

ÚZEMNÍ PLÁN KOSTELEC

VE ZNĚNÍ ZMĚNY Č.3

0. ÚVOD

0.1 ZÁKLADNÍ POUŽITÉ POJMY

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

Název-pojem	Definice (vysvětlení) pojmu pro účely tohoto ÚP	Poznámka
Dům za domem	- obytná zástavba, zahušťovaná za uliční frontou na protáhlých pozemcích formou „druhé řady“; domy v druhé řadě jsou dopravně přístupné přes průjezdy domů, nebo podél nich. Výsledkem je cizorodý charakter utváření sídla, popírající jeho základní hodnoty i ráz. Viz též „sídelní kaše“. Je to nedostatečně regulovaný druh suburbanizace.	- článek „Nový urbanistický styl „dům za domem“ Ing. Arch. Helena Jakubcová-Urbanismus a územní rozvoj ročník XIII-číslo 3/2010 - smyslem omezení tohoto typu zástavby je ochrana hodnot zejména venkovské zástavby
Zemědělská malovýrobní prvovýroba	hospodaření na ZPF v malovýrobní struktuře drobné držby ZPF	
Nezáťažová výroba též „čistá“	výroba, neprodukující škodlivé vlivy do okolních ploch v míře, přesahující limity pro bydlení	smyslem je ochrana ploch bydlení resp. smíšených ploch
Drobné hospodářské přístřešky	- jsou stavby s funkcí hospodářskou pro uskladnění příslušenství zemědělské malovýrobní prvovýroby, které jsou vázány na zemědělské prvovýrobní plochy, umístěné jednotlivě v neurbanizační struktuře, a to stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m ² a výška 4,5 m, - podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m ² a hloubka 3m. Za drobný hospodářský přístřešek se nepovažuje stavba garáže pro jakýkoliv motorový prostředek	Jedná se o specifikaci podle §18 odst.(5) stavebního zákona pro tento ÚP z důvodu ochrany hodnot řešeného území (viz pojem), zejména krajinného rázu a související struktury rozptýlené zástavby v neurbanizovaných plochách nezastavěného, resp. nezastavitelného území; smyslem je umožnit realizaci těchto staveb při ochraně neurbanizovaných ploch v krajině, při zabezpečení ochrany krajinného rázu. Uvedené parametry vycházejí z definice tzv. „drobné stavby“ podle dřívějšího znění stavebního zákona č.50/176 Sb, § 139 b, odst. (7), protože se v praxi územního plánování a stavebně-administrativní praxi osvědčilo. Nový stavební zákon tuto možnost opominul a nevyužil. Tzv. drobnou stavbu definuje v těchto parametrech § 2, písm. m) zákona č. 256/2013 Sb., katastrálního zákona, (účinnost od 01.01.2014)
Drobná architektura	- pietní, sakrální, orientační, výtvarné prvky v krajině, altány apod. ;v limitním rozsahu drobné stavby; - doprovodné stavby převážně neurbanizovaných ploch, v bodové struktuře - např. sochy, kříže, výtvarné skulptury; - mobiliář pro turistiku v dotčeném prostoru a místě nevýznamných půdorysných a výškových parametrů avšak v limitním rozsahu tzv. drobné stavby	- smyslem je umožnit takový typ staveb v neurbanizovaných plochách při zajištění účelné regulace, chránící hodnoty prostoru a zamezující např. plíživé urbanizaci; harmonické umístění v kontextu místa
Drobná výšková dominanta	Součást stavby vystupující nad výšku budovy, která zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží. Zdůrazňuje pozici budovy v urbanistické struktuře (například nároží, zdůraznění vstupu, schodiště apod.)	Maier, Karel: Názvosloví a příklady metodiky užívané pro zpracování regulačních plánů. Praha: FA ČVUT, 2001. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“
Integrované bydlení správce	byty, nebo ubytovací prostory, které jsou součástí provozovny dominantní funkce a zároveň součástí jejího stavebního objemu, nejsou přitom v objemu stavby dominující	smyslem je zabránění zneužití služebního bydlení k realizaci RD, nebo převažující obytné aktivitě v ploše (objektu), na kterou je byt správce vázán

Název-pojem	Definice (vysvětlení) pojmu pro účely tohoto ÚP	Poznámka
Individuální rekreace	rekreace rodinného typu, tzv. „rodinná rekreace“ ve smyslu definice dle Vyhlášky č 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů; obvykle pobytová;	zaužívaný pojem v urbanistické praxi, který takto není definován ve SZ, avšak z hlediska srozumitelnosti je jeho užití účelné viz též individuální cestovní ruch definovaný v publikaci Zásady a pravidla územního plánování: Názvosloví. Brno: VÚVA, 1983
Podkroví	přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu tradičních typů - zpravidla souměrného zastřešení, typem konstrukcí odražejícími tradiční hodnoty zástavby se, umožňujícím funkční využití tohoto prostoru (viz „zástavbový rytmus a řád“ - obvykle v rozmezí 35° až 45°) a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití; nevytváří svým charakterem (např. účelovým zvýšením nadezdívek nad obvodovým zdívem, vysokými pultovými vikýři v šířce blízké šíři fasády – nad cca 50%, nebo ji výrazně kopírující, navyšující apod.) další vystupující podlaží (nebo jeho část) nad posledním plným nadzemním podlažím. Podkrovím není využíván prostor pod pultovou nebo plochou střechou nad posledním plným podlažím. Podkrovím není prostor pod střechou, kde jsou v nadezdívkách obvodových stěn stavby mimo štítu osazeny prosvětlovací otvory.	obecně zaužívaný pojem mimo díky stav. zákona a jeho vyhlášek; definice je na portálu UUR; upřesněno s ohledem na ochranu hodnot (ochrana rázu a výškové hladiny střešní krajiny) – regulace podlažnosti a zamezení obcházení regulativu
rušivé způsoby využívání krajiny	aktivity, produkuje zaměřením nadměrným hlukem, pachem, či jiným způsobem, nadměrně zatěžujícím okolní plochy (zejména chráněné funkce např. bydlení, ochrany přírody)	např. motoristické aktivity, hudební veřejná produkce, atd.
Soulad v zástavbě	harmonické uspořádání urbanistické, architektonické popř. krajinářsko-estetické, reflektující kladné hodnoty prostředí s cílem předcházení snižování hodnot a následným střetům	-
Servisní a informační služby pro turistiku a rekreaci	- v neurbanizovaných zónách je tvoří mobiliář (informační tabule, lavičky, stojany na kola, ráhna k upoutání např. koní apod.), otevřené přístřešky a stříšky se závětrím pro úkryt před deštěm, altány, rozhledová plošina apod. - v urbanizovaných zónách v souladu s definicí zóny mohou být tvořeny kromě výše uvedeného i rozsáhlejšími zařízeními zejména informačního charakteru, půjčoven potřeb pro sport a rekreaci, podporující outdoorové aktivity apod.	smyslem je podpora zejména dynamických forem rekreace a sportu v krajině
Urbanistická hodnota (např. sídla, krajiny)	Urbanistická hodnota území spočívá např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby apod.). Jedná se nejen o hodnotu dlouhodobě rozvíjené urbanistické struktury jednotlivých sídel a jejich vazeb, ale i o hodnoty krajiny, vytvořené a kultivované dlouhodobým hospodařením.	zdroj: ÚÚR - Tunka, Martin: Obsah územně plánovací dokumentace. 1. vydání. Praha: ABF, a.s., nakladatelství ARCH, edice STAVEBNÍ PRÁVO, 2003.
Zástavbový rytmus a řád	charakterizuje uspořádání území, jako vyjádření funkčních a objemově-prostorových vztahů; odráží urbanistické <u>hodnoty</u> obvykle zastavěného prostoru; je tvořen <u>souborem</u> kritérií a charakteristik umístění staveb, jejich orientace v prostoru, vlastností a tvaroslovného uspořádání v kontextu vzájemném i k prostoru, který spoluvytváří; odráží proporcionalitu zástavby a její regionální specifika	je jedinečný v prostoru každé urbanistické i krajinné struktury viz Česko-rakousko-slovenská příručka územně plánovací terminologie. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, 2000. (Českou část zpracoval ÚÚR Brno.) V minulosti též SZ č. 50/1976 Sb. – zrušeno, nenahrazeno

Název-pojem	Definice (vysvětlení) pojmu pro účely tohoto ÚP	Poznámka
živočišná výroba	zařízení pro soustředěný, podnikatelsky cílený chov zvěře	koncentrace zvěře vyšší než ve volné přírodě, nebo než je obvyklá v domácím chovu vázaném na bydlení v RD
Nezastavitelné plochy (území)	Plochy, které nejsou v ÚP vymezeny pro urbanizaci	V těchto plochách mohou být realizovány stavby v souladu se systémem regulativů ÚP a podmínek vymezené funkční zóny
Nápojné bod	Místo, určené v přijaté koncepci k napojení návrhové plochy na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	-
Ubytovna	Budova či soubor budov, které slouží pro hromadné ubytování osob; obvykle není přímo vázáno na jiné aktivity – sport, rekreace, výroba apod. Ubytovnou není rodinný dům, vila, chata, chalupa, byt a podobné zařízení pro trvalé bydlení. Ubytovnou není hotel, motel, hotel, penzion, hostel, internát, rekreační tábor, dětský domov, domov pro seniory, bytový dům,	Charakter ubytovny mohou mít např. azylový dům, útulek pro bezdomovce a jim podobné sociální služby. Viz https://cs.wikipedia.org/wiki/Ubytovna
Bytový dům	Bytový dům je stavba pro bydlení , ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, zároveň musí mít 4 nebo více bytových jednotek. Nachází se zde více bytů a kromě nich ještě další prostory označované jako "společné". Obvykle mezi ně patří vstupní haly, chodby, schodiště, sklepy a případně také prádelny, půdy ad. U bytového domu může, ale nemusí, být také dvorek nebo zahrada. Neobsahuje společné WC, Koupelny, sprchy, kuchyně. K bytovému domu musí být zřízen přístup z veřejné komunikace. Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §2, písm. A, bod 1. Bytový dům je dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Zároveň musí mít 4 nebo více bytových jednotek, umožňujících plně samostatné užívání, s plným samostatným provozním (min 1 pokoj, kuchyně, resp. kuchyňský kout, odpovídající rozloze pokojů a počtu bydlících) hygienickým vybavením (min. vlastní WC, koupelna) a technickým vybavením (samostatná přípojka vody, el. energie příp. plynu a tepla)	Bytový dům obvykle umožňuje trvalé bydlení v plně samostatných bytových jednotkách

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

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

02 Základní použité podklady :

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

03 Přehled použitých zkratk:

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

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

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1.1 Vymezení řešeného území

Územní plán Kostelec řeší celé zájmové území obce (NUTS5: CZ0645586277), tvořené jedním katastrálním územím - (ZUJ 586277; ZSJ 0703190), okres Hodonín (3706).

1.2 Zastavěné území

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

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1 Zásady koncepce rozvoje obce

Obec Kostelec se bude rozvíjet jako sídlo s prioritou obytných funkcí při respektování měřítka a rázu krajiny, její ochrany a s proporcionálním vyváženým využíváním jejího rekreačního a prvovýrobního potenciálu.

Regulativ:

Respektovány a chráněny budou hodnoty obce a krajiny, tvořící jejich územní a stavební podstatu, charakter a ráz, i zástavbový rytmus a řád - viz kapitoly 3.1, Z.2.1 a Z.6.3.

2.2 Hlavní cíle řešení územního plánu a rozvoje obce

1. Vymezení územních ploch (zón) podle priorit funkčního využívání dílčích celků řešeného území ve vyváženém modelu, zajišťujícím podmínky pro trvale udržitelný rozvoj.
2. Nastavení systému regulativů v modelu, nevyžadujícím časté změny ÚP z důvodu změny záměru využití dílčí plochy zóny při zachování vymezené urbanistické koncepce.
3. Pro rozvoj funkce sídla zajistit plochy pro změnu funkce na bydlení, rekreaci a výrobní plochy.
4. Územně vymežit ÚSES podle koncepce schválených ÚTP.
5. Stanovit podmínky pro prostorové uspořádání s ohledem na zachování a utváření harmonických vztahů v obci i krajině, respektování identity a potenciálních hodnot prostředí.
6. Pro zajištění funkce sídla, urbanizovaných ploch a krajiny v ÚP prověřit, koncepčně podle současných i výhledových rozvojových potřeb sídla upravit a doplnit síť technické a dopravní infrastruktury.

