

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ROSOVICE

ODŮVODNĚNÍ

pořizovatel:

Městský úřad Dobříš

Odbor výstavby a životního prostředí

Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Radim Weber

vedoucí oddělení územního plánování

zpracovatel:

ARCHUM architekti s.r.o.

Oldřichova 299/23

128 00 Praha 2

IČ: 01894871

Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516

březen 2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:	Obec Rosovice
sídlo:	Rosovice 60, 262 11 Rosovice
Oprávněná osoba ve věcech smluvních:	Jan Gregorek, starosta
Určený zastupitel:	Jan Gregorek, starosta
Pořizovatel:	Městský úřad Dobříš Odbor výstavby a životního prostředí Mírové náměstí 119 263 01 Dobříš
Osoba splňující kvalifikační požadavky:	Ing. Radim Weber vedoucí oddělení územního plánování Městského úřadu Dobříš
Zpracovatel:	ARCHUM architekti s. r. o.
sídlo:	Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2 datová schránka: dx9x8vd IČ: 018 94 871 DIČ: CZ 018 94 871 (plátce DPH)
Kontaktní osoba zpracovatele:	Ing. arch. Michal Petr, ČKA 4516 737 291 441, petr@archum.cz
Autorský tým	Ing. arch. Michal Petr, AA ČKA 4516 Ing. arch. Helena Stejskalová, AA ČKA 4099

Obsah

A	STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
B	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLÍ A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA..	4
B.1	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	4
B.2	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	5
B.3	SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	6
C	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	7
C.1	ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY	7
C.2	VYHODNOCENÍ STANOVISEK.....	8
D	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	14
D.1	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	14
D.2	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM	15
D.3	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE	16
E	VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY.....	16
F	ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	16
G	SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	17
H	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	17
I	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3.....	17
I.1	FORMÁLNÍ ZMĚNY SOUVISEJÍCÍ S PŘEVODEM DO JEDNOTNÉHO STANDARDU	17
I.2	SOULAD S NADŘAZENOU ÚPD A PLATNOU LEGISLATIVOU.....	19
I.3	VĚCNÉ ZMĚNY	19
J	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	25
K	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	25
L	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	26
M	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	26
N	VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	29
O	POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	38
P	TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN.	47
Q	ÚDAJE O TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ.....	48

A STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce schválilo dne 25.03.2024 zprávu o uplatňování územního plánu za období 2018 – 2023, která vyvolala pořízení změny územního plánu. Součástí zprávy o uplatňování bylo zadání změny č. 3 Územního plánu Rosovice. Na stejném zasedání zastupitelstva obce byl zvolen určený zastupitel pro pořízení této změny (pan Jan Gregorek – starosta obce) a požadavek na pořízení změny zkráceným postupem. Vzhledem ke změně stavebního zákona (účinnosti zákona č. 283/2021 Sb.) je od 01.07.2024 postupováno podle zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.

Obec Rosovice zajistila zpracovatele návrhu změny Územního plánu Rosovice v lednu 2025, se kterým v dubnu 2025 podepsala smlouvu o dílo. Následně zpracovatelé obdrželi aktualizované podklady pro zpracování návrhu vyplývající ze stavebního zákona a zahájili zpracování návrhu. V říjnu 2025 pořizovatel obdržel zpracovaný návrh změny č. 3 Územního plánu Rosovice. Tento posoudil ve smyslu § 93 stavebního zákona a konstatoval soulad návrhu s požadavky stavebního zákona a oznámil (16.10.) konání společného jednání a veřejného projednání návrhu. Společné jednání se uskutečnilo 10.11.2025 od 16:00 na Obecním úřadu Rosovice, následně se uskutečnilo veřejné projednání od 17:00. Po uplynutí lhůty pro uplatnění stanovisek a připomínek (25.11.2025) pořizovatel společně s určeným zastupitelem vypracoval návrh vyhodnocení projednání – zejména vyhodnocení uplatněných stanovisek a v souladu s nimi navrhl vyhodnocení připomínek. Pořizovatel zaslal vyhodnocení projednání dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu pořizovatele 22.12.2025 a vyzval je k uplatnění stanovisek k těmto návrhům do 30 dní od obdržení. V lednu 2026 určený zastupitel v souladu s § 99 stavebního zákona předložil zastupitelstvu návrh vyhodnocení připomínek a zastupitelstvo je 26.01.2026 vzalo na vědomí (tedy s návrhem vyhodnocení souhlasilo). Dotčené orgány neuplatnily k návrhu vyhodnocení v řádné lhůtě žádná záporná stanoviska. Nadřízený orgán pořizovatele ve svém stanovisku neshledal žádné rozpory v postupu pořizování a umožnil v procesu dále pokračovat.

Na základě výše uvedeného pořizovatel konstatoval, že úpravy jsou drobného charakteru, bez zásahu do práv třetích osob (vyjma připomínkových), dotčených orgánů a nadřízeného orgánu, aniž by měly možnost se k těmto úpravám vyjádřit, a proto na základě projednání bylo vyhodnoceno, že se jedná pouze o nepodstatné úpravy (ve smyslu stavebního zákona) a je možné návrh změny upravit pro předložení zastupitelstvu k vydání.

Po vydání územního plánu bude zpracováno úplné znění Územního plánu Rosovice po změně č. 3, které bude společně se změnou č. 3 Územního plánu Rosovice zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup a oznámeno veřejnou vyhláškou obce, pro kterou byla změna č. 3 pořízena (obec Rosovice).

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

B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Cíle územního plánu jsou následující.

- *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*
- *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*
- *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*

- *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*
- *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

Změna územního plánu reaguje na změnu legislativy, zapracovává nové záměry ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a reaguje na současné potřeby v území. Koordinuje záměry v území a reaguje na potřeby vyplývající ze zprávy o uplatňování, doplňuje cestní síť a plochy pro občanskou vybavenost a sport.

Změna územního plánu je v souladu s cíli územního plánování.

B.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Úkoly územního plánování jsou následující.

- *Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.*
- *Stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území.*
- *Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.*
- *Stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství.*
- *Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.*
- *S ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu.*
- *Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.*
- *Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení.*
- *Stanovovat pořadí provádění změn v území.*
- *Koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území.*
- *Vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.*
- *Vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot.*
- *Uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.*
- *Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.*
- *Vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany.*

- *Vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.*
- *Určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území.*
- *Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití.*
- *Vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.*
- *Úkolem územního plánování je také posoudit vlivy politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Za tímto účelem se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení vlivů“).*

Změna územního plánu naplňuje výše uvedené body v souladu se zprávou o uplatňování, která je zároveň zadáním změny. Výše uvedené požadavky jsou ve zprávě o uplatňování obsaženy a změna č. 3 územního plánu je zpracovává.

Změna územního plánu je tedy v souladu s úkoly územního plánování.

B.3 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna územního plánu je v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. „Stavební zákon“ ve znění pozdějších předpisů.

Změna územního plánu respektuje veřejnou infrastrukturu ve smyslu § 10 stavebního zákona.

Změna územního plánu respektuje a naplňuje cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 38 a 39 stavebního zákona.

Změna územního plánu je zpracována v jednotném standardu dle § 59 stavebního zákona. Soulad datové části s jednotným standardem je doložen v “Kapitole O”.

Změna územního plánu je dle § 60 zpracována nad katastrální mapou.

Dle § 62 byly využity územně analytické podklady jako podklad pro pořízení a zpracování změny územního plánu.

Změna územního plánu respektuje Politiku územního rozvoje ČR ve smyslu § 70 odst. 3.

Změna územního plánu je v souladu s Územním rozvojovým plánem ve smyslu § 73 odst. 3.

Změna územního plánu respektuje závaznost vůči Zásadám územního rozvoje SK ve smyslu § 73 odst. 3.

Projektant dle § 162 stavebního zákona zpracoval návrh územně plánovací dokumentace v souladu s právními předpisy.

Změna územního plánu respektuje přílohu č. 8 ke stavebnímu zákonu – obsah a struktura územního plánu.

Změna územního plánu je v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. O ÚAP, ÚPD a jednotném standardu (dále jen též “vyhláška”).

Změna územního plánu respektuje § 12 vyhlášky a naplňuje standardizované jevy, požadavky na jejich strukturu v prostředí GIS a na jejich grafické vyjádření prostřednictvím přílohy č. 12 vyhlášky.

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

Požadavky dotčených orgánů a požadavky vycházející ze zvláštních právních předpisů jsou Změnou č. 3 respektovány, při řešení Změny č. 3 jsou zohledněny relevantní požadavky zejména těchto právních předpisů (ve znění pozdějších předpisů):

- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích;
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči;
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon);
- zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví;
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny;
- zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích);
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně;
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší;
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon);
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých zákonů;
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích);
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů;
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu;
- zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon);
- nařízení vlády č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu;
- nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluků a vibrací.

Zvláštní požadavky orgánů civilní ochrany (CO) ve smyslu stávajících legislativních opatření a předpisů pro provádění konkrétních opatření nejsou předpokládány.

Vyhodnocení souladu Změny č. 3 se stanovisky dotčených orgánů bude doplněno po společném jednání (§ 94 stavebního zákona).

C.1 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy; výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů; výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů; výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady); umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem; umístění staveb

a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu; umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů; vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice; veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany.

C.2 VYHODNOCENÍ STANOVISEK

1) Obvodní báňský úřad

Souhlasné stanovisko s návrhem

2) Ministerstvo průmyslu a obchodu

Souhlasné stanovisko s návrhem

3) Krajské ředitelství Policie ČR

Bez námitek – podmínky do navazujících řízení

- aby nedošlo k zúžení šíře stávajících komunikací a veřejného prostranství (šíře mezi oploceními).
- Při projektování nových komunikací určených k dopravní obsluze nových lokalit, určených k zástavbě RD, požadujeme dodržení minimální šíře veřejného prostranství (tj. šíře mezi oploceními) dle vyhl. č. 146/2024 Sb.,
- hlediska jednotlivých sjezdů na pozemky požadujeme předložení rozhledových poměrů (rozhledových trojúhelníků) zpracovaných a opatřených razítkem autorizovaného inženýra pro navrhování dopravních staveb k vydání vyjádření dle § 10 odst. 5 zák. č. 13/1997 Sb. Upozorňujeme, že je nutno zohlednit odstup oplocení od komunikace z důvodu bezpečného výjezdu na komunikaci (aby oplocení nebránilo v bezpečném a požadovaném rozhledu).
- aby se nově zamýšlené stavby komunikací nepripojovaly na stávající komunikace, které nejsou šířkově vyhovující

Vyhodnocení stanoviska

Jedná se o požadavky mimo podrobnost územního plánu, směřující do navazujících řízení, případně odkazující na specifické zákony a vyhlášky. Návrh změny územního plánu nezužuje stávající komunikační koridory, vymezuje nové silniční dopravní koridory o šířce 8 m (tak, aby byla realizovatelná nová dopravní dostupnost v odpovídající šířce veřejného prostranství), nově navrhované komunikace jsou napojeny na šířkově vyhovující stávající komunikace.

4) Ministerstvo obrany

Aktualizovat text v odůvodnění s ohledem na zájmy ministerstva obrany.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy; výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů; výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů; výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady); umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem; umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu; umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých

zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů; vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice; veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat aktualizované znění do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je zapracováno.

Navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Vyhodnocení stanoviska

V rámci odůvodnění změny č. 3 Územního plánu Rosovice bude aktualizován text s výčtem druhů staveb podléhajících závaznému stanovisku dotčeného orgánu v navazujícím řízení. Zároveň konstatujeme, že faktická změna územního plánu nijak neovlivňuje tento limit.

5) Krajská hygienická stanice

Využitelnost lokality Z.33 pro OS /občanské vybavení, sport/ v případě navržených stacionárních zdrojů hluku je podmíněna splněním limitů hluku v navazujících navrhovaných plochách pro obytnou zástavbu.

U zastavitelné plochy Z.34 pro OV /občanské vybavení veřejné/ bude v případě navržených stacionárních zdrojů hluku řešen vliv hluku na okolní navrhovanou obytnou zástavbu.

Vyhodnocení stanoviska

U vyjmenovaných ploch bude doplněna informace o potřebě prokázání splnění hlukových limitů na navazující obytné území.

6) Krajský úřad Středočeského kraje

Z hlediska zákona 114/1992 Sb. – bez připomínek + vyloučen významný vliv na lokalitu NATURA 2000.

Z hlediska zákona 334/1992 Sb.

Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit:

- Z.24 0,363 ha V. BV – bydlení venkovské
- Z.27 0,277 ha V. BV – bydlení venkovské
- Z.28 0,806 ha V. BV – bydlení venkovské
- Z.30 0,805 ha V. BV – bydlení venkovské
- Z.25 0,572 ha IV. TO – nakládání s odpady
- Z.32 0,051 ha V. OS – občanské vybavení sport
- Z.33 0,534 ha V. OS – občanské vybavení sport
- Z.34 0,559 ha IV., V. OV – občanské vybavení veřejné

Správní orgán zohlednil odůvodnění navrhovaného řešení: skutečnost, že k novým záborům ZPF dochází v relativně malém rozsahu na zemědělské půdě s nejnižším stupněm ochrany. Jedná se o rozšíření stávajících zastavitelných ploch nebo nové plochy uvnitř v těsné návaznosti na zastavěné území, které dotváří celistvost dílčích částí obce Sychrov a Holšiny. Celkový rozsah odsouhlaseného záboru ZPF činí **3,967 ha**, což odpovídá popsanému tempu rozvoje obce. Dalšími rozvojovými plochami, které chybí ve vyhodnocení záborů ZPF, jsou transformační plochy T.01, T.03 představující změnu funkčního využití z ploch zeleně na BV – bydlení venkovské. Plochy občanského vybavení v části obce Holšiny dosud chyběly. Plocha Z.25 je rozšířením stávajícího areálu zemědělské výroby, kde vznikne kompostárna a další technické zázemí obce. Takové využití je ve veřejném zájmu.

Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit:

- Z.26 0,697 ha V. BV – bydlení venkovské
- Z.29 0,670 ha V. BV – bydlení venkovské

Z.31 0,700 ha IV. BV – bydlení venkovské

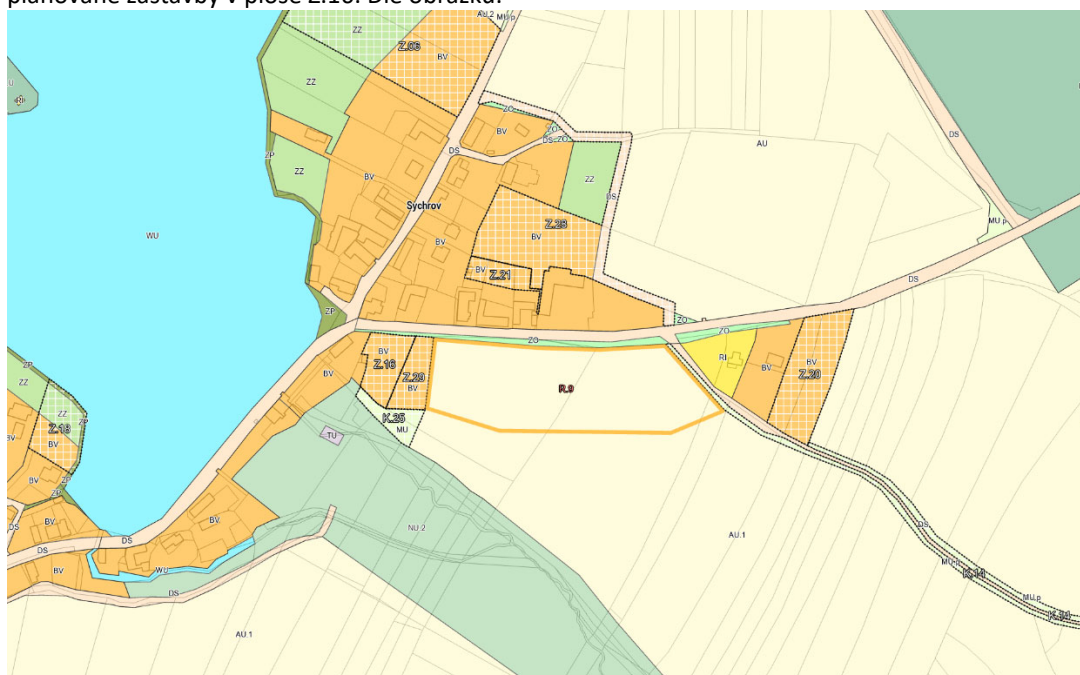
s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého je možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci pouze v nezbytném odůvodněném případě. Nezbytnost nezemědělského využití těchto lokalit nebyla prokázána. Celkově bylo navrženo k zástavbě rodinnými domy 4,318 ha, ačkoliv je ve stávající územně plánovací dokumentaci dostatečné množství volných rozvojových kapacit. Odsouhlaseny byly nové plochy vyplňující proluky v zastavěném území a mírně rozšířené stávající zastavitelné plochy pro bydlení v celkovém rozsahu úměrném plochám převedeným ze zastavitelných ploch do ploch stabilizovaných. Lokality Z.26, Z.29, Z.31 jsou nad rámec rozvojového potenciálu obce a ční do volné zemědělsky využívané krajiny.

Souhlasí s vymezením ploch změn v krajině K.24 (DS), K.25 (MU) s celkovým rozsahem 0,453 ha, jedná se o obnovu polní cesty, která může být i nadále součástí ZPF a přírodní zeleň s protierozní a krajinotvornou funkcí.

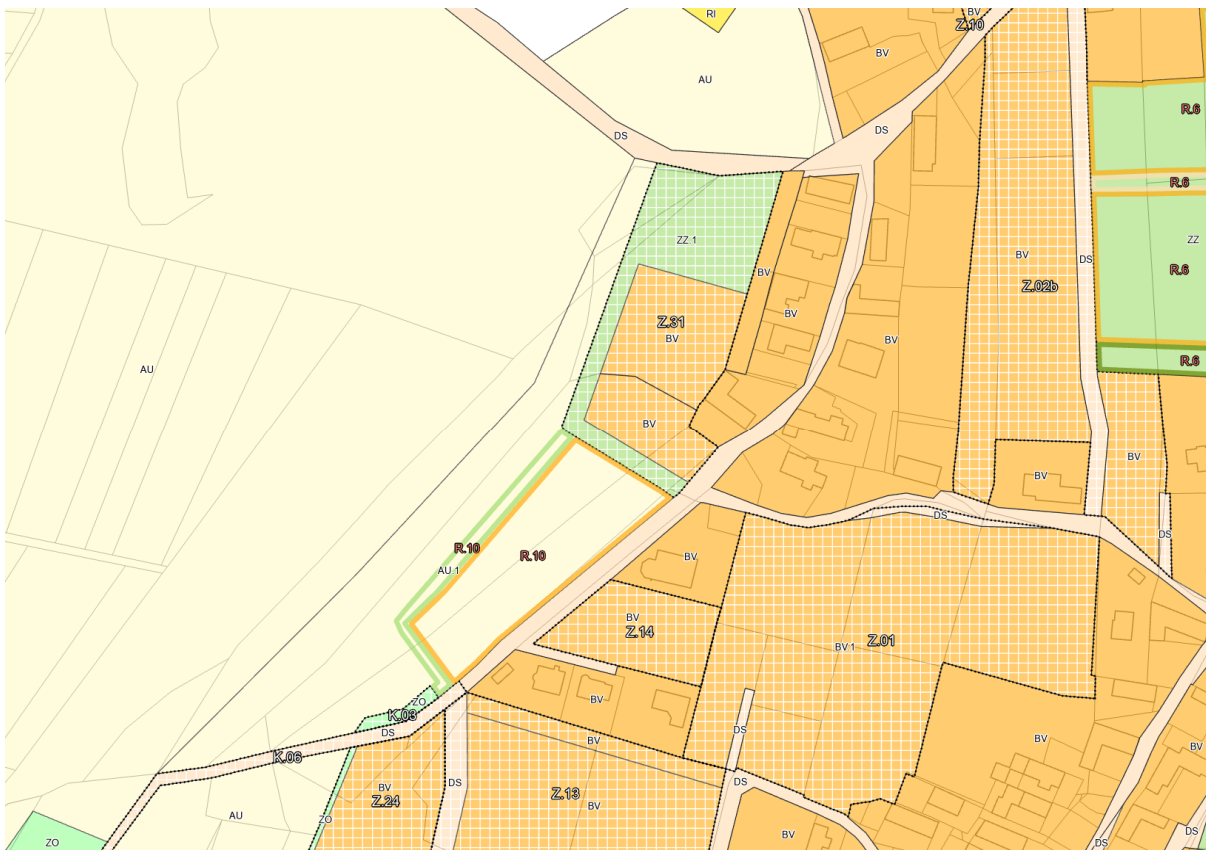
Vyhodnocení stanoviska

Plocha Z.26 bude navracena do stavu před návrhem změny, plocha zůstane jako územní rezerva.

Plocha Z.29 bude zmenšena na rozlohu 1240 m² tak, aby bylo možné umístit 1 RD s ohledem na stávající koncepci plánované zástavby v ploše Z.16. Dle obrázku.



Plocha Z.31 bude striktně rozdělena na plochu určenou k výstavbě rodinných domů – a kapacitně stanovena hodnota maximálně 2 RD v celé ploše. Zastavitelná plocha bude mít rozlohu cca. 3650 m². Zbývající část bude soužit jako soukromá zeleň s minimální možností zástavby jako přechod sídla do krajiny společně s krajinotvornou funkcí zeleně. Viz obrázek.



Z hlediska zákona 289/1995 Sb.

Plocha Z.33 zasahuje do pásma 30 m od okraje lesa (ust. § 14 odst. 2 lesního zákona). K posouzení míry zásahu do tohoto pásma přísluší MěÚ Dobříš. Krajský úřad doporučuje vložení minimální vzdálenosti umístění staveb od lesních pozemků. Dále bez připomínek.

Bude vyhodnoceno v rámci stanoviska příslušného dotčeného orgánu – Městský úřad Dobříš.

7) Ministerstvo životního prostředí

Bez připomínek, požadavků – souhlasí s návrhem.

8) Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí

Památková péče

Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 písm. c) k předloženému návrhu změny č. 3 územního plánu Rosovice nemáme připomínek. Upozorňujeme, že část řešeného území je nutno chápat též jako území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn (dále jen PZ). Podrobnější informace jsou v současné době dostupné formou veřejného přístupu na internetových stránkách: <http://isad.npu.cz/>, kde je nově umožněno prohlížení jednotlivých ÚAN v informačním systému SAS ČR také pro širokou veřejnost. V případě provádění jakýchkoliv zásahů do stávajícího terénu, je povinností investora již v době přípravy tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR v Praze, v. v. i. a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.

Vyhodnocení stanoviska

Území s archeologickými nálezy jsou přejímány z výše uvedené databáze do průběžné aktualizace ÚAP. Tato databáze byla předána zpracovatelům a zpracována do části odůvodnění změny ÚP (koordinační výkres).

Doprava a silniční hospodářství

Z hlediska výkonu působnosti silničního správního úřadu dle ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemáme k návrhu změny č. 3 územního plánu Rosovice námitky.

Ochrana ovzduší a odpadové hospodářství

Z hlediska odpadového hospodářství dle zákona č. 541/2021 Sb., o odpadech, v platném znění nemáme k předloženému návrhu změny č. 3 územního plánu Rosovice námitky.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění nemáme k předloženému návrhu změny č. 3 územního plánu Rosovice námitky.

Vodoprávní úřad

V souladu s ustanovením § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „vodní zákon“), nemáme k návrhu změny č. 3 územního plánu Rosovice připomínky.

Lesní hospodářství a myslivost

Z hlediska lesního zákona č. 289/1995 Sb. v platném znění, uplatňujeme k návrhu změny č. 3 územního plánu Rosovice následující stanovisko.

Ve vzdálenosti do 30 metrů od okraje lesa se nově nacházejí lokality Z32 (občanské vybavení sport) a Z33 (občanské vybavení sport). Vzhledem ke skutečnosti, že se na lokalitách předpokládá umístění sportovních prvků a dětského hřiště (Z32) a venkovního či krytého sportoviště (Z33), souhlasíme s těmito lokalitami, avšak vzhledem k blízkosti lesních pozemků upozorňujeme, že umístění případných staveb na daných plochách podléhá souhlasu orgánu státní správy lesů, který může vázat svůj souhlas na splnění podmínek, což může ovlivnit případné využití uvedených lokalit.

Dále v obecné rovině požadujeme, vzhledem k tomu, že aktuálně platné znění lesního zákona neumožňuje orgánu státní správy lesů možnost regulace umístování drobných staveb v blízkosti lesa, doplnění podmínky, **že drobné stavby**, definované v příloze č. 1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon v platném znění, nebudou umístovány ve vzdálenosti do 30 metrů od okrajů pozemků určených k plnění funkcí lesa. Obecně zástavba v blízkosti lesa představuje možná negativní ovlivňování lesního prostředí, ohrožení plnění funkcí lesa i omezení účelného lesnického obhospodařování. Těmto negativním důsledkům blízké zástavby se orgány státní správy snaží předcházet prostřednictvím posuzování konkrétních záměrů v rámci vydávání závazných stanovisek dle § 14 odst. 2, lesního zákona či v rámci jednotných environmentálních stanovisek (viz. § 14 odst. 4 lesního zákona), a to pro stavby podléhající stavebnímu povolení. Pro drobné stavby ale tento postup aplikovat nelze, neboť nepodléhají stavebnímu povolení. Z pohledu zájmů chráněných lesním zákonem drobné stavby představují totožná rizika negativního ovlivňování lesa blízkou zástavbou a proto je jejich umístování v blízkosti lesa nutné regulovat.

Jiné připomínky k předložené ÚPD z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem nemáme.

Vyhodnocení stanoviska

U lokalit Z.33 a Z.32 (občanské vybavení a sport) bude doplněna informace o ochranné vzdálenosti 30 m od okraje lesa s povinností získání souhlasu orgánu státní správy lesů.

