

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

## **ODŮVODNĚNÍ**

**FINÁLNÍ**

19.3.2026

## Obsah:

A.	stručný popis postupu pořízení změny územního plánu .....	4
B.	vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona .....	5
C.	vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,.....	6
D.	vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	24
E.	vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....	25
F.	základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti .....	25
G.	sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	26
H.	stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí .....	26
I.	komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	27
J.	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	30
K.	vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	30
L.	výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	31
M.	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	31
N.	vypořádání připomínek, včetně jeho odůvodnění .....	33
O.	posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem .....	35

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

<b>druh dokumentace:</b>	<b>územní plán – změna č. 3</b>
<b>etapa:</b>	<b>FINÁLNÍ</b>
<b>pořizovatel:</b>	<b>Obecní úřad Kostelec u Křížku</b>
sídlo:	Kostelec u Křížků 73, 251 68 Kamenice
určený zastupitel:	Zdeněk Eisenreich, místostarosta obce
zástupce pořizovatele:	Ing. arch. Radek Boček
<b>zpracovatel:</b>	<b>Ateliér T-plan s.r.o.,</b>
IČO/ DIČ:	26483734 / CZ26483734
ID datové schránky:	vj4nejv
sídlo:	Lublaňská 1730/21, Praha 2 – Nové Město
<b>zodpovědný projektant:</b>	<b>Ing. arch. Karel Beránek, CSc.</b>
číslo autorizace:	01942

## OBSAH DOKUMENTACE:

### textová část dokumentace:

- Textová část – VÝROKOVÁ ČÁST změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků
- Textová část – ODŮVODNĚNÍ změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků
- Textová část – PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ – text úplného znění s vyznačením změn

### grafická část dokumentace:

Výroková část změny č. 3:

- výkres č. 1: výkres základního členění území 1 : 5 000
- výkres č. 2: hlavní výkres 1 : 5 000
- výkres č. 3: výkres koncepce uspořádání krajiny 1 : 5000
- výkres č. 4: výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- výkres č. 5: výkres koncepce veřejné infrastruktury 1 : 5000

Odůvodnění změny č. 3 územního plánu:

- výkres č. 6: koordinační výkres v měřítku 1: 5 000
- výkres č. 7: výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000
- výkres č. 8: výkres širších vztahů v měřítku 1: 50 000

## A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Schválené zadání změny bylo pokynem pořizovatele č. 1 dne 25.2.2025 předáno zpracovateli předmětné změny (Ateliér T-plan, s.r.o.) k vypracování návrhu změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků pro společné a veřejné projednání. Následně zhotovitele připravil návrh dokumentace změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků pro společné a veřejné projednání. Společné projednání bylo zahájeno dne 8.12.2025, kdy pořizovatel rozeslal na dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a na Krajský úřad Středočeského kraje písemnost „Rozeslání návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků“, kterou jednak doručil dokumentaci změny, jednak stanovil, že společné projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků proběhne ve středu 7.1.2026 od 15:00 v zasedací místnosti Obecního úřadu Kostelec u Křížků, č.p. 73. Veřejné projednání bylo zahájeno také dne 8.12.2025, kdy byla na úřední desce Obecního úřadu Kostelec u Křížků vyvěšena veřejná vyhláška, kterou byla veřejnosti doručena dokumentace změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků a dále tato vyhláška stanovila, že veřejné projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků proběhne ve středu 7.1.2026 od 16:00 v zasedací místnosti Obecního úřadu Kostelec u Křížků, č.p. 73. Během společného projednání návrhu změny bylo uplatněno celkem 9 stanovisek dotčených orgánů (Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, Ministerstvo obrany, Městský úřad v Říčanech, odbor životního prostředí, Ministerstvo životního prostředí, Krajský úřad Středočeského kraje, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Ministerstvo vnitra, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje) a 2 připomínky (Povodí Vltavy, státní podnik, a Obec Kostelec u Křížků). Následně pořizovatel a určený zastupitel vyhodnotili dne 5.2.2026 uplatněná stanoviska a uplatněné připomínky. Stanoviska byla respektována a oběma připomínkám bylo vyhověno. Následně, dne 5.2.2026 pořizovatel rozeslal na dotčené orgány písemnost „Žádost o stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků“. Stanoviska dotčených orgánů neobsahovala výhrady k návrhu vypořádání uplatněných připomínek. Zároveň, dne 5.2.2026, pořizovatel požádal o vydání stanoviska nadřízený orgán územního plánování, zde Krajský úřad Středočeského kraje. Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování bylo vydáno dne 26.2.2026 pod č.j. 029150/2026/KUSK a spis. značkou SZ 019967/2026/KUSK ÚPS/Bou a konstatuje se v něm, že „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.“. Na základě výše uvedeného mohl pořizovatel vydat pokyn pořizovatele č. 2 pro projektanta s požadavkem na vyhotovení dokumentace změny pro vydání. Jednání zastupitelstva obce proběhlo 9.3.2026. Návrh na vydání změn byl zastupiteli obce schválen pod číslem usnesení XIII/2026. Předpoklad nabytí účinnosti změny k 11.4.2026.

## **B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA**

### **1. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Návrh změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků plně respektuje stanovené cíle a úkoly územního plánování dle § 38 až § 40 nového stavebního zákona, je zpracován dle stanovených obecných priorit územního plánování pro ČR dle Politiky územního rozvoje ČR v platném znění, dle priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění.

Návrh změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků je v poměru k nastavené koncepci územního plánu zcela marginální, nemění stanovenou urbanistickou koncepci, a tudíž ani narušuje respektování stanovených cílů a úkolů územního plánování dle § 38 až § 40 nového stavebního zákona a stanovených obecných priorit územního plánování dle zásad územního rozvoje a dle politiky územního rozvoje.

Základním obsahem změny vymezení jedné nové zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost – sport se zaměřením na jezdeckví. Jelikož se jedná o změnu využití území, lze tvrdit, že tato změna souvisí zejména s úkoly pro územní plánování stanovenými v § 39 písm. b) a c). Nově navrhované využití koncepčně doplňuje stávající využití území, rozvíjí nový moderní trend v oblasti občanské vybavenosti, přičemž tento trend zachovává přímý kontakt s přírodním prostředím. Pro obec Kostelec u Křížků v blízkosti nově navrhované plochy je území přírodně cenné (obora Březka), kdy daný záměr kloubí zachování přírodního území s nabídkou služeb přírodní hodnoty svým způsobem využívající.

Závěrem lze shrnout, že změna č. 3 ÚP Kostelec u Křížků neodporuje žádnému cíli či úkolu územního plánování.

### **2. Přezkoumání s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Návrh změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek.