2.3. Rámcová kvantifikace navrženého rozvoje, časový průběh.

Obec Kostelec se bude rozvíjet proporcionálně a organicky v urbanistických vazbách na stávající urbanizované území sídla. Předpokládá se výrazný nárůst zástavby a počtu obyvatel, avšak bez neuměřeného navýšení jejich počtu, který by mohl mít negativní vliv na stabilizované sociální vztahy. Předpokládaný nárůst obyvatel je do 950 obyvatel (nárůst do 19,8%), potřeba bytů 317.

Z hlediska časového průběhu rozvoje vychází ÚP z předpokladu postupné stabilizované míry rozvoje, bez skokových navýšení.

2.4 Zhodnocení vztahů dříve zpracované a schválené ÚPD

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

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

- Krajské cyklistické koridory:

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

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

2.5 Ochrana přírody a krajiny, NATURA 2000

Řešené území nezasahuje velkoplošné chráněné území přírody a krajiny. Katastrální území Kostelce není součástí soustavy NATURA 2000, nesousedí s jejím evidovaným územím. Registrované VKP jsou respektovány a zapojeny do ÚSES (viz kap. 5.2).

2.6 Ochrana památek

V Kostelci jsou evidovány kulturní památky dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Tyto jsou návrhem ÚP respektovány.

Území katastru obce je nutno považovat za území s archeologickými nálezy, respektovány budou podmínky jejich ochrany.

Z hlediska ochrany kulturního dědictví budou respektovány i dosud neevidované historicky hodnotné objekty a urbanistické zóny (jádro obce, jeho urbanistická stopa, dílčí významné plochy sídla, krajinné a stavební dominanty) - viz kapitola č. 13.

Obec Kostelec vyhlásila prostor Panská zahrada za kulturní dědictví s ochranným režimem na obecní úrovni, tento bude respektován, je součástí významného urbanistického prostoru obce - viz kapitolu 13.2.

Plošná chráněná území, ochranná pásma památek

Památkové zóny

Památkové zóny nejsou v řešeném území vyhlášeny ani navrhovány.

Ochranná pásma (OP) památek

OP kulturních památek nejsou v řešeném území navrhována.

2.7 Ochrana a rozvoj hodnot území obce

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

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

Opatření pro změny v urbanizovaném území:

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

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

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

Opatření pro změny v neurbanizovaném území:

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

Ad V –

- prostoru, nevytvářet rušivé dominanty a rušivé způsoby využívání krajiny,
- respektovat a v kontextu kladných hodnot rozvíjet krajinné segmenty a celky podle výkresu 1c,
- ** respektovat podmínky kapitoly 5.10. - viz dále.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

3.1 Urbanistická koncepce

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

- zachování tradičního krajinného rázu, dominant krajiny a její revitalizace,
- respektování chráněných území přírody, návrh územního systému ekologické stability dle schválených územně-technických podkladů,
- prohloubení funkční zonace obce s návrhem systému regulativů v souladu se zájmy ochrany kulturních hodnot obce i krajiny,
- podpora polyfunkčnosti prostoru při respektování funkční priority obytných funkcí, (zóna = regulativ úrovně "A"),
- stabilizovaná obytná zóna bude proporcionálně rozvíjena, obytné funkce tvoří prioritu využívání území katastru obce ve vyváženém modelu k ochraně přírody, krajiny a prvovýrobnímu potenciálu,
- obec Kostelec bude rozvíjena jako souvisle urbanizovaný celek, ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo obytné samoty, rozvoj obytných ploch v JZ části katastru ve vazbě na obytné plochy města Kyjova bude vymezen jako výhledová rezerva,
- bude zachováno jádro urbanistického prostoru obce a kompaktní ráz urbanizované části obce, respektovány budou tradiční architektonické formy zástavby a dominanty obce,
- ráz zástavby obce bude respektován, s tímto ohledem bude vymezeno, rozvíjeno a regulativy chráněno veřejné prostranství v jádrové části obce i v prostoru od zámku k areálu kostela,
- nová zástavba ve stabilizovaných urbanizovaných plochách bude měřítkem, prostorovým a tvaroslovným uspořádáním a formou respektovat stávající ráz zástavby, bude s ním harmonizována, s důrazným uplatňováním zejména v centrální části obytné zóny obce s funkcí veřejného prostranství, reprezentující obec, její historii a jedinečnost,
- zástavba nově urbanizovaných ploch či ploch přestavbových (změna funkční zóny - viz dále regulativ úrovně "A") je podmíněně přípustná, musí respektovat harmonické prostorové a funkční vazby na stabilizované části obce a krajiny, nesmí je svou funkcí, rozsahem, měřítkem či provozními podmínkami výrazně narušovat,
- objem staveb a základní kompoziční vztahy v sídle a krajině podléhají regulaci s ohledem na zajištění harmonických vztahů, které reprezentuje zástavbový rytmus a řád (viz kap. 6.3),
- hustota zástavby, zejména obytné, bude v nově urbanizovaných plochách regulována s ohledem na zajištění minimálního plošného standardu a omezení lokálního přehuštění zástavby -

- nepřípustná je urbanizace území obce tzv. kobercovým způsobem (sídelní kaše),
- pro obytnou zástavbu budou přednostně využity proluky ve stávající zástavbě, zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území obce a plochy s využitelnou stávající infrastrukturou, infrastrukturou, další obytná zástavba v přímé vazbě na současné obytné struktury bude rozvíjena v lokalitách na ně navazujících, v okrajových částech obce,
 - limitující podmínky pro plošný rozvoj urbanizace, zejména obytných struktur vlastní obce ve směrech S, Z a JZ ukazují na postup urbanizace ve směrech J a V
 - rozvojové plochy pro rekreaci budou směřovány zejména do prostoru JV-okraje obce,
 - areál střelnice S-od obce bude utlumen a vymístěn s ohledem na přírodní hodnoty a ochranné zájmy,
 - budou zachovány plochy pro výrobní aktivity s těžišťem ve stávajícím areálu J-od obce,
 - severně od obce v trati Pod Novou horou bude lokalizována vodní nádrž a rozšíření přírodních ploch,
 - v katastru obce nebudou vyráběny, nebo skladovány nebezpečné látky, nebudou zde umístovány provozy životní prostředí narušující, nebo potenciálně narušující při havárii,
 - dopravní obslužnost území bude v základním skeletu zachována a dále podle potřeb doplněna. Dopravní trasy budou diferencovány dle funkčních skupin, s usměrněním průjezdné dopravy a zklidněním obytných zón,
 - trasy vedení sítí technické infrastruktury budou řešeny tak, aby byly perspektivně sníženy dopady limitů jejich ochrany na rozvojové zájmy sídla a aby byly podle možností zaokrouhovány,
 - infrastruktura bude aktuálně rozšiřována dle rozsahu využití návrhových ploch,
 - návrh generelů technické infrastruktury bude respektovat rozvoj obce s provázáním na regionální vazby a rozhodnutí,
 - systém regulativů pro využívání území a stavební činnost bude užíván jako nedělitelný celek pro ÚP obce Kostelec.

Průmět urbanistické koncepce do regulativů řeší navržený systém regulativů podle kapitoly č. 6.

3.1.2 Urbanistická kompozice, vymezení a uspořádání funkčních ploch území,

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

3.2 Vymezení zastavitelných ploch

Základním rozvojovým předpokladem koncepčního řízení rozvoje obce je členění území katastru obce na plochy zastavěné stabilizované, přestavbové (transformační), zastavitelné a ostatní (nezastavitelné).

Za zastavitelné jsou považovány stávající urbanizované plochy podle výkresové dokumentace, umístěné v souladu s koncepcí ÚP Kostelec (včetně ploch s možností přestavby, resp. zahuštění) a nově navrhované zastavitelné plochy. Využití ploch pro jednotlivé funkce se řídí systémem regulativů kapitoly č. 6.

3.2.1 Plochy pro bydlení

(§4 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Jsou určeny převážně pro bydlení, jsou tvořeny stávajícími stabilizovanými plochami pro bydlení, umístěnými v souladu s koncepcí ÚP Kostelec a plochami touto ÚP dokumentací navrženými.

V Kostelci je vymezena obytná a centrální obytná zóna, kde je bydlení prioritní funkcí.

Konkrétní plochy pro bydlení jsou vymežovány regulativem úrovně "B", popř. jsou přípustné na dalších plochách podle kapitoly 6.

Přehled lokalit, navržených pro novou obytnou zástavbu:

KÓD označení	TRATĚ, LOKALITA	podrobný f. regulativ	typ zástavy *	podrobnější dokumentace (podmíněnost)
proluky	zahuštění ve stávající zástavbě	Ba	S, O	ne
rozvojové lokality				
A	JZ okraj obce u farmy	Ba	S, O	nařízena územní studie **
B1	u hřiště	Ba	S	koridor pro dopravu a tech. sítě **
B2	u hřiště za humny	Ba	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě **
B3	u hřiště	Ba	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě **
B5	u hřiště v humnech	Ba	S	koridor pro dopravu a tech. sítě **
C1	Křakov u silnice směr Hýsly	Ba	S	-
C2	Křakov	Ba	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě **
C3	za hřištěm	Ba	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě **
C4	za hřištěm	Ba	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě **
D1	Čtvrtky u Křakova	Ba	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě **
E	u silnice Vinohrádky	Ba	S	-
F1, F2	Vinohrádky	Ba	O	koridor pro dopravu a tech. sítě **
F3, F4	Vinohrádky	Ba	O	koridor pro dopravu a tech. sítě **
G	Kusy	Ba	S	-
H1, H2	Záhumenice u kostela	Ba	S, O	koridor pro dopravu a tech. sítě **
I	Široký	Ba	O	nařízena územní studie (Δ) **
J	Příčky za humny	Ba	O	**
L	U Malšinky	Ba	S, O	**
M1a	Vrchní čtvrtě	Ba	O	**
M1b	Vrchní čtvrtě	Ba	O	**

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

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

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

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

Návrh - podmínky využití a zástavby jednotlivých lokalit:

Zahuštění ve stáv. zástavbě – je přípustné formou zahuštění (proluky), dále je reálné pouze v polohách stávající zástavy s hlubokými zahradami a "záhumenní" zpevněnou komunikací, jedná se o lokalitu:

- ul. Pod kostelem - východní fronta,

Dostavbu řešit v harmonii se stávající obytnou zástavbou, důsledně řešit dopravní obsluhu a odstavování vozidel na pozemku stavebníka.

A – mezi silnicemi - Pod kostelem a Malé čtvrtě - využití lokality v exponované poloze je podmíněno zpracováním územní studie (US). Provéřít vhodnost dopravní dostupnosti (pěší i obslužné) lokality od silnice III/42213 k silnici III/4212 a jeho dopady na dopravní vztahy území. V kontaktu ploch obytných staveb se silnicemi důsledně řešit dopravní obsluhu a odstavování vozidel na pozemku stavebníka,

B1 – u hřiště – uliční frontu orientovat k navrženému koridoru pro dopravu a technické sítě, přiléhajícímu severně, řešit protierozní příkop po J-okraji lokality, důsledně řešit dopravní obsluhu a odstavování vozidel na pozemku stavebníka,

B2 – u hřiště za humny - vymezit trasu koridoru pro dopravu a technické sítě, řešit protierozní příkop po J-okraji lokality, důsledně řešit dopravní obsluhu a odstavování vozidel na pozemku stavebníka,

B3 – u hřiště - vymezit trasu koridoru pro dopravu a technické sítě, uliční frontu orientovat k navržené Z-přiléhající komunikaci, respektovat technické limity,

B5 – u hřiště v humnech – možnost zahuštění ve stávající obytné zóně - uliční frontu orientovat k navržené J-přiléhající komunikaci, zachovat otevřený svodný příkop s ozeleněním pro zachycení povrchových vod - nezatrubňovat, důsledně řešit odstavování vozidel na pozemku stavebníka,

C1 – Křakov u silnice směr Hýsly – zástavbu řešit jako nízkopodlažní, nevytvářející výrazné dominanty, důsledně řešit dopravní obsluhu a odstavování vozidel na pozemku stavebníka,

C2 – Křakov - vymezit trasu koridoru pro dopravu a technické sítě, uliční frontu orientovat k navrženému koridoru, zástavbu řešit jako nízkopodlažní,

C3 – vymezit trasu koridoru pro dopravu a technické sítě, uliční frontu orientovat k trase navržené komunikace,

C4 – vymezit trasu koridoru pro dopravu a technické sítě, uliční frontu orientovat k trase navržené komunikace,