Drobné stavby dle přílohy č. 1 stavebního zákona, které by mohly potenciálně být umístěny v blízkosti lesa mimo zastavěné území a zastavitelné plochy s přihlédnutím k § 122 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů jsou výrazně omezeny a z hlediska potenciálně problematického využití se jedná pouze o **stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² a stání pro obytné automobily a obytné přívěsy**. Ostatní stavby v nezastavěném území buď vylučuje přímo § 122 stavebního zákona, případně se **nejedná** o drobnou stavbu a dotčený orgán má možnost vydat stanovisko k takové stavbě, nebo je drobná stavba omezena Přílohou č. 1 na zastavěné území/zastavitelnou plochu. Zároveň všechny stavby umístované v nezastavěném území nemohou (ani doplňkově) sloužit k bydlení, nebo pobytové rekreaci a vždy je potřeba posuzovat soulad s charakterem území.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu budou výše uvedené drobné stavby popsány v části využití nezastavěného území následujícím způsobem:

„stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² lze umísťovat pouze do vzdálenosti 30 m od okraje lesa, pro který má stavba sloužit, v souladu s § 122 odst. 2 stavebního zákona nesmí být součástí staveb obytná, nebo pobytová místnost“

„charakter nezastavěného území je stanoven v kapitole A.5.1 srovnávacího textu (návrh úplného znění po změně č. 3) a stání pro obytné automobily a obytné přívěsy se s tímto charakterem neslučuje. Zároveň lze samotná stání považovat za předpoklad navazující rekreační, nebo obytné funkce, která je vyloučena již § 122 odst. 2 stavebního zákona a je potřeba tyto stavby umísťovat v plochách určených k pobytové rekreaci, tedy případně vymezit takovou plochu územním plánem (nebo jeho změnou).“

Ekologie krajiny a zemědělství

Z hlediska zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů k návrhu změny č. 3 územního plánu Rosovice nemáme zásadní připomínky. K uplatňování stanovisek k územně plánovací dokumentaci je příslušný krajský úřad.

V souladu s ust. § 77 odst. 1 písm. u) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen ZOPK), uplatňujeme k návrhu změny č. 3 územního plánu Rosovice následující připomínky, stanoviska:

1) Souhlasíme s vymezením místních prvků **územního systému ekologické stability** ve smyslu ust. § 3 odst. 1 písm. a) ZOPK (dále jen ÚSES), tak jak je uvedeno v předložené projektové dokumentaci.

2) Souhlasíme s navrhovaným **přístupem do krajiny**, vymezeným a zajištěným veřejně přístupnými účelovými komunikacemi, stezkami a pěšinami mimo zastavěné území dle ust. § 63 ZOPK, tak jak je uvedeno v předložené projektové dokumentaci. Přehled o těchto komunikacích vede vždy obec v obvodu své územní působnosti (v tomto případě obec Rosovice).

3) V rámci vymezených ploch v krajině a krajinné zeleně je nutné, aby případné veškeré **výsadby dřevin** byly tvořeny výhradně autochtonními druhy dřevin, typickými a běžnými v dané oblasti, a to vhodných druhů z hlediska ekologických a stanovištních nároků.

4) Požadujeme obecně vyloučit v rámci územně plánovací dokumentace **oplocování pozemků ve volné krajině**, tzn. požadujeme eliminovat možnost oplocování pozemků mimo zastavěné a zastavitelné území obce. Požadavek na neoplocování volné krajiny a s tím spojená zvýšená prostupnost krajiny pro všechny zde se vyskytující živočichy, je v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny a tedy také v souladu s veřejným zájmem dle ust. § 58 odst. 1 ZOPK. Ochranu a zlepšování stavu druhového bohatství a ekosystémů označil v červenci 2010 ve svém nálezu č. 256/2010 Sb. Ústavní soud za legitimní, ústavně konformní cíl, který je součástí veřejného zájmu na ochraně životního prostředí. Také úvaha nejvyššího správního soudu (dále jen NSS), srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 23.3.2005, č. j. 6 A 97/2001-39, podobně rozsudek NSS ze dne 28.4.2005, č. j. 1 As 17/2004-41, mimo jiné obsahuje, že účelem ZOPK, jak je ostatně zřejmé z jeho ust. § 1 ZOPK, je přispět k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k ochraně rozmanitosti forem života, přírodních hodnot a krás a k šetrnému hospodaření s přírodními zdroji.

5) Zároveň, v návaznosti na bod č. 4), požadujeme doplnit do územně plánovací dokumentace obecnou podmínku na **neumísťování drobných staveb** definovaných v Příloze č. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, mimo zastavěné a zastavitelné území obce. Obecně zástavba ve volné krajině představuje možná negativní ovlivňování životního prostředí, škodlivý zásah do významných krajinných prvků, zhoršení prostupnosti krajiny, snížení hodnot krajinného rázu, apod. Těmto negativním důsledkům zástavby se orgán ochrany přírody a krajiny snaží předcházet pomocí posuzování a hodnocení konkrétních záměrů v rámci vydávání závazných stanovisek dle ust. § 12 ZOPK, ust. § 4 ZOPK, příp. jednotných environmentálních stanovisek podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku pro stavby podléhající stavebnímu povolení. Pro drobné stavby ale tento postup aplikovat nelze, neboť nepodléhají stavebnímu povolování. Z pohledu zájmů chráněných ZOPK drobné stavby představují totožná rizika negativního ovlivňování životního prostředí zástavbou a proto je jejich umísťování ve volné krajině nutné regulovat.

6) Dále nemáme jiných námitek.

Vyhodnocení stanoviska

Drobné stavby dle přílohy č. 1 stavebního zákona, které by mohly potenciálně být umístěny mimo zastavěné území a zastavitelné plochy s přihlédnutím k § 122 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů jsou výrazně omezeny a z hlediska potenciálně problematického využití se jedná pouze o **stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² a stání pro obytné automobily a obytné přívěsy**. Ostatní stavby v nezastavěném území buď vylučuje přímo § 122 stavebního zákona, případně se **nejedná** o drobnou stavbu a dotčený orgán má možnost vydat stanovisko k takové stavbě, nebo je drobná stavba omezena Přílohou č. 1 na zastavěné území/zastavitelnou plochu. Zároveň všechny stavby umísťované v nezastavěném území nemohou (ani doplňkově) sloužit k bydlení, nebo pobytové rekreaci a vždy je potřeba posuzovat soulad s charakterem území.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu budou výše uvedené drobné stavby popsány v části využití nezastavěného území následujícím způsobem:

„stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² lze umísťovat pouze do vzdálenosti 30 m od okraje lesa, pro který má stavba sloužit, v souladu s § 122 odst. 2 stavebního zákona nesmí být součástí staveb obytná, nebo pobytová místnost“

„charakter nezastavěného území je stanoven v kapitole A.5.1 srovnávacího textu (návrh úplného znění po změně č. 3) a stání pro obytné automobily a obytné přívěsy se s tímto charakterem neslučuje. Zároveň lze samotná stání považovat za předpoklad navazující rekreační nebo obytné funkce, která je vyloučena již § 122 odst. 2 stavebního zákona a je potřeba tyto stavby umísťovat v plochách určených k pobytové rekreaci, tedy případně vymezit takovou plochu územním plánem (nebo jeho změnou).“

Samostatné oplocování ve volné krajině je s ohledem na § 122 stavebního zákona nepřípustné, jako drobnou stavbu dle přílohy č. 1 stavebního zákona jej do 2 m výšky lze umístit pouze mezi pozemky v zastavěném území. „Oplocování“ pastvin a zemědělských pozemků z důvodu ochrany plodin, případně ochrany chovu je možné řešit ohradou přírodními materiály, doplněné elektrickým ohradníkem.

9) Ministerstvo vnitra

Bez připomínek, souhlasí s návrhem, nejsou dotčeny jejich veřejné zájmy.

D VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1. 10. 2025 zahrnující následující dokumentace:

Politiku územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění

Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,

Aktualizaci č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,

Aktualizaci č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,

Aktualizaci č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,

Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618.

Aktualizaci č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542.

Aktualizaci č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89.

Změnou č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025 č. 64/2025.

Změnou č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky, schválené usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 633, jež je včetně úplného znění závazná od 1.10.2025.

Správní území obce Rosovice se nenachází v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose republikového významu.

Správní území obce Rosovice se nachází ve specifické oblasti republikového významu SOB09 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Na tuto skutečnost reaguje kapitola A.5.9 výroku, ve které je umožněno realizovat opatření na podporu vodního režimu v celém řešeném území.

Řešené území se nachází ve specifické oblasti:

SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření;

SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Na tuto skutečnost je změnou reagováno zpřesněním oblastí, ve kterých lze umístit veřejnou technickou infrastrukturu sloužící k výrobě elektrické energie ze slunečního záření či z větrné energie. Tyto plochy jsou označeny indexem „AU.3“ a nachází se v jižní části řešeného území.

Správním územím obce Rosovice neprobíhá žádná plocha nebo koridor dopravní či technické infrastruktury republikového významu.

Změna územního plánu není v rozporu s republikovými prioritami územního plánování. Vzhledem k rozsahu a povaze provedených změn (související se zapracováním několika drobných podnětů, uvedení do souladu s platnou legislativou a zapracováním požadavků ze ZÚR) lze konstatovat, že posouzení s jednotlivými prioritami se jeví jako ne příliš účelné.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR.

D.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

První územní rozvojový plán byl vydán dne 20. 9. 2024. Pro správní území obce Rosovice z něj nevyplynou žádné požadavky.

D.3 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Soulad byl posuzován se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po vydání aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16. Poslední aktualizace č. 15 a 16 byly schváleny rozhodnutím zastupitelstva Středočeského Kraje a úplné znění po těchto aktualizacích nabylo účinnosti dne 26. 6. 2025.

Správní území obce Rosovice se nenachází v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose krajského významu.

Řešené území se dále nachází ve specifické oblasti republikového významu SOB09 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Na tuto skutečnost reaguje kapitola A.5.9 výroku, ve které je umožněno realizovat opatření na podporu vodního režimu v celém řešeném území.

Do řešeného území okrajově zasahuje koridor pro rozvojový záměr E35 – zdvojení vedení ZVN republikového významu. Změna č. 3 tento koridor vymezuje pod označením CNZ.E35 v grafické části, v textové části k němu pak stanovuje podmínky možného umístění této technické infrastruktury. V ZÚR Středočeského kraje je tento záměr též mezi veřejně prospěšnými stavbami, a to jako „koridor pro umístění veřejně prospěšných staveb CNZ.E35“. Z tohoto důvodu je jako veřejně prospěšná stavba pro vyvlastnění do změny územního plánu převzat celý koridor.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že změna územního plánu je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

E VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna územního plánu je zpracována na základě Zprávy o uplatňování za období 2018-2023 (s pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Rosovice v rozsahu zadání změny). Zpráva o uplatňování zahrnuje jednak požadavky vyplývající ze změny legislativy, uvedení do souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, tak i podněty vzešlé od veřejnosti a požadavky ze stanovisek dotčených orgánů. Všechny požadavky zadání jsou splněny. Více v kapitole „I Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“.

F ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona č. 114/1992 Sb.) sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona **lze vyloučit významný vliv** předloženého návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Rosovice samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti** v gesci tohoto orgánu ochrany přírody.

Dotčený orgán Krajský úřad Středočeského kraje ve svém koordinovaném stanovisku č. j. 017275/2024/KUSK ze dne 22. 2. 2024 k navrhované zprávě o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 3 ÚP Rosovice **nepožaduje** v následujících etapách pořizování změny územního plánu Rosovice **zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA).**

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

Požadavek na zpracování dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebyl vznesen.

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

Požadavek na zpracování dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebyl vznesen.

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

Změny prováděné změnou č. 3 vychází ze schválené zprávy o uplatňování a lze je zařadit do několika okruhů. Prvním z nich je převod územního plánu do aktuální verze Jednotného standardu. Druhým je uvedení do souladu s nadřazenou dokumentací a novou legislativou (zejm. zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon a vyhláška č. 157/2024 Sb.). Třetím jsou věcné změny. Odůvodnění je uvedeno v následujících kapitolách.

I.1 FORMÁLNÍ ZMĚNY SOUVISEJÍCÍ S PŘEVODEM DO JEDNOTNÉHO STANDARDU

Dne 1. 7. 2024 nabyl účinnosti v celém rozsahu nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.) a vyhláška č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Tím se zavádí verze 3 jednotného standardu. Platný územní plán po změně č. 2 byl zpracován v datovém modelu MINIS, změnou č. 3 tedy dochází k převedení do jednotného standardu. Tento krok spočívá zejména v požadavku na uspořádání datové části změny územního plánu, projevuje se ale i ve výkresové i textové části, a to následovně:

- a) jiné názvy a barevnost ploch s rozdílným způsobem využití a územních rezerv,
- b) jiné označení ploch změn (dříve rozvojových ploch),
- c) jiné označení a grafické znázornění prvků ÚSES,
- d) jiné označení a grafické znázornění koridorů nad plochami s rozdílným způsobem využití,
- e) jiné označení a grafické znázornění veřejně prospěšných staveb,
- f) jiné označení územních rezerv.

a) Plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití byly převedeny dle následující tabulky.

