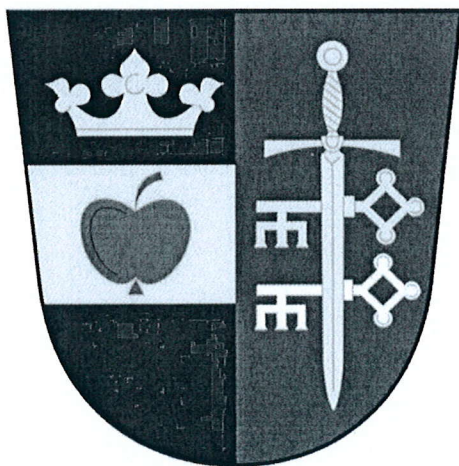


## Příloha č. 1 - srovnávací text

vypracovaný nad Úplným zněním územního plánu Rosovice vyhotoveným po změně č. 1



## Obsah

A	Textová část.....	5
A.1	Vymezení zastavěného území.....	5
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot.....	5
A.2.1	Koncepce rozvoje území obce .....	5
A.2.2	Ochrana a rozvoj hodnot .....	5
A.3	Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	5
A.3.1	Urbanistická koncepce.....	5
A.3.2	Vymezení zastavitelných ploch (Z) a ploch přestavby (P).....	6
A.3.3	Systém sídelní zeleně.....	8
A.4.1	Technická infrastruktura – energetika.....	9
A.4.2	Technická infrastruktura – vodní hospodářství .....	10
A.4.3	Dopravní infrastruktura .....	11
A.4.4	Občanské vybavení, veřejný prostor .....	12
A.4.5	Odpadové hospodářství.....	12
A.5.1	Koncepce uspořádání krajiny.....	12
A.5.2	Ochrana přírody a krajiny .....	14
A.5.3	Územní systém ekologické stability.....	14
A.5.4	Prostupnost krajiny.....	15
A.5.5	Protierozní opatření.....	15
A.5.6	Ochrana před povodněmi.....	15
A.5.7	Rekreace .....	15
A.5.8	Staré ekologické zátěže.....	16
A.6.1.	Použité pojmy .....	17
A.6.2.	Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	18
A.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 .....	27

A.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	28
A.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření .....	29
A.11	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....	29
A.12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	29
A.13	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	29
A.14	Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	30
A.15	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....	30
A.16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	30

**Objednatel** **Obec Rosovice**, Rosovice 60, 262 11 Rosovice

**Určený zastupitel** Jan Gregorek, starosta

**Pořizovatel** **Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby**

Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš

Ing. Radim Weber

**Zhotovitel** **ARCHUM architekti**

Oldřichova 187/55

128 00 Praha 2

IČ 01894871

DIČ: CZ01894871

### **Řešitelský tým**

Urbanismus, koordinace: Ing. arch. Michal Petr, č. aut 4516 v ČKA

Ing. arch. Helena Stejskalová, č. aut. 4099 v ČKA

### **Záznam o účinnosti**

Označení správního orgánů, který poslední změnu vydal: Zastupitelstvo obce Rosovice

Pořadové číslo poslední změny: 1.

Datum nabytí účinnosti poslední změny:

Jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka

---

Ing. Radim Weber  
vedoucí oddělení výstavby

otisk razítka

# A Textová část

## A.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni ~~4. 11. 2019~~ 18.8.2020 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

## A.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

### A.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje má následující principy:

- největší plošný rozvoj navržen v sídle Holšiny: ve velké „proluce“ – urbanisticky vhodné doplnění sídla a dále na již zainvestovaných obecních pozemcích,
- v Rosovicích i Holšínách jsou navrženy drobné rozvojové plochy pro obytnou zástavbu, vždy navazují na stávající zástavbu, je zajištěna dopravní obsluha a navržené napojení na technickou infrastrukturu,
- koncepce rozvoje vychází z koncepce stanovené předchozím územním plánem (F. Pěč, 1999),
- na více místech jsou navrženy plochy soukromé zeleně (většinou vycházející z požadavků vlastníků) jako vhodný předěl mezi sídlem a krajinou,
- je navržena jedna plocha pro drobnou komerci, tam, kde nebude střet s jiným využitím, tedy jako přechod mezi obytnou zástavbou a zemědělskými stavbami,
- důraz na vhodný přechod sídla do krajiny (plochy ochranné nebo soukromé zeleně na okraji zastavěného území),
- regulace míry využití území a maximální výškové hladiny zástavby,
- typ obytné zástavby jsou pouze rodinné domy.

### A.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot

V řešeném území se nachází hodnoty přírodní (Natura 2000 – Evropsky významná lokalita Hradec a Kuchyňka, Přírodní park Hřebeny, VKP ze zákona, prvky ÚSES, krajinná zeleň s protierozním účinkem, liniová zeleň, charakteristický krajinný ráz, nivní půdy a další přírodně cenné lokality), urbanisticky hodnotné jsou původní části obou sídel, architektonickými hodnotami je nemovitá kulturní památka a některé původní venkovské stavby (vymezené jako „významné stavby“), nachází se zde i území s archeologickými nálezy. U vytipovaných významných staveb nesmí být při případných rekonstrukcích narušen venkovský charakter staveb.

Všechny tyto hodnoty jsou v územním plánu popsány, jsou definovány formy jejich ochrany a jsou graficky vyznačeny v koordinačním výkresu. Podrobněji k ochraně a rozvoji hodnot v samostatné kapitole C.5.8.

## A.3 Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### A.3.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce navrhuje přiměřený rozvoj obce za udržení vysokého standardu obytného prostředí, dostatečný rozvoj technické infrastruktury, dále řeší příznivé uspořádání krajiny, ochranu krajinných hodnot a udržení zdravého životního prostředí.

Urbanistická koncepce je shrnuta do následujících principů.

