



# KOSTELEC

ÚZEMNÍ PLÁN  
blok I - KNIHA A

Název zakázky : **KOSTELEC - ÚZEMNÍ PLÁN**

Zakázkové číslo: 0403

|                                  |                                                            |                        |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|
| Vedoucí a zodpovědný projektant: | - Ing arch Ivo Kabeláč, ČKA 00618                          | - urbanismus           |
| Autorský kolektiv :              | - Ing Jiří Matula, Mozolky 54,<br>616 00 Brno              | - doprava              |
|                                  | - Ing Vojtěch Joura, Krokočín 9,<br>595 01, p. Velká Bíteš | - vodní hospodářství   |
|                                  | - Vladimír Marek, Malíkova 32, Brno                        | - energetika, spoje    |
|                                  | - Ing Yvona Lacinová, Hybešova 630,<br>666 01 Tišnov       | - úpravy krajiny, ÚSES |

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

|                                         |  |                |
|-----------------------------------------|--|----------------|
| Správní orgán, který územní plán vydal: |  | <b>Razítko</b> |
| <b>Zastupitelstvo obce Kostelec</b>     |  |                |
| Číslo jednací:                          |  |                |
| Datum vydání :                          |  |                |
| Datum nabytí účinnosti:                 |  |                |
| jméno a příjmení                        |  |                |
| funkce                                  |  |                |
| podpis                                  |  | <b>Razítko</b> |
| Pořizovatel:                            |  |                |
| <b>Městský úřad Kyjov</b>               |  |                |
| Jméno a příjmení:                       |  |                |
| Funkce:                                 |  |                |
| podpis                                  |  |                |
|                                         |  |                |

**OBSAH DOKUMENTACE:**

|                |                                                              |                |                 |
|----------------|--------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>BLOK I</b>  | <b>ÚZEMNÍ PLÁN</b>                                           |                |                 |
| <b>kniha A</b> | <b>TEXTOVÁ ČÁST</b>                                          |                |                 |
| <b>VÝKRES</b>  | <b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>                                        | <b>celkem</b>  | <b>měřítko</b>  |
| <b>kód</b>     | <b>NÁZEV VÝKRESU</b>                                         | <b>5 listů</b> |                 |
| <b>1a</b>      | <b>výkres základního členění území</b>                       | <b>1 list</b>  | <i>1 : 5000</i> |
| <b>1b</b>      | <b>hlavní výkres</b>                                         | <b>1 list</b>  | <i>1 : 5000</i> |
| <b>1bv</b>     | <b>detail hlavního výkresu - výřez - vodní hospodářství</b>  | <b>1 list</b>  | <i>1 : 2000</i> |
| <b>1be</b>     | <b>detail hlavního výkresu - výřez - energetika a spoje</b>  | <b>1 list</b>  | <i>1 : 2000</i> |
| <b>1c</b>      | <b>výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b> | <b>1 list</b>  | <i>1 : 5000</i> |

Počet příloh obsahu ÚP specifikuje kapitola 15 (1i)