Původní název a kód plochy		Název a kód dle Jednotného standardu	
bydlení – v bytových domech	BH	BH	bydlení hromadné
bydlení v rodinných domech – venkovské	BV	BV	bydlení venkovské
rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI	RI	rekreace individuální
občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OV	OV	občanské vybavení veřejné
občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	OM	OK	občanské vybavení komerční
občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS	OS	občanské vybavení sport
veřejná prostranství	PV	PU	veřejná prostranství všeobecná
dopravní infrastruktura – silniční	DS	DS	doprava silniční
technická infrastruktura – inženýrské sítě	TI	TU	technická infrastruktura všeobecná
výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	VD	VD	výroba drobná a služby
plochy smíšené výrobní	VS	VU	výroba všeobecná
veřejná prostranství – veřejná zeleň	ZV	ZP	zeleň parková a parkově upravená
zeleň soukromá a vyhrazená	ZS	ZZ	zeleň zahradní a sadová
zeleň – ochranná a izolační	ZO	ZO	zeleň ochranná a izolační
plochy vodní a vodohospodářské	W	WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
plochy zemědělské	NZ	AU	zemědělské všeobecné
plochy lesní	NL	LU	lesní všeobecné
plochy smíšené nezastavěného území	NS	MU	smíšené krajinné všeobecné
NS.v - vodohospodářská funkce	NS.v	MU.w	MU.w - vodohospodářské zájmy
NS.x - ostatní funkce	NS.x	MU.p	MU.p - přírodní priority
NS.z - zemědělská funkce	NS.z	MU.z	MU.z zemědělství extenzivní
plochy přírodní	NP	NU	přírodní všeobecné

Tabulka 1 Převodník ploch s rozdílným způsobem využití

Jedná se pouze o formální změnu, regulativy plochy byly zachovány v původním znění.

b) Plochy změn

Označení ploch změn je velmi podobné původnímu územnímu plánu, zůstává zachován princip označení ploch zastavitelných písmenem „Z“, ploch změn v krajině písmenem „K“, pouze u ploch změn uvnitř zastavěného území se nově označuje písmenem „T“ (plochy transformační). Číselné označení musí být dle standardizace odděleno tečkou.

c) Prvky ÚSES

V rámci standardizace byly prvky ÚSES, které jsou určeny k založení, vymezeny jako návrhové. V označení dochází pouze k vložení tečky mezi kód a název prvku.

d) Koridory

Koridory jsou nově označeny dle zdroje, ze kterého jsou přebírány. V případě Rosovic se jedná o označení „CNZ“ (převzaté ze Zásad územního rozvoje), po oddělení tečkou následuje kód jednotlivých koridorů. Pro koridory je dále stanovena šrafa v barvě dle typu.

e) Veřejně prospěšné stavby

Nově jsou označeny písmeny „VD“ pro dopravní infrastrukturu a „VT“ pro technickou infrastrukturu. Po oddělení tečkou následuje kód jednotlivých staveb. Grafické zobrazení je rozlišeno barvou dle typu.

f) Územní rezervy

V označení dochází pouze k vložení tečky mezi kód a název územní rezervy.

Splnění požadavků jednotného standardu je doloženo v kapitole O.

I.2 SOULAD S NADŘÁZENOU ÚPD A PLATNOU LEGISLATIVOU

Správní území obce Rosovice se dle Politiky územního rozvoje ČR nachází ve specifické oblasti republikového významu SOB09 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Na tuto skutečnost reaguje kapitola A.5.9 výroku, ve které je umožněno realizovat opatření na podporu vodního režimu v celém řešeném území.

Soulad s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje je popsán v kapitole D.3. Jedná se o zapracování koridoru E35 pro zdvojení nadzemního el. vedení ZVN, který se okrajově dotýká řešeného území v severní části. Koridor je zapracován pod označením CNZ.E35 a vymezen též jako veřejně prospěšná stavba. V textové části jsou pro něj stanoveny podmínky.

Koridor E20 ze ZÚR SK pro nadzemní el. vedení 110 kV je již v platném územním plánu vymezen, nově jsou pro něj v textové části stanoveny podmínky.

Dále v souvislosti se změnou legislativy (nabytí plné účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. dne 1. 7. 2024) došlo k úpravě obsahu územního plánu. Kromě již zmíněného převodu do Jednotného standardu to také znamenalo následující úpravy:

- Vypuštění VPS pro předkupní právo, které již v územních plánech nemá být vymezeno. Obě stavby, kterých se to týká, jsou vymezeny též pro vyvlastnění, které je nadále ponecháno.
- Je vypuštěna kapitola „Vymezení architektonicky významných staveb (...)“, jedná se o formální úpravu, protože žádné takové stavby vymezeny nebyly.
- Je vypuštěna kapitola „Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci“, jedná se o formální úpravu, protože žádné takové plochy vymezeny nebyly.
- Dále byly upraveny odkazy na již neplatný stavební zákon (či vyhlášky) jejich aktualizací na obdobná ustanovení nového stavebního zákona.

Další úpravy v této souvislosti jsou už jen formální – došlo ke změně názvu některých kapitol.

I.3 VĚCNÉ ZMĚNY

Změnou č. 3 je **aktualizováno zastavěné území** k 18. 8. 2025. Aktualizace spočívala v zahrnutí zrealizovaných staveb do zastavěného území a tedy i převedení některých rozvojových ploch či jejich částí do „stavu“. Takto byly převedeny plochy (nebo části ploch) K.01, K.05, T.02, Z.08, Z.10, Z.12, Z.15 a Z.18. Část plochy K.18 zasahovala do zastavěného území, což dle jednotného standardu u plochy změny v krajině není možné, část v zastavěném území tedy byla převedena do stavu a plocha K.18 o tuto část zmenšena. Zastavěné území naopak nebylo aktualizováno v plochách Z.01 a Z.07 a Z.04 ČOV, protože i když už probíhá výstavba nebo její příprava, stavby stále nejsou zapsány v KN a z hlediska územního plánu se tak stále jedná o „návrh“.

Dále byla u plochy **Z.15 vypuštěna etapizace**, protože plocha je již téměř celá zastavěná a podmínka je tak zkonsumována.

Změnou jsou upraveny následující transformační plochy (dříve plochy přestavby).

Plocha T.01 (dříve P01) je převedena z veřejné zeleně na plochu BV – bydlení venkovské a ZZ – zeleň zahradní a sadová (dle obsahu změny požadavek č. 6). Plocha je drobného rozsahu a nachází se v proluce v zastavěném území a z urbanistického hlediska je pro zástavbu vhodná. Limitem je výskyt údolní nivy a blízkého vodního toku, které jsou cenné pro vsak srážek, proto je v této části plochy vymezena nezastavitelná zahrada.

Plocha T.03 (dříve P03) je z části převedena na plochu BV – bydlení venkovské s možností umístění cca 2 RD (dle obsahu změny požadavek č. 3). Nachází se v zastavěném území, v platném ÚP je vymezena pro zahradu, která je již realizována. V navazující dokumentaci bude nutné vyřešit parametry přístupové komunikace k rodinným domům, aby byly dodrženy normové požadavky (např. realizace obratiště). Pozemek není vymezen pro zástavbu celý vzhledem k obtížné dopravní obsluze jeho jižní části. V souvislosti s doplněním cestní sítě je skrz plochu v severní části trasována pěší cesta, a to po okraji stávající zástavby v délce cca 45 m. Propojuje jinak obtížně prostupnou část sídla Rosovice do krajiny – navazuje na cestu podél hřiště a dále na nově navrženou cestu z Rosovic do Holšín (K.24). Pokud by došlo realizací zástavby v ploše T.03 ke znemožnění prostupnosti v tomto směru, vznikla by rozsáhlá neprostupná oblast. Cestu není možné realizovat v jiných místech, protože je toto území jinak již souvisle zastavěné.

Změnou územního plánu jsou navrženy následující zastavitelné plochy.

Zastavitelná plocha Z.25 pro TO – nakládání s odpady (dle obsahu změny požadavek č. 11). Jedná se o záměr obce na vytvoření manipulační plochy s možností realizace drobných staveb např. pro kompostování, uskladnění techniky, drobnou výrobu apod. Pro tento účel je plocha TO nově nadefinována vč. regulativů. Navazuje na zastavěné území a nachází se na pozemcích obce. Při využití plochy je potřeba respektovat limity využití území (OP silnice, OP ČOV, nadzemní el. vedení vč. OP, VT plynovod vč. OP). Na okraji této plochy směrem do krajiny je vymezena plocha ZO – zeleň ochranná a izolační pro vytvoření vhodnějšího přechodu zástavby do krajiny.

S tímto záměrem souvisí další úprava v přilehlé ploše TU – technická infrastruktura všeobecná. Zde se nachází stávající ČOV, která již kapacitně nevyhovuje a není možnost jí rozšířit či intenzifikovat. Obec připravuje výstavbu nové ČOV v ploše Z.04, která pokryje potřebnou kapacitu, a tedy v ploše stávající ČOV bude možné tuto výhledově zrušit. Proto je převedena tato stávající plocha TU na využití TO s možností realizace zmíněného technického zázemí obce. Plocha TU/TO je v zastavěném území a jedná se pouze o změnu využití, proto není vymezena jako plocha změn.

Zastavitelná plocha Z.27 pro BV – bydlení venkovské (dle obsahu změny požadavek č. 10). Plocha navazuje na zastavitelnou plochu Z.05, je navržena pro cca 1-2 RD, její součástí je návrh propojovací komunikace mezi hlavní příjezdovou komunikací do Holšín a středem sídla. Ta má sloužit zprostupnění a zprůjezdnění okraje sídla, kde vlivem posupující zástavby hrozí uzavření zastavěného území a řešení pouze slepými komunikacemi. Ty nejsou z více důvodů vhodné, mimo jiné komplikují příjezd vozidel IZS, údržby komunikací, obsluhu území, neumožňují vhodné zokruhování sítí TI apod. Navržená komunikace tento problém řeší a umožňuje lepší dopravní napojení i souvisejících zastavitelných ploch (Z.05, Z.11). Komunikace je v návaznosti navržena i v sousední ploše Z.05, kde dochází k přípravě výstavby. Jednotlivé pozemky jsou zde poměrně hluboké a přístupné z užití strany a není vhodné budovat více úzkých komunikací k dosažení dostupnosti zadních částí parcel. I tento problém nově navržená komunikace řeší, většinu pozemků z ní lze obsloužit. V návaznosti na tuto komunikaci je navržena **územní rezerva R.8** pro venkovské bydlení navazující na zastavěné území (částečně již vymezená jako územní rezerva R.3).

Zastavitelná plocha Z.28 pro BV – bydlení venkovské (dle obsahu změny požadavek č. 1b). Plocha navazuje na zastavěné území, je navržena pro cca 5 RD a z důvodu špatné dopravní dostupnosti je pro jeho obsluhu navržena komunikace v odpovídajících parametrech. Aby nedocházelo k nevhodnému postupnému zastavování velkých obytných „bloků“ bez potřebné prostupnosti, je komunikace zokruhována a napojena na stávající cestu. Řešení slepými komunikacemi není z více důvodů vhodné, mimo jiné komplikují příjezd vozidel IZS, údržby komunikací, obsluhu území, neumožňují vhodné zokruhování sítí TI apod. Navržená komunikace zároveň tvoří vhodný přechod do krajiny (je možné například osázet stromořadím). Zároveň je vymezena plocha stávající ochranné zeleně u navazujícího pozemku. Napojení na komunikaci III. třídy je trasováno přes soukromý pozemek, který ale není součástí navazující zahrady a z hlediska optimalizace dopravního napojení (tedy kolmo a v ose protější komunikace) je toto napojení nejvhodnější. Stávající vzrostlá zeleň je respektována. Pro zástavbu je navržena pouze část pozemku, protože celý se jeví značně rozsáhlý a také svou východní částí zasahuje do přírodního parku Hřebený. Sousední plocha Z.21 vymezená v platném ÚP pro soukromou zeleň je změněna na BV – venkovské bydlení, protože se již nenachází na okraji zástavby, ale je možné pozemky využít v návaznosti na sousední nově vymezenou plochu Z.28.

Zastavitelná plocha Z.29 pro BV – bydlení venkovské (dle obsahu změny požadavek č. 1a). Plocha navazuje na zastavitelnou plochu Z.16, je navržena pro cca 1 RD a je možné její dopravní napojení přímo z komunikace

III. třídy. Zároveň je v těchto místech navržena **plocha pro krajinnou zeleň K.25**, která vhodně doplňuje přiléhající údolní nivu, rozšiřuje možnosti krajinné pobytové zeleně a vyplňuje obtížně obhospodařovatelné zemědělské pozemky. Z důvodu vymezení dalších ploch pro obytnou zástavbu v jiných místech, nutnosti dodržet udržitelnou celkovou bilanci nových zastavitelných ploch a též nesouhlasného stanoviska KÚSK není pozemek pro výstavbu vymezen celý. V místě další možné navazující zástavby v pozdějším horizontu (po zastavění plochy Z.29) je vymezena **územní rezerva R.9** (požadavek č. 12 dle obsahu změny).

Zastavitelná plocha Z.30 pro BV – bydlení venkovské (dle obsahu změny požadavky č. 4 a 5). Plocha navazuje na zastavěné území a je vymezena pro cca 8 RD. Jednotlivé pozemky budou zpřístupněny komunikací procházející skrz plochu a zajišťující též prostupnost územím. Vzhledem k postupné přeměně sousedních chat na trvalé bydlení není mezi těmito dvěma způsoby využití navržena žádná ochranná zeleň; předpokládá se, že postupně bude jednat o stejné využití. Na okraji této plochy směrem do krajiny je vymezena plocha ZZ – zeleň zahradní a sadová pro vytvoření vhodnějšího přechodu zástavby do krajiny.

