

# **Změna č. 3 územního plánu KOSTELEC U KŘÍŽKŮ**

## **ODŮVODNĚNÍ – PŘÍLOHA Č. 1 SROVNÁVACÍ TEXT**

**FINÁLNÍ**

19.3.2026

## Obsah:

1. Vymezení zastavěného území .....	3
2. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systémů sídelní zeleně.....	3
4. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování.....	5
5. Koncepce uspořádání krajiny .....	8
6. <del>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</del> Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití .....	12
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a o patření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, <del>pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</del> .....	22
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Kostelec u Křížků.....	23
9. <del>Stanovení</del> Kompenzačních opatření podle příslušného ustanovení stavebního zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena .....	23
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	23
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územním studie.....	23

## **1. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území obce Kostelec u Křížků je vymezeno k datu 12. 7. 2021. Zastavěné území a jeho hranice jsou zakresleny v grafické části územního plánu, a to ve výkresech 1 až 6. Toto území je stabilizované s rozvolněnou formou zastavění podél stávajících silnic a místních komunikací. Prolínají se zde plochy bydlení s plochami pro ~~rodinnou~~ **individuální** rekreaci, podél silnice v centrální části obce jsou soustředěny plochy občanského vybavení typu veřejná infrastruktura, hřbitovy a **občanské vybavení** komerční ~~zařízení malá a střední~~. Další plochy občanského vybavení typu tělovýchovná a sportovní zařízení jsou situované v blízkosti Kosteleckého rybníka. Tyto zásady zůstanou zachované.

Téměř veškeré plochy zastavěného území jsou vymezeny ve východní části katastrálního území Kostelec u Křížků. Skoro celou západní část katastru zaujímá obora Březka, v jejíž centrální části je hájovna a u hlavního vchodu objekt pro bydlení správce obory. Pouze velmi malé zastavěné plochy jsou v této západní části mimo oboru při hranici řešeného území. Rovněž toto členění zůstane zachováno.

## **2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce využití území vychází ze stávající koncepce sídla, ve kterém převládá bydlení doplněné občanským vybavením, plochami pro ~~rodinnou~~ **individuální** rekreaci a plochami pro drobnou ~~řemeslnou~~ výrobu **a služby**. Tyto zásady zůstanou zachovány.

Hlavním rozvojovým prvkem v obci jsou plochy bydlení, které jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území obce. Tyto zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy tak, aby byl zachován stávající ráz obce, aby nová zástavba nebyla rozvolněna směrem do volné krajiny a tím nebyly vytvořeny samostatné celky odtržené od stávajícího zastavěného území. Největší zastavitelná plocha je umístěna ve střední části obce severně od obecního úřadu. Tím dojde k doplnění a ucelení stávající zástavby. Regulativy zástavby jsou stanoveny s důrazem na zachování stávajícího centrálního prostoru obce s dominantou památkově chráněného kostela se hřbitovem, se školou a farou.

Pro stávající plochy staveb pro ~~rodinnou~~ **individuální** rekreaci, které jsou situovány v okrajových částech řešeného území, není navržen územní rozvoj.

Téměř celou západní část řešeného území zaujímá obora Březka. Oboru využívá Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, je oplocená a pro veřejnost nepřístupná. Koncepce této části území je stabilizovaná a v územním plánu je ponechána stávajícím funkcím.

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

Urbanistická koncepce sídla vychází ze stávajícího uspořádání a z přirozeného vývoje řešeného území. Téměř veškerá zástavba včetně zastavitelných ploch je situovaná ve východní části katastrálního území. Západní část tvoří převážně obora Březka, v okrajových částech jsou ponechány malé plochy pro bydlení a ~~rodinnou~~ **individuální** rekreaci bez dalšího územního rozvoje. Do jihozápadního okraje katastrálního území zasahuje přírodní památka Skalsko.

Stávající zástavba obce má rozvolněnou formu zastavění podél stávajících silnic a místních komunikací. Centrální prostor s občanským vybavením je soustředěn podél střední části silnice 3. třídy Želivec – Jílové u

Prahy. Toto stávající prostorové uspořádání zůstává zachováno a je rozvíjeno návrhem zastavitelných ploch (především plocha bydlení Z.1), které navazují na zastavěné území a to dotvářejí a ucelují. Vznikne tak ucelený tvar zástavby obce, jehož středem zůstane veřejné prostranství s kostelem, školou a farou a navazující centrální komunikace s obecním úřadem, restaurací, prodejnou a sportovními plochami. Stávající koncepce krajiny zůstává zachována. Západní část katastrálního území Kostelec u Křížků je charakterizovaná jako krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních. Tuto část zaujímá obora Březka (převážně lesy) a menší části území při okrajích katastrálního území. Východní část katastrálního území je charakterizovaná jako krajina sídelní. Touto částí procházejí od severu k jihu malé vodoteče s rákosinami a břehovými porosty (místní biokoridor s biocentrem ve své severní části a významné krajinné prvky). Veškerá orná půda je soustředěna v této krajině sídelní. Je částečně rozdělena polními cestami s doprovodnými dřevinami střední i větší velikosti.

Funkce bydlení je hlavní funkcí stávajícího zastavěného území. Vzhledem k rozvoji obce, která je součástí rozvojové oblasti republikové úrovně Praha, zůstane i nadále dominantní funkcí v území. Z tohoto důvodu je převážná část rozvojových ploch navržena pro funkci bydlení.