Návrh změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků je zpracován dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je převzata z přílohy č. 8 nového stavebního zákona, změna č. 3 respektuje požadavky na zavedenou jednotnou standardizaci územních plánů v České republice (vyhláška č. 157/2024 Sb.).

Z pohledu stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek je hlavní náplní změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků převést územní plán Kostelec u Křížků do standardizované podoby ukotvené ve zmíněných právních předpisech. Změna č. 3 ÚP Kostelec u Křížků tento cíl, resp. zákonem stanovenou povinnost, beze zbytku respektuje a kompletně převádí územní plán Kostelec u Křížků do předepsaného grafického ztvárnění i nového kódování ploch. Taktéž je zajištěn převod do nové struktury obsahu územního plánu.

Z pohledu věcného obsahu jsou ve změně č. 3 ÚP Kostelec u Křížků dodrženy zákonem stanovené povinnosti, změna obsahuje výrokovou část, ze které je patrné co konkrétně se v územním plánu mění a také odůvodnění, kde jsou podrobně popsány důvody navrhovaných věcných změn. V souladu s právními předpisy je obsahem odůvodnění též srovnávací text, kde jsou změny viditelně a přehledně zpracovány vůči původnímu znění územního plánu. Též v grafické části je přehledně zobrazeno věcné řešení změny, kde dochází k faktickým změnám využití a regulací, aby bylo jednoduše odlišitelné věcné řešení změny od pouhého nového grafického ztvárnění stávajícího územního plánu.

## **C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ,**

### **1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Návrh změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků respektuje požadavky

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci předložení návrhu změny bylo vydáno stanovisko příslušného orgánu č.j. 007816/2025/KUSK ze dne 4. 2. 2025, které vyloučilo negativní vliv návrhu změny č. 3 ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000,
- zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy bylo vydáno stanovisko příslušného orgánu ochrany ŽP, kterým je zde Krajský úřad Středočeského kraje, č.j. 007816/2025/KUSK ze dne 4. 2. 2025, kde se stanovuje, že nebude potřeba návrh změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků posoudit z hledisek vlivů na životní prostředí v rozsahu dle přílohy stavebního zákona a vzhledem k výše uvedenému tedy nebude provedeno komplexní vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území,
- správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část změny č. 3 je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění budou po projednání změny podle stavebního zákona doplněny všechny uplatněné připomínky vč. jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání,
- vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, kdy odůvodnění návrhu změny č. 3 ÚP plně respektuje tabulku č. 2 „Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu územního plánu“ uvedenou v příloze této vyhlášky,

- dalších speciálních zákonů, jako je zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů), zákon o vnitrozemské plavbě (zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů) a dalších.

Návrh změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků je pořizován tzv. sloučeným postupem pořízení podle ust. § 111 odst. 4, projednáván dle § 93 a následujících stavebního zákona, dotčené orgány uplatňují svá stanoviska až během tohoto sloučeného projednání.

<b>ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM</b>	<b>ZPŮSOBY VYPOŘÁDÁNÍ</b>
Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	Požadavky na úpravu dokumentace změny
<p><b>01 / OBÚ / SBS 64440/2025/OBÚ-02/1 / 9.12.2025</b></p> <p>Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 08.12.2025 oznámení o společném jednání o návrhu změny č.3 územního plánu Kostelec u Křížků ze dne 08.12.2025, v souladu s ustanovením § 93 a § 94 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona souhlasné stanovisko k návrhu změny č.3 územního plánu Kostelec u Křížků dle § 94 stavebního zákona. Odůvodnění: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p><b>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</b></p> <p>Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované změny územního plánu.</p>
<p><b>02 / Městský úřad Říčany, OÚPRR / 433673/2025-MURI/OÚPRR/271 / 22.1.2026</b></p>	<p><b>Respektovat</b></p>

Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako obecní úřad obce s rozšířenou působností, podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a podle zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s rozšířenou působností, se vyjadřuje v souladu s § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Kostelec u Křížků z hlediska památkové péče, byl předložena územně plánovací dokumentace ke změny č. 3 územního plánu obce Kostelec u Křížků pro společné jednání - návrh Změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků, stupeň: společné jednání, pořizovatel: Obecní úřad Kostelec u Křížků, projektant Ing. arch. Karel Beránek, CSc., Atelier T – plan, s.r.o., datum 08/2025 Městský úřad Říčany, orgán památkové péče si k tomuto návrhu změny č. 3 obce Kostelec u Křížků pro společné jednání vyžádal stanovisko Národního památkového ústavu ÚOPŠČ v Praze, které bylo doručeno dne 21.1.2026 pod č.j. NPU-321/111173/ 2025. Z hlediska památkové ochrany se v rámci řešeného území nacházejí: Kulturní památky: kulturní památka – kostel sv. Martina, rejst. č. ÚSKP 21555/2-2095, kulturní památka – židovský hřbitov, rejst. č. ÚSKP 42277/2-2096. Na částech území se nalézají území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění: území s aerologickými nálezy: -Kostelec u Křížků - židovský hřbitov, Kategorie ÚAN I, ID SAS 8654, pohřebiště Březka, Kategorie ÚAN II, ID SAS 8657, neurčený areál, kostel sv. Martina, Kategorie ÚAN I, ID SAS 8605, kostel, sídliště, území s archeologickými nálezy, Kategorie ÚAN II – pásmo, ID SAS 32625, Březka (Dolní) - ZSV, Kategorie ÚAN II, ID SAS 8653, vesnice. Přehled nemovitých kulturních památek je

**1) Do textové a výkresové části (do koordinačního výkresu) uvést bodové i plošné vymezení kulturních památek, kdy informace o bodovém i plošném vymezení jsou uvedeny na adrese: <https://geoportal.npu.cz/>**

**2) Do textové i výkresové části (do koordinačního výkresu) doplnit údaje o územích s archeologickými nálezy, vč. kategorií ÚAN, informace jsou uvedeny na internetových stránkách: <http://isad.npu.cz/>**

Pořizovatel se domnívá, že výše uvedené by mělo být činěno na úrovni správy a průběžné aktualizace územně analytických podkladů na úrovni místně příslušné obce s rozšířenou působností, zde Městský úřad Říčany, kdy na činnost úřadů územního plánování jsou alokovány veřejné prostředky z Ministerstva financí určené na činnost úřadů územního plánování v rámci přeneseného výkonu státní správy, nikoliv až v rámci zpracování změny územního plánu dotčené obce na žádost konkrétního vlastníka pozemku, který si změnu hraří a který by neměl sanovat činnost, pro kterou byly zřízeny úřady územního plánování na jednotlivých obcích s rozšířenou působností. Nicméně s ohledem na nastavení podmínek stavebním zákonem pro pořizování změny územních plánů zde nemá věcného smyslu vést dohodovací jednání s úřadem územního plánování a proto se ukládá projektantovi výše uvedené do koordinačního výkresu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků a do textové části této změny zpracovat dle požadavků Městského úřadu v Říčanech, odboru územního plánování a regionálního rozvoje.