Zastavitelná plocha Z.31 pro BV – bydlení venkovské (dle obsahu změny požadavky č. 7 a 8). Plocha navazuje na zastavěné území a je vymezena pro 2 RD. Do zastavěného území je přidán pás současných zahrad (pozemky 2012/150 a 2012/151), protože toto využití odpovídá současnému stavu. Část plochy a okraj této plochy směrem do krajiny jsou vymezené v ploše ZZ.1 – zeleň zahradní a sadová se specifickými regulativy ohledně přístupové cesty a maximální celkovou plochou pro drobné stavby. Zbytek pozemku je vzhledem ke svému rozsahu vymezen jako **územní rezerva R.10** (též s přechodovou zelení do krajiny). Předpokládá se případné využití rezervy až po zastavění plochy Z.31. V souvislosti s vymezením rezervy R.10 je zmenšena plocha K.03 pro ochrannou zeleň (tato zeleň je vymezena po nové hranici zastavitelných ploch).

Rozšíření zastavitelné plochy Z.24 pro BV – bydlení venkovské (dle obsahu změny požadavek č. 14). Plocha je ve stávajícím územním plánu vymezena pro obytnou zástavbu v menším rozsahu. Cílem rozšíření plochy je umožnění zástavby na celém pozemku a optimální trasování průjezdné komunikace, která bude zpřístupňovat nejen plochu Z.24 a sousední plochy Z.13 a Z.34, ale též zajistí vhodnou průchodnost územím, kde vlivem posupující zástavby hrozí uzavření zastavěného území a řešení pouze slepými komunikacemi. Ty nejsou z více důvodů vhodné, mimo jiné komplikují příjezd vozidel IZS, údržby komunikací, obsluhu území, neumožňují vhodné zokružování sítí TI apod. Navržená komunikace tento problém řeší a umožňuje lepší dopravní napojení i souvisejících zastavitelných ploch (Z.34, Z.01). Komunikace je trasována tak, aby křížila navazující komunikace pokud možno v pravých úhlech a aby vytvářela optimální hloubku parcel pro obytnou zástavbu (v souladu se zpracovanou dokumentací pro územní rozhodnutí). V severní části plochy je naopak komunikace vypuštěna, protože by duplikování komunikace bylo nadbytečné. Pro záměr výstavby v těchto plochách je podána žádost o parcelaci (v době zpracování změny územního plánu je proces pozastavený). Do změny územního plánu je z této dokumentace promítnuta trasa komunikace v maximální možné míře, ovšem s výše popsanou prostupností severním směrem. Související úpravou je vymezení plochy ZP – zeleň parková a parkově upravená v jižní části ploch Z.24 a Z.13 (a též Z.15). Ta je navržena pro zkvalitnění obytného prostředí a z důvodu jejich rozsáhlosti (2,49 ha). Dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. § 15 odst. (5) je pro plochy bydlení o velikosti přesahující 2 ha nutné vymezit veřejné prostranství nejméně o velikosti 5 % této návrhové plochy. Pro zastavitelné plochy o velikosti 2,49 ha tento požadavek dle vyhlášky činí 1245 m², změnou územního plánu je navržené veřejné prostranství o velikosti 1240 m². Jedná se o navazující zeleň v ploše Z.15, která dohromady bude tvořit souvislou plochu parku. V ploše Z.15 je drobně rozšířena zahrada rodinného domu do plochy veřejné zeleně, z důvodu lepšího půdorysného tvaru parku i související parcely. Po okraji plochy Z.24 je vymezena plocha soukromé zeleně ZZ pro lepší přechod sídla do krajiny.

V zastavitelné ploše Z.17 dle platného územního plánu je část plochy ZZ – zeleň zahradní a sadová vymezena pro plochu BV – bydlení venkovské (dle obsahu změny požadavek č. 9). Je též vymezena přístupová komunikace. Vzhledem k nedostatečným parametrům příjezdové komunikace a obtížného přístupu není zbytek pozemku vymezen pro obytnou výstavbu.

Dále byly provedeny některé **úpravy ve vymezení ploch v zastavěném území**. Většinou se jedná o uvedení do souladu se současným stavem.

- V sídle Holšiny je na pozemcích parc. č. st. 357/2, 282/6 a 2099 drobná stávající **plocha pro komerční využití** v zastavěném území **převezena na plochu BV – bydlení venkovské** (dle obsahu změny požadavek č. 13).

- Sousední hasičská zbrojnice je vymezena v ploše OV – občanské vymezení veřejné.
- Několik stávajících ploch veřejné zeleně v zastavěném území sídel Sychrov a Holšiny je vymezeno v ploše ZP – zeleň parková a parkově upravená z důvodu jejich větší ochrany.

Ve změně územního plánu jsou dále prověřeny **stávající územní rezervy**. Vypuštěny jsou územní rezervy R.2 a R.5 z důvodu jejich pravděpodobného nerealizování.

Protože se jedná o již 3. změnu územního plánu, kterou jsou řešeny zejména požadavky jednotlivých vlastníků na výstavbu a soulad se ZÚR, jsou v této změně prověřeny též stávající **potřeby obce z hlediska občanské vybavenosti, technické infrastruktury a prostupnosti územím**. Plochy pro občanskou vybavenost a sport se nachází zejména v sídle Rosovice a svou kapacitou pro stávající počet obyvatel dostačují. Většina rozvojových ploch je navržena v sídle Holšiny, kde občanská vybavenost či plochy pro sport zcela schází. V současné době má obec Rosovice 897 obyvatel. Rozvojové plochy v platném územním plánu umožňují přírůstek cca 200 obyvatel, změnou č. 3 jsou navrženy plochy pro dalších cca 100 obyvatel. Celkem by se tak počet obyvatel mohl blížit k 1200 obyv. Přírůstek pravděpodobně vyvolá potřebu větší kapacity základní občanské vybavenosti (zřejmě MŠ, ordinace lékařů, sportovní a rekreační plochy, kulturní či společenské zařízení, krytá sportoviště). Proto změna č. 3 navrhuje nové plochy pro občanskou vybavenost a sport. Jsou umístěny primárně na pozemcích obce a jsou situovány v sídle Holšiny. Jedná se o následující zastavitelné plochy.

Zastavitelná plocha Z.32 pro OS – občanské vybavení sport. Jedná se o drobnou plochu v návaznosti na Rezidenci Holšín a zastavitelnou plochu Z.09. Plocha má sloužit pro drobné sportovní prvky či dětské hřiště. Sousední lesní pozemek parc. č. 1931/2 **je navržen pro využití LU.3**, ve kterém se přípustné využití rozšiřuje o možnost realizace herních prvků, dětského hřiště s celkovým charakterem lesoparku.

Zastavitelná plocha Z.33 pro OS – občanské vybavení sport. Plocha navazuje na zastavěné území, nachází se na pozemcích obce a v lokalitě, kde je plánován rozvoj občanské vybavenosti pro sídlo Holšiny. Plocha umožňuje umístění venkovního či krytého sportoviště. Na okraji této plochy směrem do krajiny je vymezena plocha ZO – zeleň ochranná a izolační pro vytvoření vhodnějšího přechodu zástavby do krajiny.

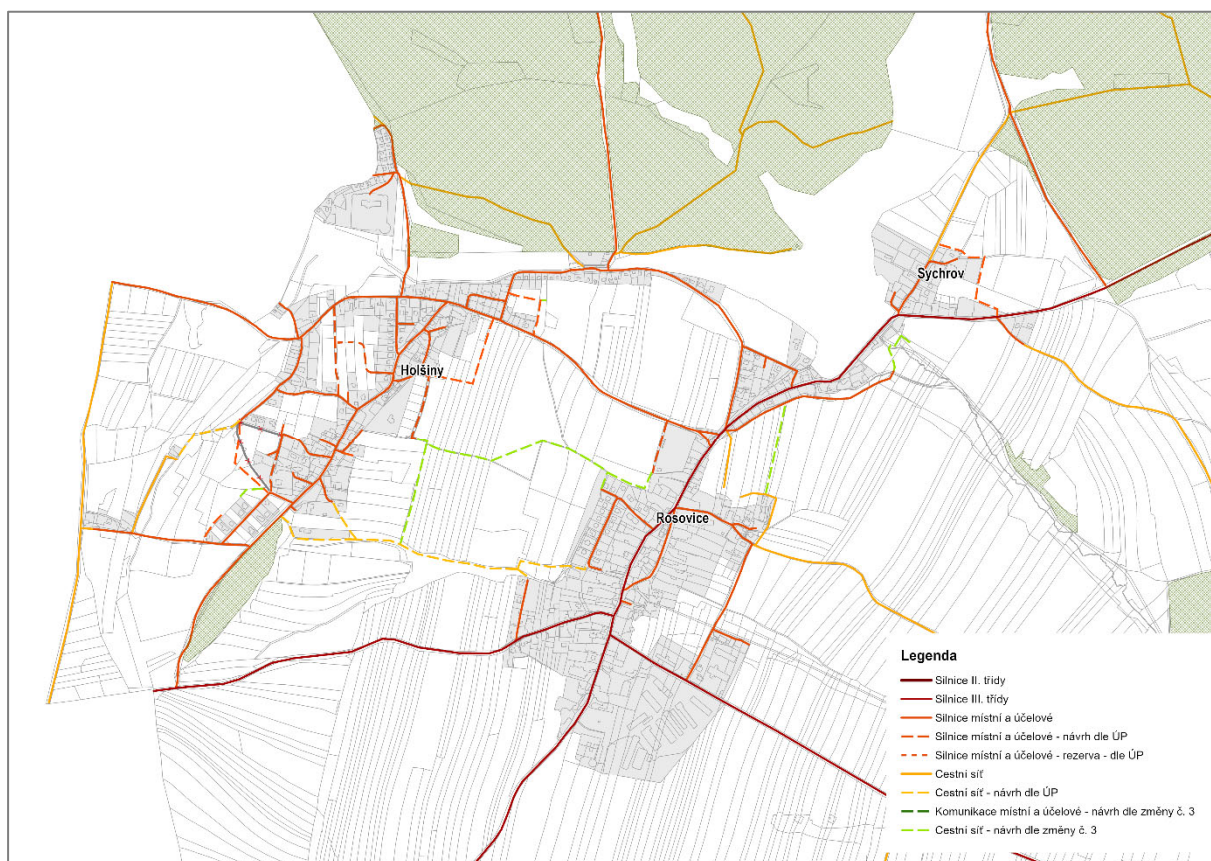
Zastavitelná plocha Z.34 pro OV – občanské vybavení veřejné. Plocha navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy Z.15 a Z.24. Je umístěna na obecních pozemcích s vlastním přístupem z více směrů pro lepší možnosti přístupu a zásobování. V sídle Holšiny schází plocha pro občanskou vybavenost a vzhledem k většímu množství zastavitelných ploch pro obytnou výstavbu je doplnění občanské vybavenosti vhodné. V blízkosti se nachází navrhovaná veřejná zeleň (ZP v plochách Z.13/Z.15/Z.24) a dále je v blízkém okolí plánovaná úprava lesního pozemku na lesopark. V této souvislosti je **část tohoto pozemku vymezena v upravené ploše LU.3** umožňující doplnění o pobytové herní prvky. Jedná se tak o lokalitu, která má potenciál k rozvoji občanské vybavenosti v místě. V Na okraji této plochy směrem do krajiny je vymezena plocha ZO – zeleň ochranná a izolační pro vytvoření vhodnějšího přechodu zástavby do krajiny.

Plochy občanského vybavení a sportu jsou spolu s plochami veřejného prostranství zobrazeny na následujícím schématu.



Obrázek 1 SCHÉMA PLOCH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ, SPORTU A VEŘEJNÉ ZELENĚ

Protože se postupnou výstavbou zhoršuje prostupnost území pro pěší i motorovou dopravu, bylo ve změně č. 3 prověřena **celková koncepce prostupnosti územím**. Zjištěné závady jsou zapracovány buď přímo do rozvojových ploch doplněním komunikací nebo doplněním cestní sítě. Ta chybí zejména na okrajích sídel. Komunikace jsou v některých případech zakresleny plochou DS – dopravní infrastruktura silniční (v šířce odpovídající pěší cestě, tedy cca 3 m), v krajině pak i pouze liniovou značkou. Nejvýraznějším návrhem je propojení cestou v krajině sídel Rosovice a Holšiny (plocha K.24). Jedná se o obnovu zaniklé cesty, z větší části na pozemcích obce. Dále je navržena cesta podél východního okraje sídla Holšiny pro lepší propojení cestní sítě z nově obnovené údolní nivy směrem do středu sídla Holšiny. Krátký úsek cesty prochází nově navrženou plochou Z.26, kde se napojuje na navrženou komunikaci. Dále je navržena cesta v krajině severně od Rosovic umožňující prostupnost až k Sychrovu. Je trasována po okraji pastviny podél stávajícího oplocení, aby nenarušovala organizaci půdního fondu. Další úsek cesty propojující sídlo Sychrov skrz údolní nivu je veden kolem čerpací stanice kanalizace z větší části po obecních pozemcích k nové ploše Z.29, kde vhodně navazuje na plochu K.25 určenou pro krajinnou pobytovou zeleň. Celkové schéma komunikační a cestní sítě je znázorněno na následujícím schématu.