### **3.1 Zastavitelné plochy**

ÚP Kostelec u Křížků jsou vymezeny následující rozvojové plochy – zastavitelné plochy (Z):

Z.1 – zastavitelná plocha „Žlaboví“ v centrální části obce rozloha: 5,94 ha

základní využití plochy: bydlení – bydlení **individuální** v rodinných domech – venkovské

nezbytná podmínka realizace: územní studie pro celou plochu Z.1, lhůta o vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je 4 roky od vydání ÚP, ÚS již realizovaná

specifické podmínky: dopravní napojení plochy na okolní území na její východní i západní straně

Z.2 – zastavitelná plocha „u hřbitova“ v centrální části obce rozloha: 0,52 ha

základní využití plochy: bydlení – bydlení **individuální** v rodinných domech – venkovské  
realizace: není

specifické podmínky: pohledově exponované místo z hlediska kulturních hodnot v území, realizace ochranného pásu zeleně min. 10 m širokého, který oddělí plochu Z.2 od hřbitova

Z.3 – zastavitelná plocha „Na stráni“ v severovýchodní části území rozloha: celkem 0,71 ha

základní využití plochy: bydlení – bydlení **individuální** v rodinných domech – venkovské  
realizace: není

specifické podmínky: limitujícím prvkem je ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu

Z.4 – zastavitelná plocha u vjezdu do obce od Želivce rozloha: 0,08 ha

základní využití plochy: výroba **drobná a služby** a skladování – drobná a řemeslná výroba  
realizace: není

specifické podmínky: konkrétní záměry připravované na této ploše je nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA)

Z.5 – zastavitelná plocha u Kosteleckého rybníka rozloha: 0,73 ha

základní využití plochy: občanské vybavení **veřejné** – veřejná infrastruktura

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou

Z.7 – zastavitelná plocha „Kozí hřbety“ na jihu území rozloha: 0,84 ha

základní využití plochy: bydlení – bydlení **individuální** v rodinných domech – venkovské nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou

Z.8 – zastavitelná plocha za obecním úřadem rozloha: 0,08 ha

základní využití plochy: občanské vybavení **veřejné** – veřejná infrastruktura

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: manipulační plocha pro přilehlou stávající plochu veřejné infrastruktury (obecní úřad)

Z.9 – zastavitelná plocha na východě území rozloha: 1,85 ha

základní využití plochy: bydlení – bydlení **individuální** v rodinných domech – venkovské nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou

Z.10 – zastavitelná plocha na severozápadě území rozloha: 0,18 ha

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou

## **3.2 Plochy přestavby**

Plochy přestavby **transformace** v řešeném území vymezeny nejsou.

## **3.3 Plochy systému sídelní zeleně**

V řešeném území jsou vymezeny plochy **zahradní a sadové - ZZ** - soukromé a vyhrazené zeleně – ZS, které většinou tvoří oplocené zahrady a sady bez možnosti dalších staveb. Dále je vymezena zeď ochranná a izolační – ZO. Jsou to zelené pásy, které oddělují ~~oba hřbitovy~~ **hřbitov u kostele sv. Martina** od přilehlých ploch bydlení. Dále je vymezena zeď **sídelní ostatní - ZS** na veřejných prostranstvích – ZV. Jsou to plochy zeleně umístěné oboustranně podél silnice 3. třídy směrem na Želivec. Plochy ZO a ~~ZV~~ **ZS** umožní pronikání zeleně do sídla a jeho propojení s krajinou.

## **3.4 Kulturní památky**

V řešeném území se nacházejí dvě kulturní památky - kostel sv. Martina a židovský hřbitov. Tyto památky nejsou změnou č.3 dotčeny a jsou graficky znázorněny v koordinačním výkrese. V řešeném území se nachází celkem pět území s archeologickými nálezy, která jsou graficky znázorněna v koordinačním výkrese včetně kategorií ÚAN.

# **4. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování**

## **4.1 Plochy občanského vybavení**

Stávající plochy občanského vybavení jsou územním plánem respektovány. Jsou ponechány ve stávajících lokalitách a pro stávající funkce. Jsou členěny podle typu plochy na **veřejné** veřejnou infrastrukturu – OV, komerční zařízení malá a střední – OM – OK, tělovýchovná a sportovní zařízení – OS a hřbitovy – OH. Jsou

navrženy dvě zastavitelné plochy občanského vybavení **veřejného** = ~~veřejná infrastruktura~~. V lokalitě u Kosteckého rybníka je navržena zastavitelná plocha Z.5 a u obecního úřadu plocha Z.8 jako manipulační plocha pro potřeby přilehlé stávající plochy občanského vybavení **veřejného** = ~~veřejná infrastruktura~~. **Plocha Z.10 je navržena zejména pro sportovní využití související s jezdeckým a chovem koní.**

## **4.2 Plochy veřejných prostranství**

Plochy veřejných prostranství – ~~PV~~ PU jsou v územním plánu vymezeny pro funkci veřejně přístupných prostranství a pro dostupnost ploch bydlení, smíšených obytných, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování a ploch nezastavěného území. Hlavní veřejné prostranství v centrální části obce u kostela a školy je ponecháno ve stávajícím rozsahu bez dalších nových staveb.

V zastavitelných plochách pro bydlení a občanské vybavení bude v územním řízení na každé 2 ha zastavitelného území stanovena související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>.

## **4.3 Plochy dopravní infrastruktury**

Stávající systém silnic 3. tříd a místních obslužných komunikací je stabilizovaný.

Nové místní komunikace v zastavitelných plochách budou součástí řešení územní studie nebo dokumentace k územnímu řízení jednotlivých zastavitelných ploch a budou na tento dopravní systém navazovat. Minimální šířka veřejného prostranství v zastavitelných plochách pro bydlení, jehož součástí je místní obslužná komunikace, je stanovena na 8 m.

Zastavitelná plocha Z.1 bude dopravně napojena na okolní místní komunikace ve své západní, východní, jižní i severní části.

Parkování u ploch rezidenčních a pro podnikatelskou činnost bude zajištěno výhradně na vlastních pozemcích. Výjimečně tam, kde to prostorové podmínky veřejného prostranství umožní a kde to nebude znamenat újmu ostatním uživatelům území, lze připustit po dohodě s orgány obce parkování na vyhrazeném stání na veřejném prostranství. Na veřejném prostranství budou však umístěna především místa pro parkování návštěvníků.