- **koncepce rozvoje**
  - největší plošný rozvoj pro obytnou zástavbu je navržen v sídle Holšiny
  - v Rosovicích i Holšínách jsou navrženy drobné rozvojové plochy pro obytnou zástavbu, vždy navazují na zastavěné území
  - regulace míry využití území a maximální výškové hladiny zástavby
  - je navazováno na koncepci rozvoje předchozího územního plánu
  - je vymezena plocha pro drobnou komerci pro posílení ekonomické základy v obci
  - z dnešního pohledu lehce předimenzované rozvojové plochy, vymezené předchozím územním plánem, jsou v některých případech převedeny do rezervy
- **koncepce uspořádání krajiny**
  - zachování a rozvoj znaků krajiny
  - opatření pro podporu retence, optimalizaci vodního režimu krajiny a ekologické stability
  - protierozní opatření
  - důraz na stabilizaci a obnovu niv vodních toků
  - zajištění prostupnosti krajiny, obnova liniové zeleně
- **koncepce veřejné infrastruktury**
  - zajištění dostatečné kapacity technické infrastruktury pro navržený rozvoj
  - návrh nové dopravní infrastruktury v rozvojových lokalitách
  - koncepce veřejného prostoru a veřejné zeleně (jsou definovány ve stabilizovaných i nově navržených plochách)
  - prověřena potřeba občanského vybavení pro plánovaný rozvoj
- **rekreace**
  - vymezení dvou drobných ploch pro individuální rekreaci v návaznosti na tu stávající
  - výrazné doplnění cestní sítě a souvisejících krajinných opatření (doprovodná zeleň, návrh vyhlídkového místa)
- **řešení závad a potenciálních střetů v území**
  - střetový záměr na obytnou zástavbu v sousedství zemědělských staveb je řešen vymezením plochy pro komerci s dostatečným odcloněním ochrannou zelení
  - bývalé vojenské areály jsou po dohodě s vlastníky navrženy a) západní areál – na navrácení k funkcím lesa, zůstane pouze stávající stavba využívaná k přechodnému ubytování; b) východní areál – k provozování stávající drobné výroby, související především s lesním hospodářstvím
  - pro plochu v sídle Rosovice s potenciálním negativním vlivem na okolí jsou stanoveny regulativy nepovolující takovéto vlivy, také v souladu se změnou č. 1 ÚPO Rosovice
  - na některých místech nevhodný přechod sídla do krajiny je řešen navržením soukromé nebo izolační zeleně

### A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch (Z) a ploch přestavby (P)

#### Zastavitelné plochy

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy (plochy změn vně zastavěného území).

Označení plochy	Využití	Rozloha (m <sup>2</sup> )
-----------------	---------	---------------------------

Z01	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura – silniční	14 876
Z02a	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura – silniční	4 696
Z02b	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura – silniční	11 904
Z03	venkovské bydlení	5 772
Z04	technická infrastruktura	2 435
Z05	venkovské bydlení	8 364
Z06	venkovské bydlení, soukromá zeleň – zahrady	14 219
Z07	venkovské bydlení	640
Z08	individuální rekreace	1 923
Z09	individuální rekreace	3 689
Z10	individuální rekreace	3 972
Z11	venkovské bydlení	7 405
Z12	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura – silniční, zeleň veřejná	8 627
Z13	venkovské bydlení, dopravní infrastruktura – silniční	9 100
Z14	venkovské bydlení	2 041
Z15	venkovské bydlení, zeleň veřejná, zeleň ochranná	9 381
Z16	venkovské bydlení	1 768
Z17	soukromá zeleň – zahrady	12 981
Z18	venkovské bydlení, ZS, zeleň veřejná	5 747
Z19	zeleň ochranná, dopravní infrastruktura – silniční	1 529
Z20	venkovské bydlení	4 202
Z21	soukromá zeleň – zahrady	1 125
Z22	dopravní infrastruktura – silniční	305
Z23	dopravní infrastruktura – silniční	8 824
Z24	venkovské bydlení, zeleň veřejná	10 978

TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

### Plochy přestavby

Územní plán dále vymezuje následující plochy přestavby (plochy změn v zastavěném území)

Označení plochy	Využití	Rozloha (m <sup>2</sup> )
P01	zeleň veřejná, dopravní infrastruktura – silniční	1 646
P02	venkovské bydlení	2 936
P03	soukromá zeleň – zahrady	5 041
P04	venkovské bydlení, drobná komerce, zeleň ochranná	12 255
P05	zeleň ochranná	3 042

TABULKA 2 NAVRŽENÉ PLOCHY PŘESTAVBY

Zastavitelné plochy jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

## Plochy změn v krajině

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině.

Označení plochy	Využití	Rozloha (m <sup>2</sup> )
K01	zeleň ochranná	955
K03	zeleň ochranná	2 396
K04	plochy lesní – obnova lesa na plochách bývalého voj. areálu	8 852
K05	plochy přírodní	34 131
K06	dopravní infrastruktura – silniční	919
K07	plochy přírodní	69 468
K08	dopravní infrastruktura – silniční	3 660
K09	dopravní infrastruktura – silniční	2 147
K10	plochy přírodní	27 038
K11	plochy přírodní	1 489
K12	plochy přírodní	50 105
K13	plochy smíšené nezastavitelné	10 240
K14	plochy smíšené nezastavitelné	11 216
K15	plochy přírodní	21 576
K16	zeleň ochranná	403
K17	plochy přírodní	31 360
K18	plochy přírodní	7 472
K19	plochy přírodní	5 755
K20	plochy přírodní	21 122
K21	plochy přírodní	8 126
K22	plochy přírodní	28 539
K23	plochy smíšené nezastavitelné	10 183

TABULKA 3 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

Plochy změn v krajině jsou patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

### A.3.3 Systém sídelní zeleně

Územní plán navrhuje systém sídelní zeleně, který je založen na územní ochraně stávajících ploch zeleně a jejich systémovém doplnění ve vazbě na rozvojové plochy. Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty: soukromá zeleň zahrad (zeleň vyhrazená), stávající a navržená zeleň veřejných prostranství, izolační zeleň, a dále doprovodná zeleň podél komunikací. Systém sídelní zeleně doplní veřejná zeleň v zastavitelných plochách i zeleň soukromá, jejíž rozsah stanovuje koeficient zeleně v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

## **A.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení plochy a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

### **A.4.1 Technická infrastruktura – energetika**

Rozvoj v řešeném území je rozložen po celém sídle, rozvojové záměry jsou většinou malého rozsahu a jsou situovány jak uvnitř stávající zástavby, tak i po jejím okraji. Hlavní rozvojové plochy se nacházejí v sídle Holšiny. Návrh nových rozvojových ploch z velké části respektuje stávající trasy venkovního vedení. Vzhledem k celkově malému rozsahu uvažované zástavy bude většina ploch zásobována ze stávajících NN rozvodů. Pro posílení stávající sítě trafostanic je navrhováno doplnění novými trafostanicemi. Nové trafostanice budou kabelové napojené kabelovými přípojkami 22 kV.

Přes celé řešené území je navržena nová trasa nadzemního elektrického vedení 110 kV a je vymezen koridor v šíři 400 m. Trasa i koridor jsou vyznačeny v hlavním výkresu a ve výkresu technické infrastruktury.