Obrázek 2 SCHÉMA CESTNÍ SÍTĚ

Dále jsou změnou č. 3 zapracovány další dílčí požadavky související se změnami podmínek v území.

Stávající ČOV již kapacitně nevyhovuje a není možnost jí rozšířit či intenzifikovat (v minulosti to bylo dokonce i důvodem pro vydání opatření o stavební uzávěře). **Obec proto připravuje výstavbu nové ČOV** v ploše Z.04, která bude mít vyšší účinnost pokryje potřebnou kapacitu i s přesahem pro budoucí rozvoj. V současné době probíhá projektová příprava a realizace nové ČOV se předpokládá do června 2026. Tato změna je promítnuta do textové části územního plánu.

Další změnou je příprava **vybudování nového vodovodního přivaděče** s cílem posílení a zkapacitnění vodovodní soustavy. Přivaděč povede z jihu od Kotečnic podél stávajícího vodovodu do Rosovic, zde větev podél zrevitalizované údolní nivy povede do Holšín, kde bude v jižní části obecního lesíku nový zemní vodojem; z něj povede vodovodní řad zpět do Rosovic a dále do Kotečnic, Bukové a Suchodolu. V současné době probíhá projektová příprava, která je ve fázi studie. Jelikož se jedná o stále projednávaný dokument, není do územního plánu zatím promítnuta přesná trasa (sítě TI je možné realizovat dle regulativů ve všech plochách s rozdílným způsobem využití). Ze stejného důvodu také není návrh vodovodu vymezena jako veřejně prospěšná stavba, navíc liniovou technickou infrastrukturu lze řešit věcným břemenem. I tato změna v koncepci zásobování pitnou vodou je promítnuta do textové části územního plánu.

Dále je dle **požadavku Ministerstva obrany** k obsahu změny do koordinačního výkresu a textu odůvodnění změny zapracována informace o limitech týkajících se vyjmenovaných druhů staveb.

A nakonec změna č. 3 reaguje na měnící se legislativu v oblasti povolování **výroben z obnovitelných zdrojů energie, deklarovaných jako veřejná infrastruktura**. Umístění větrných elektráren je v řešeném území problematické, protože se jedná o poměrně rozptýlenou zástavbu v krajině a není možné zajistit dostatečnou vzdálenost VE od zastavěného území tak, aby VE neměly na obytné stavby negativní vlivy (zejména hluk). Aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění zástavby hlukem, nejsou VE umožněny v blízkosti žádného ze sídel. Dalšími limity pro umístění VE jsou stávající hodnotné složky krajiny (prvky ÚSES, kvalitní půdy, údolní nivy, lesy a další krajinná zeleň). Umístění FVE není vhodné na kvalitních půdách, v plochách ÚSES, na lesních pozemcích,

v údolních nivách a v plochách krajinné zeleně z důvodu zachování jejich ochrany jako cenných složek životního prostředí. Umístění FVE v blízkosti sídel je problematické, protože přilehlá krajina tvoří jedinou možnost rekreačního využití pro obyvatele Rosovic, Holšín a Sychrova. Obec se aktivně věnuje zlepšení ekostabilizačních a rekreačních vlastností krajiny ve svém správním území – revitalizuje údolní nivy, obnovuje cesty, doplňuje krajinnou zeleň, buduje místa pro přírodně-rekreační plochy. Vzhledem k terénu by mělo umístění FVE či VE ve střední či severní části území negativní vliv na krajinný ráz. V severní části území se dále nachází přírodní park Hřebený. Ze všech těchto důvodů jsou pro případné umístění staveb veřejné infrastruktury pro obnovitelné zdroje energie (FVE, VE) vymezeny pouze plochy orné půdy s označením AU.3 v jižní části řešeného území.

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

Změna územního plánu nenavrhuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje.

Řešení Změny č. 3 nemá podstatný vliv na širší územní vztahy.

K VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území bylo změnou aktualizováno k 18. 8. 2025. Došlo k zastavění několika rozvojových ploch pro obytnou výstavbu (Z.07, Z.15) a k postupnému zastavování dalších rozvojových ploch (Z.01, Z.10, Z.12, Z.18, P.02). Některé změny sice ještě nejsou zcela promítnuty do KN a ve změně územního plánu jsou tak plochy stále vedeny jako navržené, k realizaci zástavby nicméně již dochází. Zároveň probíhá příprava výstavby v dalších plochách (příprava projektové dokumentace staveb, parcelace, zasíťování, zejm. plochy Z.11), což v součtu ovlivňuje dostupnost stavebních pozemků v obci. Podrobné zhodnocení zastavitelných ploch je uvedeno ve zprávě o uplatňování a vyplývá z ní, že dochází k postupnému využívání více zastavitelných ploch. Zejména dochází k přípravě výstavby v sídle Holšiny. Celkem je za období od vydání územního plánu využito přibližně 18% rozlohy všech ploch, v obci tak dochází k rozvoji a o výstavbu je nadále zájem.

Nově navržené zastavitelné plochy jsou drobného rozsahu, jsou umístěné v různých sídlech a reagují na aktuální záměry a potřeby obyvatel a obce. Jedná se o drobné plochy pro bydlení doplněné parkovou či ochrannou zelení (plochy Z.27-Z.31, drobně je zvětšena plocha Z.24), v některých případech se jedná o plochy v zastavěném území (tedy transformační plochy T.01, T.03), a dále plochu pro technické zázemí obce (Z.25) a plochy pro občanskou vybavenost a sport, které v obci chybí (Z.32-Z.34). Poslední zmiňované jsou navrženy zejména na pozemcích obce.

U ploch T.01 a T.03 se nejedná o nově navržené zastavitelné plochy, ale o změnu využití již vymezených ploch v platné ÚPD. Plocha T.01 je změnou převedena z veřejné zeleně na plochu pro obytnou zástavbu a soukromou zeleň. Plocha T.03 je stávající zahrada, která je v části vymezena pro obytnou zástavbu (cca 2 RD).

Celkem je navrženo 4,33 ha nových zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu (včetně komunikací a parkové zeleně) a 1,74 ha nových zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost, sport a technické zázemí obce.

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

Změna územního plánu nenavrhuje prvky s podrobností regulačního plánu.

Změna územního plánu též nenavrhuje odchylně stanovené požadavky na výstavbu.

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

Metodický postup

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, tj. na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), bylo zpracováno dle:

- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhlášky 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu,
- vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů.

Jednotlivé rozvojové plochy jsou značeny dle Jednotného standardu. V zastavěném území jsou to „transformační plochy“ (T), mimo zastavěné území se jedná o „zastavitelné plochy“ (Z).

Změna č. 3 navrhuje několik nových zastavitelných ploch (Z.25-Z.34) a rozšíření plochy Z.24. Dále je navrženo několik transformačních ploch (T.01 a T.03), jedná se ale o částečnou změnu využití v ÚPD již vymezených zastavitelných ploch, tyto plochy znovu jako záborů ZPF vyhodnoceny nejsou, protože se nejedná o nový zábor.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF – plochy změn

Řešené území je poměrně intenzivně zemědělsky využíváno. Půdy I. a II. třídy ochrany, tedy půdy nejvyšších kategorií produkčního potenciálu, se v území nenachází. Žádná z navržených zastavitelných ploch tak nezasahuje na kvalitní půdy.

V řešeném území se nachází odvodňovací zařízení a meliorované pozemky. Dotčení těchto limitů je uvedeno v tabulce níže.

Následuje odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch. Plochy jsou dále podrobně odůvodněny v kapitole I.3.

Z.24 (rozšíření plochy) – rozloha záborů ZPF (celková rozloha plochy) 0,363 ha, využití BV, ZZ, ZP

Rozšíření plochy je drobného rozsahu a jeho cílem je umožnění zástavby na celém pozemku a optimální trasování průjezdné komunikace, která bude zpřístupňovat nejen plochu Z.24 a sousední plochy Z.13 a Z.34, ale též zajistí vhodnou průchodnost územím, kde vlivem posupující zástavby hrozí uzavření zastavěného území a řešení pouze slepými komunikacemi. Vychází též ze zpracované parcelace.

Z.25 – rozloha záborů ZPF (celková rozloha plochy) 0,572 ha, využití TO

Plocha pro potřebné technické zázemí obce (kompostárna, uskladnění techniky apod.). Navazuje na stávající zemědělský areál, navrženou ČOV a nachází se na pozemcích obce. Jedná se o doplnění deficitu technické vybavenosti, které vzhledem k hustě zastavěnému intravilánu a potenciálně rušivým vlivům na případnou sousední obytnou zástavbu není možné realizovat v zastavěném území.

Z.27 – rozloha záborů ZPF (celková rozloha plochy) 0,319 ha, využití BV, DS

Plocha navazuje na zastavitelnou plochu Z.05, je navržena pro cca 1-2 RD, její součástí je návrh propojovací komunikace mezi hlavní příjezdovou komunikací do Holšín a středem sídla. Ta má sloužit zprostupnění a zprůjezdnění okraje sídla, kde vlivem posupující zástavby hrozí uzavření zastavěného území a řešení pouze slepými komunikacemi. Plocha je drobného rozsahu, umožňuje umístění cca 2 RD. Nachází se na nejméně kvalitních půdách (půdy V. třídy ochrany).

Z.28 – rozloha záborů ZPF (celková rozloha plochy) 0,806 ha, využití BV, DS

Plocha navazuje na zastavěné území, které vhodně uzavírá, je navržena pro cca 5 RD. Doplnuje též komunikaci pro lepší dopravní prostupnost územím. Navržená komunikace zároveň tvoří vhodný přechod do krajiny (je možné například osázet stromořadím). Nachází se na nejméně kvalitních půdách (půdy V. třídy ochrany).

Z.29 – rozloha záborů ZPF (celková rozloha plochy) 0,146 ha, využití BV

Plocha navazuje na zastavěné území a zastavitelnou plochu Z.16, je navržena pro cca 1 RD a je možné její dopravní napojení přímo z komunikace III. třídy. Nachází se na nejméně kvalitních půdách (půdy V. třídy ochrany).

Z.30 – rozloha záborů ZPF (celková rozloha plochy) 0,805 ha, využití BV, DS, ZZ

Plocha navazuje na zastavěné území a je vymezena pro cca 8 RD. Na okraji této plochy směrem do krajiny je vymezena plocha ZO – zeleň ochranná a izolační pro vytvoření vhodnějšího přechodu zástavby do krajiny. Nachází se na nejméně kvalitních půdách (půdy V. třídy ochrany).

Z.31 – rozloha záborů ZPF 0,700, celková rozloha plochy 0,705 ha, využití BV, ZZ.1

Plocha navazuje na zastavěné území a je vymezena pro 2 RD. Část plochy a okraj této plochy směrem do krajiny jsou vymezené v ploše ZZ.1 – zeleň zahradní a sadová se specifickými regulativy ohledně přístupové cesty a maximální celkovou plochou pro drobné stavby. Nachází se na půdách IV. třídy ochrany.

Z.32 – rozloha záborů ZPF 0,050, celková rozloha plochy 0,051 ha, využití OS

Plocha pro občanské vybavení – sport je drobného rozsahu a doplňuje chybějící využití v sídle Holšiny. Plocha má sloužit pro drobné sportovní prvky či dětské hřiště ve vazbě na sousední lesík. Nachází se na nejméně kvalitních půdách (půdy V. třídy ochrany).

Z.33 – rozloha záborů ZPF (celková rozloha plochy) 0,534 ha, využití OS, ZO

Plocha pro občanské vybavení – sport navazuje na zastavěné území, nachází se na pozemcích obce a v lokalitě, kde je plánován rozvoj občanské vybavenosti pro sídlo Holšiny. Plocha umožňuje umístění venkovního či krytého sportoviště a doplňuje tak chybějící sportoviště v obci. Nachází se na nejméně kvalitních půdách (půdy V. třídy ochrany).

Z.34 – rozloha záborů ZPF (celková rozloha plochy) 0,572 ha, využití OV, DS, ZO

Plocha pro občanské vybavení – sport doplňuje chybějící občanskou vybavenost v tomto sídle, jedná se o jedinou plochu OV v sídle Holšiny. Navazuje na zastavěné území, nachází se na pozemcích obce a v lokalitě, kde je plánován rozvoj občanské vybavenosti pro sídlo Holšiny. Vzhledem k vlastnickým vztahům je obtížné vymezení plochy pro občanskou vybavenost v jiných místech. Nachází se na půdách IV. třídy ochrany.

Podrobné vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je uvedeno v následující tabulce. Do záborů ZPF jsou započítány ty části ploch, které jsou součástí ZPF (tedy jsou vyloučeny druhy pozemků „ostatní plocha“).

