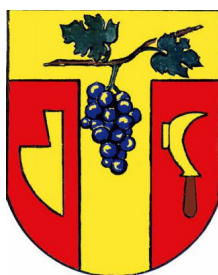


ÚZEMNÍ PLÁN KOSTICE

okr. Břeclav



I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, Odbor rozvoje a správy, náměstí T.G.Masaryka 42/3,
690 81 Břeclav
Objednatel: Obec Kostice, Nám. Osvobození 445/14, 691 52 Kostice
Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz
Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02 483)
Číslo zakázky: 764
Datum zpracování: 08/2014
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. Zita Strejčková
Subdodávka ÚSES: LÖW & spol., s.r.o., Vranovská 767/102, 614 00 Brno

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU		
Správní orgán, který územní plán vydal:		
Zastupitelstvo obce Kostice		
Datum nabytí účinnosti:		
Pořizovatel:	Razítko	
Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy		
Jméno a příjmení:		Ing. Lenka Raclavská
Funkce:		Vedoucí oddělení úřad územního plánování
Podpis:		

TEXTOVÁ ČÁST

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT	4
I.B.1. Základní koncepce rozvoje území	4
I.B.2. Ochrana hodnot v území	5
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
I.C.1. Základní zónování obce	5
I.C.2. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
I.C.3. Obecné požadavky na využití zastavitelných ploch	5
I.C.4. Plochy bydlení	6
I.C.5. Plochy občanského vybavení	7
I.C.6. Plochy smíšené obytné	8
I.C.7. Plochy smíšené výrobní	8
I.C.8. Plochy rekreace	9
I.C.9. Plochy výroby a skladování	9
I.C.10. Plochy veřejných prostranství a plochy účelových komunikací	11
I.C.11. Plochy dopravní infrastruktury	12
I.C.12. Plochy technické infrastruktury	12
I.C.13. Plochy těžby nerostů	12
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	13
I.D.1. Doprava	13
I.D.2. Technická infrastruktura	14
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	15
I.E.1. Nezastavěné území	15
I.E.2. Krajinný ráz	15
I.E.3. Územní systém ekologické stability	16
I.E.4. Prostupnost krajiny	16
I.E.5. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi	16
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	16
I.F.1. Základní pojmy	17
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	18
I.F.3. Další podmínky prostorového uspořádání	27
I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI - VYVLASTNĚNÍ	28
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	28
I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 SZ	29
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	29
I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	29
I.L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	31
I.M. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	31
I.N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	31

Obec Kostice

Zastupitelstvo obce

Zastupitelstvo obce Kostice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

Územní plán Kostice

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno podle § 58 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. k datu 15.5.2014. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkrese základního členění č. I.1.

I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

I.B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Územní plán klade důraz na vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce.

Základní koncepce územního plánu:

- Vytváří podmínky pro vyvážený územní rozvoj ploch bydlení a ploch poskytujících pracovní příležitosti (výroba a skladování, občanská vybavenost).
- Podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí.
- Řeší protipovodňová a protierozní opatření.
- Řeší koncepci nakládání s odpadními a dešťovými vodami a obsluhu území ostatní technickou a dopravní infrastrukturou
- Řeší nízký koeficient ekologické stability návrhem ÚSES a návrhem ploch zeleně krajinné.

Základní koncepce územního rozvoje Kostic je podřízena tomu, aby si obec udržela charakter vyváženého sídla uspokojujícího jak požadavky na bydlení, tak i požadavky související se zaměstnaností (výroba, občanská vybavenost) a s využitím volného času (sport, rekreace).

I.B.2. OCHRANA HODNOT V ÚZEMÍ

Územní plán vymezuje následující opatření směřující k ochraně hodnot v území:

- Protipovodňová opatření - vymezení území určeného k rozlivu povodní u řeky Kyjovky přispěje k ochraně stavebních hodnot v území, včetně památkově chráněných objektů
- Plochy Natura 2000 – Evropsky významná lokalita a Ptačí oblast byly zahrnuty do ploch přírodních, což zajistí ochranu tohoto cenného území
- Vymezené prostorové regulativy zastavitelných ploch zajistí ochranu obrazu obce a krajinného rázu

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

Vymezení zastavitelných ploch s rozdílným využitím je řešeno s ohledem na specifické podmínky a charakter území, se zřetelem k vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

I.C.1. ZÁKLADNÍ ZÓNOVÁNÍ OBCE

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným funkčním využitím a rozdílnými požadavky na kvalitu životního prostředí. Cílem je omezení prolínání funkcí, které by se mohly navzájem negativně ovlivňovat.

Území obce zůstane poměrně zřetelně rozděleno na základní zóny. Obytná zóna se rozprostírá mezi silnicí II/424 a podél silnice III/4245 (podél 3 resp. 4 souběžných obytných ulic). V centru obce bude mít obytná zóna charakter spíše smíšených obytných ploch. Návrh územního plánu podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí a umisťuje rozhodující rozvojové lokality pro bydlení na severní okraj obce - BR Z 04 a BR Z05

Plochy výroby a skladování bude nadále tvořit především areál bývalého zemědělského družstva, a dále plocha při dálnici D2. U obou ploch územní plán navrhuje jejich rozšíření. Pro výrobu a skladování jsou také určeny plochy umístěné v lokalitě „Kostická Váha“, západně od obce.