#### **Návrh rozvoje elektrorozvodů v jednotlivých plochách**

P02 – 4 RD – venkovské bydlení – napojeno ze stávající sítě NN  
P04 – malá komerce, venkovské bydlení – napojeno z nové kabelové trafostanice N2-TS  
Z01 – 10 RD – venkovské bydlení, napojeno ze stávající sítě NN  
Z02a – venkovské bydlení, napojeno z nové trafostanice N1-TS  
Z02b – venkovské bydlení, napojeno ze stávající sítě NN  
Z03 – 3 RD – venkovské bydlení, napojeno ze stávající sítě NN  
Z04 – technická infrastruktura – napojeno ze stávající sítě NN  
Z05 – 4 RD – venkovské bydlení, napojeno ze stávající sítě NN  
Z06 – venkovské bydlení – napojeno z nové trafostanice N3-TS  
Z07 – 1 RD – napojeno ze stávající sítě NN  
Z08 – rekreační plochy – napájení ze stávající sítě  
Z09 – rekreační plochy – napájení ze stávající sítě  
Z10 – 4 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě  
Z11 – 6 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě  
Z12 – 8 RD – venkovské bydlení, napojeno z nové trafostanice N4-TS  
Z13 – 5 RD – venkovské bydlení, napojeno z nové trafostanice N4-TS  
Z14 – 2 RD – venkovské bydlení, napojeno z nové trafostanice N4-TS  
Z15 – 8 RD – venkovské bydlení, napojeno z nové trafostanice N4-TS  
Z16 – 2 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě  
Z18 – 1 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě  
Z20 – 1 RD – venkovské bydlení, napájení ze stávající sítě  
Z24 – 6 RD – venkovské bydlení, napojeno z nové trafostanice N4-TS

#### **Doporučení pro rozvoj zásobování el. energií:**

a) Zrušení části venkovního vedení

Pro uvolnění ploch Z01 a Z02b k zástavbě je navrženo zrušení části venkovního vedení vedoucí přes tyto plochy. Zrušené vedení bude nahrazeno novým kabelovým okruhem.

b) Nové trafostanice

Stávající síť trafostanic bude doplněna novými kabelovými trafostanicemi. Kabelové trafostanice budou napojeny kabelovým vedením.

c) Nový distribuční rozvod 22 kV

Pro napojení nových trafostanic je navrhován kabelový okruh vedení 22 kV. Tento okruh řeší i napájení stávajících trafostanic po zrušení části stávajícího venkovního vedení.

d) Sekundární rozvody 0,4 kV

Od nových i stávajících trafostanic bude nová zástavba napojena kabelovými podzemními rozvody 0,4 kV.

#### **Sdělovací zařízení**

Rozvojové lokality budou napojeny na stávající sdělovací rozvody.

Veškeré eventuální záměry výstavby v blízkosti trasy RR paprsku je nutno projednat se správcí zařízení z důvodu možného vlivu na RR přenos.

#### **Plyn**

Rozvojové lokality budou napojena na stávající STL potrubní rozvody.

### **A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství**

#### **Zásobování pitnou vodou**

Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Výhledově se uvažuje s prodloužením vodovodního řadu z Rosovic do sousední obce Kotečnice.

Stávající vodovodní rozvody jsou vyhovující, do budoucna lze uvažovat s připojením nových návrhových lokalit. V rámci projektové dokumentace řeší připojení nových návrhových lokalit na vodovod pro veřejnou potřebu bude provedeno prověření dostatečné kapacity stávajících vodovodních rozvodů.

Nové vodovodní rozvody budou realizovány v souladu s požadavky na požární ochranu staveb, viz ČSN 73 0873 – Požární bezpečnost staveb – Zásobování požární vodou. V případě nedostatečné kapacity řadů bude pro nové návrhové lokality řešeno PBŘ v rámci jiných zdrojů požární vody, vodní plochy, požární nádrže, vodoteče viz ČSN 75 2411 – Zdroje požární vody.

#### **Návrhy na opatření**

- Podle rozvoje obce bude provedena potřebná dostavba vodovodu do nové zástavby dle ÚPD.
- Nové návrhové lokality budou připojeny na stávající vodovodní soustavu obce.

#### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Základní kapacita čistírny je uvedena pro výhledový počet obyvatel ve všech částech obce Rosovice včetně vybavenosti a rekreačních objektů.

Parametr	Výhled
Q24	208,97 m <sup>3</sup> /den
Qd=Qv	273,26 m <sup>3</sup> /den
Qh	22,45 m <sup>3</sup> /hod
	= 6,24 l/sec
Qr	76 300 m <sup>3</sup> /rok
BSK 5	83,356 kg/den
EO	1389

TABULKA 4 VÝPOČET POTŘEBNÉ KAPACITY ČISTÍRNÝ ODPADNÍCH VOD

V případě navýšení splaškových vod z místních částí Sychrov a Holšiny bude nezbytné provést výměnu čerpadel ve stávající ČS Sychrov a zajistit tak její kapacitní posílení.

Kanalizační síť bude postupně prodlužována v závislosti na rozvoji obce dle ÚPD. Nové objekty, které se budou připojovat na splaškovou kanalizaci, musí splňovat požadavky na kvalitu odpadních vod dle schváleného Kanalizačního řádu stokové sítě obce.

#### Návrhy na opatření

- zrealizovat intenzifikaci ČOV Rosovice; intenzifikace ČOV zakládá rámec podlimitního záměr dle přílohy č. 1 zákona 100/2001 Sb.
- zajistit zkapacitnění ČS Sychrov v závislosti na rozvoji jednotlivých lokalit
- dobudovat oddílnou splaškovou kanalizaci v místní části Rosovice

U nové zástavby musí být zajištěno, aby rozvojové lokality byly zároveň připojeny na veřejný vodovod i splaškovou kanalizaci s likvidací splaškových vod na obecní ČOV.

Dle projektu intenzifikace ČOV je navrženo OP 50 m (měří se od vnějšího líce budovy či jiných objektů ČOV). V tomto ochranném pásmu není možné realizovat výstavbu pro bydlení, kancelářské a komerční objekty, sportoviště, oddechové zóny.

#### Dešťové vody

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu (§ 20 odst. 5 písmeno c vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

### A.4.3 Dopravní infrastruktura

#### Dálnice a silnice

Územní plán přebírá z nadřazené dokumentace (ZÚR Středočeského kraje, vydané 7.2.2012) trasování přeložky silnice II/114. Trasa v délce 303 m se nachází v severovýchodní části řešeného území.

Vedení silnic II. a III. třídy bude zachováno ve stávajících trasách. Na silniční síti nejsou navrženy žádné úpravy.

#### Místní a účelové komunikace

Existující účelové komunikace budou zachovány ve stávajících trasách. Jsou navrženy následující nové místní či účelové komunikace:

- komunikace v rozvojové lokalitě Z02a,
- komunikace v rozvojové lokalitě Z13,
- komunikace v rozvojové lokalitě Z15,
- komunikace podél hřiště v Rosovicích (rozvojová plocha Z19).