uveden v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (ÚSKP) pod příslušným číslem rejstříku. Jejich přehled a seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu v rubrice Památkový katalog <http://pamatkovykatalog.cz>. Zároveň jsou nemovité kulturní památky zaneseny v mapové aplikaci NPÚ přístupné na adrese <https://geoportal.npu.cz/> Části řešeného území je nutno chápat též jako území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn (dále jen PZ). Podrobnější informace jsou v současné době dostupné formou veřejného přístupu na internetových stránkách <http://isad.npu.cz/> kde je nově umožněno prohlížení jednotlivých ÚAN v informačním systému SAS ČR také pro širokou veřejnost. V případě provádění jakýchkoliv zásahů do stávajícího terénu, je povinností investora již v době přípravy tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR v Praze, v. v. i. a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu. Přípomínky k návrhu Změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků: 1) Doplnění informací o nemovitých kulturních památkách: do textové a výkresové části (do koordinačního výkresu) požadujeme uvést bodové i plošné vymezení kulturních památek. Informace o bodovém i plošném vymezení jsou uvedeny na <https://geoportal.npu.cz/> 2) Doplnění informací o územích s archeologickými nálezy: do textové i výkresové části (do koordinačního výkresu) požadujeme doplnit údaje o územích s archeologickými nálezy (viz výčet výše), vč. kategorií ÚAN, informace jsou uvedeny na internetových stránkách: <http://isad.npu.cz/> O data je možné požádat Generální ředitelství NPÚ (viz výše) nebo územní odborné pracoviště středních Čech v Praze.

Odůvodnění: Na území obce Kostelec u Křížků je patrný historický charakter sídla, nacházejí se zde kulturní památky kostel sv. Martina, rejst. č. ÚSKP 21555/2-2095, a židovský hřbitov, rejst. č. ÚSKP 42277/2-2096, dále se zde nalézají území s archeologickými nálezy. Návrh Změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků řeší převod do jednotného standardu územně plánovací dokumentace a úpravu dle obsahu a struktury zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a obsahuje věcnou změnu návrhu zastavitelné plochy Z.10 s využitím OS (plochy občanského vybavení sport). V podmínkách plochy OS je Změnou č. 3 doplněna podmínka: „v ploše Z.10 lze realizovat také stavby, zařízení a činnosti související s jezdeckým a chovem koní“.

Platný územní plán stanovuje pro stavby maximální výšku 8 m. Ad 1: V koordinačním výkresu nejsou uvedeny údaje o nemovitých kulturních památkách. Za účelem jejich ochrany se požaduje bodové i plošné vyznačení kulturních památek v koordinačním výkresu a uvedení informací o kulturních památkách v textu odůvodnění. Ad 2: V koordinačním výkresu nejsou uvedeny údaje o územích s archeologickými nálezy. Za účelem jejich ochrany se požaduje vyznačení území s archeologickými nálezy v koordinačním výkresu a uvedení informací o těchto územích v textu odůvodnění. Uvedení údajů o hodnotách a limitech je nezbytné z hlediska poskytnutí informací všem uživatelům územního plánu, vedoucího k transparentnímu poznání charakteru a ochrany území. Požadavek na zakreslení údajů o kulturních památkách a územích s archeologickými nálezy je stanoven v souladu s ustanovením § 57 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, kde je uvedeno, že koordinačním výkresem se rozumí výkres zahrnující navržené řešení, neměněný

<p>současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území.</p>	
<p><b>03 / MO / MO 47578/2026-1322 / 15.1.2026</b>  Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona, stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany v plném rozsahu do návrhu územně plánovací dokumentace v tomto aktualizovaném znění:  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 (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. 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. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b>  <b>Do výrokové části změny bude vložena do kapitoly „Koncepce veřejné infrastruktury“ nová podkapitola s názvem „Zájmy Ministerstva obrany“ a do této podkapitoly bude vložen text: „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.</b></p>

textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranné pásce radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zá. č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). 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. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat ho do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní

#### **RESPEKTOVAT**

**Do výrokové části změny bude vložena do kapitoly „Koncepce veřejné infrastruktury“ nová podkapitola s názvem „Zájmy Ministerstva obrany“ a do této podkapitoly bude vložen text: „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“.**

**Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z**

zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

K návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na vydané vyjádření MO k návrhu zadání ÚPD a poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové a grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

**hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.**

**04 / Městský úřad Říčany, Odbor životního prostředí / 430636/2025/MURI/OŽP/1460 / 15.1.2026**

Na základě oznámení Obecního úřadu Kostelec u Křížků o zahájení projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků, vydává Městský úřad v Říčanech, odbor životního prostředí, k návrhu toto stanovisko:

**Ochrana zemědělského půdního fondu:**

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ust. § 13 a § 15 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: dle § 5 odst.2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha.

**Orgán státní správy lesů:**

Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zák.č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.

**Orgán státní správy myslivosti:**

Orgán státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek

**Orgán ochrany přírody a krajiny:**

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zákona ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: požadujeme doplnit do UP koryta vodních toků (plochy WU) – viz. přílohy.

**RESPEKTOVAT**

**Bude postupováno dle stanoviska krajského úřadu.**

Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované změny územního plánu.

**RESPEKTOVAT**

**Bez požadavků na úpravu dokumentace.**

Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované změny územního plánu.

**RESPEKTOVAT**

**Bez požadavků na úpravu dokumentace.**

Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu změny ÚP.

**RESPEKTOVAT**

**Vodní plochy vymezené v KN budou zakresleny do grafické části územního plánu. Vodní plochy, které nejsou evidovány v KN nikoliv. Nicméně max. vodních ploch uvedených v přílohách stanoviska dotčeného orgánu bude zakresleno do grafické části změny územního plánu.**

**Orgán odpadového hospodářství:**

Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 126 písm. k) zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: bez připomínek.

**Orgán ochrany ovzduší:**

Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): bez připomínek.

**Vodoprávní úřad:**

Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: požadujeme také doplnit do ÚP Kostelec u Křížků koryta vodních toků.

Bude postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Podkladem pro tvorbu ÚP a jeho změn jsou mapové podklady definované stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami a podle těchto bude postupováno. Primární je katastrální mapa jako podklad, jehož validitu garantuje ČÚZK. Není úkolem územního plánování vytvářet nové mapové podklady a zkruslovat vodní toky tam, kde oficiální katastrální mapy tyto vodní prvky nevidují, a kdy není jasné, jak, a zda v souladu s předpisy, v daném území vznikly.

**RESPEKTOVAT****Bez požadavků na úpravu dokumentace.**

Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované změny územního plánu.

**RESPEKTOVAT****Bez požadavků na úpravu dokumentace.**

Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu změny ÚP.