Počet autobusových zastávek i jejich dostupnost ze zastavěného území i zastavitelných ploch je vyhovující a územním plánem není navržena žádná změna.

Turistické pěší trasy a cyklotrasy jsou dostačující, v řešeném území nejsou navrženy další.

Doprava železniční, letecká a vodní se v řešeném území neuplatňují.

## **4.4 Plochy technické infrastruktury**

### **4.4.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **Zásobení pitnou vodou:**

Obec je napojena na vodovodní síť v rámci skupinového vodovodu „Kamenicko“. Akumulace pro obec je vytvořena ve vodojemu Mandava (katastrální území Sulice), hlavní zásobovací řad PE 225 je veden od Želivce podél silnice. Obec Kostelec u Křížků bude nadále zásobena pitnou vodou z tohoto systému. Rozvojové plochy budou napojeny na vodovodní síť.

Do řešeného území na jeho severovýchodní okraj zasahuje 2. ochranné pásmo štolového přivaděče pitné vody Želivka (2000 m od přivaděče na obě strany).

#### **Zajištění vody pro požární účely:**

Pro odběr požární vody budou nadále sloužit stávající rybníky a případně studny na soukromých pozemcích. Dalším zdrojem je obecní vodovod. Na vodovodních řadech jsou osazeny venkovní hydranty (zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie), které zajišťují požární zabezpečení v příslušných úsecích sítě. Tento systém bude uplatněn i v rozvojových plochách.

### **Odkanalizování:**

V obci je systém splaškové kanalizace s centrální čistírnou odpadních vod. Veškeré objekty na navržených zastavitelných plochách budou napojeny na tento systém. Výjimku mohou tvořit pouze pozemky, u kterých není technicky možné napojení na tuto splaškovou kanalizaci. Stávající bezodtoké jímky a žumpy pro akumulaci splaškových vod bude možné ponechat pro stávající funkci, pokud nebude technicky možné napojení na splaškovou kanalizaci v obci.

Kapacita stávající centrální čistírny odpadních vod je zvýšena z původních 500 EO na 1000 EO. Na rozšíření ČOV bylo vydáno stavební povolení se zkušebním provozem v délce 1 roku. Tento provoz je v současné době zahájen. Jedná se o pozemky p.č. dle evidence katastru nemovitostí st. p. 1311, parc. č. 736/3, 736/4 v k.ú. Těptín, parc. č. 104/1 v k.ú. Kostelec u Křížků.

Dešťové vody jsou odváděny po povrchu nebo krátkými zatrubněními úseky k vodotečím. Dešťové neznečištěné vody ze střech a zpevněných povrchů na jednotlivých stavebních pozemcích budou likvidovány na těchto pozemcích. Vody z komunikací mohou být svedeny do stávajících úseků dešťové kanalizace. Nové komunikace v navržených lokalitách budou odvodněny povrchově podél komunikací, případně přes retenční zařízení. Vlivem výstavby nesmí dojít ke zvětšování odtoku vody v recipientech oproti současnému stavu.

Podél koryt vodních toků je nutné zachovat volné nezastavěné území min. 6 m od břehové čáry na každou stranu koryta vodního toku pro průchod velkých vod a jako manipulační pruhy za účelem správy a údržby toku.

### **4.4.2 ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Systém zásobení řešeného území elektrickou energií je stabilizovaný. Území je zásobeno z linek stávajícího venkovního vedení VN 22 kV (rozvodna Strančice 110/22 kV). Z provozního hlediska je zachována hlavní trasa VN 22 kV, která prochází severní částí řešeného území ve směru východ – západ. Plochy pro výstavbu budou zásobeny elektrickou energií z linek stávajícího vedení VN 22 kV. V souvislosti s předpokládanou výstavbou bude v projektové dokumentaci k územnímu řízení nebo v územních studiích navrženo posílení stávajících trafostanic nebo umístění nových trafostanic a s tím související rozšíření vedení 22 kV. Nová vedení 22 kV budou zemní kabelová a síť bude zokruhovaná. Stávající vrchní vedení 22 kV v lokalitě „Kozí hřbety“ bude přeloženo do zemního kabelu trasovaného mimo plochu Z.7.

### **4.4.3 TELEKOMUNIKACE**

Řešeným územím procházejí sítě elektronických komunikací – dálkové kabely SPT Telecom. V Kostelci je provedena kompletní telefonizace. Stávající systém místní telefonní sítě zůstává zachován. Telekomunikační rozvody v navržených plochách pro výstavbu budou napojeny na tento systém a budou provedeny kabelovým zemním vedením.

Přes řešené území jsou vedeny radioreléové trasy (výkres ~~6e~~ 5 a 6).

### **4.4.4 ZÁSOBENÍ ZEMNÍM PLYNEM**

Severní částí řešeného území prochází vysokotlaký plynovod DN 150 PN 40 Želivec – Jílové u Prahy. Ochranné pásmo je 4 m, bezpečnostní 20 m po obou stranách trasy plynovodu. Na trase plynovodu je realizovaná

vysokotlaká regulační stanice plynu. V současné době je téměř celá obec plynofikovaná. Zastavitelné plochy budou napojeny na tento stávající stabilizovaný systém plynofikace obce.

#### **4.4.5 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Současný smluvní svaz tuhého komunálního odpadu zůstává zachován ve všech částech obce a je rozšířen na navržené zastavitelné plochy. Nárůstem obyvatel bude ovlivněno odpadové hospodářství. Nutné změny v odpadovém hospodářství v následujících letech vyvolají povinnost splnit cíle a opatření obsažená v závazné části Plánu odpadového hospodářství Středočeského kraje.