D1 – Čtvrťky u Křakova - vymezit trasu koridoru pro dopravu a technické sítě, uliční frontu orientovat k trase navržené komunikace,

E – u silnice Vinohrádky – uliční frontu orientovat k přiléhajícímu koridoru silnice, zástavbu řešit v sevřené formě, důsledně řešit dopravní obsluhu a odstavování vozidel na pozemku stavebníka, respektovat mez na S-okraji lokality - nenarušovat, neprolamovat (bez terenních úprav),

F1, F2 – Vinohrádky – vymezit trasu koridoru pro dopravu a technické sítě, uliční frontu orientovat k navržené Z- resp J-přiléhající komunikaci, zástavbu řešit jako nízkopodlažní, nevytvářející výrazné dominanty,

F3, F4 – Vinohrádky – vymezit trasu koridoru pro dopravu a technické sítě, uliční frontu orientovat k navržené, zástavbu řešit jako nízkopodlažní, nevytvářející výrazné dominanty,

G – Kusy – zástavbu řešit jako nízkopodlažní, nevytvářející výrazné dominanty, důsledně řešit dopravní obsluhu a odstavování vozidel na pozemku stavebníka,

H1, H2 – Záhumence u kostela – vymezit koridor pro dopravu a technické sítě, zástavbu řešit jako nízkopodlažní, nevytvářející výrazné dominanty, výšku zástavby limitovat, podřídit krajinářským vztahům, příslušenství v Z-polovině lokalit řešit ve formě nízkopodlažní, opticky nevystupující do krajiny Z-okraje lokalit,

I – Široký – vymezit trasu koridoru pro dopravu a technické sítě (územní studie), zástavbu řešit jako nízkopodlažní, nevytvářející výrazné dominanty, výšku zástavby limitovat, podřídit krajinářským vztahům, příslušenství ve V-polovině lokality řešit ve formě nízkopodlažní, opticky nevystupující do krajiny V-okraje, řešit extravilanové vody,

J – Příčky za humny – možnost výstavby 1 objektu RD s příslušenstvím v nízkopodlažní formě, důsledně řešit dopravní obsluhu a odstavování vozidel na pozemku stavebníka, zachovat průjezdnost pro účelovou dopravu SZ směrem

L – U Malšinky – dopravní obsluha od silnice III/42212, důsledně řešit odstavování vozidel na pozemku stavebníka,

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

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

Vymezené rezervní plochy: viz kapitola 9.1

3.2.2 Plochy pro sport a rekreaci

(§5 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Jsou určeny pro zařízení pro sport a rekreaci a klidové plochy pro odpočinek veřejnosti, jsou tvořeny stávajícími stabilizovanými plochami uvedeného charakteru, umístěnými v souladu s koncepcí ÚP Kostelec a plochami touto dokumentací navrženými.

V Kostelci jsou vymezeny plochy pro sport a rekreaci ve spektru 2 různých typů zón:

kód zóny	název zóny (viz tab. T1.1 kap. 6)	specifikace využití
Ac	Rekreační	pro plochy místního sportu a rekreace, kulturně-spoločenské funkce
Ad	Vinné sklepy	vinařská malovýroba do 100hl/rok, prezentace vinařské malovýroby, kulturně-spoločenské

Plochy pro rekreaci a sport jsou dále vymežovány regulativem úrovně "B", popř. jsou přípustné na dalších plochách (zónách) podle kapitoly 6.

3.2.2.1 Pro sport a místní rekreaci navrhujeme využití těchto ploch:

LOKALITY, VYUŽITELNÉ DLE NÁVRHU ÚP:

KÓD	TRAŤ, LOKALITA	plocha (ha)	FUNKCE - využití,	podrobný funkční regulativ úrovně B	podrobnější dokumentace nařízena - doporučena -
stávající					
-	areál hřiště	1,3	sportovně-rekreační areál	SO	-
Q	pod Novou horou	1	sportovně-rekreační, kulturně společenské, ubytování	SO	-
R1, R2	Stráně	0,25	vinné sklepy s ubytováním	Skb	-
S	Střelnice - zrušení	1,2	útlum funkce v souladu s prioritou zóny ochrany krajiny	K	revitalizace prostoru
navržené					
-	Stará hora	-	rozhledna	-	doporučena
T1	Homole	1,1	sportovně-rekreační, kulturně-spoločenské	SO	Δ nařízena územní studie
T2	Homole	0,4	sportovně-rekreační, kulturně-spoločenské	SO	Δ nařízena územní studie
U	Chrástky pod Novou horou	1,2	myslivecký areál se střelnicí	Ss	doporučena
	CELKEM	6,45			

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

Δ = nařízena územní studie, podmiňující přípustnost změn v území - plochy jsou podmíněně zastavitelné - při splnění podmínek zpracované územní studie.

Návrh - podmínky využití a zástavby:

STÁVAJÍCÍ PLOCHY:

areál hřiště - respektovat přiměřeně přilehlou zónu obytnou, zastavitelnost max. 20% plochy areálu, respektovat plochy zeleně J-směrem k lokalitě B3 (regulativ PZ),

Q - Pod Novou horou - respektovat vodní tok s břehovými porosty, nerozšiřovat činnost mimo vymezený areál, řešit dopravní dostupnost a odstavování vozidel návštěvníků, řešit odclonění provozu systémem komponované zeleně,

R1, R2 - Stráně - respektovat VKP Stráně,

S - areál střelnice - zrušení areálu, revitalizace v souladu se zonací a ochranou VKP Losky.

ROZVOJOVÉ PLOCHY:

Rozhledna Stará hora – jako součást rozhledny je přípustná přírodně upravená plocha do 100m², zčásti zpevněná a nezbytné zázemí s mobiliářem pro provoz rozhledny,

T1, T2 – Homole - lokality jsou určeny pro podporu obytného potenciálu obce, řešit jako komplexní areál pro místní veřejnou rekreaci a sport s nabídkou služeb, vázaných na dominantní funkci, respektovat přilehlé vymezené biocentru Homole. Využití lokality je podmíněno zpracováním územní studie v rozsahu návrhových ploch T1, T2 s koncepčním začleněním rezerv T3, T4.

U - Chrástky (pod Novou horou) - Využít izolovaného potenciálu místa pro myslivecký areál, respektovat hranice vymezeného areálu - nerozšiřovat, respektovat okolní plochy zóny ochrany krajiny.

3.2.2.2 Plochy individuální rekreace

Zahrnují rekreační plochy individuální rekreace a evidované tzv. objekty "stavby pro rodinnou rekreaci" podle odst. 1. písm. b vyhl. č. 501/2006 Sb. a tzv. chalupy, t.j. rodinné domky a usedlosti, využívané k rekreaci nekomerčním způsobem (t.zn., že se nejedná o penziony podle písm. c cit. vyhl.).

Objekty individuální rekreace v obci a ve volné krajině

Stávající objekty tohoto typu, které jsou v katastru obce evidovány, jsou územním plánem respektovány za podmínky souladu s režimem vymezené funkční zóny (regulativ úrovně A). Výstavba nových objektů "staveb pro rodinnou rekreaci" ve smyslu vyhl. č. 501/2006 sb. §2 písm. b (t.j. pro individuální pobytovou rekreaci) ve volné krajině mimo územním plánem vymezené plochy je nepřipustná. V obci je přípustné takto využívat domovní fond.

3.2.2.3 Plochy pro volnou a vázanou rekreaci - ubytovací zařízení

Zahrnují rekreační plochy a objekty mimo objekty, vymezené v kapitole 3.2.2.2. Jsou přípustné na vymezených plochách pro rekreaci v souladu s regulativy dle kapitoly č. 6, a to na specifických plochách podle regulativu úrovně A (samostatné plochy pro ubytovací zařízení nejsou ÚP Kostelec navrhovány).

3.2.2.4 Stezky a zařízení pro pěší turistiku

Rekreační nadmístní značené trasy, procházející územím jsou respektovány. V katastru obce je podmíněně přípustné (podle konkrétních podmínek dotčených ploch - zajištění souladu s funkční prioritou zóny) i v neurbanizovaných zónách realizovat pěší turistické stezky s mobiliářem, informačními prvky popř. rozhlednami v souladu s regulativy podle kapitoly č. 6 a podle koncepčně zpracované dokumentace.

Návrh:

- regulace turistických a rekreačních činností v krajině, zejména v zóně ochrany krajiny tak, aby nedocházelo ke snižování klidového stavu a narušování stability cest a volných ploch pohybem zejména koní, bicyklů a motorových i jiných vozidel,

- vybavení krajiny informačním systémem, doplněným mobiliářem a enklávami zeleně i mimo les.

3.2.2.5 Plochy pro vinné sklepy

Zahrnují stávající plochy zóny vinných sklepů a navržené rozvojové plochy pro tuto funkci.

Kód	Trať, lokalita	Funkční charakteristika	podrobný funkční regulativ úrovně B	podrobnější dokumentace nařízena - doporučena -
stávající				
-	Stráně	vinné sklepy s přípustným ubytováním	SKb	-
-	Záhumenice-pod mezí u rozhledny	vinné sklepy zemní (bez nadstaveb a ubytování)	SKm	-
-	Záhumenice-pod mezí u rozhledny	vinné sklepy s přípustným ubytováním	SKb	-
-	Vinohrádky	vinné sklepy zemní (bez nadstaveb a ubytování)	SKm	-
navržené				
R1R2	Stráně	vinné sklepy s přípustným ubytováním - dostavba	SKb	-

Regulativy - podmínky využití a zástavby:

plochy s regulativem SKb - charakter a výšku zástavby přizpůsobit kontextu místa, nevytvářet výškové a objemové dominanty.

plochy s regulativem SKm - zachovat hodnoty lokality, zástavbový rytmus a řád, charakter zástavby přizpůsobit kontextu místa, zástavba sklepů pouze v úrovni terénu bez nadstaveb.

3.2.3 Plochy pro občanské vybavení

(§6 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Jsou určeny pro objekty a plochy občanské vybavenosti, objekty pro správu a reprezentaci obce, veřejné klidové plochy pro odpočinek veřejnosti (parky) a pro obslužné funkce, jsou tvořeny stávajícími stabilizovanými plochami uvedeného charakteru, umístěnými v souladu s koncepcí ÚP Kostelec a plochami touto dokumentací navrženými (vymezenými). Přípustné jsou ve vymezených zónách podle specifikace kapitoly č. 6.

Přehled ploch, využitelných pro občanskou vybavenost a služby:

lok.	plocha cca (ha)	podrobný funkční regulativ (regulativ úrovně "B"),
zóna občanské vybavenosti	2	část Oh - hřbitov část Ob - blok penzionu u hřbitova, blok s kulturního domu a okolí část DTP - veřejná prostranství a doprava

Návrh - regulativy, podmínky využití a zástavby:

Hřbitov - respektovat hodnoty prostoru - stavební i přírodní, zachovat tradiční ráz, chránit dominantu kostela v rozsahu "plochy s ochranným režimem ochrany krajinné dominanty kostela", řešit dopravní dostupnost a odstavování vozidel, zachovat peší prostupnost areálu a provázanost na schodiště V-směrem, řešit komplexně plochy a linie zeleně,

Penzion u hřbitova - nezvyšovat stavební hladinu a objem stavby, respektovat dominantu kostela, zachovat tradiční hodnoty místa vč. rázu stavby, řešit odstavování vozidel návštěvníků bez negativních dopadů na obraz obce krajiny.

Blok kulturního domu - kulturní dům humanizovat, řešit provázanost na okolní plochy, zachovat a řešit peší prostupnost bloku a provázanost na schodiště, areál fary a jeho zahradu, řešit odstavování vozidel návštěvníků a uživatelů, řešit komplexně plochy zeleně.

3.2.4 Plochy pro veřejná prostranství

(§7 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Nejsou jako samostatné plochy (regulativ úrovně A) vymežovány, přípustné jsou ve vymezených zónách podle specifikace kapitoly č. 6.

3.2.5 Plochy smíšené obytné

(§8 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Jsou určeny pro bydlení v přípustné kombinaci s plochami a zařízeními širšího spektra občanské vybavenosti, obchodu, nezatěžující lehké výroby a skladů, vázaných na vymezený prostor zámku, rozsah odpovídá vymezené zóně obytné smíšené, specifikace podmínek podle kapitoly č. 6.