**RESPEKTOVAT****Vodní plochy vymezené v KN budou zakresleny do grafické části územního plánu. Vodní plochy, které nejsou evidovány v KN nikoliv. Nicméně max. vodních ploch uvedených v přílohách stanoviska dotčeného orgánu bude zakresleno do grafické části změny územního plánu.**

Bude postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Podkladem pro tvorbu územního plánu a jeho změn jsou mapové podklady definované stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami a podle těchto bude postupováno. Primární je katastrální mapa jako podklad, jehož validitu garantuje ČÚZK. Není úkolem územního plánování vytvářet nové

	mapové podklady a zakreslovat vodní toky tam, kde oficiální katastrální mapy tyto vodní prvky neevidují, a kdy není jasné, jak, a zda v souladu s předpisy, v daném území vznikly.
<p><b>05 / MŽP / MZP/2026/210/35 / 20.1.2026</b></p> <p>Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: z pohledu výše uvedených předpisů se v zájmovém území nevyskytují žádné limity. Proto proti návrhu změny č. 3 územního plánu obce Kostelec u Křížků nemáme žádné námítky.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p><b>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</b></p> <p>Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované změny územního plánu.</p>
<p><b>06 / KUSK / 167318/2025/KUSK / 15.1.2026</b></p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 94 odst. 3, s použitím ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto koordinované stanovisko k návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků. Změna územního plánu Kostelec u Křížků je zpracována v rozsahu administrativně správního území obce, které se nachází na k. ú. Kostelec u Křížků. Předmětem změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků je vymezení nové zastavitelné plochy Z.10 pro občanské vybavení sport s využitím pro jezdeckví a chov koní. Dále je předmětem změny převedení do jednotného standardu ÚP.</p> <p><b>Stanovisko dle zákona o ochraně přírody a krajiny:</b></p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona ČNR č. 114/1992 Sb.,</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p><b>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</b></p> <p>Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované změny územního plánu.</p>

o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), k předloženému návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků nemá připomínky, resp. neuplatňuje žádné požadavky. Vzhledem k charakteru, rozsahu a umístění plochy, která je (vedle úprav pouze formálního charakteru) předmětem navrhované změny (zastavitelná plocha s využitím „občanské využití – sport“, označená Z.10), v kontextu širších územních vztahů, nemůže dojít k narušení skladebných částí regionálního či nadregionálního ÚSES vymezených v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ani zvláště chráněných území v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem (v místě ani v blízkosti řešené plochy se tyto obecně a zvláště chráněné části přírody nenacházejí). V důsledku navrhované změny funkčního využití v současné době zemědělsky využívaného pozemku navazujícího na zastavěné území, bez zastoupení cenných přírodních stanovišť a významného soustředění specifických stanovištních podmínek a zdrojů, není také příliš důvodné očekávat škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

**Stanovisko NATURA:**

Krajský úřad dále, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. byl stanoviskem vydaným v rámci koordinovaného stanoviska pod č.j. 007816/2025/KUSK ze dne 4.2.2025 k navrhovanému obsahu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky

**RESPEKTOVAT**

**Do odůvodnění změny bude doplněno do kap. F) následující text: „Krajský úřad Středočeského kraje svým stanoviskem č.j. 167318/2025/KUSK ze dne 15.1.2026 vydaným v rámci společného projednání návrhu změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků potvrdil, že s ohledem na obsah změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků je vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky**

významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu – toto stanovisko zůstává i nadále v platnosti.

**Stanovisko orgánu ochrany ZPF:**

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým návrhem změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků ze srpna 2025 s nezemědělským využitím lokality Z.10 o výměře 0,18 ha na III. a na IV. třídě ochrany se způsobem využití „OS – občanské vybavení – sport. Správní orgán zohlednil účelnost navrhovaného řešení, relativně malý rozsah záboru ZPF a skutečnost, že je dotčena zemědělská půda s nižším stupněm ochrany. Plocha je umístěna v návaznosti na stávající zástavbu, nevyčívá do krajiny, nenarušuje organizaci ZPF.

**Stanovisko z hlediska ostatních složek ochrany ŽP:**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými

**významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu dokumentace.“.**

**RESPEKTOVAT**

**Bez požadavků na úpravu dokumentace.**

Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované změny územního plánu.

**RESPEKTOVAT**

**Do odůvodnění změny bude doplněno do kap. F) následující text: „Krajský úřad Středočeského kraje svým stanoviskem č.j. 167318/2025/KUSK ze dne 15.1.2026 vydaným v rámci společného projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků potvrdil, že nemá připomínky k návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků a nepožaduje tedy ani v této etapě hodnocení vlivů změny coby koncepce na životní prostředí.“.**

Dále bez požadavků na úpravu dokumentace. Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované změny územního plánu.

<p>nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků připomínky. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska.</p> <p><b>Stanovisko odboru dopravy:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků nemá připomínky.</p> <p><b>Stanovisko odboru kultury a památkové péče:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků. Podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je v § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</b> Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované změny územního plánu.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</b> Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované změny územního plánu.</p>
<p><b>07 / KHS / KHSSC 86797/2025 / 12.12.2025</b> Na základě žádosti Obec Kostelec u Křížků, Kostelec u Křížků 73, 251 68 Kostelec u Křížků, IČ: 00240354, - posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</b> Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované změny územního plánu.</p>

ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci „Návrh změny č.3 územního plánu Kostelec u Křížků ke společnému projednání“, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto stanovisko k „Návrhu změny č.3 územního plánu Kostelec u Křížků ke společnému projednání“ – se souhlasí.

Odůvodnění: KHS dne 8.12.2025 do datové schránky obdržela žádost o stanovisko k „Návrhu změny č.3 územního plánu Kostelec u Křížků ke společnému projednání (dále jen „návrh“), které vypracoval Atelier T-plan, s.r.o., IČ: 26483734, 08/2025. Ke změně č.2 územního plánu obce Kostelec u Křížků k veřejnému projednání se KHS vyjadřovala souhlasným stanoviskem č.j. 10034/2023, ze dne 23.3.2023 bez podmínek. Změnou č. 3 ÚP Kostece u Křížků se neaktualizuje vymezení zastavěného území, jeho vymezení se přebírá z úplného znění ÚP Kostelec u Křížků po změně č. 2. Změnou č. 3 ÚP Kostelec u Křížků se s ohledem na závazná přijetí nové verze standardizace územně plánovací dokumentace (vyhláška 157/2024 Sb.) pouze drobně upravují označení vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. V souvislosti se zákonnými povinnostmi se mění název kapitoly a kód plochy Z1 se upravuje do standardizované podoby, kdy mezi písmeno a číslo se vkládá tečka.