#### **4.5 Zájmy ministerstva obrany**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy, výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady), umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem, umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu, umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice, veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany.

### **5. Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze stávajícího uspořádání krajiny, z koncepce krajiny zpracované ve schváleném územním plánu obce Kostelec u Křížků a v jeho změně č. 1 a z přirozeného vývoje řešeného území.

Téměř celou západní část řešeného území zaujímá obora Březka. Má význam především přírodní a kulturní a představuje specifický způsob využívání lesa a krajiny. Obora je oplocená a pro veřejnost nepřístupná. Tato část území se ponechává stávajícím funkcím bez dalšího rozvoje. Na území obory jsou stanoveny plochy lesní – ~~LU~~ LU, plochy smíšené **krajinné všeobecné - MU** nezastavěného území s funkcí přírodní a zemědělskou – NSp, plochy vodní a vodohospodářské – ~~WU~~ WU, plocha občanského vybavení – ~~OK~~ OK (stávající hájovna ve středu obory) a plocha bydlení – ~~BI~~ BI (stávající obytný objekt u hlavního vchodu do obory). Oborou prochází regionální biokoridor RK 1200.

Do jihozápadního okraje řešeného území zasahuje zvláště chráněné krajinné území **Skalsko**, které je vyhlášeno přírodní památkou (plocha přírodní – ~~NP~~ NP). Je to typický fragment krajiny Říčanské plošiny s mokřadními společenstvy, kde se vyskytují významné a zvláště chráněné druhy rostlin i živočichů.

Na okrajích katastru jsou stávající malé plochy rekreace – RI a bydlení – ~~BI~~ BI, které jsou ponechány stávající funkci bez dalšího územního rozvoje. Celá tato západní část je charakterizovaná jako **krajina zvýšených hodnot**

přírodních a kulturních.

Východní část tvoří **krajina sídelní**. Zde je umístěno téměř celé zastavěné území obce a jsou zde soustředěny všechny rozvojové plochy pro výstavbu. Nezastavěné území této části je tvořeno ornou půdou, travními porosty, malými lesíky a polními cestami s doprovodnou zelení (plochy zemědělské – ~~NZ-AU~~, lesní – ~~NL-LU~~, přírodní – ~~NP-NU~~, vodní a vodohospodářské – ~~VV-WU~~, plochy smíšené **krajinné všeobecné – MU nezastavěného území – NSpZ**, plochy veřejných prostranství – ~~PV-PU~~, plochy technické infrastruktury – ~~TI-TU~~). Východní částí prochází místní biokoridor, v jehož severní části je umístěno biocentrum místního významu. Další místní biokoridor s biocentrem je umístěn při severní katastrální hranici Kostelce a přechází do katastru obce Sulice.

## 5.1 Územní systém ekologické stability

Kostru ekologické stability území tvoří územní systém ekologické stability (ÚSES) a významné krajinné prvky (VKP). VKP ze zákona jsou lesy, rašelinště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

V ÚP Kostelec u Křížků jsou vymezeny pouze VKP ze zákona. Dále jsou do ploch zeleně zařazeny všechny VKP, které jsou evidovány ve studii „Evidence VKP obce Kostelec u Křížků, zelený svět“ z r. 2004, a které mají doposud zachován přírodní ráz. Žádný z těchto VKP není registrovaný. Tyto všechny výše uvedené plochy jsou zařazeny mezi plochy přírodní – ~~NP-NU~~, dále plochy vodní a vodohospodářské – ~~VV-WU~~, plochy lesní – ~~NL-LU~~ a smíšené **krajinné všeobecné - MU nezastavěného území s funkcí přírodní a zemědělskou – NSpZ**.

### Významné krajinné prvky

**64.** „Kostelecký rybník“ – rybník s dřevinnými břehovými porosty a okolními loukami, mokřady, ruderály a místními cestami, v části biokoridor, v ÚP plochy ~~NP-NU~~, ~~VV-WU~~

**106.** „Na stráni I.“ – údolní niva, dvě vidlicovitě se stékající vodoteče s rákosinami a břehovými porosty, rybníky, lesní remízy, louky a bývalé pastviny, východní větev – biokoridor a biocentrum, v ÚP plochy NP, VV

**149.** „Na bahnech“ (63.) – vodoteč s břehovými porosty a okolními loukami, v malé jihozápadní části biokoridor, v ÚP plochy ~~NP-NU~~, ~~VV-WU~~

**151.** „K hůrce“ (114.) – vodoteč s břehovými porosty olše a vrby, lesní pozemky, biokoridor, v ÚP plochy ~~NP-NU~~, ~~VV-WU~~, ~~NL-LU~~

**L112.** „Březka“ (L1.) – rozsáhlý lesní komplex zaujímající celou jihozápadní část katastru, les zvláštního určení, obora sloužící lesnickému výzkumu a myslivosti (VÚLHM Zbraslav), v centrální části regionální biokoridor, v ÚP plochy ~~NL-LU~~, ~~NSpZ~~ **MU**, ~~VV-WU~~

**L113.** „Na stráni III.“ (L2. a 111.) – lesní remízy s dominantním habrem, biocentrum, v ÚP plochy ~~NP-NU~~, ~~VV-WU~~, ~~NL-LU~~

### ÚSES - BIOCENTRA A BOKORIDORY

Prvek:	Regionální biokoridor		
Název:	RK 1200	Číslo:	1 k.ú. Kostelec u Křížků
Funkční členění:	Funkční		
Popis:	Osa regionálního biokoridoru procházející oborou Březka		
Kultura:	les, louky, voda		
Návrh opatření:	Hospodaření dle LHP		
Plocha v návrhu ÚP:	NSzIm – plochy smíšené nezastavěného území		

MU – plochy smíšené krajinné všeobecné
<del>W</del> WU – plochy vodní a vodohospodářské
Výměra v ÚP:

