

A.1. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU - TEXTOVÁ ČÁST

1. Vymezení zastavěného území

Rozsah území řešeného Územním plánem Kostelany nad Moravou je vymezen hranicí správního území obce, které je tvořeno pouze katastrálním územím *Kostelany nad Moravou*.

V katastrálním území Kostelany nad Moravou byla vymezena k 6.7.2007 tři zastavěná území.

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

2.1. Hlavní záměry rozvoje

- Základní podmínkou dalšího rozvoje je respektování stávajícího typu osídlení a historického půdorysu obce i jeho místních částí se zachovanou stávající zástavbou.
- Urbanistická kompozice je podřízena funkčnímu zónování sídla, konfiguraci terénu a především podmínkám území.
- V řešení jsou zohledněny výhledové záměry bytové výstavby, občanské a technické vybavenosti, výroby, dopravy a dalších funkčních složek v území.
- Řešení vytváří nové podmínky pro rozvoj pracovních příležitostí a zajištění všestranného rozvoje a prosperity.

2.2. Hlavní cíle rozvoje

- Jsou stanoveny hlavní rozvojové plochy pro bydlení a výrobu
- Je navrženo rozšíření a doplnění ploch občanského vybavení.
- Je navrženo posílení nabídky vhodných strukturovaných pracovních příležitostí i pro menší podniky a firmy.
- Řešení umožňuje zajištění dostatečné a diverzifikované nabídky vhodných stavebních pozemků pro individuální bydlení.
- Je územně stabilizována nová dopravní plocha pro realizaci silnice R 55
- Je řešena protipovodňová ochrana obce s ohledem na charakter sídla a krajiny
- Jsou vytvořeny optimální podmínky pro vytváření plnohodnotného venkovského prostředí s doplňkovými rekreačními aktivitami, zejména pro každodenní rekreaci, včetně dobudování sítě cyklostezek a vytvoření vodní plochy.
- Je navrženo posilování trvale udržitelného rozvoje území, plochy pro realizaci chybějících prvků ÚSES a tvorba krajiny.

2.3. Hlavní zásady prostorového řešení

- Rozvoj obce na nových plochách je řešen zejména v souladu s potřebami a rozvojem obce a s ohledem na životní prostředí a ekologickou únosnost území.
- Navržené řešení plně respektuje dochovanou urbanistickou strukturu původního jádra obce.
- Ve volné krajině nejsou navrženy žádné nové samoty.
- Na východním okraji řešeného území je navržena plocha pro malou vodní nádrž.
- V řešení je uplatněn princip účelné arondace jednotlivých funkčních ploch, s cílem zamezování dílčích kolizí mezi jednotlivými funkcemi.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1. Návrh urbanistické koncepce

Základním cílem územního plánu je zajištění optimálního rozvoje řešeného území a vytvoření podmínek pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Ten bude spočívat ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel.

Nová obytná výstavba je v obci Kostelany nad Moravou směřována jednak do proluk ve stávající zástavbě (plochy B1 až B3), ale vzhledem ke kompaktnímu charakteru zástavby obce, zejména na její okraje. Jedná se o nové lokality na západním (B 4), severním (B 5) a jihovýchodním (B 6) okraji stávající zástavby. U navržených lokalit B1 až B3 je tak doplňována oboustranná zástavba podél místních komunikací. V lokalitách B 4 až B 6 bude nutno vybudovat veškerou dopravní a technickou infrastrukturu. Zástavba zde bude zásadně oboustranná. Další kapacity v rozšiřování a zkvalitňování bytového fondu jsou i nadále v části starší zástavby, která by měla být rekonstruována a modernizována.

Územní plán jednak stabilizuje stávající plochy občanské vybavenosti, jednak navrhuje rozšíření stávajícího sportovně rekreačního areálu východním směrem.

Návrh řešení stabilizuje bývalý areál zemědělské živočišné výroby. Vzhledem k tomu, že se zde nacházejí ještě některé volné plochy, je uvažována jeho intenzifikace. Menší živnostenské provozovny, které nebudou mít negativní vliv na své okolí, lze mohou být umístřovány i v obytné zástavbě. V řešení územního plánu jsou navrženy dvě nové výrobní plochy, které navazují na stávající areál zemědělské výroby, které vycházejí z koncepce platného územního plánu.

Do řešení územního plánu jsou zapracovány prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezené v předešlých územně plánovacích podkladech a dokumentacích. Navrženým řešením je dán základ pro integrální provázání všech prvků zeleně v návaznosti na stávající části a segmenty zeleně a prvky ÚSES. Územní plán vytváří dobré vstupní podmínky pro efektivní řešení protierozních opatření a opatření umožňující stávající ochranu a budoucí tvorbu krajinného rázu. Navrženým rozvojem (urbanizací) území nesmí dojít k narušení či zhoršení stávajícího krajinného rázu.