datum: červenec 2009

\*\*\*

**OBSAH TEXTOVÉ A TABULKOVÉ ČÁSTI - KNIHA A**

| kód           | kapitola-obsah hlavních kapitol podle příl. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,<br>název kapitoly je zvýrazněn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | označení<br>kapitoly   | str. č. |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------|
| <b>BLOK I</b> | <b>ÚZEMNÍ PLÁN - kniha A</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |         |
| <b>0</b>      | <b>Úvod</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>0</b>               | 5       |
| <b>1a</b>     | <b>Vymezení zastavěného území</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>1</b>               | 5       |
| <b>1b</b>     | <b>Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>2</b>               | 5       |
| <b>1c</b>     | <b>1c.1 Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>3</b><br><b>3.1</b> | 7       |
|               | <b>1c.2 Vymezení zastavitelných ploch</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>3.2</b>             | 8       |
|               | <b>1c.3 Vymezení ploch přestavby</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>3.3</b>             | 14      |
|               | <b>1c.4 Vymezení systému sídelní zeleně</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>3.4</b>             | 14      |
| <b>1d</b>     | <b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>4</b>               | 15      |
|               | <b>1d.1 Doprava</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>4.1</b>             | 15      |
|               | <b>1d.2 Energetika</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>4.2</b>             | 18      |
|               | <b>1d.3 Elektronická komunikační zařízení</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>4.3</b>             | 19      |
|               | <b>1d.4 Vodní hospodářství</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>4.4</b>             | 19      |
| <b>1e</b>     | <b>1e.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>5</b><br><b>5.1</b> | 21      |
|               | <b>1e.2 Územní systém ekologické stability (ÚSES)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>5.2</b>             | 21      |
|               | <b>1e.3 Prostupnost krajiny</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>5.3</b>             | 23      |
|               | <b>1e.4 Protierozní opatření</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>5.4</b>             | 23      |
|               | <b>1e.5 Ochrana před povodněmi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>5.5</b>             | 23      |
|               | <b>1e.6 Rekreace v krajině</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>5.6</b>             | 23      |
|               | <b>1e.7 Dobývání nerostů a podobně</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>5.7</b>             | 23      |
|               | <b>1e.8 Lesní prvovýroba</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>5.8</b>             | 23      |
|               | <b>1e.9 Zemědělská prvovýroba</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>5.9</b>             | 23      |
| <b>1f</b>     | <b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)</b> | <b>6</b>               | 24      |
|               | <b>1f.1 Regulativ A – základní funkční regulativ – zóna</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>6.1</b>             | 24      |
|               | <b>1f.2 Regulativ B – podrobný funkční regulativ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>6.2</b>             | 30      |
|               | <b>1f.3 Regulativ C - prostorová (objemová) regulace</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>6.3</b>             | 31      |
|               | <b>1f.4 Regulativ D - specifická regulace</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>6.4</b>             | 31      |
| <b>1g</b>     | <b>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</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>7</b>               | 32      |
|               | <b>1g.1 Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>7.1</b>             | 32      |
|               | <b>1g.2 Veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>7.2</b>             | 33      |
|               | <b>1g.3 Asanace</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>7.3</b>             | 33      |
|               | <b>1g.4 Požadavky civilní ochrany, požární ochrany, ochrana zvláštních zájmů</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>7.4</b>             | 34      |
| <b>1h</b>     | <b>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) pro které lze uplatnit předkupní právo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>8</b>               | 35      |
| <b>2a</b>     | <b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jejich prověření</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>9</b>               | 35      |
| <b>2b</b>     | <b>Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b>                                                                                                                                                        | <b>10</b>              | 36      |
| <b>2c</b>     | <b>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 vyhl. č. 500/2006 Sb</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>11</b>              | 36      |
| <b>2d</b>     | <b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>12</b>              | 36      |
| <b>2e</b>     | <b>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>13</b>              | 37      |
| <b>2f</b>     | <b>Vymezení staveb, nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>14</b>              | 38      |
| <b>(1i)</b>   | <b>Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>15</b>              | 38      |

# ÚZEMNÍ PLÁN

## 0. ÚVOD

### 0.1 ZÁKLADNÍ POUŽITÉ POJMY

**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<sup>2</sup> a výška 4,5 m, podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a hloubka 3m. Za drobnou stavbu se považuje připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní.

**Zóna (funkční zóna)** - je 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.

**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** = t. j. více než 2 garáže pohromadě, nebo stavba pro parkování více než dvou vozidel

**Malovýrobní vinné sklepy** - sklepní hospodářství v rozsahu vinařské malovýroby.

## 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 31. květnu 2008 podle § 58 zák. 183/2006 Sb. Zastavěné území obce je zakresleno ve výkresech č. 1a, 1b a 1c.

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY 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 vymezením 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 nemá platný územní plán. Z dokumentace Politiky územního rozvoje, která byla schválena usnesením vlády č. 561 ze dne 17. května 2006 nevyplývají pro k.ú. Kostelec žádné specifické požadavky na vymezení ploch.

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

### **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.

---

\*\*\*

### **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

#### **3.1 Urbanistická koncepce**

##### **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 přehušťení zástavby - nepřipustná 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.