Rozvoj občanské vybavenosti je navržen na severním okraji obce (P01). Další možné umístění objektů občanského vybavení je řešeno v plochách Z20 a Z28. Plochy pro sportovní aktivity jsou řešeny v návaznosti na stávající sportovní areál (plocha Z02) a jihovýchodně od obce (Z08). Navrhuje se také plocha pro rozšíření hřbitova (Z24).

Plochy pro rozvoj vinných sklepů jsou uvažovány na jih od obce s vazbou na stávající vinohrady a sklepy ve vinohradech.

I.C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

K naplnění cílů územního plánu bylo řešeno území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu. ÚP navrhuje plochy bydlení, plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, plochy smíšené výrobní, plochy výroby a skladování, plochy rekreace, plochy veřejných prostranství, plochy technické infrastruktury, plochy dopravní infrastruktury.

Podmínky využití jednotlivých ploch jsou uvedeny v části I.F. [#STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH](#).

I.C.3. OBECNÉ POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V navazujících řízeních preferovat záměry s nejmenším vlivem na ZPF.

Před zahájením výstavby na současných plochách ZPF provést opatření k zabránění znehodnocení ornice, plochy nevyužité pro výstavbu užívat dále jako ZPF.

I.C.4. PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- BR Plochy bydlení – v rodinných domech
- BD Plochy bydlení – v bytových domech

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z04	BR Plochy bydlení v rodinných domech	V navazujícím řízení bude: - zohledněno OP elektrického vedení VN - řešeno umístění trafostanice VN/NN - vymezena poloha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m ² - respektován tradiční způsob zástavby a hodnoty krajinného rázu Etapa realizace: 1 Maximální výška zástavby: 1 nadzemní podlaží
Z05	BR Plochy bydlení v rodinných domech	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. V navazující územní studii i v navazujícím řízení budou respektovány tyto požadavky: • bude vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² • budou navržena opatření k eliminaci možného negativního vlivu na krajinný ráz a zachování tradiční ulicové zástavby • zohlednění OP elektrického vedení VN, • zohlednění OP hřbitova • bude navržena komunikace pro pěší směrem ke škole v Tvrdonicích. • navržená parcelace bude řešena se zohledněním požadavku na ponechání stávající kanalizace ve veřejném prostranství. Bude posouzena možnost gravitačního odkanalizování lokality a v případě negativního výsledku bude umístěna čerpací stanice kanalizace. • bude koordinována poloha jednotlivých sítí veřejné technické infrastruktury Etapa realizace: 2
Z21	BR	V navazujícím řízení bude zohledněno silniční ochranné pásmo. Chráněné prostory budou umístovány na základě prokázání splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní

	Plochy bydlení v rodinných domech	prostory staveb, včetně zhodnocení reálnosti navržených protihlukových opatření. Konkrétní záměr v ploše Z21 navrhnout tak, aby nedošlo ke snížení hodnoty krajinného rázu na exponovaném místě – hraně terasy (případně individuálně posoudit z hlediska vlivu na krajinný ráz). V ploše bude umístěn jen 1 rodinný dům. V navazujícím řízení bude dořešeno a dohodnuto napojení na průjezdný úsek silnice II. tř. Bude zohledněn požadavek OD JmK na omezení přímého napojení na silnici II/424. Etapa realizace: nestanovuje se
--	-----------------------------------	---

I.C.5. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OV Plochy občanského vybavení
- OT Plochy pro tělovýchovu a sport
- OZ Plochy pro hřbitovy

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v návrhových plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
P01	OV Plochy občanského vybavení	Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. V navazujícím řízení bude respektováno BP vrtů a sond MND, a.s., objekty budou situovány mimo toto BP. Stávající objekty budou ponechány. Etapa realizace: nestanovuje se
Z02	OT Plochy pro tělovýchovu a sport	V navazujícím řízení bude respektováno BP vrtů a sond MND, a.s., objekty budou situovány mimo toto BP. Stávající objekty budou ponechány. Provéřít střet s investicí do půdy, případně technicky i právně dořešit. Etapa realizace: nestanovuje se
Z08	OT Plochy pro tělovýchovu a sport	V ploše nebudou umísťovány nové stavby a údržba stávajících staveb a stavební úpravy budou prováděny tak, aby nedošlo k ovlivnění předmětu ochrany EVL a PO a aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů a poměrů v aktivní zóně záplavového území. Provéřít střet s investicí do půdy, případně technicky i právně dořešit.
Z20	OV Plochy občanského vybavení	Plocha významné stavby (sakrační), pro kterou může zpracovávat architektonickou část jen autorizovaný architekt. Prostorové regulativy stanovené v kapitole I.F.2 pro plochy OV nemusí být u plochy Z20 respektovány, bude se jednat o dominantní stavbu.
Z24	OZ Plochy pro hřbitovy	V navazujícím řízení bude respektováno OP navrženého vedení VN Etapa realizace: nestanovuje se
Z28	OV Plochy občanského vybavení	Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. V navazujícím řízení bude respektováno BP vrtů a sond MND, a.s., objekty budou situovány mimo toto BP. Stávající objekty budou