Nejcharakterističtější rysem krajiny v okolí Kostelan nad Moravou je její intenzivní zemědělské využívání, které se velmi negativně projevuje na míře dochovanosti krajinného rázu, omezenou propustností krajiny a v severní části řešeného území především nízkou ekologickou stabilitou území. Právě zde je stav z hlediska trvale udržitelného rozvoje alarmující, a proto musí být chráněny nejstabilnější plochy v území a zajištěny plochy nestabilní. Převážná část území leží v otevřeném terénu, kde se velmi silně projevuje větrná eroze. Výhledově je zde mj. třeba uvažovat o ochraně stávajících a zakládání nových ekologicky stabilních porostů, liniových prvků zeleně vytvářejících jednak protierozní opatření, jednak opticky rozčleňující stávající nedělené nadměrné plochy polí, které by měly být provedeny v rámci pozemkových úprav.

3.2. Vymezení zastavitelných ploch

Územním plánem jsou vymežovány tyto zastavitelné plochy:

a) Plochy pro bydlení

Tab. A.3.1. Navržené plochy pro bydlení

Poř. č.	Označení	Plocha (ha)	Lokalita
1	B 1	0,259	Západní ulice
2	B 2	0,119	Západní ulice
3	B 3	0,065	Západní ulice
4	B 4	7,153	Díly

Tab. A.3.1. Navržené plochy pro bydlení - pokračování

Poř. č.	Označení	Plocha (ha)	Lokalita
5	B 5	3,975	Újezdy
6	B 6	2,741	Štěpnice
	Celkem	14,312	

b) Plochy pro občanské vybavení

Tab. A.3.2. Navržené plochy pro občanské vybavení

Poř. č.	Označ.	Plocha (ha)	Lokalita
1	Os 1	0,410	U hřiště
	Celkem	0,410	

c) Plochy pro výrobu

Tab. A.3.3. Navržené plochy pro výrobu

Poř. č.	Označ.	Plocha (ha)	Lokalita
1	Vd 1	1,769	U farmy
2	V 1	5,849	U farmy
	Celkem	7,618	

d) Plochy pro veřejná prostranství

Tab. A.3.4. Navržené plochy pro veřejná prostranství

Poř. č.	Označ.	Plocha v ha	Účel
1	PV 1	0,313	veřejná zeleň
	Celkem	0,313	

e) Plochy pro dopravu

Tab. A.3.5. Navržené plochy pro dopravu

Poř. č.	Označ.	Plocha v ha	Účel
1	Ds 1	20,124	Silniční doprava
2	D 1	0,456	Účelová doprava - cyklostezka
3	D 2	0,111	Účelová doprava - cyklostezka
4	D 3	0,191	Účelová doprava - cyklostezka
	Celkem	20,882	

f) Plochy pro technickou infrastrukturu

Tab. A.3.6. Navržené plochy pro technickou infrastrukturu

Poř. č.	Označení	Plocha	účel
1	T 1	1,553	protipovodňové hráze
	T 2	0,404	přeložka VN 22 kV
	T 3	0,088	zásobovací vodovodní řad
	T 4	0,141	přívodní vedení VN + trafostanice
	T 5	0,098	přívodní vedení VN + trafostanice
	T 6	0,075	přívodní vedení VN + trafostanice
		2,359	

3.3. Vymezení systému sídelní zeleně

Návrh řešení stabilizuje stávající *plochy veřejné zeleně*, které jsou v Kostelanech nad Moravou nejvíce zastoupeny v centrálním návěsném prostoru, okolí kostela, předprostoru hřbitova, sportovního areálu a kulturního domu.

Jako *plochy vyhrazené zeleně* jsou pojímány plochy zeleně u občanské vybavenosti. Tyto plochy zůstávají návrhem územního plánu rovněž stabilizovány. Součástí vyhrazené zeleně je i zeleň ve výrobních areálech, která ale není dostatečná a v budoucnu musí dojít k jejímu doplnění.

Návrh územního plánu neřeší podrobně *plochy obytné zeleně*, která je součástí ploch bydlení. Je však účelné, aby v budoucnu nedocházelo k radikálnímu snižování stávajících ploch obytné zeleně ve prospěch nové výstavby nad rámec stanovený v návrhu územního plánu.

Individuální užitková zeleň zahrnuje plochy zahrad, sadů a záhumenků, které se nacházejí v přímé návaznosti na zastavěné plochy v obci. Užitkovou zeleň je třeba v co největší míře zachovat, protože je kromě své primární funkce i místem mimopracovních aktivit části obyvatel obce a působí příznivě při tvorbě životního prostředí.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.1. Dopravní infrastruktura

a) Silniční doprava

Návrh územního plánu stabilizuje stávající plochy silniční dopravy. Severně od obce je navržena plocha pro realizaci rychlostní silnice R 55.

b) Místní komunikace

V rámci stávajících i navržených ploch veřejných prostranství budou realizovány nové místní komunikace, resp. prodloužení stávajících místních komunikací.