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



| KÓD označení | TRAŤ, LOKALITA       | podrobný f. regulativ | počet jednotek (RD) informativně | typ zástavy * | návrh podrobnější dokumentace    |
|--------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------|----------------------------------|
| H1, H2       | Záhumenice u kostela | Ba                    | 7                                | S, O          | koridor pro dopravu a tech. sítě |
| I            | Široký               | Ba                    | 6                                | O             | nařízena územní studie (Δ)       |
| J            | Příčky za humny      | Ba                    | 1                                | O             | -                                |
| L            | U Malšinky           | Ba                    | 4 až 6                           | S, O          | -                                |
|              | <b>CELKEM</b>        |                       | <b>141 až 168</b>                | -             | -                                |

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

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

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

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

**Zahuštění ve stáv. zástavbě** – je přípustné formou zahuštění (proluky), dále je reálné pouze v polohách stávající zástavby 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). Prověřit 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** – vymežit 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** – vymežit 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 – Záhumenice u kostela** – vymežit 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** – vymežit 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,

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

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<br>(ha) | FUNKCE - využití,                                             | podrobný funkční<br>regulativ<br>úrovně B | podrobnější<br>dokumentace<br>nařízena - doporučena - |
|------------------|---------------------|----------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>stávající</b> |                     |                |                                                               |                                           |                                                       |
| -                | areál hřiště        | 1,3            | sportovně-rekreační areál                                     | SO                                        | -                                                     |
| Q                | pod Novou horou     | 1              | sportovně-rekreační, kulturně<br>společenské, ubytování       | SO                                        | -                                                     |
| R1, R2           | Stráně              | 0,25           | vinné sklepy s ubytováním                                     | Skb                                       | -                                                     |
| S                | Střelnice - zrušení | 1,2            | útlum funkce v souladu<br>s prioritou zóny ochrany<br>krajiny | K                                         | revitalizace prostoru                                 |

| KÓD             | TRATĚ, LOKALITA          | plocha (ha) | FUNKCE - využití,                         | podrobný funkční regulativ úrovně B | podrobnější dokumentace nařízena - doporučena - |
|-----------------|--------------------------|-------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>navržené</b> |                          |             |                                           |                                     |                                                 |
| -               | Stará hora               | -           | rozhledna                                 | -                                   | doporučena                                      |
| T1              | Homole                   | 1,1         | sportovně-rekreační, kulturně-společenské | SO                                  | Δ nařízena územní studie                        |
| T2              | Homole                   | 0,4         | sportovně-rekreační, kulturně-společenské | SO                                  | Δ nařízena územní studie                        |
| U               | Chrástky pod Novou horou | 1,2         | myslivecký areál se střelnicí             | Ss                                  | doporučena                                      |
|                 | <b>CELKEM</b>            | <b>6,45</b> |                                           |                                     |                                                 |

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 100m<sup>2</sup>, 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 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 nepřípustná. 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              | Trat', lokalita                 | Funkční charakteristika                        | podrobný funkční regulativ úrovně B | podrobnější dokumentace nařízena - doporučena - |
|------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>stávající</b> |                                 |                                                |                                     |                                                 |
| -                | 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                                 | -                                               |
| <b>navržené</b>  |                                 |                                                |                                     |                                                 |
| R1               | Stráně                          | vinné sklepy s přípustným ubytováním           | SKb                                 | -                                               |
| R2               |                                 | - dostavba                                     |                                     |                                                 |

#### **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<br>část Ob - blok penzionu u hřbitova, blok s kulturního domu a okolí<br>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 pěší 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 pěší 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, nezátěžující 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 |
|-----|-------------------|-------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------|
|     | <b>stávající</b>  |             |                         |                            |                                  |
| -   | Farma             | 4,5         | smíšená výroba , sklady | Vp                         | ne                               |
|     | <b>navržené</b>   |             |                         |                            |                                  |
| -   | 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)

### 4.1 DOPRAVA

#### 4.1.1 Přepravní vztahy

Přepravní 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:

| <b>silnice-označení</b> | <b>název - trasa</b>                |
|-------------------------|-------------------------------------|
| 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:

| <b>silnice</b> | <b>kategorie, uspořádání<br/>mimo obec</b> | <b>v obci</b> |
|----------------|--------------------------------------------|---------------|
| 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 pojížděný pás) a úpravám plochy tak, aby fyzicky umožňovala pojíždění 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,
- i - jižně v humnech nad lokalitami B1, B2,
- j - severně u lokality H1,
- k - při toku Malšinky od lok. B1 k silnici III/42212.