Navrhujeme: Prostor zámku humanizovat při zachování hmoty a charakteru hlavního objektu zámku a kultivovat ostatní objekty a plochy v harmonii s polohovým potenciálem sousedství s centrální obytnou zónou, zónou občanské vybavenosti a obytnou zónou. Nezvyšovat hladinu staveb nad výšku zámku, komplexně řešit dopravní obsluhu, zachovat prostupnost zóny, odstavování vozidel uživatelů a návštěvníků. Řešit komplexní rozvoj ploch zeleně pro zapojení areálu do organismu obce.

Nové plochy pro funkce smíšené obytné nejsou ÚP Kostelec navrhovány.

3.2.6 Plochy dopravní infrastruktury

(§9 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Nejsou jako samostatné plochy (regulativ úrovně A) vymežovány, přípustné jsou ve vymezených zónách podle specifikace kapitoly č. 6.

3.2.7 Plochy technické infrastruktury

(§10 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Nejsou jako samostatné plochy (regulativ úrovně A) vymežovány, přípustné jsou ve vymezených zónách podle specifikace kapitoly č. 6.

3.2.8 Plochy pro výrobu a skladování

(§11 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Jsou určeny pro zařízení výroby, obchodu a skladů, jsou tvořeny stávajícími stabilizovanými plochami uvedeného charakteru, umístěnými v souladu s koncepcí ÚP Kostelec a plochami touto dokumentací navrženými.

Přehled lokalit, navržených pro výrobu:

LOKALITY, VYUŽITELNÉ DLE NÁVRHU ÚP - PŘEHLED PLOCH PRO VÝROBNÍ AKTIVITY A SKLADY:

KÓD	TRAŤ, LOKALITA	plocha (ha)	funkční charakteristika	podrobný funkční regulativ	podrobnější dokumentace nařízena
	stávající				
-	Farma	4,5	smíšená výroba , sklady	Vp	ne
	navržené				
-	nejsou navrhovány	-	-	-	-

popis ploch, vhodných pro výrobní funkce:

stávající plochy:

- **Farma** – areál je plošně respektován, PHO z činnosti střediska nesmí přesáhnout jeho vlastní hranici směrem k chráněným funkčním plochám přilehlé navržené obytné zóny, t.j. SV a V směrem. Provoz střediska je nezbytné přizpůsobit prioritě obytných funkcí směrem k obci. Dopravní obsluhu je nutné zajišťovat mimo kontakt s obytnou zónou obce a areálem hřbitova, a to včetně přilehlých komunikací. **Nové plochy** pro funkce výrobní a skladovací nejsou ÚP Kostelec navrhovány.

3.2.9 Plochy pro smíšenou výrobu

(§12 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Nejsou jako samostatné plochy (regulativ úrovně A) vymežovány, přípustné jsou ve vymezených zónách podle specifikace kapitoly č. 6.

3.3 Vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby nejsou v ÚP Kostelec navrhovány.

3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Sídelní zeleň jako systém není v ÚP Kostelec navrhována. Plochy pro veřejná prostranství jsou vymezeny v rámci obytné zóny resp. ostatních zón sídla.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

4.1 DOPRAVA

4.1.1 Převážní vztahy

Převážní vztahy s dominantní silniční dopravou jsou územním plánem respektovány.

4.1.2. Železniční doprava

Zařízení železniční dopravy se v katastru nevyskytuje, není v interakci s ÚP.

4.1.3. Silniční doprava

Katastrálním územím Kostelec procházejí tyto krajské silnice:

<u>silnice-označení</u>	<u>název - trasa</u>
III/422 12	Kelčany - Kostelec
III/422 13	Kyjov - Dolní Moštěnice - Vřesovice
III/422 14	Kostelec - Čeložnice
III/422 15	Kostelec - Moravany - Kameňák

Silniční síť je návrhem ÚP respektována.

4.1.3.1. Úpravy na krajských silnicích

Na krajských silnicích se předpokládají úpravy silnic dle zásad ČSN 73 6101 "Projektování silnic a dálnic" takto:

<u>silnice</u>	<u>kategorie, uspořádání mimo obec</u>	<u>v obci</u>
III /422 12	S 7,5/60	MS 9/4
III/422 13	S 7,5/60	MS 9/4
III/422 14	S 7,5/60	MS 9/4
III/422 15	S 7,5/60	MS 9/4

Návrh:

Silnice budou upravovány ve stávajících trasách s odstraněním dopravních závad a zlepšením technických parametrů.

4.1.3.2. Řešení dopravních závad na krajských silnicích

Návrh:

- výstavba chybějících úseků chodníků podél tras krajských silnic minimálně jednostranně,
- organizační opatření - zjednosměrnění komunikace od kostela s napojením na III/422.

4.1.4. Síť místních komunikací

Místní komunikace jsou dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací zařazeny do funkční skupiny C obslužné, resp. D1 zklidněné – obytné zóny.

Navržené trasy místních komunikací:

- a - pro obsluhu lokality A od silnice III/42212,

- b - propojení od silnice III/42212 k silnici III/42213 podél lokalit L, B1, B2, B5, a C2, C1,
- c - od hřiště podél potoka a dále k obsluze lokality B3,
- d - pro obsluhu lokality C3,
- e - pro obsluhu lokality C4,
- f - propojení od silnice III/42215 k silnici III/42213 k obsluze lokality D1
- g - pro obsluhu lokalit F1, F2, F3 a F4 (dvě větve),
- h - pro obsluhu lokalit H1 a H2,
- i - prodloužení podél hřbitova k vodojemu,
- j - propojení u hřiště a lokality B5,
- k - zklidněná komunikace V-u lokality B5 k lokalitě B2,
- l - místní komunikace u hřbitova - při lokalitách Z1, Z2,
- m - od silnice III/42212 k lokalitě F4,

Systém komunikací v lokalitách, kde jsou změny v území podmíněny zpracováním územní studie, bude navržen v rámci řešení US.

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

Úpravy místních komunikací

V některých ulicích (viz výkres 1b, 1a, 2a, 2aa) je navrženo zklidnění komunikací a upřednostnění pohybu pěších před motorovou dopravou zřízením „obytných zón“. Komunikace v nově navrhované zástavbě budou přednostně řešeny formou komunikací ve funkční skupině „obytné zóny“ - D1.

Kategorizace místních komunikací

Budou řešeny kategorií MO 7(6,5)/40, u obousměrných komunikací a MO 4,5/30 u komunikací jednosměrných se zařazením ve funkční skupině C 3 jako obslužné přístupové. Šířkového uspořádání je nezbytné uzpůsobit stávající stopě historické zástavby.

Ostatní komunikace budou řešeny jako zklidněné ve funkční skupině D1 - obytné ulice. Jedná se o komunikace se smíšeným pěším a motorovým provozem s upřednostněním pohybu pěších a her dětí. Při návrhu těchto komunikací je nutno řešit odstavování vozidel (mimo pojezděný pás) a úpravám plochy tak, aby fyzicky umožňovala pojezdění max. 20 km rychlostí (např. zpomalovacími prahy).

4.1.5. Doprava v klidu

Nově navrhované kapacity pro dopravu v klidu a principy jejího řešení je nezbytné vymezit a uplatňovat při nové výstavbě a rekonstrukcích:

- plocha Z1 pro parkoviště u hřbitova,
- v nově vznikajících komerčních provozovnách a dalších aktivitách je nutno důsledně v rámci nové výstavby, resp. rekonstrukce dbát na zřízení parkovacích míst dle ČSN na vlastním pozemku, resp. na ploše provozní jednotky,
- při výstavbě nových rodinných domků či komplexních rekonstrukcích v podmínkách stavebního řízení požadovat vyřešení odstavování vozidel v plochách obytných zón v rámci obytných objektů resp. na pozemku stavebníka. Stejně podmínky je třeba vyžadovat i při povolování stavebních úprav v oblastech, kde je odstavování vozidel problematické - především podél průtahů silnic.

4.1.6. Veřejná hromadná doprava osob

Hromadná doprava osob v řešeném území je zajišťována pouze autobusovou dopravou. Stav je návrhem ÚP respektován, navrhuje doplnění systému:

- a - dobudování zastávkových zálivů na zastávkách.

4.1.7. Účelová doprava

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

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

Nově navržené ÚK

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

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

4.1.8. Pěší a cyklistická doprava

Pěší trasy jsou návrhem ÚP respektovány a v dílčích částech doplněny v rozsahu podle hlavního výkresu 1b.

Navrhujeme

- a - doplnění chodníků podél krajských silnic,
- b - pěší průchod od prostoru západně za vodojemem od polní cesty Z-směrem ke k.ú. Kyjov,
- c - pěší trasu od lokality T1, T2 podél lokality Homole k navrženému biokoridoru,
- d - pěší průchod od centra obce do prostoru hřiště,
- e - propojení od obytné skupiny severně nad hřištěm k silnici III/42213 při lokalitě C3.

Pro prostupnost pěší dopravy mimo urbanizované plochy je nezbytné zachovat a rozvíjet systém chodníků, pěšin a stezek. Snižování prostupnosti krajiny např. oplocováním rozsáhlých areálů bez opatření pro zajištění přiměřené pěší prostupnosti je nepřipustné. Rekreační značené trasy, procházející územím budou respektovány. pěší komunikace je přípustné dále realizovat podle podmínek kapitoly č. 6.

Navrhujeme:

- úpravu systému stezek na základě studií regionu Podchřibska v souladu se zonací a plánem péče ÚSES.

Cyklistické trasy

Značené stávající cyklotrasy vedené v trasách krajských silnic a místních komunikací budou respektovány.

Navrhujeme:

- úpravu cyklostezek na základě studií regionu Podchřibska v souladu se zonací a plánem péče ÚSES.

- regulovat prostupnost krajiny pro pohyb cyklistů, čtyřkolek, koní apod. po nezpevněných cestách v zóně zemědělské prvovýroby a ochrany krajiny s ohledem zonací, na stabilitu terénu a omezení devastace cest.

4.1.9. Vliv dopravy na životní prostředí

Hluk ze silniční dopravy

Nejsou navrhována žádná specifická územně plánovací opatření na ochranu před hlukem ze silniční dopravy.

4.1.10. Letecká doprava

Zařízení a plochy nejsou navrhovány.

4.2 ENERGETIKA

4.2.1. Zásobování elektrickou energií

4.2.1.1 Přenosové soustavy a výroby

V řešeném zájmovém území katastru obce Kostelec nejsou navrhovány výroby a nové větve přenosové soustavy. Katastrem obce procházející vedení VVN je respektováno.

4.2.1.2 Zásobování obce

System je respektován v podstatě beze změn zůstane základní konfigurace vč. přípojek k transformačním stanicím distribučním i odběratelským. Pouze koncové trasy, které omezují výstavbu v návrhových plochách budou upraveny, resp. přeloženy. Potřebný příkon na plánovaný rozvoj obce bude zajištěn ze stávající distribuční soustavy po její úpravě, rozšíření a výstavbě nových trafostanic.

Navrhujeme:

a - venkovní vedení přes lokalitu A provést výměnu stávajících holých vodičů za izolované včetně konzol, trasa přes lokalitu A může být upravena, resp. změněna v rámci předepsané územní studie - viz kapitola č.10.

b - úsek odbočující ze stávajícího venkovního vedení na jižním okraji obce a trasovaný okrajem navrhované plochy B a v souběhu se stávajícím VTL plynovodem navrhujeme až po odklonění od VTL trasy (na JV okraji plochy B a počátek plochy C) v délce cca 600 m provést izolovanými vodiči,

c - v trati Vrchní Čtvrť, kde je navrhována nová lokalita pro výstavbu RD - úsek v délce cca 500 m mezi silnicemi Kyjov – Kostelec a Kyjov – Žádovice provést rekonstrukci stávající tras na tři dvojitá vedení s izolovanými vodiči a dvě krajní vedení zrušit.

Transformační stanice 22/0,4 kV (TS) a přípojky

Navrhujeme:

a - při realizaci navrhovaných rozvojových záměrů obce dle návrhu budou postupně podle vyvolané potřeby na zajištění výkonu v daných lokalitách provedeny úpravy u stávajících trafostanic v území

b - výstavba nových TS (vč. zahušťovacích) a přípojek VN

označení	popis úprav
TS7	distribuční zahušťovací s nadz. přípojkou VN - severní okraj lokality C2 včetně přípojky z J-okraje obce
TS8	distribuční zahušťovací s nadz. přípojkou VN - severní okraj lokality E včetně přípojky z J-okraje obce

Distribuční rozvodná síť NN

Stávající rozvodná síť NN zůstává základním článkem rozvodu v návrhovém období při zachování současné koncepce-venkovní vedení s úseky kabelového rozvodu.