c) Účelové komunikace

Stávající účelové komunikace zůstávají stabilizovány.

d) Pěší provoz

Podél silnice III. třídy zůstává stabilizována základní síť chodníků. V souvislosti s úpravami místních komunikací se dle potřeby doplní systém chodníků a stezek. Podél nových komunikací se vybudují alespoň jednostranné chodníky.

e) Cyklistická doprava

Stávající cyklostezky a cyklotrasy zůstávají stabilizovány. Jsou navrženy nové plochy pro realizaci cyklostezky propojující Kostelany nad Moravou s Boršicemi u Buchlovic.

f) Doprava v klidu

V rámci nové výstavby se vybuduje dostatečný počet parkovacích a odstavných stání pro stupeň automobilizace 1:3.

g) Hluk z dopravy

V rámci nové výstavby dopravních staveb musí být vyhodnoceny dopady na stávající i navrhovanou zástavbu. V případě překročení limitních hodnot bude třeba zajistit dostatečná opatření tak, aby hlukové hladiny nepřesahovaly tyto hodnoty.

4.2. Technická infrastruktura

a) Zásobování vodou

Územní plán navrhuje v souladu s dokumentací *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje* zachování současného systému zásobování obce Kostelany nad Moravou pitnou vodou a respektuje veškerá stávající vodárenská zařízení včetně ochranných pásem.

Objekty obytné zástavby a objekty občanské a technické vybavenosti obce Kostelany nad Moravou budou i nadále zásobovány pitnou a užitkovou vodou z veřejné vodovodní sítě, do které je pitná voda dopravována vodovodním přivaděčem DN 600, DN 250 a D 225 z VDJ úpravny vody Ostrožská Nová Ves 2 x 2400 m³ (236,50/231,70).

Zastavěné území obce Kostelany nad Moravou, které se bude rozprostírat ve výškách 182 - 174 m n.m., bude i nadále zásobováno pitnou vodou rozvodnou vodovodní sítí v jednom tlakovém pásmu. Tlakové poměry budou i nadále vyhovující, max. hydrostatický tlak bude dosahovat hodnot do 0,62 MPa. Vodovodní systém obce Kostelany nad Moravou bude i nadále sloužit i k požárním účelům.

Navržené plochy bydlení B1 - B3 budou zásobovány pitnou vodou ze stávající rozvodné vodovodní sítě. Navrhované plochy bydlení B4 – B6 budou zásobovány pitnou vodou z navrhovaných vodovodních řadů. Pro navrhované plochy bydlení B4 a B5 budou vypracovány územní studie, ve kterých na základě zaměření výškopisného a polohopisného a na základě urbanistického návrhu zástavby bude navrženo situování vodovodních řadů. Navrhované plochy výroby Vd1 a V1 budou zásobovány pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě na základě požadavků jednotlivých investorů na potřebu vody.

Areál bývalé farmy ZEAS Nedakonice a.s., farma Kostelany nad Moravou, situovaný západně zastavěného území obce Kostelany nad Moravou, bude i nadále zásobován pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě.

b) Odkanalizování

Územní plán navrhuje v souladu s dokumentací *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje* zachování stávajícího systému odkanalizování obce Kostelany nad Moravou jednotným kanalizačním systémem, s odváděním odpadních vod do obecní ČOV.

Navrhované plochy bydlení B1 - B3 budou odkanalizovány stávajícími stokami jednotné kanalizace. Navrhované plochy bydlení B4 – B6 budou odkanalizovány navrhovanými stokami jednotné kanalizace. Pro navrhované plochy bydlení B4 a B5 budou vypracovány územní studie, ve kterých na základě zaměření výškopisného a polohopisného a na základě urbanistického návrhu zástavby bude stanoven způsob odkanalizování (gravitační, přečerpávání) a navrženo situování kanalizačních stok.

Navrhované plochy výroby Vd1 a V1 budou odkanalizovány oddílným kanalizačním systémem, s odváděním splaškových odpadních vod do obecní ČOV.

Areál bývalé farmy ZEAS Nedakonice a.s., farma Kostelany nad Moravou, situovaný západně zastavěného území obce Kostelany nad Moravou, bude i nadále odkanalizován oddílným kanalizačním systémem, s odváděním splaškových odpadních vod do obecní ČOV.

c) Zásobování elektrickou energií

Trasy kabelových a venkovních vedení vysokého (VN) a velmi vysokého napětí (VVN) jsou stabilizovány a není uvažováno s jejich změnami. Rozmístění stávajících trafostanic (elektrických stanic) je v řešeném území vyhovující a není uvažováno s jejich změnami. Pro zajištění dostatečného množství energie jsou navrženy další 3 nové trafostanice: *Kostelany - Díly*, *Kostelany - V1*, *Kostelany - V2*.