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, 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, nezbytná podmínka 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, nezbytná podmínka 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, nezbytná podmínka 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,

<p>základní využití plochy: bydlení – bydlení  individuální, nezbytná podmínka realizace: není  specifické podmínky: nejsou, Z.8 – zastavitelná  plocha za obecním úřadem rozloha: 0,08 ha,  základní využití plochy: občanské vybavení veřejné,  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, 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, plocha Z.10 je navržena zejména  pro sportovní využití související s jezdeckým a  chovem koní. KHS nemá k předloženému „Návrhu  změny č.3 územního plánu Kostelec u Křížků ke  společnému projednání“ žádné námitky ani  připomínky a s návrhem souhlasí.</p>	
<p><b>08 / MV / MV-135336-15/OSM-2019 / 15.1.2026</b>  Ministerstvo vnitra České republiky je dotčeným  orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2  zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění  pozdějších předpisů. V návaznosti na  projednávanou územně plánovací dokumentaci  Vám sdělujeme, že k návrhu Změny č. 3 Územního  plánu Kostelec u Křížků neuplatňujeme žádné  námitky ani připomínky. Stanovisko je vydávané za  organizační složku Ministerstvo vnitra ČR,  IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b>  <b>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</b>  Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez  jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované  změny územního plánu.</p>
<p><b>09 / HZS / HSKL-291-3/2026-KO / 13.1.2026</b>  Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na  úseku ochrany obyvatelstva, název dokumentace:  Návrh změny č.3 územního plánu Kostelec u Křížků  Řešené území: Kostelec u Křížků, pořizovatel  dokumentace: Kostelec u Křížků, předložený druh</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b>  <b>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</b>  Jedná se o kladné stanovisko dotčeného orgánu bez  jakýchkoliv požadavků na úpravu posuzované  změny územního plánu.</p>

dokumentace: návrh změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 8.12.2025. Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko.

Odůvodnění: Předložená dokumentace poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů: zákon 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde v souladu s §12 plní Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který mimo jiné dle odst. 2 písm. i) uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům z hlediska své působnosti v požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě na mimořádné události, vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kde v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce.

## **D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

### **1. Přezkoumání souladu návrhu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### **D.1.1. Přezkoumání souladu návrhu s Politikou územního rozvoje ČR**

Návrh změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků není v konfliktu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, tj. ve znění aktualizací 1 – 7 a změny 9 (dále jen „PÚR“). Věcná změna provedená ve změně č. 3 ÚP Kostelec u Křížků je v měřítku České republiky drobného charakteru a nemůže nijak negativně ovlivnit stanovené priority územního plánování na republikové úrovni. Převážnou náplní obsahu změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků je převedení územního plánu do standardizované podoby dané právními předpisy, přičemž lze konstatovat, že převedením do standardizované podoby jsou naplněny nejen priority územního plánování stanovené v politice územního rozvoje, ale zejména dochází k souladu se stavebním zákonem a prováděcími právními předpisy, které daný převod výslovně vyžadují. Dílčí částí změny je vymezení plochy o velikosti cca 0,18 ha pro využití k jezdeckví, tj. občanskému vybavení – sport. U věcné změny provedené ve změně č. 3 ÚP Kostelec u Křížků lze vyzdvihnout respektování zejména těchto priorit:

- a. Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR – změna vymezuje novou zastavitelnou plochu pro rozvoj funkce, která má přímou vazbu na místního obyvatele a jeho vztah k přírodě a jezdeckví; plocha je primárně vymezena pro rozvoj občanského vybavení – sport, přičemž její umístění je ve vztahu k urbanistické struktuře obce ideální; plocha se nachází v těsné blízkosti (ná vaznosti) zastavěného území izolovaného rodinného domu a v těsném kontaktu s volnou krajinou, která je nezbytnou součástí pro zajištění kvalitního zázemí pro péči o koně a jezdeckví,
- b. vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). – změna okrajově souvisí i s možností zvýšené atraktivity obce v oblasti hipoturistiky.

Pokud jde o vymezení konkrétních záměrů z PÚR, nekoliduje řešení změny č. 3 se žádným konkrétním záměrem celostátního nebo mezinárodního významu.

### **D.1.2. Přezkoumání souladu návrhu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje**

Pokud jde o obecně platné krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap.

a) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění jejich 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. 9, 12., 14., 15. a 16. aktualizace, lze konstatovat, že návrh změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků je s nimi v souladu. Konkrétně lze v souvislosti s věcnými změnami obsaženými ve změně č. 3 ÚP Kostelec u Křížků zmínit tuto prioritu:

- a. zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů – změna č. 3 ÚP Kostelec u Křížků vymezením nové plochy pro rozvoj sportovní funkce ve smyslu jezdeckví je umístěna citlivě ve vztahu k urbanizovanému území sídla a také v těsném kontaktu s volnou krajinou, kterou jezdeckví využívá.

Z hlediska konkrétně vymezených záměrů jsou v území vymezeny pouze prvky územního systému ekologické stability – regionální biokoridor 1200. Tento prvek není věcně měněn a je nadále respektován v původním vymezení, pouze je jeho grafické vyjádření převedeno do podoby jednotného standardu. Změna č. 3 ÚP Kostelec u Křížků se ho nikterak věcně nedotýká.

## **E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY**

Zastupitelstvem obce Kostelec u Křížků bylo schváleno zadání změny zjednodušeně v tomto rozsahu:

- A. Prověření možnosti vymezení zastavitelné plochy pro občanské vybavení sport s využitím pro jezdeckví a chov koní na pozemku parc. č. 458 v k.ú. Kostelec u Křížků.
  - **Splněno;** změna č. 3 ÚP Kostelec u Křížků vymezuje na výše uvedeném pozemku zastavitelnou plochu Z.10, jejíž využití je plocha občanského vybavení sport a v podmínkách využití je stanovena možnost využít ji mj. pro jezdeckví a chov koní.
- B. Převedení územního plánu do jednotného standardu stanoveného právními předpisy pro územní plány.
  - **Splněno;** územní plán je převeden do nové struktury obsahu územního plánu a také nové struktury a požadavků jednotného standardu územních plánů.

## **F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA**

## **ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI**

Na základě schváleného zadání změny dle ust. § 111 stavebního zákona a vydaných stanovisek příslušných orgánů ochrany ŽP (obě stanoviska NATURA a SEA jsou součástí stanoviska č.j. KUJCK 1028/2024 ze dne 3. 1. 2024) nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad Středočeského kraje svým stanoviskem č.j. 167318/2025/KUSK ze dne 15.1.2026 vydaným v rámci společného projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků potvrdil, že s ohledem na obsah změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků je vyloučen významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu dokumentace.

Krajský úřad Středočeského kraje svým stanoviskem č.j. 167318/2025/KUSK ze dne 15.1.2026 vydaným v rámci společného projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků potvrdil, že nemá připomínky k návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků a nepožaduje tedy ani v této etapě hodnocení vlivů změny coby koncepce na životní prostředí.