Pro nově navrhované lokality soustředěné zástavby RD navrhujeme její rozšíření a provedení kabelovým rozvodem v zemi, stejně tak i pro objekty občanského vybavení, případně podnikatelské aktivity. Její další úpravy a dílčí modernizace budou prováděny podle vyvolané potřeby při nové zástavbě s navázáním na stávající stav

Veřejné osvětlení

Jeho rozšíření pro návrhové lokality bude navazovat na stávající soustavu.

4.2.2. Zásobování plynem

System je návrhem ÚP Kostelec respektován, veškeré požadavky na dodávku potřebného množství ZP vyplývající z návrhu ÚP lze zajistit prostřednictvím stávající RS 1200 VTL/STL a distribuční sítě v obci po jejím rozšíření do příslušných lokalit případně k jednotlivým odběratelům.

Navrhujeme:

Rozšíření STL sítě do nových lokalit výstavby naváže na stávající stav

4.2.3. Zásobování teplem

Územní plán nenavrhuje opatření a zařízení pro zásobování teplem.

4.3. Elektronická komunikační zařízení

4.3.1. Dálkové kabely

V katastru obce se vyskytují zařízení dálkových kabelů, územní plán je respektuje, nové trasy a zařízení nejsou navrhovány.

4.3.2. Telefonní zařízení - přístupová síť

V obci je vybudována účastnická telefonní síť, která je návrhem ÚP respektována, dimenzována je na 100 % telefonizaci bytového fondu s účelovou rezervou pro její rozšíření do nových lokalit výstavby a pro připojení ostatních uživatelů podle návrhu ÚP.

Navrhujeme:

V rozvojovém období v návaznosti na realizaci výstavby v nově navrhovaných lokalitách bude místní účastnická síť podle potřeby a požadavků na zřízení nových účastnických stanic operativně rozšiřována navázáním na stávající stav.

4.3.3. Mobilní telefonní síť

Území obce je pokryto signálem operátorů mobilní telefonní sítě GSM. V k.ú. nejsou umístěny základnové stanice operátorů, plochy pro zařízení sítě nejsou navrhovány.

4.3.4 Radiokomunikace

Plochy pro radiokomunikační zařízení nejsou navrhována. OP radiolokačních zařízení, zasahující SZ část katastru obce bude respektováno.

4.4. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ ZAŘÍZENÍ

4.4.1 Vodní zdroje

a - Obecní vodovod

Je zásobován pitnou vodou ze zdroje mimo obec. Stav je návrhem ÚP respektován.

4.4.2 Zásobování vodou

a - Obecní vodovod

Stávající vodovod, pokrývající stávající potřeby obce je ve vyhovující konfiguraci, návrhem ÚP je respektován.

Návrh:

a - na přívodním řadu zřídit zvyšovací čerpací stanici, pomocí níž se bude čerpat voda přes výtlačný řad DN 100 do nově navrženého vodojemu Kostelec 2. Z tohoto vodojemu bude obec zásobena gravitačně zásobovacím řadem

b - nové řady k zásobování návrhových ploch budou napojeny na stávající vodovodní systém v rozsahu podle výkresové části ÚP,

4.4.3 Kanalizace a likvidace odpadních vod

4.4.3.1 Kanalizace

Návrh:

a - stávající kanalizaci postupně rekonstruovat v celém rozsahu a vybudovat novou kmenovou stoku, která bude odvádět odpadní vody do kanalizačního systému města Kyjov,

b - přečerpávací jímky, oddělovací komory a nezbytné příslušenství kanalizačního systému,

c - pro nově navržené plochy popř. plochy, kde bude prováděna rekonstrukce kanalizace je přípustné výhradně technické řešení zachycování a likvidace odpadních vod systémem, umožňujícím jejich perspektivní oddělování.

d - při návrhu nové zástavby bude minimalizován rozsah zpevněných ploch s limitním zpevněním 50% plochy pozemku,

e - součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,4, vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí,

f - kanalizace z výrobní zóny bude řešen individuálně.

4.4.3.2 Čištění odpadních vod

Návrh:

a - Kostelec bude po rekonstrukci kanalizační sítě napojen na kanalizační systém a ČOV Kyjov,

b - likvidace odpadních vod z výrobního střediska a provozů bude řešena samostatnými systémy,

c - likvidace splaškových vod z lokalit Q, R1 a R2 Pod Novou horou a z objektů mimo souvisle zastavěnou část obce, které nebudou napojeny na systém kanalizace, bude řešena individuálně v souladu s legislativou.

4.4.4 Vodní toky

Vodní toky jsou návrhem ÚP ve svých trasách respektovány.

Návrh:

- v katastru obce navrhujeme provést revitalizaci toku Malšinky v celé trase na katastru obce, která se bude týkat břehů koryta a dna koryta s cílem přiblížení toku přírodnímu stavu. Na toku budou podle podrobnější dokumentace umístěny objekty příslušenství, podporující účinky revitalizace, tok bude doplněn břehovými porosty podle podmínek místa.

4.4.5 Vodní nádrže

V katastru obce se vyskytuje vodní nádrž - rybník na J- okraji obce, tento je respektován.

Návrh:

a) stávající nádrž - vysázet druhově vhodné břehové porosty,

b) nová víceúčelová revitalizační nádrž severně od obce v trati Pod Novou horou.

4.4.6 Povrchový odtok a eroze

Návrh:

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

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

- víceúčelovou revitalizační nádrž (viz kap. 4.4.5),

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

- odvádění dešťových vod z nově zastavovaných ploch bude řešeno tak, aby byl zajištěn max.

odtokový součinitel 0,4. Navýšený povrchový odtok nad uvedenou úroveň bude zasakován do podzemí,

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

4.4.7 Odvodnění

Návrh:

- stávající odvodnění systematickou drenáží bude postupně v rozsahu nezbytném nahrazeno drenáží sporadickou s tím, že nebudou dotčeny plochy zóny s prioritou ochrany přírody a krajiny.

4.4.8 Záplavová území

Vyskytující se záplavové území je eliminováno návrhem revitalizačních opatření - viz kapitoly č.4.4.4, 4.4.5 a 4.4.6.

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, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)

5.1 Konceptce uspořádání krajiny

Konceptce uspořádání krajiny vychází z koncepčních rozhodnutí podle kapitoly č. 3. Území obce bude využíváno jako polyfunkční krajina při zachování a ochraně přírodních potenciálů zejména jako území pro bydlení, místní rekreaci a zemědělskou prvovýrobu. Plochy pro služby, obchod, řemesla a lehkou průmyslovou výrobu budou vázány na zastavěnou část sídla.

Konceptce uspořádání krajiny je vymezena zonací území obce (k.ú.) a návrhem regulativů podle kapitoly č. 6. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využívání s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití podle vyhl. č. 501/2006 Sb. hlava II.) - **funkční zóny** - pokrývají beze zbytku celé katastrální území obce. Zonace je rozvedena v kapitole č. 6, včetně podmínek pro změny využití ploch.

5.2 Územní systém ekologické stability (ÚSES) a interakční prvky

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

5.2.1 Nadregionální ÚSES

Nadregionální ÚSES neprochází řešeným územím, nejsou navrhovány jeho prvky.

5.2.2 Regionální ÚSES

Regionální ÚSES neprochází řešeným územím, nejsou navrhovány jeho prvky

5.2.3 Lokální (místní) ÚSES. Interakční prvky

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

Biocentra

V zájmovém území jsou vymezena 2 biocentra.

označení	biocentrum-název	výměra (ha)
LBC 1	Hrb (VKP)	3
LBC 2	Homole	3

Biokoridory

Navrhujeme: upřesnění vymezení tras biokoridorů:

Prvek	trasa	celk. délka na k.ú. Kostelec.
LBK1.1	tok Malšinky od SZ okraje k.ú. se zázemím dále v navržené trase po LBC Hrb	750
LBK1.2	od IP21 se zázemím dále v navržené trase po LBC Hrb	700
LBK2	LBC Hrb po orné půdě hřbetu terenní vlny po LBC Homole I	600
LBK3	LBC Homole I po orné půdě JZ směrem k lesu Chrást (k.ú. Vlkoš)	300

5.2.4 Interakční prvky

Za interakční prvky je nutno v této intenzivně kultivované krajině považovat všechny stávající

trvalé vegetační formace (travinobylinné porosty na mezích a podél komunikací, meze porostlé dřevinami, aleje) a při využívání a úpravách v krajině je nezbytné je přiměřeně respektovat a rozvíjet.

Navrhujeme:

- vymežit a stabilizovat interakční prvky

Prvek označení	Název prvku	Poznámka
IP 1	Nová hora	je součástí LBK 1.1
IP 2	Malšiny	VKP, je součástí LBK 1.2
IP 3	Losky	je součástí BK 1.1
IP 4	Stráně	část tvoří stávající VKP stráně, část nově navržená navazující plocha směrem k LBC 2-Hrb
IP 5	Záhumenice	tvořena zářezem úvozové cesty s vegetačním krytem od Z-okraje obce k rozhledně
IP 6	Klíny	-
IP 7	Koleba	-
IP 8	Harfa	-

- liniové prvky krajiny v rozsahu podle výkresu 2a (2aa).

- interakční prvek v povodí Malšinky - revitalizační víceúčelovou nádrž v rozsahu podle výkresu 1b.

Interakční prvky vymezené v grafické části jako součást zóny ochrany krajiny jsou ty, které jsou stávající významné a dále ty, které považujeme v současné době za realizovatelné, a jsou v krajině nezbytné z hlediska její polyfunkčnosti - viz hlavní výkres 1b.

5.2.5 Významné krajinné prvky VKP

Registrované VKP vč niv vodních toků jsou návrhem respektovány, jsou součástí vymezené zóny s prioritou ochrany krajiny (viz kapitola č. 6). Veškeré zásahy na těchto plochách musí být prováděny v souladu s plány péče o tato území.

5.2.6 Plochy s prioritou ochrany krajiny

ÚP Kostelec je vymezuje v rámci zonace v souladu s přijatou urbanistickou koncepcí a systémem regulativů (kapitola č. 6), zakres viz výkresy 1b, 2a. Zahrnují plochy ÚSES a VKP.

5.2.7 Plochy zóny zemědělské prvovýrobní

Navrhujeme:

Zachovat a rozvíjet současný pestrý členitý charakter území, podporovat rozšíření ploch a linií přírodního charakteru ve volné krajině, Umožnit průchodnost území pro pěší.

5.3 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je nepřipustné snižovat, a to zejména pro hospodářskou účelovou a pěší dopravu. Zachovat cestní síť je nezbytné minimálně v rozsahu tras, zakreslených v hlavním výkresu - č. 1b. Při zřizování zemědělských areálů je nepřipustné oplocovat velké celky krajiny bez zajištění minimální pěší prostupnosti v rozmezí po max. 0,5 km délky hrany oploceného areálu.

Pro zvýšení prostupnosti krajiny je navrženo doplnění systému dopravy území - viz kapitola č. 4.1.

Prostupnost krajiny pro pohyb cyklistů, čtyřkolek, koní apod. po nezpevněných cestách v zóně ochrany krajiny bude regulován s ohledem na stabilitu terénu a omezení devastace cest.

5.4 Protierozní opatření

V krajině je navržen systém opatření pro eliminaci a snížení erozního ohrožení: interakční prvky (kapitola 5.2.4), záchytné příkopy, obnova vodotečí, revitalizace a mokřady (viz kapitolu č. 4, resp. 4.4.5 a 4.4.6). Protierozní opatření jsou v zemědělské krajině (prvovýrobní zóně) dílčím způsobem řešena rovněž systémem regulativů - kapitola 6.2.

Navrženo je doplnit stávající aleje podél silnic a polních cest.

5.5 Ochrana před povodněmi

Územní plán nenavrhuje specifická opatření k ochraně před povodněmi, kromě návrhu revitalizační návrže inundace viz v kapitole č. 4.4.8.

5.6 Rekreace v krajině

Rekreace v krajině Kostelce mimo plochy, vymezené regulativem úrovně A, resp. B je přípustná v širším spektru. Tvoří jednu z priorit, přijatých urbanistickou koncepcí.

Pěší turistika je přípustná v celém katastru, včetně umístění mobiliáře na uzlových, odpočinkových a vyhlídkových bodech, stanovených v rámci generelu, který navrhujeme zpracovat.

Cykloturistika je přípustná pouze po dopravním skeletu podle hlavního výkresu Ib s regulací v zóně ochrany krajiny.