Prvek:	Lokální biocentrum
Název:	Na Stráni Číslo: 2 k.ú. Kostelec u Křížků
Funkční členění:	Převážně funkční, vymezené
Popis:	Vrchol porostlý vzrostlými habry, remízek navazující na údolí potoka
Kultura:	les, orná půda, louka
Návrh opatření:	Doplnění biocentra v nefunkční části, v lese hospodařit dle LHP, podpora přirozené druhové skladby
Plocha v návrhu ÚP:	<del>NP</del> NU – plochy přírodní
	<del>W</del> WU – plochy vodní a vodohospodářské
	<del>NL</del> LU – plochy lesní
Výměra v ÚP:	3,81 ha

Prvek:	Lokální biocentrum
Název:	Na Lambujce Číslo: 3 k.ú. Kostelec u Křížků
Funkční členění:	Převážně nefunkční, vymezené
Popis:	Vodoteč s rákosinami
Kultura:	orná půda, ostatní plocha
Návrh opatření:	Založení biocentra
Plocha v návrhu ÚP:	<del>NP</del> NU – plochy přírodní
Výměra v ÚP:	1,83 ha

Prvek:	Lokální biokoridor
Název:	Na stráni Číslo: 4 k.ú. Kostelec u Křížků
Funkční členění:	Funkční, vymezený
Popis:	Vodoteče s rákosinami a břehovými porosty, lesní porosty
Kultura:	les, louky, voda
Návrh opatření:	Udržet přírodní ráz okolí vodoteče V lese hospodařit dle LHP, podpora přirozené druhové skladby
Plocha v návrhu ÚP:	<del>NP</del> NU – plochy přírodní
	<del>W</del> WU – plochy vodní a vodohospodářské

	<del>NL</del> LU – plochy lesní
Výměra v ÚP:	7,81 ha

Prvek:	Lokální biokoridor
Název:	V Radějovech Číslo: 5 k.ú. Kostelec u Křížků
Funkční členění:	Převážně funkční, vymezený
Popis:	Vodoteč s břehovými porosty a loukami a lesními porosty
Kultura:	les, louky, voda
Návrh opatření:	Udržet přírodní ráz okolí vodoteče V lese hospodařit dle LHP, podpora přirozené druhové skladby
Plocha v návrhu ÚP:	<del>NP</del> NU – plochy přírodní
	<del>W</del> WU – plochy vodní a vodohospodářské
	<del>NL</del> LU – plochy lesní
Výměra v ÚP:	5,70 ha

Prvek:	Lokální biokoridor
Název:	Na Lambujce Číslo: 6 k.ú. Kostelec u Křížků
Funkční členění:	Převážně nefunkční, vymezený
Popis:	Biokoridor podél polní cesty s doprovodnými dřevinami (šípek, bříza, trnka, dub), propojení od biocentra směrem k Sulicím
Kultura:	ostatní plocha, orná půda
Návrh opatření:	Založení biokoridoru doplněním dřevinami na požadované parametry
Plocha v návrhu ÚP:	<del>NP</del> NU – plochy přírodní
Výměra v ÚP:	0,37 ha

Prvek:	Lokální biokoridor
Název:	Na bahnech Číslo: 7 k.ú. Kostelec u Křížků
Funkční členění:	Převážně nefunkční, vymezený
Popis:	Biokoridor propojující Kostelecký rybník s lokalitou na Bahnech
Kultura:	ostatní plocha, orná půda, TTP
Návrh opatření:	Založení biokoridoru
Plocha v návrhu ÚP:	<del>NP</del> NU – plochy přírodní
	<del>W</del> WU – plochy vodní a vodohospodářské
Výměra v ÚP:	1,61 ha

## 5.2 Ochrana před povodněmi

Řešené území je pramennou oblastí a oblastí horních toků několika

bezejmenných vodotečí spadajících do povodí Sázavy. Záplavová území zde stanovena nejsou. Na území Kostelce u Křížků nejsou zřízeny žádné protipovodňové stavby a zařízení.

V oblasti vodotečí nedochází ani při přívalových srážkách k významným problémům při odtoku velkých vod. Je nutno udržovat dostatečnou průtočnost všech propustků. Vzhledem k protipovodňové ochraně se doporučuje v oblasti toků dodržovat následující zásady: neprovádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, neumísťovat stavby (s výjimkou vodních děl a staveb pro úpravu vodního toku nebo úpravu odtoku povrchových vod), neskladovat odplavitelné materiály, látky a předměty, nezřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, neprovádět jakékoliv zásahy do koryt vodních toků bez povolení vodoprávního úřadu a správce toku.

## 5.3 Rekreace

Stávající plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci – RI zůstávají v zastavěném území ve stávajícím územním rozsahu bez dalšího územního rozvoje. Pro celé řešené území je stanoven zákaz výstavby dalších nových chat.

Katastrům Kostelec u Křížků procházejí turistické trasy a cyklotrasy, které umožňují prostupnost krajiny v dostatečné míře vzhledem k řešenému území.

## 5.4 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území nejsou evidována ložiska nerostných surovin, území s předpokládanými výskyty ložisek, poddolovaná území, sesuvná území nebo území jiných geologických rizik. Nevyskytují se zde geologické stavby, staré zátěže území a kontaminované plochy.