Ostatní rozvojové plochy jsou napojeny ze stávajících komunikací.

#### **Zastávky autobusové dopravy**

Rozmístění stávajících autobusových zastávek na území obce zůstane zachováno.

#### **Parkování**

Budou zachována stávající veřejně přístupná parkoviště v zastavěných částech obce (u obecního úřadu, u kostela). Parkování v rozvojových plochách bude řešeno důsledně na pozemcích příslušejících jednotlivým záměrům.

### **A.4.4 Občanské vybavení, veřejný prostor**

#### **Občanské vybavení**

Nejsou navrženy nové plochy pro nekomerční občanskou vybavenost. Občanská vybavenost je fixována v plochách stávajících.

Jsou vymezeny stávající plochy drobné komerce (restaurace, prodejny, provozovny), dále je navržena jedna nová plocha pro komerční občanskou vybavenost v sídle Rosovice.

#### **Veřejný prostor**

Veřejný prostor je vymezen ve stávajících plochách, navržen je v rezervě R6 ve formě veřejné zeleně a v ploše Z15, také jako veřejná zeleň.

### **A.4.5 Odpadové hospodářství**

Nejsou navrženy žádné změny v odpadovém hospodářství obce.

## **A.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik (viz kapitola C.5.15), je podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje a upřednostňuje posílení polyfunkčního charakteru území, vyjadřuje ji návrh územního plánu (viz výkres 02 – Hlavní výkres):

- A. základním členěním území
- dle způsobu využití na část zemědělskou a lesní; přírodní, produkční a obytnou,
  - zastavěného, zastavitelných ploch a ploch přestavby, při němž jsou respektovány krajinné hodnoty (např. místa výhledů, krajinná zeleň) a je realizován přesah vazeb systému zeleně sídla do krajiny,
  - zastavitelné plochy s různým způsobem využití jsou navrženy v návaznosti na současná zastavěná území, rozptýlená zástavba projektována není,
- B. rozčleněním krajiny na plochy s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitola A.6)
- při uspořádání ploch mimo zastavěné území jsou uplatněny zejména:
    - 1) **plochy zemědělské (NZ)** – zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí (NZ<sub>1</sub>) a plochy trvalých travních porostů (NZ<sub>2</sub>),
    - 2) **plochy lesní (NL)** – zejména lesní porostní celky, případně izolované lesní segmenty, ale také specifické plochy lesních luk a pastvin (NL<sub>1</sub>) a lesní cesty (NL<sub>2</sub>),
    - 3) **plochy smíšené nezastavěného území (NS)** – účelově méně vyhraněné plochy s funkcí zemědělskou (NS<sub>z</sub>), vodohospodářskou (NS<sub>v</sub>) a plochy doprovodné zeleně komunikací (NS<sub>x</sub>),
    - 4) **plochy přírodní (NP)** – plochy pro ochranu přírody a krajiny, především nivy vodních toků spolu s jejich koryty, prameniště či mokřady (NP<sub>2</sub>) a prvky územního systému ekologické stability (NP<sub>1</sub>),
    - 5) **plochy vodohospodářské (W)** – vodní plochy, koryta vodních toků, doprovodná zeleň a jiné související plochy zejména v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu,
    - 6) **plochy dopravní infrastruktury (DS)** – plochy pozemních komunikací všech kategorií, zvláště však účelové komunikace mimo zastavěné území,
  - pomocí těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou v zájmu trvale udržitelného rozvoje realizovány (mnohá opatření se svou působností prolínají):
    - 1) návrh protierozních opatření v místech soustředěného odtoku a určení citlivých, erozně ohrožených pozemků,
    - 2) opatření pro podporu retence a optimalizaci vodního režimu krajiny vymezením ploch přírodních v nivách vodních toků, vymezením ploch zemědělských s trvalými travními porosty a podporou ekologicky stabilnějších prvků krajiny, ploch smíšených nezastavěného území,
    - 3) zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability,
    - 4) zachování, ochrana a obnova znaků krajiny (např. niv, stromořadí, horizontů) respektování provozních vztahů, prostorotvorných vazeb a vizuální kvality krajiny,
    - 5) vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny a její vhodnosti pro rekreaci a odpočinek; respektování rekreačních vazeb,
    - 6) stabilizace podmínek pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví, rybníkářství aj.).
- C. dalšími opatřeními, která mohou být nadřazena stanoveným podmínkám ploch s rozdílným způsobem využití:
- vymezení územního systému ekologické stability lokální úrovně,
  - návrh prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty,
  - návrh na obnovu liniové zeleně (stromořadí) podél komunikací.

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, jež jsou vyjmenovány v kapitole A.3.2.

## A.5.2 Ochrana přírody a krajiny

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě zachování, ochrany a rozvoje přírodě blízkých území, která tvoří páteřní systém ÚSES a významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy).

Důraz je kladen na zachování a obnovu ploch niv a na návrh prvků v současnosti nefunkčního ÚSES.

## A.5.3 Územní systém ekologické stability

Územní plán upřesňuje vymezení prvků ÚSES do měřítka územního plánu v souladu s Metodickými postupy projektování lokálního ÚSES, zajišťuje podmínky pro trvalou udržitelnost existujících prvků ÚSES a územní ochranu ploch pro doplnění prvků chybějících (navržených k založení).

Prvky ÚSES jsou vymezeny na plochách s rozdílným způsobem využití, především na plochách lesních (NL), dále přírodních (NP) a vodních (W), v minimální míře zasahují plochy veřejné zeleně (ZV) a ostatní druhy ploch. Pro zvýšení ekologické stability je vhodné zakládání zelených pásů, remízků, stromořadí podél cest a další drobné krajinné zeleně.