### **G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Na základě schváleného zadání změny dle ust. § 111 stavebního zákona a vydaných stanovisek příslušných orgánů ochrany ŽP (obě stanoviska NATURA a SEA jsou součástí stanoviska č.j. 007816/2025/KUSK ze dne 4. 2. 2025) nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### **H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Možný významně negativní vliv na ŽP nebo vliv na EVL a PO soustavy NATURA byl vyloučen již v etapě zadání změny dle stavebního zákona stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 007816/2025/KUSK ze dne 4. 2. 2025.

# **I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3**

## **1. Odůvodnění vymezení zastavěného území**

- (1) Změnou č. 3 se neaktualizuje vymezení zastavěného území, jeho vymezení se přebírá z úplného znění územního plánu po změně č. 2.

Z pohledu zákonem stanovené standardizace územních plánů patří mezi standardizované jevy též stanovení konkrétních názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Z tohoto důvodu jsou názvy ploch s rozdílným využitím použité v této kapitole nahrazeny standardizovanými názvy.

## **2. Odůvodnění stanovené koncepce rozvoje území obce**

- (2) Základní koncepce rozvoje území obce zůstává beze změny.

S ohledem na nové stanovení struktury obsahu územního plánu se mění název kapitoly. Z pohledu zákonem stanovené standardizace územních plánů patří mezi standardizované jevy též stanovení konkrétních názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Z tohoto důvodu jsou názvy ploch s rozdílným využitím použité v této kapitole nahrazeny standardizovanými názvy. Jedná se o změny zcela formálního charakteru vyvolané změnou právních předpisů v oblasti územního plánování.

## **3. Zdůvodnění stanovené urbanistické koncepce**

- (3) Do urbanistické koncepce složené mimo jiné z jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití se vkládá jedna nová zastavitelná plocha s označením Z.10 s využitím občanská vybavenost – sport, přičemž hlavní náplní této plochy v budoucnu bude jezdeckví a s ním spojené činnosti a zázemí. Pro využití plochy platí veškeré podmínky stanovené obecně pro plochy občanské vybavení – sport. Rozvoj a propagace jezdeckého sportu, podpora výkonu sportovní činnosti, její organizace, příprava reprezentace a vzdělávání v hipologické problematice přinese obci nový směr rozvoje blízky přírodnímu prostředí, kterým obec v současnosti zejména díky oboře Březka vyniká. Umístění nové plochy je vzhledem k její náplni vhodně situováno v návaznosti na stávající zastavěné území rodinného domu a současně v dostatečné vzdálenosti od významně urbanizované části obce. Nová zastavitelná plocha, která je svojí náplní spjata s přírodním prostředím, se nachází též v přímém kontaktu s volnou krajinou a přitom je i umístěna též v přímé dopravní dostupnosti.

S ohledem na nové stanovení struktury obsahu územního plánu se mění název kapitoly. Z pohledu zákonem stanovené standardizace územních plánů patří mezi standardizované jevy též stanovení konkrétních názvů a kódového označení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Z tohoto důvodu jsou názvy a kódy ploch s rozdílným využitím použité v této kapitole nahrazeny standardizovanými názvy

a kódy. Jedná se o změny zcela formálního charakteru vyvolané změnou právních předpisů v oblasti územního plánování. Taktéž s odkazem na znění nového stavebního zákona se plochy přestavby, které nový stavební zákon již nezná, nahrazují označením plochy transformace.

**Zde je ještě nezbytné uvést, že grafická část změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků je tvořena celým správním územím obce,** tzn. řešeným územím změny je celé správní území obce, což může evokovat domněnku o věcných změnách v rámci celého správního území. Nicméně **změna č. 3 ÚP Kostelec u Křížků obsahuje pouze jednu věcnou změnu,** která je popsána výše této části odůvodnění. Ostatní části správního území jsou do grafické části zařazeny z důvodu, že u některých z nich dochází ke změně kódového označení nebo změně názvu plochy s rozdílným způsobem využití. **Zásadním důvodem pro zařazení celého správního území jsou však opět nové právní předpisy, kdy nový stavební zákon a jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb. stanovily nové nároky zejména na datovou část (strukturu, obsah metadat) územního plánu, bez jejíhož naplnění nelze získat potvrzení z kontrolního nástroje, že územně plánovací dokumentace (změna a následně i úplné znění) splňuje nároky na standard datové části územně plánovací dokumentace.** Ač tedy k žádným věcným změnám a dopadům (mimo výše uvedené) v rámci územně plánovací dokumentace obce Kostelec u Křížků nedochází, **mění se vnitřní struktura datové části u všech ploch s rozdílným způsobem využití dle datového modelu a požadavků na datovou stránku územně plánovací dokumentace danou právními předpisy.** Z těchto důvodů jsou všechny plochy s rozdílným způsobem využití zahrnuty do řešeného území, ač u nich nedochází k žádné změně vlastního využití (ani územně, ani novým grafickým vyjádřením), nicméně jsou obsahem datového balíčku, který následně musí s kladným výsledkem projít kontrolou elektronickým kontrolním nástrojem.

#### **4. Odůvodnění stanovené koncepce veřejné infrastruktury**

- (4) Jelikož je nová zastavitelná plocha vymezována jako jeden z druhů ploch občanské vybavenosti, tj. veřejné infrastruktury, je do této kapitoly doplněna též zmínka o existenci této nové plochy v územním plánu a jejím předpokládaném využití.

S ohledem na nové stanovení struktury obsahu územního plánu se mění název kapitoly. Z pohledu zákonem stanovené standardizace územních plánů patří mezi standardizované jevy též stanovení konkrétních názvů a kódového označení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Z tohoto důvodu jsou názvy a kódy ploch s rozdílným využitím použité v této kapitole nahrazeny standardizovanými názvy a kódy. Jedná se o změny zcela formálního charakteru vyvolané změnou právních předpisů v oblasti územního plánování.

#### **5. Odůvodnění stanovené koncepce uspořádání krajiny**

- (5) S ohledem na nové stanovení struktury obsahu územního plánu se mění název kapitoly. Z pohledu zákonem stanovené standardizace územních plánů patří mezi standardizované jevy též stanovení

konkrétních názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Z tohoto důvodu jsou názvy ploch s rozdílným využitím použité v této kapitole nahrazeny standardizovanými názvy. Jedná se o změny zcela formálního charakteru vyvolané změnou právních předpisů v oblasti územního plánování.

## **6. Odůvodnění stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

- (6) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití se v obecné rovině nemění. U některých ploch se s odkazem na nové pojetí jednotného standardu územních plánů mění jejich kódové označení nebo se upravuje jejich název. Vnitřně však zůstávají zcela beze změny (**vyjma změn uvedených v dalším bodě**). Z hlediska důsledků pro jednotlivé uživatele územního plánu se jedná čistě o formální změny.

