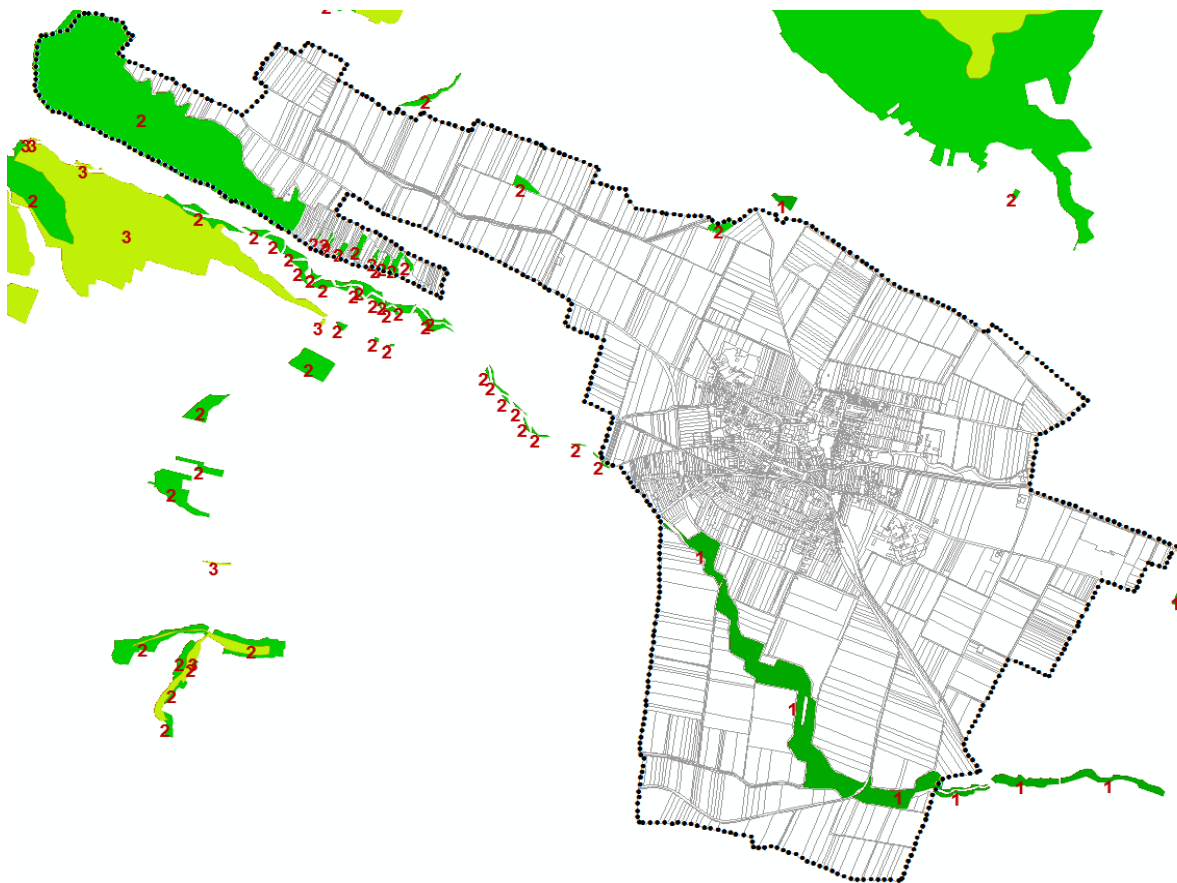
C.4.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Z celkové výměry území řešeného územním plánem (1387 ha) zaujímají plochy lesů pouhých **7,8 %** (109 ha). Lesy mají hospodářský a krajinotvorný charakter.

Plochy lesa se vyskytují v podstatě jen kolem Romže a v západní části území.

Jedná se o přírodní lesní oblast 34 – Hornomoravský úval, převážně v prvním, dubovém lesním vegetačním stupni a přírodní lesní oblast 30 – Drahanská vrchovina, v druhém, bukodubovém vegetačním stupni – viz obr.

Cílovými hospodářskými soubory jsou kolem Romže lužní stanoviště nižších poloh, v západní části území pak jde převážně o kyselá stanoviště nižších poloh a dále exponovaná stanoviště nižších poloh, mimořádně nepříznivá stanoviště a živná stanoviště nižších poloh.



Podíl lesa s barevným vyznačením lesních vegetačních stupňů

Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace jsou dle § 14 odst. 1 lesního zákona povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.