		ponechány. Etapa realizace: nestanovuje se
--	--	---

I.C.6. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Územní plán vymezil v centru obce stávající stabilizované plochy smíšené obytné (SO). Dále vymezil návrhovou plochu Z03.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z03	SO Plochy smíšené obytné	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. V navazující územní studii i v navazujícím řízení budou respektovány tyto požadavky: • bude vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² dle §7 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění • budou navržena opatření k eliminaci možného negativního vlivu na krajinný ráz a zachování tradiční ulicové zástavby. • chráněné prostory budou umístovány na základě prokázání splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně zhodnocení reálnosti navržených protihlukových opatření • bude upřesněna trasa komunikace k ploše rezervy R2, • bude dořešeno přeložení elektrického vedení VN a umístění trafostanice VN/NN. • parcelace bude řešena se zohledněním požadavku na ponechání stávající kanalizace ve veřejném prostranství • bude koordinována poloha jednotlivých sítí veřejné technické infrastruktury • studie zohlední staré důlní dílo (MND a.s.) a jeho ochranné pásmo. • situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. Etapa realizace: nestanovuje se

I.C.7. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy smíšené výrobní jsou podrobněji členěny na:

- SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace

Územní rozvoj ploch smíšených výrobních – vinné sklepy a rekreace (SVs) je řešen jižně od obce při stávající účelové komunikaci.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z09	SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. V navazující územní studii i v navazujícím řízení budou respektovány tyto požadavky: • budou navržena opatření k eliminaci možného negativního vlivu na krajinný ráz, zástavba bude řešena v duchu tradic sklepních tratí v blízkém okolí, • bude zohledněno silniční ochranné pásmo dálnice D2, • bude zohledněno OP elektrického vedení VN, Etapu realizace: nestanovuje se
Z10	SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. V navazující územní studii i v navazujícím řízení budou respektovány tyto požadavky: • budou navržena opatření k eliminaci možného negativního vlivu na krajinný ráz, zástavba bude řešena v duchu tradic sklepních tratí v blízkém okolí, • bude zohledněno ochranné pásmo dálnice D2, • bude zohledněno staré důlní dílo, • bude zohledněno OP elektrického vedení VN, • bude řešeno umístění čerpací stanice kanalizace v severní části plochy Z10 Etapu realizace: nestanovuje se

I.C.8. PLOCHY REKREACE

Územní plán navrhuje plochu rekreace u rybníka při silnici III/4245.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z16	RI Plochy rekreace	Bude prověřen střet s investicí do půdy, případně technicky i právně dořešen. Etapu realizace: nestanovuje se

I.C.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VS plochy výroby a skladování

- VD plochy výroby drobné
- VE plochy výroby elektrické energie na fotovoltaickém principu

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z11	VS Plochy výroby a skladování	V navazujícím řízení bude: – zohledněno silniční OP dálnice. V případě požadavku na výstavbu v silničním ochranném pásmu je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu. – zohledněno BP vrtů a sond MND, a.s., – respektováno ochranné pásmo VN vedení 10 m (okraj plochy) – řešena akumulace dešťových vod (umístění retenční nádrže) a jejich zasakování – řešen zábor ZPF pouze na nezbytně nutnou plochu – navržena izolační zeleň, – při umístění výrobních staveb budou respektovány požadavky týkající se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizované v §30 odst.3 zák.č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví ve vztahu ke stávajícím objektům bydlení v blízkosti plochy Etapu realizace: 1
Z12	VS Plochy výroby a skladování	Umístovat výrobní stavby lze za podmínky respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizované v §30 odst.3 zák.č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví ve vztahu ke stávajícím objektům bydlení v blízkosti plochy. V navazujícím řízení bude: – řešeno připojení plochy Z12 na silnici III/4245 jedním dopravním napojením účelové obslužné komunikace – zohledněno BP vrtů a sond MND, a.s., – respektováno ochranné pásmo VN vedení 10 m – řešena akumulace dešťových vod (umístění retenční nádrže) a jejich zasakování

		– řešení zábor ZPF pouze na nezbytně nutnou plochu – navržena izolační zeleň, Etapa realizace: 1
Z18	VS Plochy výroby a skladování	V navazujícím řízení bude: – respektováno ochranné pásmo železnice 100 m – respektovány podmínky vodoprávního úřadu ve vztahu k poloze plochy v území zvláštní povodně pod vodním dílem – řešena akumulace dešťových vod (umístění retenční nádrže) a jejich zasakování – řešeno umístění trafostanice VN – řešeno umístění požární nádrže – navržena izolační zeleň – prověřeno umístění výrobní stavby lze za podmínky respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizované v §30 odst.3 zák.č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví ve vztahu ke stávajícím objektům bydlení v blízkosti plochy – řešení zábor ZPF pouze na nezbytně nutnou plochu Etapa realizace: 2

I.C.10. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A PLOCHY ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Plochy veřejných prostranství jsou podrobněji členěny na:

- UP Plochy veřejných prostranství a plochy účelových komunikací
- UZ Plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně

Veřejná prostranství jsou v obci stabilizována. U hřbitova jsou navrženy plochy Z06 a Z07 pro parkování. Další plochy veřejných prostranství budou upřesněny územními studii v ploše smíšené obytné Z03 a v ploše bydlení Z05.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z06	UP Plochy veřejných prostranství	V navazujícím řízení bude respektováno ochranné pásmo VN vedení (10 m) Etapa realizace: nestanovuje se
Z07	UP Plochy veřejných prostranství	Dopravní napojení plochy bude v navazujícím řízení řešeno ze stávající místní komunikace vedoucí ke hřbitovu, nikoliv ze silnice II/424. Etapa realizace: nestanovuje se