Návrh stabilizuje tyto prvky ekologické stability nebo jejich části:

- lokální biocentrum LBC 1 Díly
- lokální biocentrum LBC 2 Roubená studánka
- lokální biocentrum LBC 3 U Kamene
- lokální biocentrum LBC 4 U Trnové
- lokální biocentrum LBC 5 Trnová
- lokální biocentrum LBC 6 Velký Ždírec
- lokální biocentrum LBC 7 Rosovický hvozd
- lokální biocentrum LBC 8 Nad Sýkorkou
- lokální biocentrum LBC 9 Sájovka
- lokální biocentrum LBC 10 Sychrovský rybník
- lokální biocentrum LBC 11 Říhovka
- lokální biocentrum LBC 12 Jalovčiny
- lokální biocentrum LBC 13 Hůrka
- lokální biocentrum LBC 14 Pod Hůrkou
- lokální biocentrum LBC 15 Pod Borkem
- lokální biocentrum LBC 16 V Drahách
- lokální biokoridor LBK 1-0
- lokální biokoridor LBK 1-7
- lokální biokoridor LBK 2-0
- lokální biokoridor LBK 2-3
- lokální biokoridor LBK 2-6
- lokální biokoridor LBK 2-1
- lokální biokoridor LBK 3-4
- lokální biokoridor LBK 4-0
- lokální biokoridor LBK 4-5
- lokální biokoridor LBK 4-7
- lokální biokoridor LBK 6-0
- lokální biokoridor LBK 6-7
- lokální biokoridor LBK 6-9
- lokální biokoridor LBK 7-11
- lokální biokoridor LBK 8-0
- lokální biokoridor LBK 8-9

- lokální biokoridor LBK 9-0
  - lokální biokoridor LBK 9-10
  - lokální biokoridor LBK 10-11
  - lokální biokoridor LBK 10-13
  - lokální biokoridor LBK 11-0
  - lokální biokoridor LBK 11-12
  - lokální biokoridor LBK 13-14
  - lokální biokoridor LBK 13-15
  - lokální biokoridor LBK 15-16
- Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru NK 62 Třemšín – K56

## A.5.4 Prostupnost krajiny

Územní plán stabilizuje stávající cestní síť, navrhuje účelové komunikace a doplnění jejich doprovodné vegetace. Prostupnost krajiny úzce souvisí s rekreací.

## A.5.5 Protierozní opatření

Ochrana území vůči nepříznivým účinkům eroze spočívá v:

- upevnění a návrhu vymezení a ozelenění niv vodních toků, jakožto ploch přírodních (NP2), tedy podpora retence krajiny,
- návrhu protierozních opatření na zemědělských pozemcích v místech soustředěného odtoku,
- označení erozně citlivých pozemků, kde je nutné uplatnění organizačních, agrotechnických, vegetačních nebo technických protierozních opatření,
- ve fixaci ploch lesních (NL) na prudkých svazích,
- ve fixaci stávajících ploch drobné krajinné zeleně a návrhu jejich obnovy (především plochy NS).

## A.5.6 Ochrana před povodněmi

V aktivní zóně záplavového území Sychrovského potoka nejsou vymezeny zastavitelné plochy, jsou zde lokalizovány zejména plochy přírodní (NP), případně vodní (W) a zemědělské s trvalými travními porosty (NZ2), minimálně jsou zastoupeny plochy ostatní (BV, DS, Z, RI, ZO – vše stav).

Ochrana před povodněmi v území zajišťují kvalitní, tedy funkční, nivy vodních toků, které jsou v návrhu územního plánu upevněny nebo navrženy jako plochy přírodní (NP).

## A.5.7 Rekreace

Územní plán vytváří prostor pro zachování a obnovu kvalitního přírodního zázemí sídel (důraz na významné krajinné prvky, krajinnou zeleň) a podporuje prostupnost krajiny (fixace stávajících komunikací a návrh nových pěších propojení).

- Vymezuje plochy zeleně (ZO, ZV), veřejných prostranství (PV) a plochy občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), rozvíjí je a umožňuje vazby těchto ploch mimo zastavěné území.

Kromě toho je pro udržení kvality prostředí důležité zaznamenání, respektování i vytváření nových:

- urbanistických a architektonických hodnot (např. objektů drobné sakrální architektury, památníků, významných staveb, charakteru sídla),
- dalších krajinných hodnot (např. míst výhledu, solitérních stromů a stromořadí, dominant).

V území jsou navrženy dvě nové plochy individuální rekreace (RI).

## A.5.8 Staré ekologické zátěže

V řešeném území se nachází stará skládka, kde proběhla rekultivace. Pro snížení rizika vyplavení nebezpečných látek do vodního toku bylo širší okolí skládky v návrhu vymezeno v kategorii ploch smíšených nezastavěného území se zemědělskou funkcí (NSz).

### A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou vymezeny v hlavním a koordinačním výkresu. Jednotlivým plochám jsou přiřazeny způsoby jejich využití v členění

- hlavní využití, které je pro danou plochu vhodné,
- přípustné využití, které je také možné realizovat (např. doplňkově),
- v případě potřeby je stanoveno podmíněně přípustné využití, které je možné realizovat za splnění daných podmínek,
- nepřípustné využití, které není možné realizovat.

Dále jsou pro vybrané plochy stanoveny podmínky prostorového uspořádání a další regulace.

Dle časového horizontu jsou plochy rozlišeny na **stav**, **návrh** a **rezerva** (viz grafická část územního plánu)

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v řešeném území členěny dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. s použitím datového modelu MINIS do těchto funkčních typů a podtypů:

plochy bydlení

- BH – bydlení – v bytových domech
- BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

plochy rekreace

- RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

plochy občanského vybavení

- OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
- OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

plochy veřejných prostranství

- PV – veřejná prostranství

plochy dopravní infrastruktury

- DS – dopravní infrastruktura – silniční

plochy technické infrastruktury

- TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě

plochy výroby a skladování

- VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
- VS – plochy smíšené výrobní

plochy vodní a vodohospodářské

- W – plochy vodní a vodohospodářské

plochy zemědělské

- NZ – plochy zemědělské

plochy lesní

- NL – plochy lesní

plochy smíšené nezastavěného území

- NS – plochy smíšené nezastavěného území

plochy přírodní

- NP – plochy přírodní

V souladu s § 3 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je využita možnost stanovit další druh plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o plochy zeleně, které nejsou výše zmíněnou vyhláškou samostatně specifikovány.

- ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň
- ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO – zeleň – ochranná a izolační

Pro některé plochy (s označením kódu plochy a pořadovým číslem, např. OK<sub>1</sub>) jsou stanoveny doplňující regulativy. Znamená to, že pro tyto plochy platí regulativy dané plochy a navíc tyto doplňující regulativy (pokud není uvedeno jinak).

### A.6.1. Použité pojmy

*Zastavitelnost ploch* (koeficientem zastavění) vyjádřenou v procentech se rozumí maximální podíl plochy, kterou je možné zastavět, ku ploše pozemku. Nezahrnuje zpevněné plochy.

*Minimálním podílem zeleně* (koeficientem zeleně) vyjádřeným v procentech se rozumí minimální podíl plochy, která bude plnit funkce zeleně na rostlém terénu, ku ploše pozemku.

Hodnoty koeficientu zastavění a koeficientu zeleně musí být splněny pro návrhové lokality (plochy změn, zastavitelné plochy) v rámci každého stavebního pozemku. Při přestavbách, dostavbách, rekonstrukcích apod. v zastavěném území lze na stavebním pozemku snížit stávající koeficient zeleně jen v případě, že má vyšší hodnotu, než jaká je uvedena pro obdobné funkční využití pozemku na zastavitelných plochách.