Pro ucelené plochy výstavby je navrženo:

- Plochy bydlení B1 až B3 budou zásobovány elektrickou energií ze stávajících rozvodů sítě NN.
- Plocha bydlení B 4 bude zásobována elektrickou energií z nově vybudovaných kabelových rozvodů, které budou napájeny z nové trafostanice *Kostelany - Díly*. Pro částečné uvolnění lokality je

navržena v dílčím úseku přeložka venkovního vedení VN 22 kV. Nová trasa je vyznačena ve výkresové části a bude upřesněna v rámci územní studie k této ploše.

- Plocha bydlení B 5 bude zásobována elektrickou energií z nově vybudovaných kabelových rozvodů, které budou napájeny z trafostanice *Kostelany – T1 Kulturní dům*. Trafostanice bude následně rekonstruována na výkon 630 kVA.
- Plocha bydlení B 6 bude zásobována elektrickou energií z nově vybudovaných kabelových rozvodů, které budou napájeny z trafostanice *Kostelany – T3 Pastvíska* a propojeny na stávající síť NN.
- Plocha občanského vybavení Os1 bude zásobována elektrickou energií ze stávajících rozvodů NN.
- Plocha výroby Vd 1 bude zásobována elektrickou energií ze stávajících rozvodů NN. V případě požadavku na odběr v kategorii B (odběr z vysokého napětí) vybudována samostatná odběratelská trafostanice *Kostelany - V1* umístěná v rámci navržené plochy Vd 1.
- Plocha výroby V 1 bude zásobována elektrickou energií z nově vybudované trafostanice *Kostelany - V2*. V případě více požadavků na odběr v kategorii B - odběr z vysokého napětí budou vybudovány samostatné odběratelské trafostanice pro každé odběrné místo.
- Ostatní navržené plochy budou zásobovány elektrickou energií ze stávající sítě NN, která bude rekonstruována pro zvýšení přenosových možností

d) Zásobování plynem

Územní plán navrhuje zachování současného i ve výhledu vyhovujícího systému zásobování obce Kostelany nad Moravou zemním plynem a respektuje veškerá plynárenská zařízení včetně ochranných pásem.

Navrhované plochy bydlení B1 - B3 budou zásobovány zemním plynem ze stávající STL rozvodné plynovodní sítě. Navrhované plochy bydlení B4 - B6 budou zásobovány zemním plynem z navrhované STL plynovodní sítě. Pro navrhované plochy bydlení B4 a B5 budou vypracovány územní studie, ve kterých na základě zaměření výškopisného a polohopisného a na základě urbanistického návrhu zástavby bude navrženo situování STL plynovodních řadů. Jednotliví odběratelé budou zásobováni zemním plynem pomocí domovních regulátorů Al.z. Navrhované plochy výroby Vd1 a V1 budou zásobovány zemním plynem na základě požadavků jednotlivých investorů na spotřebu zemního plynu.

e) Zásobování teplem

Teplofikace stávající individuální bytové zástavby v jednotlivých místních částech bude prováděna diverzifikovaně, a to jak z hlediska otopných systémů, tak z hlediska použitých energií. Nově realizovaná výstavba bude řešit vytápění především plynem v návaznosti na rozvody plynu. Výhledově je uvažováno s preferencí plynofikace bytového fondu z decentralizovaných zdrojů. Část bytové zástavby, případně i některá výrobní zařízení, může k vytápění používat také alternativní zdroje energie. Zásobování lokalit navržených pro výrobní a podnikatelské aktivity bude řešeno samostatně, v návaznosti na konkrétní požadavky jednotlivých investorů na zajištění tepla.

4.3. Občanské vybavení

Územní plán stabilizuje stávající plochy a zařízení občanského vybavení. Nově je navrženo rozšíření stávajícího sportovního areálu východním směrem.

4.4. Veřejná prostranství

Veřejným prostranstvím se v řešeném území obce Kostelany nad Moravou vymezují všechny návěsní prostory, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Ulice nebo veřejná prostranství budou primárně plnit dopravně komunikační funkci, tj. zajišťovat přístup ke stavebním objektům nebo pozemkům. Na severním okraji obce je navržena plocha pro veřejné prostranství, která bude plnit dilatační funkci mezi obytnou zástavbou a stávajícím hřbitovem.

Tab. A.4.1. Přehled navržených ploch pro veřejná prostranství

Poř. č.	Označ.	Plocha v ha	Účel
1	PV 1	0,313	veřejná zeleň
	Celkem	0,313	

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Kostelany nad Moravou jsou katastrálním územím se značnými, doposud skrytými a nevyužitými, možnostmi ke zlepšení struktury krajiny. Výrazný potenciál má především jižní a východní část katastru, kde by velkým přínosem byl návrat měkkých luhů do krajiny, alespoň v podobě segmentů. V severní a západní části katastru je nejvíce žádoucí zvýšení diverzity území a rozmanitější využití zejména zemědělské půdy.