## 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

### **PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI) – BV – bydlení v rodinných domech – venkovské**

Hlavní využití:

- trvalé bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- pozemní komunikace, veřejná prostranství s veřejnou zelení, související technická infrastruktura
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň, dětská hřiště
- občanské vybavení s maximální užitnou plochou 100 m<sup>2</sup> (zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, ubytovací a sociální služby, administrativní služby, stavby a zařízení pro kulturu, maloobchodní a stravovací služby)
- drobná zemědělská pěstitelská a chovatelská činnost pouze pro vlastní potřebu, která svými negativními

účinky neovlivní sousední pozemky

Podmíněně přípustné využití:

- je možné umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které by měly negativní účinky na životní prostředí
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- pouze rodinné domy solitérní
- maximální výška objektů je stanovena na 8 m, na ploše Z.2 max. 6 m
- maximální rozměry nově oddělovaných stavebních pozemků nejsou stanoveny
- minimální rozměry nově oddělovaných stavebních pozemků jsou stanoveny takto: v zastavěném území 800 m<sup>2</sup>, v zastavitelných plochách 1000 m<sup>2</sup>
- maximální zastavění stavebního pozemku je stanoveno na 25%

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ (SX) – SR – rekreační**

Hlavní využití:

- trvalé bydlení v rodinných domech nebo pobytová rekreace ve stávajících objektech pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- pozemní komunikace, veřejná prostranství s veřejnou zelení, související technická infrastruktura
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň
- občanské vybavení s maximální užitnou plochou 100 m<sup>2</sup> (zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, ubytovací a sociální služby, administrativní služby, stavby a zařízení pro kulturu, maloobchodní a stravovací služby)
- drobná zemědělská pěstitelská a chovatelská činnost pouze pro vlastní potřebu, která svými negativními účinky neovlivní sousední pozemky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které by měly negativní účinky na životní prostředí
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- nové objekty pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání:

- pouze rodinné domy solitérní
- maximální výška objektů je stanovena na 8 m
- max. zastavění stavebního pozemku je stanoveno na 25 %

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV) – SV – venkovské**

Hlavní využití:

- trvalé bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- pozemní komunikace, veřejná prostranství s veřejnou zelení, související technická infrastruktura
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň
- podnikatelská činnost (drobná výroba a služby) s denním provozem, která svými negativními účinky nesmí nad přípustnou mez ovlivnit sousední stavby, parkování zajištěno na vlastních pozemcích

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které by měly negativní účinky na životní prostředí

Podmínky prostorového uspořádání:

- pouze rodinné domy solitérní
- maximální výška objektů je stanovena na 8 m
- min. výměra stavebního pozemku je stanovena na 800 m<sup>2</sup>
- max. zastavění stavebního pozemku je stanoveno na 25 %

### **PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI) – RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

Hlavní využití:

- rekreace v objektech pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- pozemní komunikace, související technická infrastruktura
- užitkové a rekreační zahrady

Podmínky:

- všechny rekreační objekty musí být vybaveny zařízením pro jímání odpadních vod (nepropustné jímky, žumpy), pokud nebudou napojeny na veřejnou kanalizační síť

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které by měly negativní účinky na životní prostředí
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- nové objekty pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání:

- objekty přízemní s podkrovím, maximální výška objektu po hřeben střechy 8 m
- maximální zastavění stavebního pozemku je stanoveno na 25 %

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV) – OV – veřejná infrastruktura**

Hlavní využití:

- nekomerční občanské vybavení (vzdělání a výchova, veřejná správa, kultura a sport, zdravotnictví a sociální služby, církev, ochrana obyvatelstva, parková zeleň)

Přípustné využití:

- parkování vozidel pro potřeby občanského vybavení OV
- pozemní komunikace a související technická infrastruktura
- bydlení ve služebním bytě, stravovací služby

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška objektů je stanovena na 8 m, na ploše Z.5 max. 7 m, na pozemcích p.č. st. 26/1, p.č. 26/5 a p.č. 28/1 je max. výška objektů stanovena na 16 m
- maximální zastavění plochy Z.5 je stanoveno na 10%

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍ (OK) – OM – komerční zařízení malá a střední**

Hlavní využití:

- komerční občanské vybavení (obchodní prodej, administrativa, služby, stravování, ubytování)

Přípustné využití:

- parkování vozidel pro potřeby občanského vybavení OM
- pozemní komunikace a související technická infrastruktura
- byty správců a majitelů pozemků, ubytování zaměstnanců

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které by měly negativní účinky na životní prostředí
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška objektů je stanovena na 8 m

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORT (OS) – OS – tělovýchovná a sportovní zařízení**

Hlavní využití:

- plochy pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití:

- parkování vozidel pro potřeby občanského vybavení OS
- pozemní komunikace a související technická infrastruktura
- bydlení ve služebním bytě
- ochranná a okrasná zeleň
- dětské hřiště

Podmínky:

- konkrétní záměry připravované na těchto plochách je nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA)

- v ploše Z.10 lze realizovat také stavby, zařízení a činnosti související s jezdeckým a chovem koní
- v ploše Z.10 lze realizovat také stavby pro ubytování související s hlavním využitím

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby související se sportovním a tělovýchovným zařízením s výškou maximálně 8m

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORT (OS.1) – OS1 – tělovýchovná a sportovní zařízení na pozemcích p.č. 21/2, p.č.st. 127 a 167 v k.ú. Kostelec u Křížků**

Hlavní využití:

- plochy pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití:

- nekomerční občanské vybavení typu veřejná infrastruktura - vzdělávání a výchova dětí a mládeže (školka, škola apod.)
- parkování vozidel pro potřeby občanského vybavení OS1
- pozemní komunikace a související technická infrastruktura
- bydlení ve služebním bytě
- ochranná a okrasná zeleň
- dětské hřiště

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby související se sportovním, tělovýchovným a školským zařízením s výškou maximálně 8m

### **PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY (OH) – OH – hřbitovy**

Hlavní využití:

- veřejné a vyhrazené pohřebiště

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

### **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD) – VD – drobná a řemeslná výroba**

Hlavní využití:

- malovýroba, výrobní a nevýrobní služby

Přípustné využití:

