

Územní plán

KOSTELEČ U KŘÍŽKŮ

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Kostelec u Křížků
Datum nabytí účinnosti úplného znění po změně č. 1 územního plánu	
Pořizovatel Oprávněná úřední osoba	Městský úřad v Říčanech Ing. Čestmíra Šťastná vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje
Podpis a razítko	

Obsah úplného znění po změně č. 1 územního plánu:

1. Vymezení zastavěného území	3
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
4. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění	5
5. Koncepce uspořádání krajiny	8
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	12
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	22
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Kostelec u Křížků	22
9. Stanovení kompenzačních opatření podle příslušného ustanovení stavebního zákona	22
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	22
11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	22

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 rekreaci, podél silnice v centrální části obce jsou soustředěny plochy občanského vybavení typu veřejná infrastruktura, hřbitovy a 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, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce využití území vychází ze stávající koncepce sídla, ve kterém převládá bydlení doplněné občanským vybavením, plochami pro rodinnou rekreaci a plochami pro drobnou řemeslnou výrobu. 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 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 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 Z1), 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 zachovaná. 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.

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

Z1 – zastavitelná plocha „Žlabová“ v centrální části obce

rozloha: 5,94 ha

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

nezbytná podmínka realizace: územní studie pro celou plochu Z1, 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

Z2 – zastavitelná plocha „u hřbitova“ v centrální části obce

rozloha: 0,52 ha

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

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 Z2 od hřbitova

Z3 – zastavitelná plocha „Na stráni“ v severovýchodní části území

rozloha: celkem 0,71 ha

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

nezbytná podmínka realizace: není

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

Z4 – zastavitelná plocha u vjezdu do obce od Želivce

rozloha: 0,08 ha

základní využití plochy: výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba

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)

Z5 – zastavitelná plocha u Kosteleckého rybníka

rozloha: 0,73 ha

základní využití plochy: občanské vybavení – veřejná infrastruktura

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou

Z7 – zastavitelná plocha „Kozí hřbety“ na jihu území

rozloha: 0,84 ha

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

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou

Z8 – zastavitelná plocha za obecním úřadem

rozloha: 0,08 ha

základní využití plochy: občanské vybavení – veřejná infrastruktura

nezbytná podmínka realizace: není

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

Z9 – zastavitelná plocha na východě území

rozloha: 1,85 ha

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

nezbytná podmínka realizace: není

specifické podmínky: nejsou

Plochy přestavby v řešeném území vymezeny nejsou.

Plochy systému sídelní zeleně

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

4. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění

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 veřejnou infrastrukturu – OV, komerční zařízení malá a střední – OM, tělovýchovná a sportovní zařízení – OS a hřbitovy – OH. Jsou navrženy dvě zastavitelné plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura. V lokalitě u Kosteleckého rybníka je navržena zastavitelná plocha Z5 a u obecního úřadu plocha Z8 jako manipulační plocha pro potřeby přilehlé stávající plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura.

4.2. Plochy veřejných prostranství

Plochy veřejných prostranství – PV 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 m².

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 Z1 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

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 řád 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 zatrubněnými 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.

ZÁSOBNÍ 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 Z7.

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 6c).

ZÁSOBNÍ 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.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný smluvní svoz 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.

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 – NL, plochy smíšené nezastavěného území s funkcí přírodní a zemědělskou – NSpz, plochy vodní a vodohospodářské – VV, plocha občanského vybavení – OM (stávající hájovna ve středu obory) a plocha bydlení – BV (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). 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 – BV, 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, lesní – NL, přírodní – NP, vodní a vodohospodářské – VV, plochy smíšené nezastavěného území – NSpz, plochy veřejných prostranství – PV, plochy technické infrastruktury – TI). 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.