Navržené řešení je konsensem umožňujícím jak budoucí výstavbu a rozvoj území, tak ochranu a tvorbu krajiny a přírodního prostředí v plochách, které nebudou urbanizovány. Budoucí využívání území v nezastavěném (krajinném) prostředí musí vycházet z principu trvale udržitelného rozvoje, musí být preferována ochrana stávajících hodnot území a jeho optimální využívání. Je nezbytné redukovat konjunkturální exploatační trendy a eliminovat ekologické zátěže. Současně je třeba zachovat základní produkční funkce území. V těch částech, kde nebude docházet k rozvoji urbanizace území, zejména v jižní části řešeného území, je třeba uvažovat přinejmenším s udržení stávajícího stavu. V severní polovině řešeného území musí dojít k obnově a zlepšení funkčnosti krajiny, což bude vyžadovat revitalizační opatření, a to zejména obnovu přirozeného vodního režimu a přírodě blízkých vegetačních prvků. Je zcela nezbytné vhodně integrovat novou trasu navržené silnice R 55 s cílem maximálního respektování stávajícího krajinného rázu a charakteru území.

V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy (zóny):

- **plochy zemědělské** (plochy zemědělského půdního fondu s převažujícím zemědělským využitím, včetně pozemků staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemků související dopravní a technické infrastruktury).
- **plochy lesní** (lesní porosty v souvislých celcích, případně i izolované lesní segmenty v zemědělsky využívané krajině plnící hospodářskou a ekologicko stabilizační a funkci včetně pozemků staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemků související dopravní a technické infrastruktury).
- **plochy přírodní** (plochy biocenter, které jsou prvky územního systému ekologické stability)
- **plochy krajinné zeleně** (plochy pro biokoridory, které jsou prvky územního systému ekologické stability a plochy pro protierozní opatření na ZPF).
- **plochy vodní a vodohospodářské** (pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití).

5.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V řešeném území jsou vymezeny plochy určené pro realizaci prvků územního systému ekologické stability, jimiž jsou biocentra a biokoridory. V těchto plochách musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Při realizaci navržené rychlostní silnice R 55 nesmí dojít k výraznému narušení nebo zhoršení krajinného rázu.

5.3. Územní systém ekologické stability

V korytě řeky Moravy byla vymezena část **vodního NRBK K 142**, do jehož trasy bylo vloženo lokální biocentrum (LBC) *Kopaná* (mrtvé rameno Moravy v severní části k.ú.). Přírodní památka *Tůň u Kostelan* na východním okraji katastru byla vymezena jako součást funkčního RBC č. 106 *Zápověď*. Z tohoto RBC, které je téměř celé vymezeno na sousedním k.ú. Ostrožská Nová Ves, je přes k.ú. Kostelany n. M. vedena část **nivního NRBK K 142**, v jehož trase bylo na k.ú. Kostelany n. M. vymezeno funkční LBC *Kostelanský Les*.

5.4. Prostupnost krajiny

Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky pro zlepšení a zvýšení prostupnosti krajiny. V plochách, které jsou v grafické části označeny jako *plochy vyžadující změnu nebo úpravu způsobu obhospodařování dle zásad udržitelného rozvoje* je nutno provést dílčí fragmentaci rozsáhlých celků zemědělské půdy, její diverzifikaci a současně i zvýšení počtu zpevněných i nezpevněných účelových komunikací.

5.5. Protierozní opatření

Mimo zastavěné území se silně projevuje větrná eroze. Proto musí být v těchto částech realizováno zakládání nových ekologicky stabilních porostů převážně liniového charakteru, vytvářejících jednak protierozní opatření, jednak opticky rozčleňující stávající nedělené nadměrné plochy polí. Rozsáhlé zemědělské celky nesmí být dále zvětšovány, naopak je žádoucí provést diverzifikaci zemědělského půdního fondu s vytvářením protierozních bariér a celkovým zvyšováním ekologické stability. V územním plánu je navrženo 6 ploch pro krajinnou zeleň (K1 – K 6). V grafické části dokumentace jsou plochy, vyžadující změnu nebo úpravu způsobu obhospodařování dle zásad udržitelného rozvoje.

5.6. Ochrana před povodněmi

Navržené řešení stabilizuje stávající protipovodňová opatření realizovaná podél řeky Moravy. Východně od zastavěného území obce jsou navrženy nové protipovodňové hráze, které by měly eliminovat zejména potenciální záplavové vody z Břestického potoka.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

6.1. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Tab. A.6.1. Přehled ploch s rozdílným způsobem využití zastoupených v územním plánu Kostelany n. M.

č.	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Označení plochy
	Plochy BYDLENÍ	
1	Plochy individuálního bydlení	BI
	Plochy OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
2	Plochy občanského vybavení – Veřejná vybavenost	OV
3	Plochy občanského vybavení – Komerční zařízení	OK
4	Plochy občanského vybavení – Tělovýchova a sport	OS
5	Plochy občanského vybavení – Veřejná pohřebiště a související služby	OH

Tab. A.6.1. Přehled ploch s rozdílným způsobem využití zastoupených v územním plánu Kostelany n. M.