Rekreační objekty (ve smyslu vyhl. č. 501/2006 sb. §2 písm. b, c) ve volné krajině mimo plochy s vymezeným zastavěným územím a mimo nově vymezené zastavitelné plochy jsou nepřipustné.

5.7 Dobývání ložisek nerostných surovin (a podobně)

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

5.8 Lesní prvovýroba

Pro lesní prvovýrobu nejsou v zájmovém území k.ú. |Kostelec plochy vymežovány.

5.9 Zemědělská prvovýroba

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

Zemědělská prvovýroba musí respektovat vymezené plochy zóny ochrany krajiny, která zahrnuje prvky ÚSES a interakční prvky.

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

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

- s respektováním hodnot krajiny – rázu krajiny, dominantních míst a horizontů, ekologických, morfologických, stavebních a urbanistických
- s urbanistickou koncepcí včetně urbanistické kompozice dle ÚP Kostelec.

Bližší specifikace; zákres viz výkres 1bh:

označení území lokality	nepřípustné umístování staveb a zařízení pro:
Volná krajina zázemí kostela IV	<ul style="list-style-type: none"> - prostor bez urbanizačních zásahů - zemědělství mimo stavby a zařízení v souladu s regulativy kap. 6, nebo prověřené vydanou územní studií - lesnictví, mimo vlastní lesní pozemky - vodní hospodářství, mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy - technickou infrastrukturu nadzemní mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo navržené tímto územním plánem - těžbu nerostů - rekreaci a cestovní ruch - mimo zařízení v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy

označení území lokality	nepřípustné umíst'ování staveb a zařízení pro:
<p>Územní segment Homole</p> <p>V</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zemědělství mimo stavby a zařízení v souladu s regulativy kap. 6, nebo prověřené vydanou územní studií - lesnictví, mimo vlastní lesní pozemky - vodní hospodářství, mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy - technickou infrastrukturu nadzemní mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo navržené tímto územním plánem - těžbu nerostů - rekreaci a cestovní ruch - mimo zařízení v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy
<p>Volná krajina širšího zázemí sídla jižně od sídla</p> <p>VI</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zemědělství mimo stavby a zařízení v souladu s regulativy kap. 6, nebo prověřené vydanou územní studií - lesnictví, - vodní hospodářství, mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy - technickou infrastrukturu nadzemní mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo navržené tímto územním plánem - těžbu nerostů - rekreaci a cestovní ruch - mimo zařízení v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy
<p>Krajinný prostor širší nivy Čeložnického potoka, Malšiny, Losky, pod Novou horou</p> <p>VII</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zemědělství mimo stavby a zařízení v souladu s regulativy kap. 6, nebo prověřené vydanou územní studií - lesnictví, mimo vlastní lesní pozemky - vodní hospodářství, mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy - technickou infrastrukturu nadzemní mimo stavby a zařízení prověřené vydanou územní studií, nebo navržené tímto územním plánem - těžbu nerostů - rekreaci a cestovní ruch - mimo zařízení v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy
<p>Volná zemědělská krajina širšího zázemí sídla</p> <p>VIII</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zemědělství mimo stavby a zařízení v souladu s regulativy kap. 6 - rekreaci a cestovní ruch - mimo zařízení v souladu s tímto územním plánem a jeho regulativy

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

Systém regulativů je uspořádán:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabulka T1.1

Označení plochy (zóny) kód	funkční plochy vyhl 501/2006 Sb. Hlava II	Název zóny	Funkční priorita zóny funkce	typ zóny	poznámka
4a	§4 bydlení	Obytná	obytné	urbanizovaná	-
4b	§4 bydlení	Centrální obytná	obytné a obslužné, reprezentační	urbanizovaná	
5a	§5 rekreace	Rekreační	rekreace, sport	urbanizovaná	-
5b	§5 rekreace	Vinné sklepy	malovýroba vína do 100hl/rok, prezentace vinařské malovýroby	urbanizovaná	

Označení plochy (zóny) kód	funkční plochy vyhl 501/2006 Sb. Hlava II	Název zóny	Funkční priorita zóny funkce	typ zóny	poznámka
6a	§6 občanského vybavení	Občanské vybavenosti	obslužná, reprezentační	urbanizovaná	-
není vymežována	§7 veřejných prostranství	-	-	neurbanizovaná	-
8a	§8 smíšené obytné	Smíšená obytná	obytná, obslužná, čistá výroba a služby	urbanizovaná	-
není vymežována	§9 dopravní infrastruktury	-	-	-	-
není vymežována	§10 technické infrastruktury	-	-	-	-
11a	§11 výroby a skladování	Výrobní	výroba, sklady	urbanizovaná	bez bydlení
není vymežována	§12 smíšené výrobní	-	-	-	-
není vymežována	§13 vodní a vodohospodářské	-	-	-	-
14a	§14 zemědělské	Zemědělské prvovýroby	zemědělská prvovýroba na ZPF,	neurbanizovaná	-
14b	§14 zemědělské	Zahrad	zemědělská malovýrobní prvovýroba v plochách zahrad	neurbanizovaná	-
není vymežována	§15 lesní	-	-	neurbanizovaná	-
16a	§16 přírodní	Ochrany krajiny	ochrany krajiny, ekologická	neurbanizovaná	-
není vymežována	§18 těžby nerostů	-	-	-	-
není vymežována	§19 specifické	-	-	-	-

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

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

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

Tabulka T-1.2

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

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

4a. Obytná zóna

charakteristika: je určena pro objekty a plochy bydlení, ostatní zástavba, funkční využití dílčích ploch a činnosti musí respektovat prioritní funkci bydlení a nesmí narušovat resp. zhoršovat obytné životní prostředí.

přípustné využití určují funkční regulativy: - **Ob, Ba, Bč, UZ, Pa, PZ,**

podmíněně přípustné - t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, pozitivními vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě dle vyhl. č.501/2006 Sb: **Bd, SO, VKb, Ka, KW, Wa, ZK,**

- pouze na takto označených plochách: **SKb, SKm, Vb, UR,**
- umístění drobné architektury ve veřejném prostoru (např. sochy, kříže apod.), umístění je potřeba vždy ověřit podrobnějším řešením prostoru a projednat v samosprávě,
- doplňkové stavby a zařízení pro mimoškolní vzdělávání a zájmovou činnost,
- doplňkové stavby pro administrativu,
- doplňkové stavby pro ubytování,
- doplňkové stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby bez hygienické a estetické zátěže,
- skupiny garáží (t. j. více než 2 pohromadě), umístěné v uzavřeném vnitrobloku, resp. mimo přímý funkční a optický kontakt s veřejným prostranstvím,
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v plochách "DT", prostor je doplněn drobnými plochami veřejné a rozptýlené zeleně, zpevnění ploch mezi komunikacemi a obytné objekty může být provedeno pouze v míře nezbytné max. 70 %,
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v plochách "DTP", s ohledem na funkci prostoru jako veřejného prostranství, prostor je doplněn plochami veřejné a rozptýlené zeleně, zpevnění ploch mezi komunikacemi a objekty může být provedeno pouze v míře nezbytné max. 30 %, mimo ploch pro příslušenství při objektech pro občanskou vybavenost.

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

- rozvoj funkcí výrobních, velkoobchodních provozů a skladů,
- umístění ploch hromadných garáží (t. j. více než 2 pohromadě) mimo uzavřený vnitroblok,
- vedení dopravní obsluhy k plochám bydlení prostorem vyznačeným v hlavním výkrese 1b černým křížovým šrafováním " plochy obytných zón bez staveb pro bydlení",
- plochy pro samostatné ubytovny.

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

4b - Centrální obytná zóna

charakteristika : jedná se o specifickou součást ploch pro bydlení, která tvoří společensko-obslužné jádro obce, hodné zvláštní pozornosti jak při umísťování ploch, funkcí a služeb souvisejících s bydlením, tak při ekonomické podpoře služeb pro obyvatele i pozemkové politice obecní samosprávy. Významným způsobem spoluvytváří image obce. V centrální zóně je nezbytné uplatňovat a prosazovat zájem obce na způsobu využívání objektů i pozemků, je zde nutno věnovat pozornost a péči architektonicko-estetickému působení staveb i jejich okolí - soulad v zástavbě. Zóna je určena především pro plochy a stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, objekty a plochy pro správu a reprezentaci obce a veřejné klidové plochy pro veřejnost (parková úprava) - veřejné prostranství.

přípustné využití určují funkční regulativy: **Ob, Ba, Bč, UZ, Pa, PZ,**

podmíněně přípustné - t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, pozitivními vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě dle vyhl. č.501/2006 Sb: **SO, SKm, VKb, Ka, KW, Wa, ZK,**

- pouze na takto označených plochách: **Bd, SKb, Vb, UR,**
- drobná architektura ve veřejném prostoru (sochy, kříže, mobiliář apod.),
- drobná řemeslná výroba a služby bez hygienické, dopravní a estetické zátěže,
- doplňkové stavby a zařízení pro mimoškolní vzdělávání a zájmovou činnost,
- doplňkové stavby pro administrativu,
- doplňkové stavby pro ubytování,
- skupiny garáží (t. j. více než 2 pohromadě), umístěné v uzavřeném vnitrobloku, resp. mimo přímý funkční a optický kontakt s veřejným prostranstvím,

- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v plochách "DTP", s ohledem na funkci prostoru jako veřejného prostranství prostor je doplněn plochami veřejné a rozptýlené zeleně; zpevnění ploch mezi komunikacemi a objekty může být provedeno pouze v míře nezbytné max. 30 %, mimo ploch pro příslušenství při objektech pro občanskou vybavenost,

- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v koridorech "DT" prostor je doplněn drobnými plochami veřejné a rozptýlené zeleně, kde zpevnění ploch mezi komunikacemi a objekty může být max. 50 %.

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

- nepřípustné jsou plochy pro objekty pro výrobu a sklady (s výjimkou drobné řemeslné výroby

a služeb), velkokapacitní prodejny, nadzemní hromadné garáže (t. j. více než 2 pohromadě) a veškeré činnosti, narušující či zatěžující životní prostředí obce,

- plochy pro objekty individuální (tzv. rodinné) rekreace - chaty,

- plochy pro reklamní zařízení, rozměry výrazně ovlivňující, resp. ovládající dílčí prostor,

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

- plochy pro samostatné ubytovny.

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

5a - Rekreační:

charakteristika: slouží k aktivitám rekreačním sportovním i kulturně-společenským, a to jak na úrovni místní, tak vyšší. Prioritu má využití ploch pro místní rekreaci a sport na úrovni obce,

přípustné využití určují funkční regulativy: **SO, ZK, Pa, PZ,**

podmíněně přípustné - t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, příznivými vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě dle vyhl. č.501/2006 Sb: **Ka, KW, Wa,**

- občanská vybavenost **Ob**, komerční aktivity a veřejné prostranství **DTP**, podporující prioritní rekreační funkci, max. rozsah zastavěných ploch 15% a 20 lůžek (není-li ve specifikaci plochy uvedeno jinak),

- stavby pro sport a rekreaci, max. rozsah budovami zastavěných ploch 15% (není-li ve specifikaci plochy uvedeno jinak),

- byt správce v integrovaném objektu vybavenosti,

- zařízení dopravní a technické infrastruktury - "DT" na vymezených plochách v nezbytném rozsahu,

- drobná architektura ve veřejném prostoru (sochy, kříže, mobiliář apod.),

nepřípustné využití: ostatní - (**Oh, OVb, Ba, Bč, Bd, SKb, SKm, Ss, SR, Vb, Vkb, Vp, Vz, TE, UR, UZ, Za, ZE, Zm, Ra**),

- parkoviště (není-li regulativem DT na vymezené ploše určeno jinak) a garáže,

- zařízení a drobné stavby, jakkoliv limitující určení plochy,

- plochy pro samostatné ubytovny.

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

5b - Vinné sklepy:

charakteristika : Prioritou je zachování drobné vinohradnické výroby a drobných vinohradnických staveb pro výrobu, skladování a prezentaci vína.

přípustné využití určují funkční regulativy: **SKm, Pa, PZ,**

podmíněně přípustné - t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, pozitivními vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě dle vyhl. č.501/2006 Sb.: **UR, UZ, Wa, ZK,**

- zařízení dopravní a technické infrastruktury - "DT" a "DTP" v nezbytném rozsahu.

- pouze na takto označených plochách: **SKb,**

nepřípustné využití: ostatní - (**Ob, Oh, OVb, Ba, Bč, Bd, SO, Ss, SR, Vb, Vkb, Vp, Vz, TE, Ka, KW, Za, ZE, Zm, Ra**),

- garáže v jakékoliv formě.