Ve správním území obce Kostelec u Křížků byla vymezena jedna nová zastavitelná plocha Z.10 s využitím plochy občanského vybavení – sport (OS). V souvislosti s jejím specifickým využitím je do podmínek využití plochy OS pro tuto plochu na jisto potvrzeno, že je možné v ní realizovat také stavby, zařízení a činnosti související s jezdeckým a chovem koní. Přitom však není popřena možnost využít i jiné podmínky využití stanovené pro plochy OS. Jak již bylo uvedeno výše, v závislosti na změně jednotného standardu územních plánů se dále mění názvosloví některých ploch či jejich indexy (kódy).

Obecně lze shrnout, že v rámci ploch s rozdílným způsobem využití dochází k jejich převodu do standardu platného pro územní plány od 1. 7. 2024. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou pojmenovány dle standardizovaných názvů a je jim přiřazen též standardizovaný index, jak je uvedeno i výše a názorně sepsáno v textové části kapitoly 6. výroku. Věcné změny v této kapitole a grafické části jsou taktéž popsány výše.

## **7. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**

- (7) Rozsah veřejně prospěšných staveb zůstává beze změn, pouze se mění jejich kódové označení stanovené jednotným standardem územních plánů. Také se mění název kapitoly v návaznosti na nově stanovený název v novém stavebním zákoně.
- (8) Kapitola týkající se veřejně prospěšných staveb s předkupním právem se s odkazem na novou strukturu obsahu územního plánu a jeho změny ruší, neboť již není v příloze č. 8 nového stavebního zákona uvedena.

## **8. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena**

- (9) Vzhledem k tomu, že příslušné orgány vyloučily negativní vliv změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků na EVL a PO soustavy NATURA a potenciálně významně negativní vliv změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků na životní prostředí, nezpracovává se kompletní vyhodnocení vlivů změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků na udržitelný rozvoj území a žádná kompenzační opatření nejsou navrhována.

V souvislosti se zákonnými povinnostmi se mění název kapitoly.

- (10) Kapitola týkající se počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části se s odkazem na novou strukturu obsahu územního plánu a jeho změny ruší, neboť již není v příloze č. 8 nového stavebního zákona uvedena.

## **9. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

- (11) Kapitola týkající se územních rezerv se věcně nemění.

V souvislosti se zákonnými povinnostmi se mění název kapitoly.

## **10. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

- (12) Kapitola týkající se územních studií se věcně nemění.

V souvislosti se zákonnými povinnostmi se mění název kapitoly a kód plochy Z1 se upravuje do standardizované podoby, kdy mezi písmeno a číslo se vkládá tečka.

## **J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

V rámci řešení návrhu změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků nebyly identifikovány záležitosti nadmístního významu, které by měly být nově vymezovány ve změnách Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

## **K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Obec Kostelec u Křížků má zpracovaný nový územní plán, který nabyl účinnosti dne 24. 11. 2015. V roce 2022 (konkrétně 22. 6. 2022) nabyla účinnosti změna č. 1 a v roce 2023 (9. 8. 2023) změna č. 2. Změna č. 3 vymezuje jednu novou zastavitelnou plochu o výměře cca 0,18 ha pro specifické využití, které je zařazeno do oblasti občanského vybavení - sport. V této oblasti obsahuje územní plán pouze plochy stavové, které jsou již zaplněny existující sportovní funkcí – zejména se jedná o fotbalové hřiště se zázemím a sportovní halu se zázemím. Nová vymezená plocha má do obce přinést nový druh sportovního využití pro jezdeckví a chov koní, kdy stávající plochy OS nejsou pro tuto novou sportovní funkci vhodné či dokonce vzájemně slučitelné.

## **L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Změna č. 3 ÚP Kostelec u Křížků není zpracovávána v podrobnosti územního plánu s prvky regulačního plánu.

## **M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

### **1. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně**

Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (dále též jen "BPEJ"). Vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení, kdy

- první číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu<sup>1</sup> (označeny kódy 0-9),
- druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce<sup>2</sup> (01-78),
- čtvrtá číslice stanoví kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám.
- pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovosti.

Tabulka Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, kdy záhlaví tabulky značí následující údaje:

- A: Označení plochy / koridoru
- B: Navržené využití
- C: Souhrn výměry záboru (ha)
- I., II., III., IV., V.: Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)
- D: Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu
- E: Informace o existenci závlah
- F: Informace o existenci odvodnění

---

<sup>1</sup> Klimatické regiony byly vyčleněny na základě podkladů ČHMÚ v Praze výhradně pro účely bonitace zemědělského půdního fondu (ZPF) a zahrnují území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. V ČR bylo vymezeno celkem 10 klimatických regionů.

<sup>2</sup> Hlavní půdní jednotka je účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí a u některých hlavních půdních jednotek výraznou svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu.

- **G:** Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
- **H:** Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) vyhlášky, tj. informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch:

A	B	C	I.	II.	III.	IV.	V.	D	E	F	G	H
Z.10	Plocha občanské vybavení sport	0,18	0,00	0,00	0,01	0,17	0,00	0,00	-	-	-	-
Σ	Celkem	0,18	0,00	0,00	0,01	0,17	0,00	0,00	-	-	-	-

Celkový zábor ZPF činí **0,18 ha**. Jedná se o zábor pro specifické využití, které je prováděno v kombinaci soukromého a veřejného zájmu. Veřejným zájmem je v tomto případě rozvoj nové funkce v oblasti sportu v obci – tj. jezdeckví, které dotvoří sportovní nabídku činností v obci. Z pohledu zastavitelných ploch není ve správním území obce vymezena žádná nová rozvojová plocha pro uvedené využití. S ohledem na šetrný způsob využití plochy pro oblast sportu je zábor zemědělské půdy méně kvalitních tříd obhajitelný.

Třídy ochrany zemědělské půdy (možné rozpětí I. – V.; příloha metodického pokynu ze dne 12. 6. 1996 č. j. OOLP/1067/96):

- do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popř. pro liniové stavby zásadního významu,
- do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné
- do 3. třídy jsou sloučeny půdy v klimatickém regionu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro eventuální výstavbu,
- do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou a využitelné i pro výstavbu,
- do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitéch, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné. lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

## **2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa**

Navrhovaná změna se nedotýká lesních pozemků.

## **3. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení**

Dle předaných ÚAP obcí nebyly v měněné části územního plánu uskutečňovány investice do půdy, a to jak do plošného odvodnění pozemků, tak do liniových melioračních staveb.

## **4. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení**

Změna č. 3 ÚP Kostelec u Křížků se nedotýká areálů či objektů zemědělské výroby. Nelze tedy předpokládat, že by změna č. 3 ÚP Kostelec u Křížků měla na stavby zemědělské prvovýroby ve městě Kostelec u Křížků negativní vliv.