č.	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Označení plochy
	Plochy DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
6	Plochy pro silniční dopravu	DS
7	Plochy pro drážní dopravu	Dz
8	Plochy pro dopravu	D
9	Plochy pro vodní dopravu	DV
	Plochy TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
10	Plochy technické infrastruktury – ochranné hráze	T*
11	Plochy technické infrastruktury – Vodní hospodářství	TV
12	Plochy technické infrastruktury – Energetika	TE
	Plochy VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
13	Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch	PV
14	Plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch	PZ
	Plochy VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
15	Plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby	VD
16	Plochy pro průmyslovou výrobu a sklady	VP
17	Plochy pro zemědělskou výrobu	VZ
	Plochy VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
18	Plochy vodních toků	WT
	Plochy KRAJINNÉ ZELENĚ	
19	Plochy krajinné zeleně	K
	Plochy PŘÍRODNÍ	
20	Plochy přírodní	P
	Plochy ZEMĚDĚLSKÉ	
21	Plochy zemědělské	Z
	Plochy LESNÍ	
22	Plochy lesní	L
	Plochy SPECIFICKÉ	
23	Plochy specifické	X

6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

1. Plochy individuálního bydlení (BI)

Hlavní využití

- plochy pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

- ostatní doplňující zařízení přímo související s bydlením v rodinných domech a jeho provozem
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu území
- dětská hřiště a venkovní otevřená zařízení tělovýchovy
- plochy veřejných prostranství
- plochy veřejné a izolační zeleně

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

2. Plochy občanského vybavení – Veřejná vybavenost (OV)

Hlavní využití

- zařízení pro vzdělávání a výchovu
- zařízení pro sociální služby, péči o rodinu
- zařízení pro péči o rodinu
- zařízení pro zdravotní služby
- zařízení pro kulturu
- církevní zařízení
- zařízení pro veřejnou správu
- zařízení pro ochranu obyvatelstva

Přípustné využití

- ostatní související provozní zařízení
- služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu
- související plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- související dopravní a technická vybavenost sloužící k obsluze a ochraně území

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

3. Plochy občanského vybavení – Komerční vybavenost (OK)

Hlavní využití

- maloobchodní zařízení
- stravovací zařízení
- ubytovací zařízení
- nevýrobní služby
- výrobní služby nerušícího charakteru

Přípustné využití

- ostatní související provozní zařízení
- služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu
- související plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- související dopravní a technická vybavenost sloužící k obsluze a ochraně území

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

4. Plochy občanského vybavení – Tělovýchova a sport (OS)

Hlavní využití

- venkovní otevřené sportovní plochy (hřiště na kopanou, hřiště pro házenou, odbíjenou, košíkovou, tenisové kurty, apod.)
- ostatní venkovní zařízení pro sport a tělovýchovu

Přípustné využití

- související zařízení společenských a zájmových organizací
- služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu
- související plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- související dopravní a technická vybavenost sloužící k obsluze a ochraně území

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

5. Plochy občanského vybavení – Veřejná pohřebiště a související služby (OH)

Hlavní využití

- hřbitovy včetně souvisejících provozních zařízení

Přípustné využití

- související plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- související dopravní a technická vybavenost sloužící k obsluze území

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

6. Plochy pro silniční dopravu (DS)

Hlavní využití

- Plochy pro silniční dopravu, včetně dílčích napojení a úprav na stávající silnice

Přípustné využití

- odstavné silniční pruhy a parkoviště, zastávky hromadné dopravy
- související sítě technického vybavení
- mimo vlastní silniční tělesa lze v těchto plochách umisťovat izolační pásy zeleně, související sítě technického vybavení včetně protihlukových opatření, zařízení protipovodňové ochrany, pěší komunikace a cyklostezky

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou.

7. Plochy pro drážní dopravu (DZ)

Hlavní využití

- zařízení sloužící pro železniční dopravu (kolejové tratě, zabezpečovací zařízení ad.), železniční vlečky, nádraží, provozní objekty apod.

Přípustné využití

- sítě technického vybavení
- mimo vlastní drážní tělesa lze v těchto plochách umisťovat izolační pásy zeleně, související sítě technického vybavení včetně protihlukových opatření.

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

8. Plochy pro dopravu (D)

Hlavní využití

- hlavní zpevněné komunikace sloužící pro účelovou, zemědělskou nebo lesní dopravu mimo zastavěná území sídel, které mohou být využívány i pro pěší a cyklistickou dopravu

Přípustné využití

- přílehlé pásy izolační a doprovodné zeleně
- nezbytné liniové sítě technického vybavení zajišťující obsluhu území

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

9. Plochy pro vodní dopravu (DV)

Hlavní využití

- Plocha pro průplav Dunaj – Odra – Labe

Přípustné využití

- pozemky přístavů, zdymadel a překladišť
- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

10. Plochy technické infrastruktury – ochranné hráze (T*)

Hlavní využití

- plochy pro ochranné hráze zajišťující protipovodňovou ochranou území

Přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

11. Plochy technické infrastruktury - vodní hospodářství (TV)

Hlavní využití

- zařízení pro zabezpečování zásobování pitnou vodou
- zařízení sloužící pro odvádění a likvidaci dešťových a odpadních vod

Přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura
- doprava v klidu (parkování, ostatní odstavné zpevněné plochy)
- plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- související zařízení požární ochrany
- umělé vodní plochy (nádrže technického charakteru)

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou mírou.