- nepřípustná je výstavba, která charakterem, měřítkem či výrazem narušuje obraz obce a krajiny,

- plochy pro samostatné ubytovny.

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

6a Občanské vybavenosti

charakteristika : vymezuje prioritní plochy pro rozvoj ploch veřejného prostranství, umístění staveb a aktivit občanské vybavenosti, popř. místní rekreaci a odpočinek.

přípustné využití určují funkční regulativy: DTP, ZK, Pa, PZ,

podmíněně přípustné - při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, příznivými vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě dle vyhl. č.501/2006 Sb v platném znění, umístění je doporučeno ověřit podrobnějším řešením prostoru: **Ob, Oh, SO, SKm, Ka, KW, Wa,**

- pouze na takto označených plochách: **UR, UZ,**

- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v koridorech "DT", prostor je doplněn drobnými plochami veřejné a rozptýlené zeleně, kde zpevnění ploch je provedeno pouze v míře nezbytné, max však 30%.

- umístění skupinových garáží je přípustné pouze v opticky uzavřeném vnitrobloku staveb

nepřípustné využití: ostatní - (**OVb, Ba, Bč, Bd, SKb, Ss, SR, Vb, Vkb, Vp, Vz, TE, Za, ZE, Zm, Ra**),

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

- *plochy pro samostatné ubytovny.*

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

8a Smíšená obytná:

charakteristika: je určena pro širší spektrum funkčního využití (např. sport, obč. vybavenost, bydlení, služby, lehkou výrobu-výrobní služby, řemesla apod). Prioritou je funkční využití, podporující a neomezující sousední obytnou zónu s možností činností obslužného charakteru.

přípustné využití určují regulativy: Ob, OVb, DTP, Pa, PZ,

podmíněně přípustné - při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, příznivými vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě dle vyhl. č.501/2006 Sb.: **Ba, Bč, Bd, SO, SKb, SKm, Vb, Vkb, Ka, KW, UR, UZ, Wa, ZK,**

- zařízení dopravní a technické infrastruktury - "DT" v nezbytném rozsahu,

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

- *plochy pro samostatné ubytovny.*

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

11a Výrobní:

charakteristika: je určena pro lehkou výrobu, výrobní služby, skladové areály, velkoobchodní zařízení, střediska zemědělské výroby apod.

přípustné využití určují regulativy: Vp, Vz, DT, DTP, TE, Pa, PZ,

- hromadné a skupinové garáže,

podmíněně přípustné -t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny a příznivými vazbami na okolní prostor dle vyhl. č.501/2006 Sb: **Ka, KW, UR, UZ, Wa, ZK,**

nepřípustné využití: ostatní - (**Ob, Oh, OVb, Ba, Bč, Bd, SO, SKb, SKm, Ss, SR, Vb, Vkb, Za, ZE, Zm, Ra**).

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

14a - Zemědělské prvovýroby:

charakteristika: slouží pro zemědělské hospodaření s půdou na vymezených plochách (orná půda, trvalé kultury). Tvoří ji zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest, vedených zásadně mimo zónu obytnou. Je zde nepřípustná zástavba kromě existující, územním plánem navržené či vymezené jako přípustné. Páchnoucí látky z provozů zóny nesmí být ve vystupující vzdušnině obsaženy v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo. Zemědělská prvovýroba musí respektovat vymezené plochy zóny ochrany krajiny.

přípustné využití určují funkční regulativy: UZ, Za, ZE, ZK,

podmíněně přípustné - t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, pozitivními vazbami na okolní prostor a souladu v krajině: **SR, Ka, KW, Wa,**

- pouze na takto ve výkrese vymezených plochách – **SKm, Ss, Vz, TE, Zm, PZ, Ra,**
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu - **DT,**
- pěšiny a stezky pro prostupnost krajiny a turistiku v nezbytném rozsahu,
- mobiliář pro pěší turistiku a cykloturistiku, rozhledny do výšky 15m, sochy, kříže, boží muka,
- změny kultur jsou přípustné, pokud nedojde ke změně krajinného rázu s negativním dopadem,
- objekty, sloužící výhradně rostlinné výrobě, bez doplňkových objektů a funkcí,

nepřípustné využití: určují funkční regulativy: ostatní - Ob, Oh, OVb, Ba, Bč, Bd, SO, SKb, Vb, Vkb, Vp, DTP, UR, Pa),

- jakékoliv činnosti, negativně narušující prioritní funkci,
- nepřípustné jsou způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi,
- nepřípustné jsou terenní úpravy s negativním dopadem na vodní režim a ráz krajiny, jakož i těžké terenní úpravy.

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

14b Zahrad

charakteristika: slouží pro drobné zemědělské hospodaření na zemědělské půdě v drobné struktuře (orná půda, zahrady, sady a vinice, pastviny, lada s rozptýlenou zelení). Slouží jako klidové zázemí obce. Je zde nepřípustná zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné.

přípustné využití určují funkční regulativy: Ka, KW, UZ, ZK,

podmíněně přípustné - t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, pozitivními vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě dle vyhl. č.501/2006 Sb: **SR, UR, Wa, PZ,**

- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu - **DT,**
 - pouze na takto ve výkrese vymezených plochách – **Pa,**
 - mobiliář pro pěší turistiku a cykloturistiku, rozhledny do výšky 15m, sochy, kříže, boží muka apod.,
 - změny kultur jsou přípustné, pokud nedojde ke změně krajinného rázu s negativním dopadem,
- nepřípustné využití: ostatní - (Ob, Oh, OVb, Ba, Bč, Bd, SO, Skb, Skm, Ss, Vb, Vkb, Vp, Vz, DTP, TE, Za, ZE, Zm, Ra),

- nepřípustné jsou způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi,
- nepřípustné jsou terenní úpravy, zejména s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a obraz obce, jakož i těžké terenní úpravy.

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

16a - Ochrany krajiny:

charakteristika: slouží pro stabilizaci a obnovu přírodních a krajinných hodnot. Jedná se o plochy kostry ekologické stability, sítí prvků ÚSES (územní systém ekologické stability, reprezentovaný sítí biocenter, biokoridorů) a interakční prvky, ploch a prvků rozptýlené zeleně, enkláv přírodních a neplodných ploch.

přípustné využití určují funkční regulativy: Ka, KW,

podmíněně přípustné: při zajištění souladu s funkční prioritou zóny a příznivými vazbami na okolní prostor: **Wa, ZK,**

- pouze na takto ve výkrese vymezených plochách – **SR,** a **UZ** na současných plochách v regresivním režimu bez možnosti rozšíření,
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu - **DT,**
- pěšiny pro turistiku v nezbytném rozsahu,
- mobiliář pro pěší turistiku a cykloturistiku, sochy, kříže, boží muka apod.,
- plochy a zařízení pro údržbu ploch zóny ochrany krajiny v nezbytném rozsahu.

nepřípustné využití: ostatní - (Ob, Oh, OVb, Ba, Bč, Bd, SO, SKb, SKm, Ss, Vb, Vkb, Vp, Vz, DTP, TE, UR, Za, ZE, Zm, Pa, PZ, Ra),

jakékoliv snižování přírodních hodnot (záporná změna stability, biodiverzity, hydrologického režimu

apod.), zmenšování těchto ploch a výstavba jakýchkoliv nových objektů, budov a technických zařízení, mimo stabilizaci vodního režimu a cestní sítě v souladu se statutem zóny.

- způsoby rekreačního využívání s rušivým vlivem na stabilitu přírodních systémů, vodní režim a cestní sítě (podporující erozi).

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

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

6.2 Podrobné funkční regulativy - regulativ úrovně "B"

Pro řešené území byla výše uvedená funkční zonace - regulativ "A" dále prohloubena, ve výkrese 1b jsou vymezeny pro dílčí plochy zón podrobné funkční regulativy (navržené přípustné využití - viz tabulku ozn. T1.2).

TABULKA T2 - Kostelec

podrobný funkční regulativ	specifikace přípustného využití (plochy pro):
Ob	občanská vybavenost s možností integrovaného bydlení správce,
Oh	občanská vybavenost - hřbitov s příslušenstvím,
OVb	obecní smíšená s širším spektrem přípustného funkčního využití – Ba, Bd, Ob, Vb,
Ba	bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, PHO nesmí zasáhnout sousední pozemky, rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch,
Bč	bydlení čisté, bez chovu hospodářského zvířectva a výroby, možnost maloobchodu a nevýrobních služeb, rozsah bydlení nad 50% plochy pozemku organizační jednotky,
Bd	bydlení v bytových domech bez hospodářského zázemí, s přípustnou integrovanou maloobchodní činností a nevýrobními službami,
SO	sport, rekreaci a objekty jejich zázemí, bez objektů rekreace rodinného typu,
SKb	vinné sklepy malovýrobní s možností integrovaného ubytování,
SKm	vinné sklepy malovýrobní bez ubytování,
Ss	myslivecký areál se stělnicí
SR	rozhlednu s příslušenstvím,
Vb	čistou výrobu, komerci, kanceláře, s možností integrovaného bydlení správce,
Vkb	hospodářský dvůr s ustájením koní v rozsahu, nezatěžujícím okolní pozemky s možností bydlení správce
Vp	průmysl, zemědělská střediska, sklady a rozvoj drobných výrobců bez možnosti bydlení,
Vz	uskladnění, zpracování a distribuce zemědělské rostlinné produkce či odpadů z prvovýroby
DT	dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.,
DTP	dopravu a technické vybavení "DT" s funkcí veřejného prostranství, reprezentujícího sídlo,
TE	zařízení fotovoltaické elektrárny s nezbytným příslušenstvím, s možností oplocení
Ka	ochranu a stabilizaci přírodních systémů – VKP, ÚSES, významné interakční prvky,
KW	prvky ÚSES a VKP s významnou funkcí vodohospodářskou,
UR	užitkovou zeď s možností umístění drobných staveb příslušenství
UZ	užitkovou zeď, zahrady, extenzivní sady a vinice bez nadzemních staveb s možností opticky prostupného oplocení,
Wa	vodní plochy a toky, ochranné a záchranné příkopy, poldry, mokřady
Za	zemědělskou velkovýrobu - orné půda a trvalé kultury,
ZE	zemědělskou velkovýrobu - orné půda a trvalé kultury s nutnou aplikací protierozních opatření,
Zm	zemědělskou prvovýrobu s možností dočasného využití pro motokros - bez staveb,
ZK	krajinnou zeď,
Pa	veřejná prostranství - parky, zeď, polyfunkční klidové plochy s přípustným zpevněním a drobnými stavbami příslušenství do 20% plochy,
PZ	veřejnou zeď, parky, s možností umístění drobné architektury (sochami, kříži, altány apod), s přípustným zpevněním a drobnými stavbami příslušenství do 5% plochy,
Ra	rekultivaci skládky nebezpečného odpadu.

Hranice podrobných funkčních regulativů = čára ve výkrese 1b. 2a, resp. 2aa, která vymezuje plochy s podrobnou funkční regulací věcně, nikoliv měřicky.

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

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

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

Objemové regulativy pro celé katastrální území obce tvoří:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nepřípustný je typ zástavby „domu za domem“, obsluha ploch bydlení je přípustná pouze z vymezených veřejných prostranství v tomto ÚP. Není přípustné vytvářet závleky obslužné dopravy

do vnitrobloků, resp. za linii ulic, vymezených v ÚP - obsluha ploch bydlení je přípustná pouze z vymezených veřejných prostranství v tomto ÚP, rodinné domy je nezbytné umístit v uliční lokaci, vytvářející linii zástavby při obslužné komunikaci.
Nepřípustný je obecně typ zástavby „sídlní kaše“.

C - hustota obytné zástavby - plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400m² na 1 RD, není-li regulačním plánem nebo vydanou územní studií, nebo podmínkami pro zástavbu lokality v kapitole 3.2.1 určeno jinak. Plocha pro RD je tvořena komplexem staveb a příslušenství zázemí včetně nezastavěných ploch zeleně ve vymezené ploše v souladu se systémem regulativů – viz dále ad „D“.

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

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

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

6.4 Regulativ D - specifické regulativy - regulativ úrovně "D"

Režim využití ploch

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

Plochy chráněných staveb a prostorů

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

- umístění chráněných prostor definovaných právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále také „chráněné prostory“) **do území zatíženého zdroji hluku** (např. v blízkosti komunikace II/380 a stacionárních zdrojů hluku) je **podmíněně přípustné** s tím, že nově vymezené chráněné prostory lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů **nepřekračuje** hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory.