- parkování vozidel pro potřeby drobné a řemeslné výroby a služeb
- pozemní komunikace a související technická infrastruktura
- bydlení ve služebním bytě, administrativní činnost

- ochranná a izolační zeleň

Podmínky:

- stávající výrobní a skladovací kapacity nebudou navyšovány
- provoz ve výrobních a nevýrobních zařízeních nebude obtěžovat okolní pozemky nadměrným hlukem
- na ploše Z.4 bude nehlučný provoz
- konkrétní záměry připravované na těchto plochách je nutné v rámci jejich projektové přípravy předložit Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k vyjádření, zda budou či nebudou předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (tzv. EIA)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- nové výrobní nebo skladovací provozovny (kromě plochy Z.4 u silnice na Želivec)

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška stávajících objektů nebude překročena
- na ploše Z.4 přízemní objekt s výškou max. 6 m, zastavění plochy Z.4 max. 25 %

### **PLOCHY VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU) –PV**

Hlavní využití:

- veřejně přístupná prostranství s významnou funkcí prostorotvornou a komunikační, pozemky zajišťující dostupnost ploch bydlení, smíšených obytných, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování a ploch nezastavěného území

Přípustné využití:

- veřejná zeleň, ochranná a izolační zeleň
- stávající veřejná parkoviště, autobusové zastávky, související technická infrastruktura, na vyhrazených místech stanoviště kontejnerů na tříděný odpad
- cyklistické trasy, pěší turistické trasy

Podmínky:

- místní obslužné komunikace včetně veřejných prostranství budou řešeny v dokumentaci k územnímu řízení na dělení pozemků nebo v územních studiích pro jednotlivé zastavitelné plochy pro bydlení v rozsahu celých těchto ploch

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání stávajícího veřejného prostranství u kostela a školy ve stávajícím členění bez dalších staveb

### **PLOCHY DOPRAVA SILNIČNÍ (DS) ~~DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DS – silniční~~**

Hlavní využití:

- doprava po silnicích 3. třídy

Přípustné využití:

- autobusové zastávky
- liniové stavby technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

### **PLOCHY DOPRAVA JINÁ (DX)**

Hlavní využití:

- účelové komunikace

Přípustné využití:

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury, které nelze zařadit do jiných ploch dopravy
- související technická infrastruktura
- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

### **PLOCHY TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU) ~~TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TI –~~ technická infrastruktura – inženýrské sítě**

Hlavní využití:

- plocha pro regulační stanici plynu, plocha pro čistírnu odpadních vod

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- ochranná zeleň

Podmínky:

- kapacita ČOV – rozšíření na 1000 EO

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

### **PLOCHY ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ (ZZ) ~~SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – ZS –~~ zeleň soukromá a vyhrazená**

Hlavní využití:

- plochy soukromé zeleně u fary, severně od Kosteleckého rybníka, v severní části a na severovýchodním okraji zastavěného území

Přípustné využití:

- oplocené zahrady a sady bez dalších staveb

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

### **PLOCHY ZELENĚ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO) SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – ZO – zeleň ochranná a izolační**

Hlavní využití:

- významné plochy ochranné a izolační zeleně, které oddělují hřbitov v centrální části obce a zastavitelnou plochu Z.2 a dále židovský hřbitov od sousedních ploch bydlení

Přípustné využití:

- liniová technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální šířka pruhů zeleně je stanovena na 10 m

### **PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS) SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ – ZV – zeleň na veřejných prostranstvích**

Hlavní využití:

- významné plochy zeleně umístěné oboustranně podél silnice 3. třídy směrem na Želivec

Přípustné využití:

- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální šířka pruhů zeleně je stanovena na 2,5 m

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (AU) – NZ**

Hlavní využití:

- obhospodařování zemědělské půdy – orná půda, travní porosty

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura
- cyklotrasy a pěší turistické trasy
- retenční a meliorační opatření, ochranná opatření proti erozi, ochranná zeleň (např. pro zadržení vody v krajině), stavby a opatření související s ÚSES

Nepřípustné využití:

- pastviny, chmelnice, vinice, zahrady, sady

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím
- oplocování pozemků
- vzhledem ke krajinnému rázu řešeného území a ke kulturním hodnotám území se nepovoluje výstavba větrných a fotovoltaických elektráren a nepovoluje se dobývání ložisek nerostných surovin
- nepovolují se stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů v nezastavěném území, dále se nepovolují s výjimkou nezastavěného území v hranicích obory Březka stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví v nezastavěném území

### **PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU) –NL**

Hlavní využití:

- monofunkční plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky a cyklotrasy za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa), stavby a opatření související s ÚSES, retenční opatření
- lesní pozemky, které jsou součástí obory Březka – stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví v nezastavěném území, pro chov dančí zvěře v rámci hospodaření Výzkumného ústavu lesního hospodářství a myslivosti, pro ochranu přírody a krajiny v nezastavěném území

Nepřípustné využití:

- všechny stavby kromě staveb uvedených v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití
- nepovolují se stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů v nezastavěném území, dále se nepovolují s výjimkou území v hranicích obory Březka stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví v nezastavěném území
- nedojde k záboru lesních pozemků, na lesních pozemcích nebudou umístěny nové komunikace, zůstanou zde stávající komunikace s nezpevněným povrchem, výjimku tvoří území obory Březka, kde jsou některé komunikace zpevněné

### **PLOCHY PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (NU) –NP**

Hlavní využití:

- prvky územního systému ekologické stability včetně významných krajinných prvků, jedná se o pozemky zvýšené ekologické stability ve srovnání s okolím, na kterých je nutné uchovat přirozené druhy organismů a zajistit ochranu přírody a krajiny, dále plochy zeleně s funkcí ochrannou, krajinnotvornou, retenční

Podmíněně přípustné využití:

- stavby liniové dopravní a technické infrastruktury, bez rozšiřování na úkor lesa, retenční opatření
- stavby a opatření související s ÚSES