Označení plochy	Převažující navržené využití	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Informace o existenci odvodnění
			I.	II.	III.	IV.	V.	
Bydlení venkovské (BV)		3,139	0,000	0,000	0,000	0,700	2,439	
Z.24	BV	0,363	0,000	0,000	0,000	0,000	0,363	ANO
Z.27	BV	0,319	0,000	0,000	0,000	0,000	0,319	ANO
Z.28	BV	0,806	0,000	0,000	0,000	0,000	0,806	ANO
Z.29	BV	0,146	0,000	0,000	0,000	0,000	0,146	
Z.30	BV	0,805	0,000	0,000	0,000	0,000	0,805	
Z.31	BV	0,700	0,000	0,000	0,000	0,700	0,000	ANO
Nakládání s odpady (TO)		0,572	0,000	0,000	0,000	0,572	0,000	
Z.25	TO	0,572	0,000	0,000	0,000	0,572	0,000	ANO
Občanská vybavenost a sport (OS, OV)		1,157	0,000	0,000	0,000	0,481	0,676	
Z.32	OS	0,051	0,000	0,000	0,000	0,000	0,051	
Z.33	OS	0,534	0,000	0,000	0,000	0,000	0,534	ANO
Z.34	OV	0,572	0,000	0,000	0,000	0,481	0,091	ANO
Souhrn		4,868	0,000	0,000	0,000	1,753	3,115	

Tabulka 2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Celkově jsou navrženy zábory v rozsahu 4,868 ha. Jedná se o několik drobnějších ploch pro obytnou zástavbu včetně ploch zeleně, a dále o plochy pro občanskou vybavenost, sport a technické zázemí obce. Ze schválené zprávy o uplatňování vyplývá, že za posuzované období mezi lety 2018-2023 bylo dle platného územního plánu využito 2,75 ha pro bydlení (a u dalších ploch příprava výstavby probíhá) a dalších 0,29 ha pro další způsoby využití. Z pohledu přirozeného rozvoje území se tak zábory PF jeví jako odůvodněné.

V následující tabulce jsou vyčísleny předpokládané zábory ZPF pro navržené plochy změn v krajině.

Označení plochy	Převažující navržené využití	Souhrn výměry záboru	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Informace o existenci odvodnění
			I.	II.	III.	IV.	V.	
K.24	DS	0,164	0,000	0,000	0,122	0,000	0,042	ANO
K.25	MU	0,1	0,000	0,000	0,031	0,000	0,069	
Souhrn		0,264	0,000	0,000	0,153	0,000	0,111	

Tabulka 3 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Jedná se o obnovu zaniklé cesty mezi Rosovicemi a Holšinami (K.24) a plochu pro přírodní zeleň navazující na údolní nivu (K.25). Cesta bude mít též protierozní funkci, předpokládá se doplnění liniovou zelení, dojde tak k rozdělení rozsáhlého půdního bloku.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF – koridory

Do řešeného území velmi okrajově ze severní strany zasahuje koridor pro nadzemní el. vedení ZVN s označením CNZ.E35, který se týká zdvojení stávajícího nadzemního el. vedení, tedy liniové stavby technické infrastruktury. Tento koridor je převzat ze ZÚR Středočeského kraje, kde je vymezen v šíři 300 m. Do řešeného území zasahuje okrajově v šíři cca 30 m, a to pouze v délce cca 170 m. Vzhledem k charakteru záměru a umístění stávajícího vedení ve vzdálenosti cca 120 m od hranice řešeného území se zábor nepředpokládá.

Vlivy na PUPFL

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou návrhem ploch změn dotčeny. Teoreticky je možné, že PUPFL bude dotčen navrženým koridorem CNZ.E35 pro nadzemní el. vedení, ale vzhledem k výše uvedenému není dotčení lesa pravděpodobné.

Do ochranného pásma lesa 30 m zasahují pouze dvě navržené plochy, a to plocha Z.32 (přímo k lesu přiléhá) a plocha Z.33 (přibližuje se na vzdálenost cca 13 m). Pro obě plochy je v textové části stanovena podmínka souhlasu orgánu státní správy lesů s jejím následným využitím.

N VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

1) ČEZ Distribuce (oprávněný investor)

Bez připomínek, jen konstatování existence sítí a ohlašovací povinnosti konkrétních záměrů v ochranných pásmech distribuční sítě.

2) FINA HOLDING, a.s.

Připomínky se týkají zastavitelné plochy Z.26 pro BV.

Navrhujeme, aby na okraji plochy Z.26 směrem do krajiny byla upravena funkce ZO na funkci ZZ (zeleň zahradní, soukromá) z důvodu lepší dostupnosti údržby zeleně na soukromém pozemku. V jižní části změnit část plochy DS (dopravní silniční) na plochu ZP (zeleň parková) z důvodu aktuálního nezájmu o realizaci navrhovaného propojení sídel Holšiny a Rosovice, chceme však zachovat možnost pro její budoucí realizaci a nechat tak veřejný prostor v území. V souvislosti s tím požadujeme přesun návrhu parkové zeleně ze severní na jižní část lokality.

Návrh vyhodnocení připomínky

Připomínce se **nevyhovuje**, nebude do upraveného návrhu zpracována.

Odůvodnění vyhodnocení

Připomínka byla uplatněna včas a obsahovala všechny formální náležitosti. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudili soulad obsahu připomínky s požadavky stavebního zákona, zejména se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Rosovice.

K uvedené zastavitelné ploše bylo uplatněno **záporné** stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF s ohledem na nevyužití (nezastavění) navazující plochy Z.11 a neprokázání potřeby vymezit novou plochu o celkové rozloze 0,697 ha (s kapacitou 6 – 7 RD). S odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého je

možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci pouze v nezbytném odůvodněném případě. Nezbytnost nezemědělského využití těchto lokalit nebyla prokázána.

Lokalita **Z.26** je nad rámec rozvojového potenciálu obce a ční do volně zemědělsky využívané krajiny. Z výše uvedených důvodů **není** možné vyhovět připomínce na úpravu koncepce využití této plochy (přesun plochy zeleně a zrušení části plochy dopravní infrastruktury).

Navržená zastavitelná plocha bude v rámci úpravy po projednání vyjmuta a vrácena do plochy územní rezervy. V rámci vyhodnocování územního plánu (2027) bude opět vhodnost územní rezervy a jejího překlopení do zastavitelné plochy prověřena.

3) Povodí Vltavy s. p. (oprávněný investor)

Bez připomínek jako oprávněný investor.

Jako správce povodí požadujeme podmínky v podrobnosti navazujících řízení – návrh oddílné kanalizace v rozvojových plochách a napojení do ČOV; technologie obecní ČOV bude navržena dle nejlepší dostupné technologie; umožnit v maximální možné míře však dešťových vod přímo na pozemku; neumísťovat v aktivní zóně záplavy žádné stavby; k záměrům umísťovaným v záplavovém území je vyžadováno vyjádření správce povodí.

Vyhodnocení připomínky

Správce povodí je dotčený v navazujících řízení, jedná se v rámci pořizování územního plánu o jinou podrobnost, nelze řešit územním plánem.

4) Jakub Grafnetr a Vladimír Chadima (obsahově shodné připomínky se stejným cílem řešení)

Připomínka cílí na zastavitelnou plochu Z.31, kdy namítající nesouhlasí s vymezením koridoru DS (silniční dopravy) pro obsluhu celé zastavitelné plochy v souvislosti s navrženou kapacitou 6 RD. Namítající požadují **snížit** kapacitu dané plochy na 2 RD (záměrem využití je pouze individuální zástavba). Zároveň namítající požadují plošné rozšíření zastavitelné plochy o část pozemku 2012/92 v k. ú. Rosovice s ohledem na plánovanou směnu těchto pozemků.

Uplatňuji námitku k navrhovanému řešení, a to umístění místní komunikace (DS) vedené přes pozemek parc. č. 2012/43, 2012/46 a 330, katastrální území Rosovice v ploše Z.31 (resp. R.10 - dle značení v územním plánu), určené dle textové části pro zastavění cca 6 rodinnými domy (BV - bydlení venkovské).

Návrh vyhodnocení připomínek

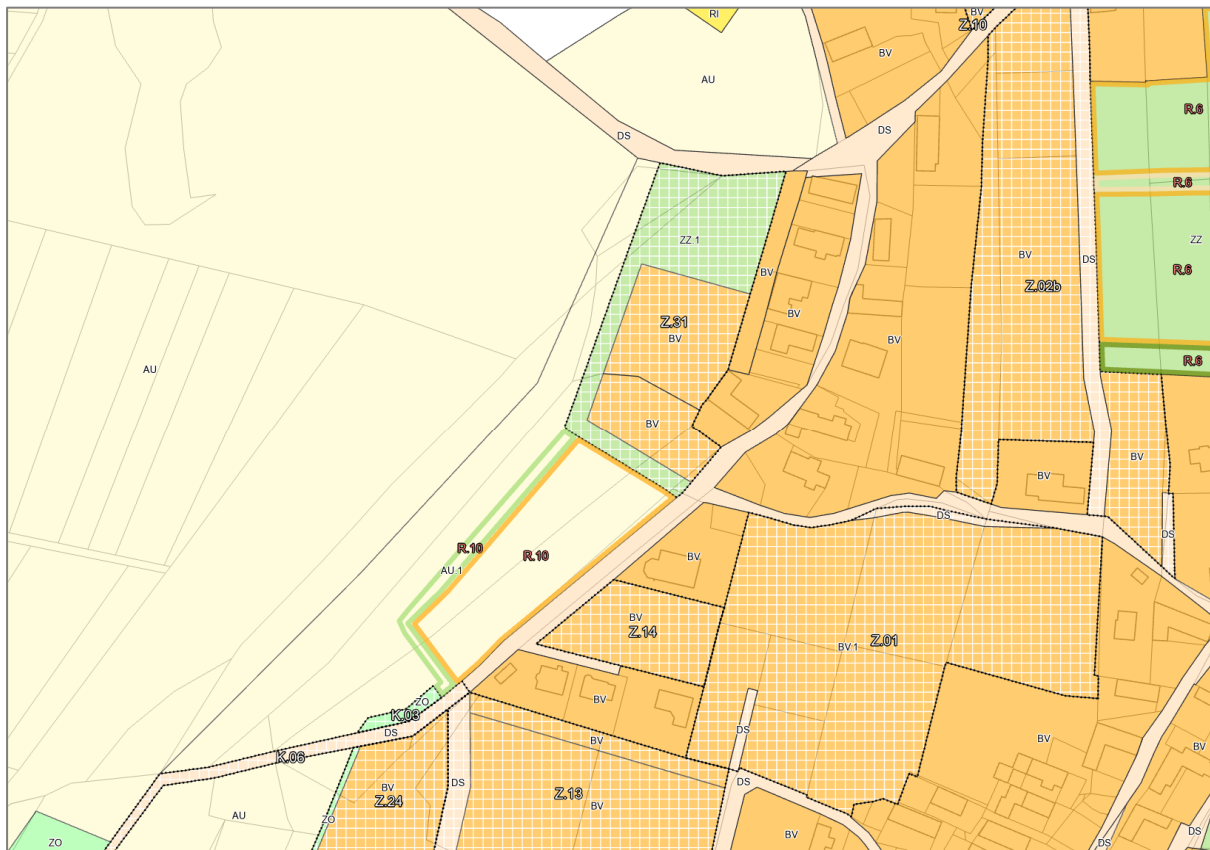
Připomínkám se **částečně vyhovuje**.

Odůvodnění vyhodnocení

Připomínky byly uplatněny včas a obsahovaly všechny formální náležitosti. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudili soulad obsahu připomínky s požadavky stavebního zákona, zejména se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Rosovice.

K uvedené zastavitelné ploše bylo uplatněno **záporné** stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého je možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci pouze v nezbytném odůvodněném případě. Nezbytnost nezemědělského využití těchto lokalit nebyla prokázána. Lokalita **Z.31** je nad rámec rozvojového potenciálu obce a ční do volně zemědělsky využívané krajiny.

Na základě uplatněné připomínky byla zastavitelná plocha Z.31 upravena tak, že byla striktně oddělena část určena pro umístění zástavby a část pro zahradu a zeleň s funkcí částečně krajinnotvornou (byť na soukromém pozemku). Společně s požadavkem omezení kapacity na 2RD se jedná o změnu podmínek, oproti návrhu pro společné jednání. Zastavitelná plocha pro bydlení bude zmenšena cca. o 50 % na hodnotu 3650 m² z původního rozsahu cca. 7000 m². Zbývající plocha bude sloužit k přírodní funkci s minimalizací stavebních zásahů. Návrh nového uspořádání vizte na obrázku níže.



5) Petr Matějů

Připomínka se týká zastavitelné plochy Z.29 a územní rezervy R.9, resp. navrženou komunikaci zpřístupňující jednotlivé parcely.

Komunikace zde je navržena jako slepá, delší než 50 m (cca. 100 m) a bez obratiště nebo smyčkového objezdu na jejím konci, což je v přímém rozporu s požární bezpečností a přístupností pro IZS podle českých norem.