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

#### 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-směrek 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 nepřípustné. 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 a pod. po nezpevněných cestách v zóně zemědělské prvovýroby a ochrany krajiny s ohledem zonaci, 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 – Žadovice provést rekonstrukci stávající tras na tři dvojité 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 přírodním řadu zřídít 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),
- záchytný příkop nad lokalitami B1 a B2 s odvedením do stávajícího záchytného příkopu při lokalitě B5, který je návrhem ÚP respektován (se zaústěním do Malšinky),
- příkopy v trati Záhumenice u kostela na Z-okraji obce při lokalitě H1,
- odvádění dešťových vod z nově zastavovaných ploch bude řešeno tak, aby byl zajištěn max.odtokový součinitel 0,4. Navýšený povrchový odtok nad uvedenou úroveň bude zasakován do podzemí,

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

#### **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 a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.)

#### **5.1 Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce 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.

Koncepce 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)**

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**

Řešeným územím prochází po jeho V- okraji větev lokálního ÚSES, tvořená 2 biocentra, biokoridory a 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. |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>LBK1.1</b> | tok Malšinky od SZ okraje k.ú. se zázemím dále v navržené trase po LBC Hrb | 750                           |
| <b>LBK1.2</b> | od IP21 se zázemím dále v navržené trase po LBC Hrb                        | 700                           |
| <b>LBK2</b>   | LBC Hrb po orné půdě hřbetu terenní vlny po LBC Homole I                   | 600                           |
| <b>LBK3</b>   | LBC Homole I po orné půdě JZ směrem k lesu Chást (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                                                                                 |
|----------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>IP 1</b>    | Nová hora   | je součástí LBK 1.1                                                                      |
| <b>IP 2</b>    | Malšiny     | VKP, je součástí LBK 1.2                                                                 |
| <b>IP 3</b>    | Losky       | je součástí BK 1.1                                                                       |
| <b>IP 4</b>    | Stráně      | část tvoří stávající VKP stráně, část nově navržená navazující plocha směrem k LBC 2-Hrb |
| <b>IP 5</b>    | Záhumenice  | tvořena zářezem úvozové cesty s vegetačním krytem od Z-okraje obce k rozhledně           |
| <b>IP 6</b>    | Klíny       | -                                                                                        |
| <b>IP 7</b>    | Koleba      | -                                                                                        |
| <b>IP 8</b>    | 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), zákres 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 výkrese - 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 kapitoly 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 nerostů** (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 vymezeny.

### **5.9 Zemědělská prvovýroba**

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

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

**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, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

**Systém regulativů je uspořádán:**

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

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

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

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

Při rekonstrukci stávající stavby, 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.

Umísťování 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).

**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 |
|----------------------------|-------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| Aa                         | §4 bydlení                                | Obytná               | obytné                                                       | urbanizovaná | -        |
| Ab                         | §4 bydlení                                | Centrální obytná     | obytné a obslužné, reprezentační                             | urbanizovaná |          |
| Ac                         | §5 rekreace                               | Rekreační            | rekreace, sport                                              | urbanizovaná | -        |
| Ad                         | §5 rekreace                               | Vinné sklepy         | malovýroba vína do 100hl/rok, prezentace vinařské malovýroby | urbanizovaná |          |
| Ae                         | §6 občanského vybavení                    | Občanské vybavenosti | obslužná, reprezentační                                      | urbanizovaná | -        |



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

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

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

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

**Tabulka T-1.2**

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

#### **Aa. 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".

### **Ab - 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".

### **Ac - 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.

### **Ad - 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.

### **Ae. 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.

### **Af. 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**).

### **Ag. 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**).

### **Ah - 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 nepřipustná 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,

- nepřipustné jsou způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi,

- nepřipustné jsou terenní úpravy s negativním dopadem na vodní režim a ráz krajiny, jakož i těžké terenní úpravy.