*Maximální výška zástavby* je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní římsy objektu a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

*Zeleň* je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ zeleně. Tvoří ji soubor prvků vegetace záměrně založených nebo spontánně vzniklých, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty apod.

*Doprovodnou zelení* se rozumí liniová vysoká zeleň (alej) případně keřové porosty podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinotvornou, případně protierozní funkci.

*Pobytovou loukou* se rozumí plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují speciální zázemí nebo zařízení.

*Drobným podnikáním* se pro účely územního plánu rozumí aktivity slučitelné s „čistým bydlením“, provozované v rodinných domech, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné administrativní služby, doplňkový prodej typu večerek, apod.

*Zahradní chatou* se rozumí jednoduchá jednopodlažní případně podsklepená stavba o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup> sloužící k zahrádkářské činnosti.

*Veřejná prostranství* zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

*Negativními vlivy* se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví. Jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.

*Regulativy* se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.

## A.6.2. Podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, platí následující:

- Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES. Upřesněné vymezení ÚSES se ze schváleného LHP nebo LHO promítne do nejbližší změny územního plánu.
- Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na zemědělské půdě, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování komplexních pozemkových úprav (přidat protierozní opatření) či jednoduchých pozemkových úprav, za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES. Upřesněné vymezení ÚSES se ze schválených pozemkových úprav promítne do nejbližší změny územního plánu.

Plochu Z15 je možné začít využívat až po využití části plochy Z12. Podmínkou je využití minimálně 5 parcel z 8 vymezených v rámci plochy Z12 dle původního ÚP Rosovice.

Z § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se výslovně vylučuje umístění staveb pro lesnictví ve vzdálenosti větší než 100 m od lesa a staveb pro zemědělství ve vzdálenosti větší než 100 m od zastavěného území. Stavby pro těžbu nerostů jsou vyloučeny v území do 800 m od zastavěného území nebo zastavitelných ploch či ploch přestavby. Pro oplocení staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona se stanovují následující podmínky: nebude omezena funkčnost ÚSES.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, která jsou nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu, a dále dopravní infrastrukturu – cesty a silnice místní a účelové.

V ploše P04 bude u konkrétních staveb v případě provozů s hlukovou zátěží doložen vliv hluku z těchto provozů na navrženou obytnou zástavbu v rámci lokality a na stávající obytnou zástavbu. Další regulativy v ploše P04 viz regulativy plochy „OM“.

V plochách Z01, Z02a, Z02b, Z06, Z12, Z13, Z14, Z16 a P04 bude v rámci schvalovacích řízení zohledněn vliv hluku ze stávajících i navrhovaných trafostanic na navrženou obytnou zástavbu.

## **BH – bydlení – v bytových domech**

### a) hlavní využití

- bydlení ve stávajících bytových domech

### b) přípustné využití

- plochy veřejných prostranství, veřejně přístupné zeleně, parky, dětská hřiště
- nerušící technická, dopravní a občanská vybavenost související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- sportovní a relaxační zařízení pro obyvatele bytových domů v dané ploše
- pozemní komunikace, parkovací stání, garáže

### c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- maximální plošné navýšení zastavěných ploch o 5% (přístavby)
- maximální výška zástavby u bytových domů je 3NP a podkroví, stávajícím bytovým domům lze pouze dostavět podkroví o výšce max. 4 m
- bytové domy dle prostorových dispozic území odclonit porosty dřevin, aniž by vzrostlé dřeviny snížily žádoucí oslunění bytů výraznějším způsobem

## **BV – bydlení v rodinných domech – venkovské**

### a) hlavní využití

- bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech

### b) přípustné využití

- související plochy soukromé zeleně spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení (např. podnikatelské, komerční, drobné výroby či řemesel)
- drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez rušivých vlivů na okolí (např. hluk, emise, zápach, nadměrná doprava)
- ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na pozemku
- pozemní komunikace, parkovací stání
- související technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- izolační zeleň

### c) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- koeficient zastavění pozemku (vlastnického souboru pozemků v plochách bydlení) s výměrou do 1 100 m<sup>2</sup> včetně, max. 30 % zastavitelnost ploch max. 25%

- koeficient zastavění pozemku (vlastnického souboru pozemků) s výměrou nad 1 100 m<sup>2</sup>, max. 25 %
- minimální podíl zeleně 50%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 10 m
- nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku.

BV<sub>1</sub> – velikost parcel je minimálně 1 300 m<sup>2</sup>

BV<sub>2</sub> – v ploše vznikne jedna řada rodinných domů – maximálně 6 parcel s přístupem z nově navržené komunikace ze severovýchodu plochy

## **RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

### a) hlavní využití

- plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či rekreačních domků, zahradních chat)

### b) přípustné využití

- plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
- nové objekty využívající stávající proluky v zastavěném území, přístavby a dostavby – pouze za podmínky, že bude odpovídajícím způsobem vyřešeno čištění odpadních vod, retence a zasakování vodních srážek a hospodaření s komunálním odpadem
- komunikace, parkovací stání
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- související technická infrastruktura
- sportovní plochy

### c) podmíněně přípustné využití

- stavby rodinných domů za splnění následujících podmínek: zajištění odpovídajícího dopravního napojení dle vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění, zajištění likvidace odpadních vod v souladu s platnými právními předpisy
- rekolaudace staveb pro rekreaci na rodinné domy za splnění obecných požadavků na výstavbu (zejména zajištění dopravního napojení a napojení na technickou infrastrukturu)

### d) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- koeficient zastavění pozemku (vlastnického souboru pozemků) ~~zastavitelnost ploch~~ max. 10-20 %
- minimální podíl zeleně 60%
- maximální výšková hladina zástavby je jedno nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 6,5 m (pro stavby pro rekreaci); 7,5 m (pro rodinné domy)

## **OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura**

### a) hlavní využití

- občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor).

#### b) přípustné využití

- jiné druhy veřejného občanského vybavení (např. pro spolkovou a zájmovou činnost), pokud budou splněny příslušné hygienické normy
- pozemní komunikace, parkovací stání
- zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny)
- ubytovací služby, stravovací zařízení (jen doplňkové - jako možná součást jiných zařízení OV)
- veřejná prostranství
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

#### c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 50%
- minimální podíl zeleně 30%
- maximální výšková hladina zástavby jsou tři nadzemní podlaží a podkroví
- nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku.