I.C.11. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- DS Plochy silniční dopravy
- DZ Plochy drážní dopravy
- DU Plochy účelových komunikací

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z17	DS Plochy silniční dopravy	V navazujícím řízení: – budou respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené, chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, – prověřit střet s investicí do půdy, případně technicky i právně dořešen – řešit vhodná opatření k eliminaci ovlivnění odtokových poměrů a povrchových a podzemních vod Etapa realizace: nestanovuje se

I.C.12. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhuje se plocha technické infrastruktury (Z25) pro rozšíření ČOV a plocha Z30.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z25	TI Plochy technické infrastruktury	V navazujícím řízení budou respektovány podmínky vodoprávního úřadu ve vztahu k poloze plochy pro ČOV v záplavovém území Q100. Bude prověřen střet s investicí do půdy, případně technicky i právně dořešen. Etapa realizace: nestanovuje se
Z30	TI Plochy technické infrastruktury	Žádná opatření. Etapa realizace: nestanovuje se

I.C.13. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Plochy NT jsou stabilizovány. Jedná se vesměs o vrty sloužící k průzkumným účelům, monitorování a těžbě ropy a zemního plynu a technologie.

Pro účely těžby jsou stanoveny dobývací prostory také v plochách stávajících aktivních průzkumných vrtů. ÚP nenavrhuje nové plochy, počítá jen s těžbou zemního plynu a ropy pomocí vrtů. Jejich umístění je regulováno v podmínkách pro využití jednotlivých ploch v nezastavěném území - viz kap. [STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH](#). V tomto směru územní plán zpřesňuje a zužuje podmínky obsažené v § 18 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístování)

I.D.1. DOPRAVA

Silnice

Poloha dálnice D2 a silnic II. a III. třídy je stabilizovaná. Územní plán navrhuje novou plochu dopravy Z17 při severozápadním okraji k.ú. Kostice pro přeložku silnice I/55 (silniční obchvat Břeclavi).

Místní komunikace, účelové komunikace

Průjezdni úseky silnic zastavěným územím zařazujeme dle ČSN 73 6110 do následujících funkčních skupin:

Číslo silnice	Název silnice	Funkční skupina
II/424	Mor. Nová Ves - Lanžhot	B
II/425	Rajhrad - Břeclav – st. hranice	B
III/4245	Břeclav – Kostice	C

Navržené místní komunikace jsou zařazeny do funkčních skupin C – obslužné komunikace, a D1 – komunikace se smíšeným provozem (pěší zóny, obytné zóny).

Při řešení připojení jednotlivých lokalit na silnice nutno postupovat dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Ostatní zastavitelné plochy budou obslouženy stávajícími a navrhovanými místními a účelovými komunikacemi.

Doprava v klidu (odstavná stání)

Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny, musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 „Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel“ a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešení území se přitom stanovuje stupeň automobilizace 1:2,5.

Územní plán řeší v blízkosti hřbitova plochy pro nová parkoviště Z06 a Z07. Tato parkoviště i všechny změny komunikační sítě byly zařazeny do návrhu veřejně prospěšných staveb.

Železniční doprava

Železniční trať 250 (Havl. Brod, Brno, Břeclav, Kúty) traťový úsek Břeclav – Lanžhot, je stabilizována.

Územní plán navrhuje koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury KRD1 (pro VRT1).

Cyklistická a pěší doprava

Územní plán navrhuje cyklostezku Z26 a Z27 v souběhu se silnicí II/425 z Lanžhota do Břeclavi.

Ostatní druhy dopravy

Vodní doprava: územní plán upřesňuje koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury KRD2 (průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe).

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování vodou

Koncepce zásobování obce z veřejného vodovodu Podluží, přírodním řadem z VDJ Týnec, se nemění.

Územní plán řeší obsluhu rozvojových lokalit vodovodní sítí. Navrhované vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásu příp. pod chodníkem a podle možností zaokružovány. V plochách Z03 a Z05 polohu sítí technické infrastruktury – vodovodů určí územní studie. V plochách Z16 a Z18 u Kostické váhy bude zásobování vodou individuální, stejně jako zásobování stávajících zastavěných ploch v této lokalitě.

Plochy výroby a skladování u Kostické váhy budou vybaveny požárními nádržemi.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán řeší odkanalizování nových zastavitelných ploch. V plochách Z03 a Z05 polohu kanalizace určí územní studie. Plochy Z09 a Z10 budou odkanalizovány navrženou tlakovou kanalizací zaústěnou do kanalizační sítě v obci.

Plochy Z16 a Z18 budou odkázány na individuální nakládání s tekutými odpady (jímky na vyvážení, příp. čistírny odpadních vod).

Pro rozšíření ČOV je navržena plocha Z25 navazující na stávající ČOV.

Dešťové vody budou přednostně řešeny vsakováním na vlastním pozemku, přebytek bude odváděn stávající jednotnou kanalizací. Terénní úpravy a umístění staveb zohlední rizika negativního ovlivnění odtokových poměrů.