### **Ai - 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 nepřipustná 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.

### **Aj - Ochrany krajiny:**

**charakteristika**: slouží pro stabilizaci a obnovu přírodních a krajinných hodnot. Jedná se o plochy kostry ekologické stability, síť prvků ÚSES (územní systém ekologické stability, reprezentovaný sítí biocenter, biokoridorů a interakčních prvků), 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).

\*\*\*

**Při zkoumání přípustnosti funkčního využití dílčí plochy území (resp. při vzniku pochybností) má vyšší moc charakter a priorita vymezené zóny (funkční regulativ úrovně "A")**

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

celkem 30 regulativů

**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"

Objemové 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.

#### **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.

**B - charakter zástavby** - u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou linií. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě.

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

**C - hustota obytné zástavby** - plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400m<sup>2</sup> na 1 RD, není-li regulačním plánem nebo územní studií určeno jinak,

**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. Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlédně k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

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

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

**Plochy s vyloučením vedení tras dopravní obsluhy** - nepřipustné je vedení dopravní obsluhy k plochám bydlení prostorem vyznačeným v hlavním výkresu 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 výkresu 1b) - je zde regulována možnost výstavby výškových staveb, nezbytné je projednání záměrů s orgánem ochrany zájmů MO ČR.

\*\*\*

## **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 | zklidněná 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 přívaděč 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 návsi 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 Moščenky 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 |

### 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.

#### **- úkrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Stálé 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 zázeminím.

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-společenských 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 veřejně prospěšných opatření (VPO) pro které lze uplatnit předkupní právo**

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 vymežována.

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 | TRATĚ, LOKALITA        | podrobný funkční regulativ | počet jednotek (RD) informativně |
|--------------|------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| <b>B4</b>    | u silnice směr Kelčany | Ba                         | 4 až 6                           |
| <b>D2</b>    | Čtvrtky u Křakova      | Ba                         | 18 až 25                         |
| <b>M1</b>    | Vrchní čtvrtě u Kyjova | Ba                         | 3                                |
| <b>M2</b>    | Vrchní čtvrtě u Kyjova | Ba                         | 15                               |
| <b>N1</b>    | U harfy                | Ba                         | 3 až 6                           |
| <b>N2</b>    | Kozdruhy               | Ba                         | 10 až 18                         |
| <b>P</b>     | Široký                 | Ba                         | 16 až 20                         |

popis:

**B4, M1, 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 dostupnosti (pěší i obslužné) lokality od silnice III/42213 k silnici III/4212 a jeho dopady na dopravní vztahy území. V kontaktu ploch obytných staveb se silnicemi důsledně řešit dopravní obsluhu a odstavování vozidel na pozemku stavebníka, v pohledově exponovaných polohách regulovat výšku (resp. objem) staveb s cílem nevytvářet výrazné stavební nebo krajinné dominanty,

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

### **9.2. LOKALITY VYMEZENÉ JAKO REZERVY PRO REKREACI A SPORT:**

| lokality  | trať   | plocha (ha) |
|-----------|--------|-------------|
| <b>K</b>  | Nivka  | 5,9         |
| <b>T3</b> | Klíny  | 1,1         |
| <b>T4</b> | 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:**

| lokality  | trať                              | plocha (ha) |
|-----------|-----------------------------------|-------------|
| <b>Z2</b> | 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 prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

(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                                                                         |
|-----------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>              | bydlení              | XII/2014                  | dopravní obslužnost, uspořádání a regulativy                                                    |
| <b>I</b>              | bydlení              | XII/2014                  | dopravní obslužnost, uspořádání a regulativy                                                    |
| <b>Náves</b>          | veřejné prostranství | XII/2014                  | koncepte uspořádání ploch, generel dopravy, řešení klidových ploch, veřejné zeleně a regulativy |
| <b>T1, T2, T3, T4</b> | sport, rekreace      | XII/2014                  | koncepte 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.