### **OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední**

#### a) hlavní využití

- plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu, velko- a maloobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí

#### b) přípustné využití

- veřejná prostranství
- bydlení jako doplňková funkce objektu občanského vybavení
- pozemní komunikace, parkovací stání
- plochy zeleně, dětská hřiště
- související technická infrastruktura

#### c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 50%
- minimální podíl zeleně 30%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 10 m
- nutnost zajistit na pozemku vsak vodních srážek, případně jejich dostatečnou retenci pro dobu potřebnou k jejich vsaku

OM<sub>1</sub> – z uvedeného využití je možné pouze využití pro ubytování

OM<sub>2</sub> (plocha P04) – podmíněně přípustné je využití pro bydlení, podmínkou je vymezení OP zemědělského areálu v blízkosti, přičemž stavby pro bydlení nesmí zasahovat do vymezeného OP

### **OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**

#### a) hlavní využití

- plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu

- b) přípustné využití
- služby doplňkového charakteru (veřejné stravování, obchod, ubytování)
  - veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
  - pozemní komunikace, parkovací stání
  - administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
  - související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- zastavitelnost ploch max. 20%
- minimální podíl zeleně 20%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška hřebene 10 m

## **PV – veřejná prostranství**

a) hlavní využití

- veřejně přístupné plochy vyššího významu sloužící k relaxaci a oddechu, jako jsou veřejná zeleň, dětská hřiště, plochy s drobnou architekturou (fontány, sochy, kapličky, pomníky, lavičky, apod.), pěší cesty, plochy dopravní infrastruktury.

b) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **DS – dopravní infrastruktura – silniční**

a) hlavní využití

- plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků, veřejných parkovišť a parkovacích stání, zastávek autobusů

b) přípustné využití

- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- stavby pro dopravní a technickou vybavenost

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě**

a) hlavní využití

- plochy zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury

b) přípustné využití

- izolační zeleň při dodržení souvisejících norem a předpisů (ochranná pásma apod.)
- pozemní komunikace, parkovací stání

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba**

- a) hlavní využití
- plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby bez negativního vlivu na okolí
- b) přípustné využití
- další podnikatelské aktivity a služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
  - sklady a kombinované provozy menšího rozsahu
  - související dopravní a technická vybavenost
  - lesní využití
- c) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- nedovoluje se rozšiřování stávajících staveb

## **VS – plochy smíšené výrobní**

- a) hlavní využití
- plochy výrobních areálů zemědělské výroby, lehkého průmyslu či skladů s odpovídající technickou a dopravní vybaveností
- b) přípustné využití
- manipulační plochy
  - související technická vybavenost
  - plochy určené pro stavby a činnosti související se zemědělskou prvovýrobou (např. dílny, přístřešky pro mechanizaci, odstavné plochy apod.)
  - izolační a doplňková zeleň
  - pozemní komunikace, parkovací stání
- c) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, další regulace:

- výsadba izolační zeleně
- minimální podíl zeleně 30%
- zastavitelnost ploch max. 50%
- maximální výšková hladina zástavby – maximální výška hřebene je 11 m
- negativní vlivy (jako například zápach, hluk, prašnost apod.) z provozovaných aktivit nesmí přesahovat hranici plochy ochranné zeleně, vymezené na sousedních plochách
- provozované činnosti, uskladněné materiály či zaparkovaná technika nesmí negativně ovlivnit povrchové nebo podzemní vody

## **ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň**

- a) hlavní využití
- zeleň na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnicí estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech. Plochy jsou veřejně přístupné bez omezení nebo mohou mít určen režim návštěvnosti

- b) přípustné využití
- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
  - komunikace pěší, účelové
  - vodní plochy
- c) podmíněně přípustné
- dětská hřiště
  - stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je
  - zastávky hromadné dopravy
  - stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně
  - ve všech případech za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- d) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **ZO – zeleň – ochranná a izolační**

- a) hlavní využití
- plochy stromů a keřů v sídlech a jejich zázemí plnící nebo zajišťující izolační funkci, protiprašnou ochranu, ochranu před nežádoucími vizuálními dopady nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití
- b) přípustné využití
- drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
- c) podmíněně přípustné využití
- komunikace pěší a účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- d) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **ZS – zeleň soukromá a vyhrazená**

- a) hlavní využití
- nezastavitelné plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům
- b) přípustné využití
- drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.)
  - pěší komunikace
- c) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **W – plochy vodní a vodohospodářské**

- a) hlavní využití
- vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a zároveň ekologické či rekreační funkce využití

- b) přípustné využití
- vodní plochy, koryta a doprovodné plochy v místech, kde není možný nebo žádoucí jejich přirozený vývoj, obvykle v sídlech nebo jejich bezprostředním kontaktu
  - doprovodná zeleň vodních ploch a toků
  - cestní síť, mostky, lávky, drobný mobiliář
  - vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, opevnění břehů apod.)

c) nepřípustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

## **NZ – plochy zemědělské**

a) hlavní využití

- orná půda se zemědělským využitím

b) přípustné využití

- pozemky dočasných staveb, zařízení a jiných opatření nezbytných pro zemědělství (např. seníky, stáje, příkrmiště) a pozemky dopravní a technické infrastruktury, zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělství
- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
- revitalizace vodních ploch a toků
- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- drobné vodní plochy na půdách nižších tříd ochrany (III. - V. třída)
- zalesnění do velikosti 2 ha na půdách nižších tříd ochrany (III. - V. třída)

c) nepřípustné využití

- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

### **NZ1 (erozně ohrožené)**

- orná půda se zemědělským využitím, kde hrozí překročení limitu pro maximální přípustnou ztrátu půdy (na pozemcích se středně hlubokou půdou nesmí přesahovat  $4 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$ , na pozemcích s hlubokými půdami pak  $10 \text{ t} \cdot \text{ha}^{-1} \cdot \text{rok}^{-1}$ )
- v plochách jsou pro dodržení limitu maximální přípustné ztráty půdy nutné změny způsobů obhospodařování, osevních postupů a uplatnění jiných organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření

### **NZ2 (trvalé travní porosty)**

- louky a pastviny, případně extenzivní sady, na kterých není přínosné intenzivnější využití pro nižší kvalitu půd, periodické nebo setrvalé podmáčení či hůře přístupný terén
- důležité pro vsakování vody a její ochranu, v blízkosti vodních toků a ploch

## **NL – plochy lesní**

a) hlavní využití

- plochy určené k plnění funkcí lesa

b) přípustné využití

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření nezbytných pro obhospodařování lesa, pozemky dopravní a technické infrastruktury, zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí
  - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
  - malé vodní toky a plochy a jejich revitalizace
  - stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
- c) podmíněně přípustné využití
- vyhlídkové stavby (rozhledny), přístupné veřejnosti, v ploše nezbytné pro jejich existenci
- d) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

#### **NL1 (trvalé travní porosty)**

- lesní louky a pastviny, případně extenzivní sady, sloužící účelům chovu zvířete a podpoře biodiverzity lesa, na kterých není vhodné intenzivní využití

#### **NL2 (lesní cesty)**

- komunikace na lesních pozemcích, které jsou důležité pro zachování prostupnosti územím

### **NS – plochy smíšené nezastavěného území**

#### a) hlavní využití

- účelově méně vyhraněné plochy s indexem několika funkcí, mají ekologicky stabilizační funkci ve vztahu k okolním plochám; slouží k ochraně před erozí, pomáhají zadržování vody v krajině; utvářejí charakteristický krajinný ráz; zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině aj.