Zásobování elektrickou energií

Do ÚP Kostice je zapracován koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění technické infrastruktury KRT1, určený pro vedení VVN Rohatec-Břeclav, o šířce 400 m.

Územní plán umísťuje nové distribuční trafostanice do těchto ploch:

- v severozápadní části obce vedle regulační stanice plynu
- v zastavitelné ploše Z04
- v zastavitelné ploše Z03 – její polohu upřesní územní studie.
- v zastavitelné ploše Z18 u Kostické váhy
- v zastavitelné ploše Z10

Pro výstavbu v plochách Z03, Z24 jsou navrženy přeložky VN.

Nová rozvodná energetická vedení NN jsou uvažována v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

Zásobování plynem

ÚP Kostice vymezuje koridory územních rezerv pro možné budoucí umístění technické infrastruktury určené pro vedení VVTL plynovodů:

- KRT3 pro umístění VTL plynovodu KS Břeclav – PZP Tvrdonice
- KRT4 pro umístění propojovacího plynovodu VTL, vedoucího z podzemního zásobníku v okolí obce Dolní Dunajovice na Břeclavsku k hranici ČR – Rakousko a dále k obci Hrušky

Trasy stávajících VTL plynovodů jsou stabilizovány.

V obci Kostice je územním plánem respektována koncepce zásobování plynem prostřednictvím stl rozvodů a obdobným způsobem se navrhuje zásobovat i rozvojové plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, smíšené plochy a některé plochy výroby.

Nakládání s odpady

Systém nakládání s odpady je stabilizovaný.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I.E.1. NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Nezastavěné a nezastavitelné plochy jsou územním plánem členěny na plochy zemědělské:

- ZZ Zahrady a sady v nezastavěném území
- ZT Trvalé travní porosty
- ZV Vinice
- ZO Orná půda
- ZX Plochy zemědělské

A dále na Ostatní nezastavěné plochy:

- NL Plochy lesní
- NP Plochy přírodní
- NS Plochy smíšené nezastavěného území
- NK Plochy zeleně krajinné
- NV Plochy vodní a vodohospodářské

Územní plán navrhuje na západním okraji zastavěného území plochu vodní a vodohospodářskou NV. Bude se jednat o rybník s krajinnotvornou a ekologickou funkcí, zároveň bude plnit funkci zadržování vody v území.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
N29	NV Plochy vodní a vodohospodářské	Etapa realizace nebyla stanovena. Bude prověřen střet s investicí do půdy, případně technicky i právně dořešen V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • 1/3 plochy rybníka musí mít litorální část pro trvalou existenci obojživelníků a ostatních druhů vázaných na mokřadní biotopy • Další podmínkou je biologické hodnocení záměru a podle jeho výsledků přizpůsobit záměr vybudování vodní plochy tak, aby nedošlo ke škodlivému zásahu do přirozeného vývoje chráněných druhů (skokan skřehotavý, kuňka ohnivá, rosníčka zelená, ropucha zelená, konipas luční, a další)

Další podmínky jsou stanoveny v kap [STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH](#)

I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP Kostice nemění. Převážná část zastavitelných ploch navazuje na zastavěné území, nová sídla či samoty nejsou navrhovány, pouze v blízkosti rybníka je

navržená plocha rekreace (uvedení do souladu faktického stavu s právním stavem). Územní plán proto nemá významný vliv na krajinný ráz.

Západního okraje k.ú. Kostice se dotýká navržená plocha Z17 DS (plocha silniční dopravy) určená pro realizaci silničního obchvatu Břeclavi. Záměr nebude mít významný negativní vliv na krajinný ráz v k.ú. Kostice.

I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Nadregionální územní systém ekologické stability:

Základem ÚSES vyšších úrovní je nadregionální biocentrum **NRBC Soutok**. Plocha tohoto biocentra se dotýká jihozápadního a východního okraje k.ú. Kostice.

Místní systém ekologické stability:

Po vodním toku Kyjovky ve východní části území prochází lokální biokoridor reprezentující vlhké a mokré hydrické řady s lokálními biocentry LBC 1 Kostický rybník a LBC 2 U Kostic (zčásti již na k.ú. Tvrdonice). Po Svodnici na severním a západním okraji území prochází lokální biokoridor reprezentující vlhké a mokré hydrické řady s lokálními biocentry LBC 5 Zvolinky, LBC 6 Duhonský, LBC 7 Louky u pastviny, LBC 8 Louky Za dráhou, LBC 9 Louky u lesa.

Biokoridor reprezentující normální hydrické řady prochází od Svodnice na severním okraji území směrem k jihu a pak se stáčí k východu zhruba v souladu s katastrální hranicí. Jsou na něm biocentra LBC Za Tabulí, LBC Pod Májkou.

I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Územní plán respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině.

I.E.5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Větrná eroze

Doporučená protierozní opatření: v erozně ohrožených územích vymezených v územním plánu budou jako protierozní opatření sloužit navrhované biokoridory a biocentra místního ÚSES a interakční prvky, které bude nutno při zpracování komplexních pozemkových úprav doplnit o návrh větrolamů. Vzájemná vzdálenost větrolamů by měla být optimálně 500 m, maximálně 1000 m.