\*\*\*

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

#### 13.1 Územní plán Kostelec vymezuje:

| parc.číslo (lokality)                                                                       | 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                                             |
| <b>Panská zahrada</b><br>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          |
| <b>Zámek</b><br>682/1, 683/1, 683/9, 683/10, 683/13                                         | soubor zámku s příslušenstvím                                                    | urbanisticky a architektonicky cenný prostor a soubor staveb                       |
| <b>Areál fary</b><br>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                                                      |
| 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                                                      |
| <b>Stará hora-Choboty</b>                                                                   | navržená rozhledna, resp. rozhledny (v případě realizace podle kapitoly č. 6)    | významný objekt v krajině, reprezentující sídlo, prvek ovládá místo, resp. krajinu |
| <b>lokality L, T1, T2, Q</b>                                                                | sportovně-rekreační areály                                                       | významné prostor sídla, reprezentující a ovládající prostor                        |

#### 13.2 Územní plán Kostelec vymezuje urbanisticky cenný prostor:

| označení   | název, popis prostoru                                                                               | poznámka                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I</b>   | náves v její historické stopě a okolí v rozsahu centrální obytné zóny                               | významný reprezentativní prostor sídla, reprezentující obec, tvoří jádro centrální obytné zóny |
| <b>II</b>  | blok kostela se hřbitovem, panskou zahradou (s objekty) a okolí v rozsahu zóny občanské vybavenosti | významný reprezentativní prostor obce                                                          |
| <b>III</b> | blok fary se zahradou skupinou sklepů pod kostelem                                                  | významný reprezentativní prostor obce                                                          |
| <b>IV</b>  | prostor vinných sklepů Záhumenice v trati Za humny                                                  | účelová zástavba drobného měřítka, podporující obraz obce a atraktivitu zóny                   |

**opatření pro změny v území: spolupráce investora s autorizovaným architektem, jako autorem zpracování architektonického řešení záměru, oponentura obce osobou autorizovaného architekta, určeného samosprávou obce.**

#### charakteristika, předmět zájmu obce

ad **I** : Respektovat zástavbový rytmus a řád, zachovat historickou stopu průčelí objektů, hlavní hmota stavby umístěna průčelím v uliční stavební čáře, velikost a základní členění hmoty v harmonickém kontextu s celkem i okolím, regulace prostoru cizorodého tvarosloví, záporným způsobem měnicí hodnoty prostoru. Parková úprava volných ploch, nezvyšovat podíl zpevněných ploch.

ad **II** : Respektovat dominantu kostela v širším krajinném kontextu (zejména v rozsahu "plochy s ochranným režimem krajinné dominanty kostela", vymezené hranicí ve výkrese 1b), zástavbový rytmus a řád, zachování maximální výškové hladiny staveb, omezení hmotových dominant, regulace prostoru cizorodého tvarosloví negativně měnicího hodnoty prostoru. Parkově upravit volné plochy, nezvyšovat podíl zpevněných ploch.

ad **III** : harmonické funkční a prostorové řešení, omezení zpevněných ploch, řešení zahrady přizpůsobit rázu stavby s využitím zejména místně tradičních dřevin.

ad **IV** : Objekty nenadstavovat, omezení výškových a hmotových dominant, harmonický zástavbový rytmus a řád, respektovat klidový charakter prostoru a návaznost na prvek meze směrem k navržené rozhledně.

---

\*\*\*

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

Územní plán Kostelec takové stavby nevymezuje.

---

\*\*\*

#### **15. Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Územní plán Kostelec obsahuje:

|                |                                 |          |
|----------------|---------------------------------|----------|
| <b>BLOK I</b>  | <b>ÚZEMNÍ PLÁN</b>              |          |
| <b>kniha A</b> | <b>TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST</b> | 38 stran |
|                | <b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>           | 5 listů  |

|                |                                  |          |
|----------------|----------------------------------|----------|
| <b>BLOK II</b> | <b>ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b> |          |
| <b>kniha B</b> | <b>TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST</b>  | 54 stran |
|                | <b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>            | 4 listy  |

---

\*\*\*