#### b) přípustné využití

- z – zemědělská funkce
  - drobné krajinné prvky, jako např. meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin aj., utvářející vzhled krajiny a napomáhající k udržení její stability, nejvýznamnější je jejich protierozní funkce
  - extenzivní formy hospodaření
- v – vodohospodářská funkce
  - ochrana vodního zdroje
- x – ostatní funkce
  - doprovodná liniová zeleň komunikací, obvykle stromořadí ovocných či druhově původních stromů s travnatým podrostem

#### c) podmíněně přípustné využití

- stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního a přípustného využití

#### d) nepřípustné využití

- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

### **NP – plochy přírodní**

#### a) hlavní využití

- plochy pro ochranu přírody a krajiny, tvořené z větší části dřevinnou, přírodě blízkou vegetací
- b) přípustné využití
- plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
- c) podmíněně přípustné využití
- opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území
  - přírodě blízká revitalizace dle schválené projektové dokumentace účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území
- d) nepřípustné využití
- Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

#### NP<sub>2</sub> (plochy niv)

- nivy vodních toků, zahrnující samotný vodní tok a jeho břehy, přilehlé svahy, mokřady, drobné vodní plochy nebo periodicky vlhká místa a prameniště; prostor, kde je umožněn přirozený vývoj toku (meandrování)
- svým charakterem a způsobem využití zajišťují retenci vody a odtokové poměry v krajině, ochranu a kvalitu povrchových i podzemních vod a ochranu před povodněmi

### A.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

Územní plán navrhuje tuto plochu pro uplatnění možnosti vyvlastnění:

Označ.	Popis	Druh VPS
WD1	koridor pro umístění stavby D087 – silnice II/114: Dobříš, přeložka	dopravní infrastruktura
WT1	nadzemní el. vedení 110 kV	technická infrastruktura

TABULKA 5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – VYVLASTNĚNÍ

### A.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Územní plán navrhuje tuto plochu pro uplatnění předkupního práva:

Označ.	Popis	Druh VPS	Předkupní právo ve prospěch	Katastrální území	Parcelní čísla dotčených pozemků
WD1	koridor pro umístění stavby D087 - silnice II/114: Dobříš, přeložka	dopravní infrastruktura	ČR – Středočeský kraj	Rosovice	1893/1, 1984, 1886
WT1	nadzemní el. vedení 110 kV	technická infrastruktura	ČR – Středočeský kraj	Rosovice	1427/44, 577, 578, 579/2, 580, 583, 1726/12, 1726/13, 1726/14, 1726/29, 2076/41, 2076/43, 576, 1133, 1134, 1135, 607, 610/2, 612, 616, 627, 636/1, 637/1, 638/2, 1564/5, 1567/5, 639/2, 640/2, 641, 1209/56, 1209/63, 1209/64, 584/1, 808/2, 808/3, 1737/1, 1965/2, 1972, 1567/10, 1567/11, 1427/26, 1514, 1515, 1516, 1517, 1543/4, 1543/5, 1543/11, 1726/1, 1954, 808/148, 808/151, 1726/36, 1726/38, 1726/39, 1726/40, 1726/41, 1726/75, 1726/76, 1726/77, 808/19, 1726/97, 1728/1, 1728/2, 1729/3, 2001/73, 2001/74, 1009, 1012/1, 1012/2, 1017, 1020/2, 1025, 1033, 1036, 1041, 1044, 1045, 1048, 1052, 1053, 1056, 1061, 1063, 1068, 1071, 1076, 1079, 1086, 1088, 1089, 1090, 1092, 1093, 1095, 1100, 1103, 1104, 1106, 1107, 1219, 1220, 1108, 1109, 1121, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1203, 1208, 1320, 1321, 1322/40, 1322/62, 1323, 1324, 1325, 1425/35, 1425/64, 1425/66

TABULKA 6 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – PŘEDKUPNÍ PRÁVO

## A.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou navrhována, nebylo požadováno zpracování posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

## **A.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán stanovuje plochu **územních rezerv R1, R2, R3, R5, R6 a R7.**

### **územní rezerva R1**

Plocha se stávajícím využitím „zemědělská plocha“ je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení. Plocha bude přístupná ze stávající komunikace.

### **územní rezerva R2**

Plocha se stávajícím využitím "zemědělská plocha" je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení. Plocha bude přístupná ze stávající komunikace.

### **územní rezerva R3**

Plocha se stávajícím využitím "zemědělská plocha" je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení. Plochu je nutné zpřístupnit novou komunikací.

### **územní rezerva R5**

Plocha se stávajícím využitím „zemědělská plocha“ je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení. Plocha bude přístupná ze stávající komunikace.

### **územní rezerva R6**

Plocha se stávajícím využitím "zeleň soukromá a vyhrazená" je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení, dopravní infrastrukturu silniční a veřejnou zeleň. Plocha bude zpřístupněna po nově vybudované komunikaci, kterou dále doplní.

### **územní rezerva R7**

Plocha se stávajícím využitím „zemědělská plocha“ je vymezena jako rezerva pro venkovské bydlení. Plocha je přístupná ze stávající komunikace.

## **A.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Takovéto plochy nejsou navrhovány.

## **A.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nejsou navrhovány.

## **A.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační**

## **plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nejsou navrhovány.

### **A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Stanovuje se etapizace s následujícími podmínkami. Rozhodování o změnách v území v ploše Z15 je podmíněno využitím 5 parcel z 8 vymezených v rámci plochy Z12 (parc. č. 2012/107, 2012/106, 2012/105, 2012/104, 2012/103, 2012/102, 2012/101, 2012/100 v k. ú. Rosovice). Využitím území (parcely) se rozumí vydání stavebního povolení na rodinný dům. Podmínka etapizace se nevztahuje na realizaci staveb dopravní a technické infrastruktury a na rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

### **A.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, nejsou vymezeny.

### **A.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu má 30 stran formátu A4.

Grafická část obsahuje následující výkresy:

- Výkres základního členění území – část A a B
- Hlavní výkres – část A a B
- Výkres VPS a VPO
- Výkres technické infrastruktury – část A a B
- Koordinační výkres – část A a B