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a podmíněně přípustným využitím
- oplocování pozemků
- plochy zeleně zabíhající do zastavitelných ploch a do zastavěného území budou maximálně respektovány

- vzhledem ke krajinnému rázu řešeného území a ke kulturním hodnotám území se nepovoluje výstavba větrných a fotovoltaických elektráren a nepovoluje se dobývání ložisek nerostných surovin

### **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ (WU) –VV**

Hlavní využití:

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků

Podmíněně přípustné využití:

- opatření pro regulaci vodního režimu v území, opatření pro ochranu před škodlivými vlivy velkých vod a opatření pro ochranu před suchem, zajištění vody pro požární účely

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a podmíněně přípustným využitím
- oplocování pozemků
- nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna ve vzdálenosti alespoň 6 m od břehové čáry koryta vodního toku, bude tak zachováno nezastavěné území pro průchod velkých vod a jako manipulační pásy, nezastavěné území bude též zachováno do vzdálenosti 12 m od břehové čáry Kosteleckého rybníka

### **PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ (MU) NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – NSpz – funkce přírodní, zemědělská**

Hlavní využití:

- plochy zeleně s funkcí ochrannou, krajinnotvornou, retenční, obhospodařování travních porostů

Podmíněně přípustné využití:

- následujícími činnostmi nesmí dojít k omezení hlavního využití, které musí stále převládat – stavby a opatření související s ÚSES, retenční opatření, související dopravní a technická infrastruktura
- pozemky, které jsou součástí obory Březka – stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví v nezastavěném území, pro chov dančí zvěře v rámci hospodaření Výzkumného ústavu lesního hospodářství a myslivosti, pro ochranu přírody a krajiny v nezastavěném území

Nepřípustné využití:

- mimo oboru Březka pastviny, zahrady, sady, pro celé řešené území chmelnice, vinice
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a podmíněně přípustným využitím
- oplocování pozemků
- vzhledem ke krajinnému rázu řešeného území a ke kulturním hodnotám území se nepovoluje výstavba větrných a fotovoltaických elektráren a nepovoluje se dobývání ložisek nerostných surovin
- nepovolují se stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů v nezastavěném území, dále se nepovolují s výjimkou nezastavěného území v hranicích obory Březka stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví v nezastavěném území

### **Všeobecně stanoveno pro celé řešené území**

- nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna ve vzdálenosti alespoň 6 m od břehové čáry koryta vodního toku, bude tak zachováno nezastavěné území

pro průchod velkých vod a jako manipulační pásy, nezastavěné území bude též zachováno do vzdálenosti 12 m od břehové čáry Kosteleckého rybníka

- nedojde k záboru lesních pozemků, na lesních pozemcích nebudou umístěny nové komunikace, zůstanou zde stávající komunikace s nezpevněným povrchem, výjimku tvoří území obory Březka, kde jsou některé komunikace zpevněné
- plochy zeleně zabíhající do zastavitelných ploch a do zastavěného území budou maximálně respektovány
- vzhledem ke krajinnému rázu řešeného území a ke kulturním hodnotám území se v řešeném území nepovoluje výstavba větrných a fotovoltaických elektráren a nepovoluje se dobývání ložisek nerostných surovin
- plochy určené pro výstavbu budou napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace), je zakázáno budovat jímky na vývoz odpadních vod a domovní čistírny odpadních vod, výjimkou mohou být odlehle plochy technicky nereálně napojitelné; dešťové vody budou likvidovány na pozemcích stavebníků
- v nezastavěném území se nepovolují stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů v nezastavěném území, dále se v nezastavěném území s výjimkou nezastavěného území v hranicích obory Březka nepovolují stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví v nezastavěném území
- v nezastavěném území se nepovoluje oplocování pozemků kromě nově zalesněných pasek
- nepovolují se nové stavby pro rodinnou rekreaci

#### **Vysvětlivky k regulativům**

- zastavění pozemků je vyjádřeno procentuálně a zahrnuje zastavěnou plochu všech zastavěných ploch jednotlivých nadzemních staveb
- výšky objektů jsou uvedeny v metrech měřeno od rostlého terénu

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

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

WD1 VD.1 – komunikace v ploše Z.1 (západní strana)

Veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků ÚSES:

VU.1 – osa regionálního biokoridoru RK 1200 – stanoveno v ZÚR

VU.2 – lokální biocentrum „Na stráni“

VU.3 – lokální biocentrum „Na Lambujce“

VU.4 – lokální biokoridor „Na stráni“

VU.5 – lokální biokoridor „V Radějovech“

VU.6 – lokální biokoridor „Na Lambujce“

VU.7 – lokální biokoridor „Na bahnech“

## **Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Kostelec u Křížků**

Tyto stavby a veřejná prostranství vymezena nejsou.

### **8. Stanovení ~~Kompenzačních opatření podle příslušného ustanovení stavebního zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena~~**

Kompenzační opatření nejsou změnou č. 1 navrhována, již v etapě návrhu obsahu změny dle ust. § 55a stavebního zákona č. 183/2006 Sb. byl krajským úřadem vyloučen negativní vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA a nebylo požadováno hodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území (první etapa pořizování proběhla dle zákona č. 183/2006 Sb.).

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

### **Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část úplného znění po změně č. 2 územního plánu Kostelec u Křížků má 23 listů, grafická a tabulková část obsahuje 11 výkresů a 1 tabulku

### **9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územním studie**

Pro zastavitelnou plochu Z.1 bude zpracována územní studie, která bude řešit parcelaci plochy, umístění veřejných prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu v rozsahu celé vymezené plochy Z.1. Stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti jsou čtyři roky od data vydání územního plánu. Studie je již zpracovaná a vložena do evidence územně plánovací činnosti.