Územní systém ekologické stability

Kostru ekologické stability území tvoří územní systém ekologické stability (ÚSES) a významné krajinné prvky (VKP). VKP ze zákona jsou lesy, rašeliniště, 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, dále plochy vodní a

vodohospodářské – VV, plochy lesní – NL a smíšené 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, VV

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, VV

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

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, NSpz, VV

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

TABULKOVÁ ČÁST

BIOCENTRA A BIOKORIDORY

PRVEK: Regionální biokoridor					
Název:	RK1200	číslo:	1	k.ú.	Kostelec u Křížků
Funkční členění:	Funkční				
Popis:	Osa ragonálního biokoridoru procházející oborou Březka.				
Kultura:	les, louky, voda				
Návrh opatření:	Hospodaření dle LHP				
Plocha v návrhu ÚP:	NSzlm - plochy smíšené nezastavěného území W - 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:	NP - plochy přírodní W - plochy vodní a vodohospodářské NL - 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:	NP - 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 hospodačit dle LHP, podpora přirozené druhové skladby		
Plocha v návrhu ÚP: NP - plochy přírodní W - plochy vodní a vodohospodářské NL - 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 hospodačit dle LHP, podpora přirozené druhové skladby		
Plocha v návrhu ÚP: NP - plochy přírodní W - plochy vodní a vodohospodářské NL - 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, tmka, 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: NP - 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: NP - plochy přírodní W - plochy vodní a vodohospodářské		
Výměra v ÚP: 1,61 ha		

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.

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.

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

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

PLOCHY BYDLENÍ – 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 m² (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 soliterní
- maximální výška objektů je stanovena na 8 m, na ploše Z2 max. 6 m
- maximální výměry nově oddělovaných stavebních pozemků nejsou stanoveny
- minimální výměry nově oddělovaných stavebních pozemků jsou stanoveny takto:
 - v zastavěném území 800 m²,
 - v zastavitelných plochách 1000 m²
- maximální zastavění stavebního pozemku je stanoveno na 25%

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – 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 m² (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 soliterní
- maximální výška objektů je stanovena na 8 m
- max. zastavění stavebního pozemku je stanoveno na 25 %

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – 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 soliterní
- maximální výška objektů je stanovena na 8 m
- min. výměra stavebního pozemku je stanovena na 800 m²
- max. zastavění stavebního pozemku je stanoveno na 25 %

PLOCHY REKREACE – 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 – 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 Z5 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 Z5 je stanoveno na 10 %

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – 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 – 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)

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

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OH – hřbitovy

Hlavní využití:

- veřejné a vyhrazené pohřebiště

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – 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 Z4 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 Z4 u silnice na Želivec)

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška stávajících objektů nebude překročena
- na ploše Z4 přízemní objekt s výškou max. 6 m, zastavění plochy Z4 max. 25 %

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – 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

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 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 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 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 Z2 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 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 – 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 – 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 jakéhokoli 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 – 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, krajinotvornou, 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 – 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 Kosteckého rybníka

PLOCHY SMÍŠENÉ 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 odlehlé 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 procentuelně 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 – komunikace v ploše Z1 (západní strana)

Veřejně prospěšná opatření k založení a ochraně prvků ÚSES:

VU1 – osa regionálního biokoridoru RK 1200 – stanoveno v ZÚR

VU2 – lokální biocentrum „Na stráni“

VU3 – lokální biocentrum „Na Lambujce“

VU4 – lokální biokoridor „Na stráni“

VU5 – lokální biokoridor „V Radějovech“

VU6 – lokální biokoridor „Na Lambujce“

VU7 – lokální biokoridor „Na bahnech“

8. 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.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle příslušného ustanovení stavebního zákona

Dotčený orgán státní správy ve svém stanovisku k zadání ÚP Kostelec u Křížků vyloučil významný vliv návrhu ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. ÚP Kostelec u Křížků nemá významný negativní vliv na příznivý stav nebo celistvost žádné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

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

Textová část úplného znění po změně č. 1 územního plánu Kostelec u Křížků má 22 listů, grafická část obsahuje 9 výkresů.

11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Pro zastavitelnou plochu Z1 bude zpracována územní studie, která bude řešit parcelaci plochy, umístění veřejných prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu v rozsahu celé vymezené plochy Z1. 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.