Ochrana před povodněmi

Ve východní části k.ú. Kostice vymezuje územní plán území určené k rozlivu povodní.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Územní plán dále stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- Hlavní využití: jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Hlavní využití je důležité pro navazující rozhodování v případech, kdy nebude záměr obsažen ve výčtu přípustného ani nepřípustného využití a přípustnost záměru bude posuzována na základě správního uvážení.

- Přípustné využití: jedná se o výčet využití, která jsou v dané ploše přípustná.
- Nepřípustné využití: výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné.
- Podmínečně přípustné využití: výčet funkcí, které jsou v dané ploše přípustné pouze při splnění určených podmínek. Například u území, které je zasaženo hlukem, bude přípustnost bydlení vázána na prokázání dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení.
- Podmínky prostorového uspořádání: u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území (§ 18 odst. 4 zák.č. 183/2006 Sb. v platném znění), aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku, maximální výšku staveb anebo převažující způsob zastřešení.

I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Hygienické limity**: jsou nepřekročitelné hygienické limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limity vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, zápachem, prachem apod.
2. **Občanské vybavení místního významu**: jedná se o občanské vybavení, které
 - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m² (§4 odst. (2) vyhl.č. 501/2006 Sb.)
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, nevýrobní).
3. **Občanské vybavení vyššího významu**: jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
4. **Nerušící výroba**: drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby (např. autoservisy) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
5. **Rušící výroba**: stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích ochranných pásem maximálního vlivu na životní prostředí vymezených v územním plánu hygienické limity. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.
6. **Rodinné vinné sklepy**: jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní částí objektu nepřesahuje 80m² a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m². Rodinné vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování, ale nikoliv trvalé bydlení. Dále mohou rodinné vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.
7. **Vinařské provozovny** jsou objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz výše.

8. **Centra dopravních služeb:** zahrnují stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumývárny, půjčovny motorových vozidel a strojů, parkoviště pro osobní a nákladní automobily a stroje.
9. **Malé věže a stožáry:** jedná se o veškeré věže a stožáry o výšce do 15 m, například o vyhlídkové věže, ale i vysílače mobilních operátorů, zesilovače televizního a rozhlasového signálu, stožáry větrných elektráren, komíny.
10. **Velké věže a stožáry:** veškeré věže a stožáry o výšce nad 15 m, například vysílače televizního a rozhlasového signálu, stožáry větrných elektráren, komíny.
11. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m² včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
12. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m², skládky komunálních a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
13. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (nadmenní stavby, zpevněné plochy) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. Poznámka: do zastavěných ploch se započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).
14. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
15. **Nadmenním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
16. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
17. **Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlná výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
18. **Cyklostezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
19. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
20. **Sakrální stavba** je stavba sloužící pro náboženské úkony, např. kostel, kaple, zvonice a pod.
21. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst,

		řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, rodinné vinné sklepy. <u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> u zastavitelných ploch Z04, Z05 a Z21 se stanovuje výška objektů na 1 nadzemní podlaží, u stávajících zastavěných ploch se připouští objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě ale musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. <u>Koeficient zastavění plochy</u> se nestanovuje.
BD	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	<u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst. <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. <u>Koeficient zastavění plochy</u> se nestanovuje.
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu i vyššího významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva). <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OV se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku

		okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. V ploše OV Z20 se přípouští vyšší objekt, který může tvořit dominantu obce. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
OT	PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT	<u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport. <u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), byt správce, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OT se přípouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.
OZ	PLOCHY PRO HŘBITOVY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy <u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se objekty jednopodlažní. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky pro bydlení, pozemky pro občanské vybavení místního významu. <u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného

		venkovního prostoru staveb charakterizované v §30 odst.3 zák.č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> u návrhové plochy Z03 se připouští objekty o výšce do 1 nadzemního podlaží, u ostatních zastavěných ploch se připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, avšak u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
SVs	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE	<u>Hlavní využití:</u> rodinné vinné sklepy <u>Přípustné využití:</u> rekreační nástavba vinných sklepů pro rodinnou rekreaci, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), Podmínky pro realizaci podmíněně přípustných staveb: • Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5 • Pozemek určený pro stravování a ubytování lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, el.energie) • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy Podmíněně přípustné jsou i vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy SVs se sousedními plochami bydlení a plochami občanského vybavení hygienické limity. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Připouští se objekty o výšce do jednoho nadzemního podlaží, přípustné je navíc obytné podkrovní • Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)
RI	PLOCHY REKREACE	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro rekreaci. <u>Přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení místního významu, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami (např. parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst). <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