12. Plochy technické infrastruktury - energetika (TE)

Hlavní využití

- plochy pro vedení vysokého napětí 22 kV
- plochy pro elektrické stanice (trafostanice)

Přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

13. Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PV)

Hlavní využití

- náves, ulice, chodníky, pěší a cyklistické stezky, veřejná a izolační zeleň

Přípustné využití

- dětská hřiště
- dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

14. Plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (PZ)

Hlavní využití

- veřejná zeleň

Přípustné využití

- dětská hřiště
- dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

15. Plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby (VD)

Hlavní využití

- nerušící a neobtěžující živnostenské provozovny
- částečně rušící a obtěžující živnostenské provozovny

Přípustné využití

- související skladové a pomocné provozy, podniková administrativa
- související odstavné zpevněné plochy, hromadná parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky
- související vzorkové prodejny a zařízení odbytu
- související dopravní a technická vybavenost sloužící k obsluze a ochraně území
- plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

16. Plochy pro průmyslovou výrobu a sklady (VP)

Hlavní využití

- zařízení pro zpracovatelskou průmyslovou výrobu
- sklady

Přípustné využití

- nerušící a neobtěžující živnostenské provozovny
- částečně rušící a obtěžující živnostenské provozovny
- pomocné provozy související s výrobní činností
- související odstavné zpevněné plochy, hromadná parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky
- vzorkové prodejny a zařízení odbytu
- podniková administrativa
- související zařízení technické vybavenosti zajišťující obsluhu výrobních areálů a zařízení
- plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

17. Plochy pro zemědělskou výrobu (VZ)

Hlavní využití

- produkční stáje pro chov zvířat
- posklizňové linky rostlinné výroby
- opravy a služby zemědělské techniky
- skladové a pomocné provozy pro zemědělské účely

Přípustné využití

- nerušící a neobtěžující živnostenské provozovny
- částečně rušící a obtěžující živnostenské provozovny
- zařízení pro zpracovatelskou průmyslovou výrobu
- skladové a pomocné provozy, podniková administrativa
- související plochy, zařízení a stavby dopravní a technické infrastruktury
- plochy izolační a vnitroareálové zeleně
- služební byty správců objektů a nezbytného technického personálu

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

18. Plochy vodních toků (WT)

Hlavní využití

- vodní plochy a toky včetně doprovodné břehové zeleně

Přípustné využití

- účelová vodohospodářská výstavba včetně zařízení souvisejících s protipovodňovou ochranou
- související dopravní a technické infrastruktury včetně přemostění

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

19. Plochy krajinné zeleně (K)

Hlavní využití

- remízky a náletová zeleň
- liniové porosty s krajinnotvornou a protierozní funkcí, stromořadí, větrolamy

Přípustné využití

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

20. Plochy přírodní (P)

Hlavní využití

- Plochy určené pro územní stabilizaci a vytváření biocenter, která jsou základními skladebnými prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

Přípustné využití

- výsadba a dosadba porostů dřevinami typově a druhově odpovídajícími požadavkům ÚSES

Podmíněně přípustné využití

- pouze křížení nezbytně nutných vedení liniových zařízení technické vybavenosti

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- využití území vedoucí k narušování ekologicko-stabilizační funkce těchto ploch
- změny kultur na nižší stupeň ekologické stability

21. Plochy zemědělské (Z)

Hlavní využití

- plochy zemědělského půdního fondu (ZPF), primárně využívané za účelem tržní produkce

Přípustné využití

- protierozní opatření (meze, zatravněné průlehy, stromořadí apod.) snižující vodní a větrnou erozi, včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami.
- vytváření suchých poldrů a prostorů pro primární retenci v návaznosti na vodní plochy
- související dopravní a technická infrastruktura, včetně cyklotras

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

22. Plochy lesní (L)

Hlavní využití

- Lesní porosty v souvislých celcích i izolovaných segmentech plnicí funkci lesa využívané podle své funkce (hospodářská, ochranná; lesy zvláštního určení) ve smyslu lesního zákona

Přípustné využití

- vyčlenění vybraných lesních ploch pro územní systém ekologické stability
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

23. Plochy specifické (X)

Hlavní využití

- plochy pro vytvoření předmostí pro náhradní přemostění řeky Moravy

Přípustné využití

- plochy hrází a vodohospodářských zařízení zajišťujících protipovodňovou ochranu území
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

6.3. Stanovení podmínek prostorového uspořádání

Prostorové uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru stávající zástavby a musí respektovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Výšková hladina zástavby v plochách bydlení nesmí přesáhnou 2 nadzemní podlaží. Podrobné podmínky pro objemovou regulaci budou stanovovány v rámci navazujících stavebně správních řízení.