## **5. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení**

Uspořádání zemědělského půdního fondu v území je patrné z výkresu „výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ provedeném v měřítku 1: 5 000, který je nedílnou součástí grafické části odůvodnění tohoto územního plánu. Z výkresu je patrné jak rozdělení zemědělského půdního fondu do jednotlivých BPEJ, tak třídy ochrany ZPF. Projektantovi nebyly předány žádné informace o probíhajícím nebo dokonce proběhnutých pozemkových úpravách.

## **6. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch**

V rámci změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků je vymezena jedna nová zastavitelná plocha o rozloze cca 0,18 ha. Plocha svým využitím přináší do obce nové možnosti z pohledu nabídky sportovních aktivit, její budoucí využití je zaměřeno na jezdeckví, resp. je vymezena v oblasti veřejného vybavení – sport. Další odůvodnění týkající se například lokace vymezené plochy je uvedeno v kapitolách výše.

## **N. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ**

<b>Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum</b>	<b>Způsoby vypořádání</b>
---	---------------------------

Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	Požadavky na úpravu dokumentace změny
<p><b>01 / Povodí Vltavy, státní podnik / 12.1.2026</b></p> <p>Státní podnik Povodí Vltavy obdržel dne 9.12.2025 oznámení návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků. Pořizovatelem je Obecní úřad Kostelec u Křížku, Kostelec u Křížků 73, 251 68 Kamenice, zodpovědná osoba pořizovatele: Petra Francová, starostka obce. Zpracovatelem změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků je Ateliér T-plan s.r.o., Ing. arch. Karel Beránek, CSc., Sezimova 380/13, 140 00 Praha 4, odůvodnění: Ing. arch. Karel Beránek CSc. (části zpracovávané projektantem) a Ing. arch. Radek Boček (části zpracovávané pořizovatelem). Předmětem změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků je změna využití pozemku parc. č. 458 v k.ú. Kostelec u Křížků z nezastavěného území na zastavitelnou plochu s využitím odpovídajícím občanskému vybavení sport doplněným o možnost výstavby zázemí pro jezdeckví a chov koní. Změna je na základě zadání, které schválilo zastupitelstvo obce, pořizována ve sloučeném společném a veřejném projednání. Jedná se o plochu Z.10. Ad A) Povodí Vltavy, státní podnik jako oprávněný investor nemá k návrhu změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků námitek. Ad B) Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, souhlasíme s návrhem změny č. 3 územního plánu Kostelec u Křížků bez připomínek. Toto vyjádření správce povodí platí dva roky ode dne jeho vydání.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Jedná se de iure o kladné vyjádření oprávněného investora a kladné vyjádření správce povodí bez připomínek.</p>
<p><b>02 / Obec Kostelec u Křížků / 22.1.2026</b></p> <p>Obec Kostelec u Křížků uplatnila během veřejného projednání návrhu změny č. 3 územního plánu tyto připomínky:</p> <p>1) Požadujeme zapracovat změnu označení ve výkresu „Koncepce veřejné infrastruktury“ z místní komunikace (žlutá) na účelovou komunikaci</p>	<p><b>VYHOVĚT</b></p> <p><b>Uvedené komunikace budou vymezeny jako účelové komunikace, tedy dle legendy úplného</b></p>

(hnědá). Vymezení území dotčeného připomínkou:  
Katastrální území: Kostelec u Křížků, pozemky parc.  
č. 91/85, 91/37, 63, 510, 265/49.

Odůvodnění: Komunikace se nachází na pozemcích  
ve vlastnictví fyzických osob, dle § 9 odst. 1, zákona  
č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích,  
se jedná o účelové komunikace.

2) Požadujeme zpracovat změnu označení v  
hlavním výkresu z PU veřejná prostranství  
všeobecná na BI bydlení individuální, stabilizované.

Vymezení území dotčeného připomínkou: katastrální  
území Kostelec u Křížků, pozemky parc. č. 91/81.

Odůvodnění: pozemek je v katastru nemovitostí  
veden jako zahrada, je tak i užíván.

**znění po vydání změny č. 3 územního plánu jako  
plochy „DX – doprava jiná“. Do podmínek  
přípustného využití budou uvedeny účelové  
komunikace.**

Není důvod nevyhovět požadované zpřesnění, které  
je předmětem této připomínky ze strany Obce  
Kostelec u Křížků.

#### **VYHOVĚT**

**Pozemek parc. č. 91/81 bude vymezen jako  
plocha „BI“.**

Není důvod nevyhovět požadované zpřesnění, které  
je předmětem této připomínky ze strany Obce  
Kostelec u Křížků, pozemek leží v rámci  
zastavěného území sídla Kostelec u Křížků a je  
veden v KN jako zahrada a je plně antropogenně  
nyní využíván, viz obr. pod textem, navíc se jedná o  
miniaturní pozemek o výměře pouhých 28 m<sup>2</sup>:



## **O. POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDEDEM**

Změna č. 3 ÚP Kostelec u Křížků je zpracována v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace daný novým stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. Pořizovatel doplnil kontrolu dat změny č. 3 ÚP Kostelec u Křížků provedenou kontrolním nástrojem ETL v Národním geoportálu územního

plánování s kladným výsledkem též o vizuální kontrolu podoby standardizovaných jevů dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. Na základě obou těchto kontrol lze konstatovat soulad změny územního plánu s jednotným standardem.

## **TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN – SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA**

### **Použité zkratky:**

- stavební zákon – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, případně zákon č. 183/2000 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (označovaný převážně jako stavební zákon v tehdejší znění),
- správní řád – zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 144/1992 Sb. – zákon o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 100/2001 Sb. – zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 13/1997 Sb. – zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 380/2002 Sb. – vyhláška č. 480/2002 Sb. Ministerstva vnitra k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška 271/2019 Sb. – vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu Ministerstvo životního prostředí,
- PÚR ČR 2008 – Politika územního rozvoje České republiky, pokud není uvedeno jinak, míněno ve znění 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. a 9. aktualizace, ve znění závazném od 1.9.2021,
- ZÚR JČK - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. 9, 12., 14., 15. a 16. aktualizace,
- ÚP – územní plán,
- ÚAP – územně analytické podklady,
- ÚPD – územně plánovací dokumentace,
- SEA – posouzení vlivů ZÚR nebo územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona,
- NATURA – je celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, která umožňuje zachovat typy evropských stanovišť a stanoviště evropsky významných druhů v jejich přirozeném areálu rozšíření ve stavu příznivém z hlediska ochrany nebo popřípadě umožní tento stav obnovit, viz § 3 odst. 1 písm. r) zákona 114/1992 Sb.,
- ŽP – životní prostředí
- p. p. č. – pozemek / parcela parcelní číslo,
- p. č. – parcelní číslo, údaje dle katastru nemovitostí.