		<u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 1 nadzemního podlaží. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy, na KZP=0,35. Plocha stavby pro rodinnou rekreaci (zastavěná plocha) nesmí přesáhnout 50 m².
VS	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	<u>Hlavní využití:</u> rušící výroba - stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby. <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž fotovoltaické elektrárny, a malé stavby odpadového hospodářství. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací služby, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, že hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS se připouští objekty se sedlovou střechou o výšce do 13 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.
VD	PLOCHY VÝROBY DROBNÉ	<u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba <u>Přípustné využití:</u> maloobchod a služby, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení vyššího významu - za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v území. Malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb – za podmínky, že umístění konkrétních staveb nezhorší hygienické podmínky v plochách bydlení a občanské vybavenosti. Vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy VD se sousedními plochami bydlení a plochami občanského vybavení hygienické limity. Fotovoltaické elektrárny – za podmínky, že se buď • nejedná o plochu v zastavěném území • nebo pokud se jedná o plochu v zastavěném území, že budou fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střechách

		objektů). <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží resp. do 10 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
VE	PLOCHY VÝROBY ELEKTRICKÉ ENERGIE NA FOTOVOLTAICKÉM PRINCIPU	<u>Hlavní využití:</u> výroba elektrické energie na fotovoltaickém principu – fotovoltaické panely <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura (např. trafostanice), plochy okrasné zeleně. <u>Nepřípustné využití:</u> všechny ostatní druhy staveb. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípustné jsou stavby o výšce do 4 m nad terénem.
UP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A PLOCHY ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ	<u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace <u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a parkoviště nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.
UZ	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELEŇ	<u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně <u>Přípustné využití:</u> dětská hřiště, související technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.
TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod) . <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
DS	PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky ³⁾ dálnic, rychlostních silnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy. <u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura. <u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a

³) Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

		odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy, pneuservisy, motoresty, motely) – za podmínky, že jejich umístění umožní konkrétní územně technické podmínky. Komunikace pro cyklisty a pěší za podmínky že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu. Technická vybavenost a zařízení, která nemohou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu. Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za záборы doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
DU	PLOCHY ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ	<u>Hlavní využití:</u> účelové komunikace v krajině <u>Přípustné využití:</u> komunikace cyklistické a pro pěší dopravu, plochy okrasné a rekreační zeleně, technická infrastruktura. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.
DZ	PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky dráhy⁴⁾, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť. <u>Přípustné využití:</u> pozemky doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov, související občanské vybavení. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod.
ZX	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu⁷⁾. <u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (kromě staveb uvedených níže v „nepřípustném využití“) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby. Dále lze v těchto plochách umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická
ZO	ORNÁ PŮDA	

⁴) Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

⁷) § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

ZZ	ZAHRADY A SADY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	zařízení, ekologická a informační centra. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám. Umístění ploch pro ukládání inertních odpadů, za podmínky že se bude jednat o půdu V. nebo IV. třídy ochrany a že bude v navazujícím řízení posouzen vliv záměru na krajinný ráz a na jednotlivé složky životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace.
ZV	VINICE	Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků zahrad, sadů a vinic v nezastavěném území, za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).
ZT	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	<u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství (vyjma inertních odpadů uvedených v podmíněně přípustném využití). Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.
NV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	<u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. <u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků ⁶⁾ a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné je rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření, včetně výstavby související občanské a technické vybavenosti (šatny, občerstvení, hygienické vybavení). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter ¹¹⁾ . <u>Přípustné využití:</u> pozemky lesů a trvalých travních porostů. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

⁶⁾) Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁾ § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

		<u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že nebudou mít nepřiměřený nežádoucí vliv na hlavní využití. Podmíněně přípustné je i dočasné oplocení pozemků, za účelem ochrany založené vegetace, a to za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability.
NL	PLOCHY LESNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾ <u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám. Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské (zpravidla o malé výměře) <u>Přípustné využití:</u> pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, vinic a ostatních ploch, lesů, vodních toků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky odsouhlasení záměru příslušným orgánem ochrany ZPF popř. orgánem ochrany PUPFL umisťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby. Dále lze v těchto plochách za stejných podmínek umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství. Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.
NK	PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažité) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami. Výsadby nutno realizovat podle projektové dokumentace. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG) <u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby pro chov včel. Dále lze v těchto plochách umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám. Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství. Nepřípustné jsou rovněž zemědělské stavby.
NT	PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky sloužící k těžbě ropy a zemního plynu (průzkumná a těžební zařízení, zejména pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, přístupy k těmto plochám, přípojky inženýrských sítí k těmto plochám). <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže, oplocení apod. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.

I.F.3. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Novostavby, přestavby, dostavby a úpravy stávajících objektů musí svým umístěním a architektonickým výrazem (proporcemi a tvarem domů, střech, oken a dveří, fasádami a použitými materiály) navazovat na historickou urbanistickou strukturu a zástavbu obce.

Stavby nesmí narušovat siluetu obce, stavby a nástavby staveb nesmí narušit dochované historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici (§ 23 odst. (3) vyhl. 501/2006 Sb.). Pro plochu Z20 (sakrální stavba) se zakládá pohledová osa vedoucí ulicemi Hlavní a Břeclavská. Stavba dotvoří siluetu obce.

I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI - VYVLASTNĚNÍ

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, byly vymezeny (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.05):

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)
D1 D2 D3	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Kostice
D4	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Kostice
D8	Veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Kostice
D9	Veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Kostice
T10 T11	Veřejná technická infrastruktura	k.ú. Kostice
T12	Veřejná technická infrastruktura	k.ú. Kostice
T13	Veřejná technická infrastruktura	k.ú. Kostice
T14 T15	Veřejná technická infrastruktura	k.ú. Kostice
T16	Veřejná technická infrastruktura	k.ú. Kostice
T17	Veřejná technická infrastruktura	k.ú. Kostice
T19	Veřejná technická infrastruktura	k.ú. Kostice
T20	Veřejná technická infrastruktura	k.ú. Kostice
V1 V2 V4 V5 V6 V7 V8 V11	Místní biocentra	k.ú. Kostice
V3 V9 V12	Místní biokoridory	k.ú. Kostice

I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Není uplatněno.