Pro navržené plochy bydlení **B 4**, **B 5** a **V 1** musí být zpracovány **územní studie**, v nichž budou stanoveny podrobné prostorové a objemové podmínky pro obytnou zástavbu a výrobu včetně souvisejících ploch pro zeleň, veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu.

6.4. Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nesmí dojít k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Podrobné podmínky pro ochranu krajinného rázu budou stanovovány v rámci navazujících stavebně správních řízení.

6.5. Vymezení ploch, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

V řešeném území obce Kostelany nad Moravou jsou vymezeny tři plochy s povinností zpracování územní studie.

Tab. A.6.2. Vymezení ploch, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Poř. č.	Označení US	Označení lokality	Účel zpracování	Termín zpracování
1	US 1	B 4	Návrh funkčního uspořádání a způsobu zastavění plochy navržené pro bydlení na severozápadním okraji Kostelan n. M.	do 31.12.2012
2	US 2	B 5	Návrh funkčního uspořádání a způsobu zastavění plochy navržené pro bydlení na severním okraji Kostelan n. M.	do 31.12.2012
3	US 3	V 1	Návrh funkčního uspořádání a způsobu zastavění plochy navržené pro výrobu na západním okraji Kostelan n. M.	do 31.12.2012

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

7.1. Navržené veřejně prospěšné stavby

a) Dopravní infrastruktura

- Plocha pro realizaci rychlostní silnice R 55 [X-Ds 1]¹
- Plochy pro realizaci cyklostezky [X-D 1 až X-D 3]

¹ Označení v grafické části dokumentace – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

7.2. Navržená veřejně prospěšná opatření

a) Snižování ohrožení v území povodněmi a zvyšování retenčních schopností území – ochranné hráze

- Plocha pro realizaci ochranných hrází [X-WP 1]

b) Založení prvků územního systému ekologické stability

- Plocha pro založení lokálního biocentra *Dolnice* [X-P 1]
- Plocha pro doplnění lokálního biocentra *Kopaná* [X-P 2]

8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

9.1. Textová část

Textová část *Návrhu* Územního plánu Kostelany nad Moravou obsahuje celkem **18** stran.

9.2. Grafická část

Grafická část *Návrhu* Územního plánu Kostelany nad Moravou obsahuje celkem **6** výkresů:

Tab. A.9.1. Obsah grafické části návrhu Územního plánu Kostelany nad Moravou

č.	č. výkr.	Název výkresu	Měřítko
1	A.2.1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2	A.2.2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	A.2.3	Dopravní a technická infrastruktura – energetika, spoje	1 : 5 000
4	A.2.4	Technická infrastruktura - Vodní hospodářství	1 : 5 000
5	A.2.5	Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
6	A.2.6	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

10. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Realizace zastavitelných území je rozvržena do 2 etap, které nejsou časově specifikovány, ale vyjadřují míru připravenosti jednotlivých ploch k realizaci a jejich posloupnost. Ve všech nově navržených plochách bydlení, občanského vybavení a výroby musí být v I. etapě nejprve vybudovány dostatečně dimenzované komunikace a sítě technického vybavení, následně potom může být v rámci II. etapy realizována vlastní výstavba.

OBSAH

1. Vymezení zastavěného území	1
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
2.1. Hlavní záměry rozvoje.....	1
2.2. Hlavní cíle rozvoje.....	1
2.3. Hlavní zásady prostorového řešení.....	1
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
3.1. Návrh urbanistické koncepce.....	2
3.2. Vymezení zastavitelných ploch.....	2
3.3. Vymezení systému sídelní zeleně.....	4
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	4
4.1. Dopravní infrastruktura.....	4
4.2. Technická infrastruktura.....	5
4.3. Občanské vybavení.....	6
4.4. Veřejná prostranství.....	6
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	7
5.1 Koncepce uspořádání krajiny.....	7
5.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití.....	7
5.3. Územní systém ekologické stability.....	8
5.4. Prostupnost krajiny.....	8
5.5. Protierozní opatření.....	8
5.6. Ochrana před povodněmi.....	8
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	8
6.1. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	8
6.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	9
6.3. Stanovení podmínek prostorového uspořádání.....	17
6.4. Základní podmínky ochrany krajinného rázu.....	17
6.5. Vymezení ploch, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	17
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	17
7.1. Navržené veřejně prospěšné stavby.....	17
7.2. Navržená veřejně prospěšná opatření.....	18
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	18
9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	18
9.1. Textová část.....	18
9.2. Grafická část.....	18
10. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	18