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

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

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

- při umístění nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- umístění bytu správce, majitele, ostrahy apod. je v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněně přípustné s tím, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku.

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

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

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

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

Zájmové území Ministerstva obrany ČR - je tvořeno územím v OP radiolokačních zařízení (je vymezeno v hlavním výkrese 1b) - je zde regulována možnost výstavby výškových staveb,

Výškové stavby (nad 30m, větrné elektrárny, stavby tvořící dominanty v terénu, rozhledny, vedení VVN, VN, apod.) jsou podmíněně přípustné podle zvláštních právních předpisů

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

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

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

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

- s respektováním hodnot krajiny – rázu krajiny, dominantních míst a horizontů, ekologických, morfologických, stavebních a urbanistických
- s urbanistickou koncepcí dle ÚP Kostelec

Bližší specifikace vymezení ploch viz kap. 5.10.

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

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

na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo podle §101 zákona č. 183/2006 Sb.

7.1.1 DT - koridory pro dopravu a technickou infrastrukturu s příslušenstvím (§2 odst.1 písm. k zák.č. 183/2006 Sb.) včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel

VPS č.	orientační popis trasy
1	rozšíření v trase silnice přes obec ve směru sever k Čeložnici
2	rozšíření při lokalitách H1 a H2
3	rozšíření v trase silnice pro lokalitu E
4	rozšíření pro lokality F1, F2, F3 a F4
5	od silnice III/42212 k lokalitě F4
6	od silnice na Moravany k silnici ve směru k Hýslům při lokalitě D
7	rozšíření u silnice III/42213 u lokality C1
8	u lokality C2
9	u lokality C3
10	u lokality C4
11	u lokalit B1 a B2 od Malšinky k lokalitě C2
12	západně u lokality B5
13	od hřiště k lokalitě B3
14	UK při toku Malšinky od lok. B1 k silnici III/42212 směrem na Kelčany
15	rozšíření při silnici III/42212 - od lokality L po křížení s Malšinkou
16	od farmy k silnici při JV okraji lokality A
17	při silnici III/42212 na SZ okraji lokality A
27	místní komunikace od silnice III/42212 po J-okraji lokality L přes Moštěnku k lok. B1

7.1.2 D - koridory pro dopravní infrastrukturu a dopravní plochy s příslušenstvím (§2 odst.1 písm.k zák.č.183/2006 Sb.) včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel

	orientační popis trasy
18	účelová komunikace v trati Losky, k lokalitě Rendlík
19	účelová komunikace pro lokalitu Y
20	účelová komunikace při navržené nádrži Losky
21	účelová komunikace - obnova polní cesty od lokality J k SZ hranici katastru obce
22	chodník u silnice III/42212 směrem na Moravany od VPS 3 k VPS 6
23	pěší průchod od centra obce (náves) k Malšince a prostoru u hřiště
24	pěší komunikace od silnice III/42213 jižním směrem k prostoru domů nad hřištěm
25	zkldlněná komunikace V-u lokality B5 k lokalitě B2
26	účelová komunikace jižně v humnech nad lokalitami B1, B2
28	chodník podél silnice III/42213 směr Kyjov
29	pěší komunikace od polní cesty u vodojemu Z- směrem ke Kyjovu
30	místní komunikace u hřbitova - při lokalitách Z1, Z2
31	účelová komunikace severně u lokality H1
32	parkoviště u hřbitova (p.č. 957/2) a úprava příjezdové komunikace u kostela

7.1.3 T - koridory a plochy pro technickou infrastrukturu s příslušenstvím (§2 odst.1 písm. k zák. č. 183/2006 Sb.) včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel

VPS č.	orientační popis trasy
33	vodovodní přivaděč k VDJ Kostelec II a vodojem na SZ okraji katastru obce (Jasná hora)
34	kanalizace v severní části obce-u mlýna - 2 větve
35	kanalizace v severní části obce-u mlýna v trase náhonu v humnech V-od silnice III/42214
36	kanalizace na návisi po potok s příslušenstvím - oddělovací komora (OK)
37	kanalizace při silnici III/42213 po lok. A4

VPS č.	orientační popis trasy
38	kanalizace od návsi podél Moštěnky k VPS č. 27
39	kanalizace od zámku k VPS 38
40	kanalizace podél příkopu pod hřištěm v trase od lokality B2 k VPS 13
41	kanalizace od lokality C4 jižním směrem
42	vypuštěna v projednávání
43	kanalizace od lokality E k vPS č. 4
44	kanalizační stoka od obce podél rybníka a dále JZ směrem ke k.ú. Kyjov s příslušenstvím OK
45	vypuštěna v projednávání
46	kanalizace a vodovod k lokalitě I
47	elektrovod VN 22 kV od lokality B3 obchvatem po J, V a S-okraji obce k lokalitě E, včetně 2 trafostanic

Specifikaci umístění veřejně prospěšných staveb je možno upřesnit ve vymezené podstatě dokumentací s podrobnějším řešením.

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

7.2.1 Revitalizace

VR - revitalizace - veřejně prospěšná opatření (§2 odst.1 písm.m zák. č. 183/2006 Sb.)

VPO č.	orientační popis
48	revitalizace Malšinky
52	revitalizační nádrž Losky
53	poldr u lokality Q severní okraj obce trať Kusy
54	poldr v trati Homole

7.2.2 Záchytné příkopy

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

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

7.2.3 ÚSES, interakční prvky, ochranné zalesnění

VU - územní systém ekologické stability, interakční prvky, ochranné zalesnění - veřejně prospěšná opatření (§2 odst.1 písm.m zák. č. 183/2006 Sb.)

VPO č.	orientační popis
55	větev biokoridoru od S-cípu k.ú. po V-hranici k.ú. k biocentru (BC) Homole
56	biocentrum (BC) Homole
57	větev biokoridoru od biocentra Homole po JV hranici k.ú. po J.hranici k.ú. s k.ú. Vlkoš
58	interakční prvek Losky

7.3 Rekultivace

VK - rekultivace kontaminovaných ploch - veřejně prospěšné opatření (§2 odst.1 písm.m zák. č. 183/2006 Sb.)

VPO č.	orientační popis
59	skládka s kyanidy na SZ okraji k.ú.

7.4 Požadavky civilní ochrany, požární ochrany, ochrana zvláštních zájmů

7.4.1 Požadavky civilní ochrany a požární ochrany

V území katastru obce Kostelec nejsou uplatňovány požadavky na vymezení ploch a opatření k ochraně zvláštních zájmů, územní plán je nenavrhuje.

Návrh ÚP:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Opatření nejsou navrhována

- zóny havarijního plánování

Zájmové území není součástí zón havarijního plánování.

- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Stále úkryty se v katastru obce Kostelec nevyskytují, nejsou v ÚP navrhovány.

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,

Pro přípravu evakuace osob navrhujeme využít budovy obecního úřadu školy se zázemím.

Pro nouzové ubytování osob navrhujeme následující objekty a plochy:

- havárií nezasažené obytné domy i ostatní využitelné objekty (evidence v kompetenci OÚ),
- prostory školy, DPS, sály kulturně-spoločenských a stravovacích zařízení,
- plocha sportovního areálu.

- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Na umístění skladů materiálu CO a humanitární pomoci dle vyhlášky č. 380/2000 Sb., nejsou v území obce uplatňovány požadavky, územní plán je nenavrhuje.

- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obce.

Na zajištění ploch nejsou vzneseny požadavky, územní plán je nenavrhuje, umístění nebezpečných látek v řešeném území je nepřijatelné.

- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklé při mimořádné události

Požadavky na vymezení ploch nebo opatření nebyly vzneseny, územní plán je nenavrhuje.

- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Sítě technické infrastruktury (vodovod, plynovod, síť zásobování el. energií)

- budou dle možností zaokružovány,
- pro zásobování vodou navrhujeme udržovat v provozu a vyhovující hygieně drobné zdroje vody v území.

- dopravu

na místních a obslužných komunikacích v návrhu ÚP rozšiřujeme o systém účelových komunikací tak, aby mohly přenést účelovou dopravu mimo zastavěné území obce a zároveň umožňovaly nouzovou obsluhu obce v případě zneprůjezdnění komunikací v sídle. Umístění (resp. řešení) páteřních místních a účelových komunikací musí zabezpečit jejich nezavalitelnost při rozrušení okolní zástavby.

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

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

na tyto plochy se vztahuje předkupní právo podle §2 odst.1 písm.k, resp. m zákona č. 183/2006 Sb.

8.1 Sportovní a kulturně společenské stavby

VS - veřejné sportoviště - veřejně prospěšné opatření (§2 odst.1 písm.m zák. č. 183/2006 Sb.)

VPO č.	orientační popis trasy
60	veřejné sportoviště v prostoru lokalit T1 a T2

8.2 Veřejná prostranství

Nejsou vymezována.

Rozsah VPS a VPO může upřesnit podrobnější dokumentace.

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

9.1. LOKALITY VYMEZENÉ JAKO REZERVY PRO BYDLENÍ:

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

popis:

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

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

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

9.2. LOKALITY VYMEZENÉ JAKO REZERVY PRO REKREACI A SPORT:

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

popis:

K - prověřit komplexní organizaci prostoru, dostupnost od Kostelce, Kyjova a provázanost na okolní plochy, respektovat nivu Malšinky a prověřit její zapojení do areálu.

T1, T2 – Homole - navázat na komplexní areál ploch T1, T2 podle územně technických podkladů.

9.3. LOKALITY VYMEZENÉ JAKO REZERVY PRO OBČANSKOU VYBAVENOST:

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

popis:

Z2 - prověřit potřebu rozšíření hřbitova a jeho zázemí (aktivit a ploch, podporujících jeho funkci - veřejných prostranství).

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

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

10.1 plochy

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

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

10.2 koridory

Nejsou vymežovány.

11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9 vyhlášky č. 500/2006 Sb

Územní plán Kostelec pořízení a vydání regulačního plánu neukládá.

12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

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

13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán Kostelec vymezuje:

parc.číslo (lokalita)	název, typ stavby	poznámka
1	objekt kostela a areál hřbitova	dominanta obce, významný prostor
3, 4, 5, 76/2	areál penzionu při kostele	spoluurčuje ráz zástavby okolí kostela
Panská zahrada 77, 78/1, 78/2, 79	prostor býv. panské zahrady s objekty (m.j. OÚ, sklepy, ohradní zeď a schodiště)	urbanisticky, architektonicky a společensky cenný prostor a soubor staveb
Zámek 682/1, 683/1, 683/9, 683/10, 683/13	soubor zámku s příslušenstvím	urbanisticky a architektonicky cenný prostor a soubor staveb
Areál fary 82, 83, 80, 81/1, 81/2	objekt fary s příslušenstvím, farní zahrada	urbanisticky, architektonicky a společensky cenný prostor a soubor staveb
676, 677	občanská vybavenost	urbanisticky významný prostor obce v centru
315/1, 315/2	objekt bydlení na návsi	objekt v centrálním prostoru
664, 667, 670, 674, 675	objekty bydlení na návsi - J-fronta	objekty v centrálním prostoru

parc.číslo (lokality)	název, typ stavby	poznámka
85, 87, 89, 91, 92, 95/1, 97, 100, 102, 105, 114, 116, 119, 121, 127, 129, 131, 133	objekty bydlení na návsi - Z. fronta	objekty v centrálním prostoru
366, 376/1, 376/2, 381, 384, 388, 389, 390, 394, 396/1, 398, 400/1, 402, 403, 406, 408, 409	objekty bydlení, resp. obč. vybavenosti na návsi - V. fronta	objekty v centrálním prostoru
Stará hora-Choboty	navržená rozhledna, resp. rozhledny (v případě realizace podle kapitoly č. 6)	významný objekt v krajině, reprezentující sídlo, prvek ovládá místo, resp. krajinu
lokality L, T1, T2, Q	sportovně-rekreační areály	významné prostor sídla, reprezentující a ovládající prostor

14. Údaje o počtu listů ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP KOSTELEČ PO VYDÁNÍ Změny č. 3 a počtu výkresů k němu připojené grafické části

ÚP Kostelec ve znění změny č. 3 obsahuje:

VÝROKOVÁ ČÁST	
TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST	41 stran
VÝKRESOVÁ ČÁST	7 listů
ODŮVODNĚNÍ	
VÝKRESOVÁ ČÁST	2 listy