Územním plánem jsou navrženy tyto zastavitelné plochy, které mají dopad na **pozemky plnicích funkci lesa (PUPFL)** v celkovém rozsahu **0,12 ha**:

Kód a číslo plochy	Účel	PUPFL (ha)	Vztah k účinnému ÚP Kostelec na Hané (r. 2008)
DS č. 30	plocha dopravy silniční	0,12	Plocha převzata
Celkem		0,12	

Plocha dopravy silniční DS č. 30 stabilizuje podmínky pro možné řešení obchvatu silnice II/366 dle účinného ÚP. Účelem plochy je vytvořit podmínky pro převedení tranzitní dopravy mimo vlastní město (tzv. jižní obchvat) s eliminací dopadů negativních vlivů dopravy apod. Plocha se v malé části dotýká i meandru Romže a pozemku PUPFL. Uvedené řešení je nezbytné i ve vztahu k již vyřešeným majetkoprávním vztahům (vymezeným pozemkům pro komunikaci). Uvedeným zábořem nebude dotčena celistvost lužního lesa.



Místo s potenciálním zábořem PUPFL

V pásmu 50 m od pozemků plnících funkci lesa (PUPFL) se nachází pouze zastavitelné plochy určené pro zahrady a sady (ZZ č. 55 a 56) a plocha pro příměstský park (ZP č. 37), v nichž však není možné umísťovat stavby s pobytovou funkcí (bydlení či rekreace). Dále zasahují do pásma od okraje lesa již jen plochy zeleně krajinné (ZK č. 63 – 65, 67), veřejného prostranství (PU č. 27) a přírodní všeobecné (NU č. 40), jež jsou plochami převážně nestavební povahy, určené pro realizaci vzrostlé zeleně (případně i zalesnění) či infrastruktury, a nejsou tak pásmem nikterak limitovány.

Od 1. 1. 2024 je třeba dle § 14 odst. 2 závazné stanovisko k dotčení pozemků pouze do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. (výše uvedené vyhodnocení vůči pásmu 50 m od lesa je uváděno zejména s ohledem na kontinuitu procesů územního plánování, resp. předávaných údajů ÚAP, jež se promítají i do koordinčního výkresu)

D) OSTATNÍ

D.1 Úpravy po společném jednání

- Nově navrhována je na základě výsledků společného jednání plocha **BI č. 19** na úkor části ploch zahrad a sadů (ZZ) v zastavěném území za železničním přejezdem směrem na Bílovice. Zároveň je k realizaci veřejné infrastruktury pro tuto plochu navržena plocha veřejných prostranství **PU č. 27**. Využití plochy BI č. 19 je možné až po realizaci plochy veřejného prostranství s komunikací (či její odpovídající části relevantní pro daný záměr výstavby).
- Navrhovány jsou nové plochy pro cyklostezky směrem na Čelechovice na Hané a Lešany – plochy **DS č. 21, 28, 29** s veřejnou prospěšností (DS2 a DS3).
- Mírně jsou vzájemně upraveny plochy PU č. 26 a BI č. 15 (plocha č. 26 rozšířena na existující šířku o části par. č. 1589, 1590/1 a 1590/3).
- Upravena je plocha veřejného prostranství PU č. 24 – zajištěna minimální šíře 8 m (částečně rozšířena i na úkor plochy BI č. 6)
- Upravena byla plocha HU č. 32 – rozšířena o parc. č. 2980/3 a 2979/32
- Provedena byla úprava dílčích částí stabilizovaných ploch dle stavu v území (viz vyhodnocení připomínek).
- Do podmínek pro řešení územní studie US.1 plochy přestavby BI č. 10 bylo doplněno, že je třeba v rámci řešení dopravní infrastruktury zohlednit i napojení na možnou přeložku silnice II/366.
- V koordinačním výkrese je text „zájmové území Ministerstva obrany“ v legendě nahrazen textem „koridor RR směrů – zájmové území MO pro nadzemní stavby“.

D.2 Úpravy po veřejném projednání

- Nově navrhována je na základě výsledků veřejného projednání (uplatněné námítky) plocha **BI č. 61**, a to na úkor části navrhované plochy zahrad a sadů ZZ č. 57 (ul. Přemyslovka).
- Navrhována je nově také plocha zeleně zahrad a sadů **ZZ č. 59** - ul. Palackého.
- Rozšířena je dle výsledků veřejného projednání (uplatněných námítek) na úkor plochy ZU č. 41 plocha **BI č. 1** (o cca 0,7 ha).
- Upravena byla dle pokynů na základě uplatněné námítky stabilizovaná plocha zahrad a sadů (ZZ) na parc. č. 801/1, 800/7, 798/1 atd. na plochu bydlení individuálního (BI) - nutno dodat, že v nesouladu s koncepcí, a dále také plocha zemědělská na parc. č. 2204/1, 2205/1 na plochu zahrad a sadů (ZZ).
- Upraven je zákres ložiska nevyhrazeného nerostu a kulturních památek v koordinačním výkrese.
- Upraven je text ve vztahu ke kompostárně dle stanoviska krajského úřadu.