I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 SZ

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V ÚP Kostice jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií jako podmínka pro rozhodování.

Jedná se o tyto plochy:

- Z03 – SO plocha smíšená obytná
- Z05 – BR plocha bydlení v rodinných domech
- Z09, Z10 – SVs plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace

Tyto územní studie se zaměří na:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb a veřejných prostranství), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách,
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení, s cílem zachovat tradiční ulicovou zástavbu

Dále studie ploch Z03, Z05, Z09 a Z10 zohlední a budou řešit požadavky uvedené v kapitole I.C.

Lhůta pro pořízení územních studií, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu.

I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V ÚP Kostice jsou vymezeny plochy územních rezerv:

Označ. rezervy	Popis	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
R1	Plocha územní rezervy pro možné budoucí umístění bydlení v rodinných domech	Při umísťování sítí technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její budoucí stavební využití. Zákaz umísťování staveb s negativními vlivy na životní prostředí, např. staveb pro zemědělskou	Účelnost resp. potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona.
R2			

		výrobu	
R3	Plocha územní rezervy pro možné budoucí umístění výroby a skladování	Při umisťování sítě technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její budoucí stavební využití.	Účelnost resp. potřeba využití plochy územní rezervy bude prověřena při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Případné využití této plochy, tedy převedení do ploch návrhových, bude věcně, polohově a případně i časově koordinováno rovněž s upřesněnými požadavky na využití koridorů KRD 1 a KDR2.
R4	Plocha územní rezervy pro možné budoucí umístění výroby a skladování	Při umisťování sítě technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její budoucí stavební využití.	Účelnost resp. potřeba využití plochy územní rezervy bude prověřena při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Případné využití této plochy, tedy převedení do ploch návrhových, bude věcně, polohově a případně i časově koordinováno rovněž s upřesněnými požadavky na využití koridoru KDR2.
R5 R6	Plocha územní rezervy pro možné budoucí umístění výroby a skladování	Při umisťování sítě technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její budoucí stavební využití.	Účelnost resp. potřeba využití plochy územní rezervy bude prověřena při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona.

V ÚP Kostice jsou vymezeny koridory územních rezerv:

Označ. rezervy	Popis	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
KRD1	Koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury (VRT1)	Koridor je určen pro možné budoucí umístění VRT1. V koridoru územní rezervy nebudou umisťovány nadzemní stavby, sítě technické infrastruktury budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru.	Potřeba využití koridoru územní rezervy bude prověřována při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona.
KRD2	Koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury (průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe)	Koridor je určen pro možné budoucí umístění průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe. V koridoru územní rezervy nebudou umisťovány nadzemní stavby, sítě technické infrastruktury budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru.	Po vydání zásad územního rozvoje Jm kraje bude postupováno dle §43 odst. 3 a § 54 odst. 5 zák.č. 183/2006 Sb.
KRT1	Koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění technické infrastruktury (VVN 110 kV)	V koridoru nebudou umisťovány nadzemní stavby. Jiné sítě technické infrastruktury, než pro které je koridor určen, budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru.	V období do vydání ZÚR kraje bude účelnost koridorů územních rezerv posuzována podle ÚAP kraje
KRT3 KRT4	Koridory územních rezerv pro možné budoucí umístění	V koridoru nebudou umisťovány nadzemní stavby. Jiné sítě technické infrastruktury, než pro které je koridor určen, budou vedeny	

	technické infrastruktury (VVTL plynovody)	mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru.	
--	---	---	--

I.L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn v území – etapizace – je stanoveno pouze **pro vybrané plochy BR a VS**.

Pořadí změn využití území je rozděleno do 2 etap. Z hlediska časového bude výstavba v jednotlivých etapách zahájena:

1. etapa: bezprostředně po vydání ÚP
2. etapa – po vyčerpání 1. etapy z 80%, tj. vydání stavebních povolení na výstavbu v ploše o úhrnné výměře přesahující 80% celkové výměry zastavitelných ploch 1. etapy. Plochy bydlení v rodinných domech se přitom posuzují odděleně od ploch výroby a skladování.

Etapa	BR plochy bydlení v rodinných domech	VS plochy výroby a skladování
1.	Z04	Z11, Z12,
2.	Z05	Z18

I.M. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

V ÚP Kostice je vymezena architektonicky a urbanisticky významná stavba a plocha, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (§ 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.). Jedná se plochu Z20 (OV), v urbanisticky exponované poloze v centru obce, tj. na náměstí při ulici Hlavní (zákres je proveden ve výkrese č. I.2).

I.N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST - 31 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.1 A, B	Základní členění území	1 : 5.000	2 výkresy
I.2 A, B	Hlavní výkres	1 : 5.000	2 výkresy
I.3 A, B	Hlavní výkres - koncepce zásobování vodou a odkanalizování	1 : 5.000	2 výkresy
I.4 A, B	Hlavní výkres - koncepce energetiky a přenosu informací	1 : 5.000	2 výkresy
I.5 A, B	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5.000	2 výkresy