Absence obratiště nebo smyčkového objezdu v projektové dokumentaci u delších ulic než 50 m je závažným nedostatkem a může vést k zamítnutí stavebního povolení, neboť by nebyla zajištěna efektivní a rychlá reakce v případě nouze. Chybějící obratiště nutí řidiče k obtížnému otáčení, couvání, nebo zajiždění na soukromé pozemky, což zvyšuje riziko dopravních nehod. Může se zde snadno stát, že se vozidla nebudou moci vyhnout, nebo dokonce projet. Slepá komunikace ztěžuje přirozenou dopravní prostupnost území, což může být problém nejen pro složky IZS, ale také pro svoz odpadu, poštu, zásobování, údržbu komunikace (odklizení sněhu, posyp). Výše uvedené navrhuji vyřešit nahrazením slepé komunikace komunikací jednosměrnou/obousměrnou tak, jak řeší Změna č. 3 územního plánu Rosovice všechny ostatní případy nově navrhovaných DS. Nahrazením slepé komunikace ulicí jednosměrnou/obousměrnou bude plně v souladu s legislativou, zejména pak s požární bezpečností a přístupností pro IZS. Zásadním způsobem se zlepší dopravní prostupnost a dopravní bezpečnost celé oblasti. Další výhodou je zde zhotovení kompletní komunikace v celé své délce včetně všech inženýrských

sítí v jedné etapě, nikoliv rozdělení do dvou etap, kdy druhá etapa se předpokládá někdy v budoucnu, k čemuž však nemusí dojít – jedná se pouze o předpoklad.

Zastavitelná plocha Z.29 pro BV by vznikla pouze vně navrženého „okruhu“ s tím, že územní rezerva R.9 by byla situována jižně po celé délce komunikace. Navržená komunikace zároveň tvoří vhodný přechod do krajiny, stejně jako v případě zastavitelné plochy Z.28. nachází se na nejméně kvalitních půdách. Zastavitelná plocha Z.29 by se oproti původnímu návrhu mírně zvětšila, nicméně v celkové bilanci zastavitelných ploch se stále jedná o dodržení udržitelného rozvoje.

Návrh vyhodnocení připomínky

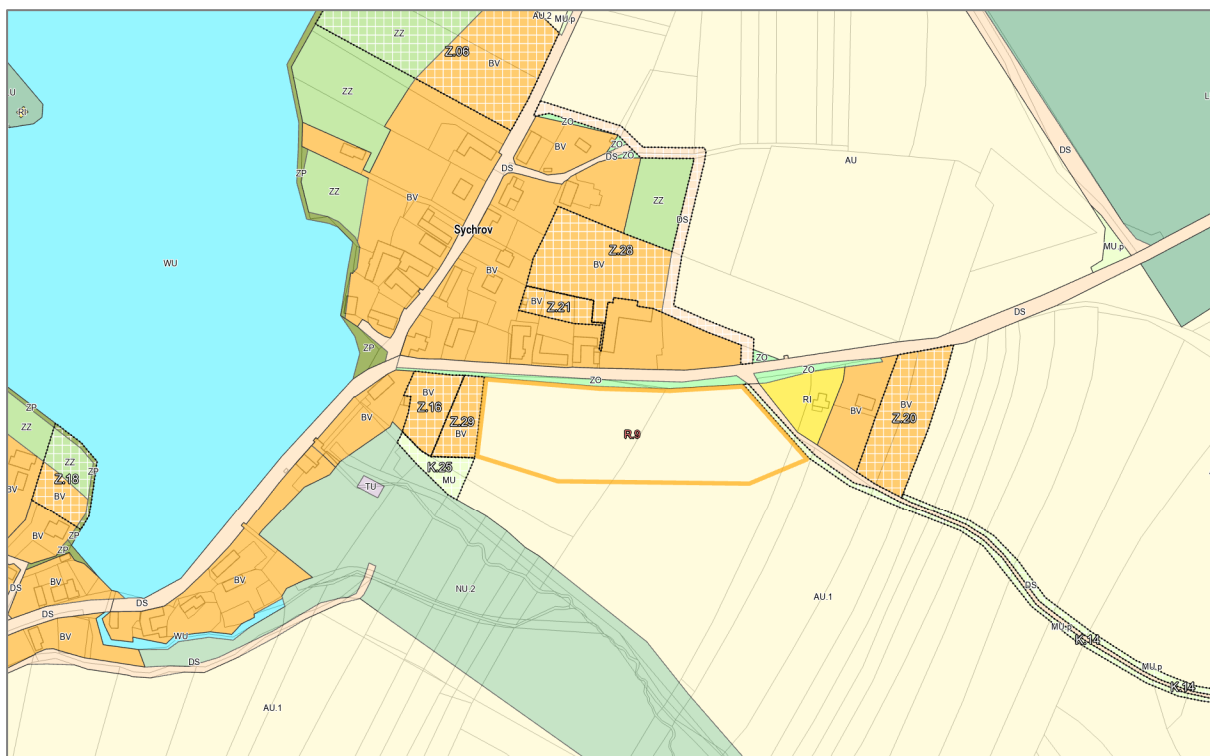
Připomínce se **nevyhovuje**, požadavek nebude zapracován do úpravy.

Odůvodnění vyhodnocení

Připomínka byla uplatněna včas a obsahovala všechny formální náležitosti. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudili soulad obsahu připomínky s požadavky stavebního zákona, zejména se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Rosovice.

K uvedené zastavitelné ploše bylo uplatněno **záporné** stanovisko dotčeného orgánu ochrany ZPF s odkazem na ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, podle kterého je možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci pouze v nezbytném odůvodněném případě. Nezbytnost nezemědělského využití těchto lokalit nebyla prokázána. Lokalita **Z.29** je nad rámec rozvojového potenciálu obce a ční do volné zemědělsky využívané krajiny.

S ohledem na výše uvedené stanovisko bude stávající zastavitelná plocha zmenšena cca. na 1460 m² z původní velikosti 6700 m². Z tohoto potřebného zmenšení původní plochy vyplývá nemožnost přeskupení zastavitelné plochy na pozemek namítajícího, který by spočíval naopak ještě ve větším záboru ZPF, než v původním návrhu změny. Návrh změny územního plánu by se dostal do rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu. Pro dokreslení vizte obrázky níže.



6) Jítka Půdová

Podle aktuálního návrhu změny ÚP č. 3 má dojít k tzv. dopravnímu zokruhování budoucí obytné lokality. Toto řešení chápu, nicméně by znamenalo výrazné zmenšení mého pozemku parc. č. 276/1, zejména při uvažované šíři 4 m pro budoucí novou komunikaci resp. veřejných prostranství, jak ze západní, tak z jižní strany.

Tímto podávám připomínku k návrhu změny územního plánu č. 3, a to proti podélnému vedení komunikace (dopravní plocha DS) přes můj pozemek č. parc. 276/1 (Z.27). Tato komunikace je zakreslena v severojižním směru a má sloužit pro budoucí propojení mezi lokalitami R.8 a Z.05. Tato navržená komunikace **podélně zasahuje do mého pozemku plochou cca. 460 m²; významně omezuje využití pozemku pro 1 RD v ploše Z.27; není dopravně ani funkčně nezbytná; má alternativy s menším dopadem na vlastníka.**

Odůvodnění připomínky je následující.

Dopravní obslužnost k Z.27 je plně zajištěna stávající cestou č. parc. 276/3. Přístup k ploše Z.27 je veden přes můj pozemek č. parc. 276/3 o šíři 4 a délce 57 m. Tato cesta je plně způsobilá obsloužit 1 RD. Lokalita Z.05 má zajištěný přístup ze stávající komunikace č. parc. 285/68. Lokalita R.8 je pouze rezerva rozvoje a byla by pravděpodobně přístupná z příčně navržené cesty, přes parc. č. 269/52, 269/53, 277, 276/1. Podélná komunikace představuje nepřiměřený zásah do pozemku parc. č. 276/1. Při šíři cca. 4 m a délce cca 115 m by ubrala z tohoto pozemku nepřiměřenou část (cca. 460 m²). Omezuje možnost umístění stavby v Z.27 i v části zasahující do R.8. Nenese odpovídající veřejný přínos. Takto široká komunikace je přiměřená pro obsluhu více ulic či širšího rozvoje, nikoliv pro jeden RD.

Z uvedených důvodů navrhuji, aby byla lokalita R.8 v budoucnu zpřístupněna pouze z jižní či případně západní strany, a to od lokalit Z.11 a Z.26, kde již přístupová komunikace částečně existuje. Domnívám se, že toto řešení je plně dostačující z hlediska dopravní obslužnosti a současně je šetrnější vůči stávající vlastnické struktuře území. Na základě výše uvedeného vřele žádám o vypuštění podélné dopravní plochy (DS) z mého pozemku č. parc. 276/1, a to z plochy Z.27 a R.8 (spoj R.8 – Z.05) a zachování příčné dopravní plochy v jižní části, pod R.8.

Návrh vyhodnocení připomínky

Připomínce se **nevyhovuje**, návrh úpravy nebude zpracován.

Odůvodnění vyhodnocení

Připomínky byly uplatněny včas a obsahovaly všechny formální náležitosti. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudili soulad obsahu připomínky s požadavky stavebního zákona, zejména se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Rosovice.

Na základě stanoviska a požadavku Krajského ředitelství Policie ČR, ve kterém vyžaduje zejména pro nové plochy bydlení splnění požadavků vyhlášky č. č. 146/2024 Sb., která stanovuje minimální šířku veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, není možné požadavku na zrušení části navržené komunikace vyhovět. Požadavek by tedy nesplňoval navazující vyhlášky a navazující řízení by tak bylo nerealizovatelné, územní plán musí navrhopvat takové řešení, které umožní realizaci záměrů v souladu s platnou legislativou. **Není možné předjímat jednosměrnost a zároveň zamezit dalšímu potenciálnímu rozvoji lokality v logickém směru. Plocha pro zástavbu stále zůstane cca. 1000 m², kde je RD umístitelný s přihlédnutím na splnění podmínek stavebního zákona.**

Vyhodnocení souvisí také se záporným stanoviskem k ploše Z.26, která bude zachována jako územní rezerva a tudíž vzniká „etapa“ rozvoje, kde není možné koncepčně zabránit dalšímu rozvoji a zamezit optimální průjezdnosti potenciální nové lokality.

7) Růžena Králíčková

Obecně se připomínky týkají územích označených jak Z13 a Z24 v osadě Holšiny. Tyto území byly již vymezeny při změně územního plánu v minulosti, nicméně s ohledem (především na zkapacitnění ČOV v Rosovicích a s tím související plánovanou změnu územního plánu) je plánována realizace až v tomto období. Některé kroky související s využitím těchto ploch ale již byly realizovány. Byl realizován geometrický plán, který tyto 2 plochy komplexně řeší, a projektová dokumentace komunikace, která tyto plochy obsluhuje. Vše bylo konzultováno postupně s obcí (schválilo zastupitelstvo) i s pořizovatelem ÚP a realizováno až po shodě. To jen úvodem.

Připomínka 1)

Týká se plánovaného počtu parcel v daných plochách Z13 a Z24. V platném znění územního plánu je definováno v Z13 – 5 RD a Z24 – 6 RD. V podnětu návrhu změn ÚP jsem navrhovala (po konzultacích, a i s ohledem na zkapacitnění ČOV) změnu dle přílohy č. 1 (viditelné i z přílohy č. 2) dle zpracovaného GP (mohu zaslat i v komplet podobě). Tento návrh vznikl po diskuzi, aby byla tato území využita v maximálním souladu s běžnými parametry v obci, např. v oblastech Z15 a Z12, především co se týče velikosti pozemků. Navrhuji a žádám, aby byla v daných plochách definována minimální velikost pozemků 800 m², čímž se zároveň s ohledem na velikost ploch i definuje počet pozemků. Nebo tedy druhá varianta: aby v ploše Z13 bylo uvedeno/naplánováno 11 rodinných domů a v ploše Z24 taktéž 11 rodinných domů. Tento počet byl také konzultován s dotčenými orgány s ohledem především na plánovanou ČOV a i s ČEZ Distribuce.

Návrh vyhodnocení připomínky

Připomínce se **vyhovuje**

Odůvodnění vyhodnocení

Připomínky byly uplatněny včas a obsahovaly všechny formální náležitosti. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudili soulad obsahu připomínky s požadavky stavebního zákona, zejména se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Rosovice.

Nejedná se o zásah do veřejných zájmů, které chrání dotčené orgány. Kapacita plochy bude řešena minimální velikostí nově vymezovaných pozemků (800 m²), jedná se o úpravu zohledňující nové podklady (nová parcelace, nové koncepční řešení lokality oproti původnímu územnímu plánu – stávajícímu stavu). Minimální velikost pozemku bude vztažena ke konkrétním zastavitelným plochám Z.13 a Z.24

Připomínka 2)

Týká se plochy veřejného prostranství či zeleně, která je v plánované změně vyznačena v jižní části Z13 či severní části Z15. Tato veřejná zeleň byla vymezena již v platném ÚP, nyní byla zvětšena. Navrhuji a žádám, aby plocha zeleně byla zakomponována tak, aby nezasahovala do části Z13 v její jižní části, severně od nově plánované komunikace, ani cípem v jihovýchodní části Z24. Místo toho navrhuji, aby pro tuto lokalitu bylo počítáno s plochou veřejného prostranství či zeleně dle přílohy č. 3, kde je popsána stávající plocha plus plocha „a“, plocha „b“ a eventuálně plocha „c“, což by mělo splňovat parametr dle vyhlášky. Plocha „b“ je jakési rozšíření k nově vzniklé oblasti Z34. S tím souvisí i nelogické navržení přidání plochy BV v severní části plochy Z15 na úkor ZP. Prochází zde nadzemní elektrické vedení, tudíž zde byla plocha zeleně ideální. Umožňuje to i pěší přístup k nově plánované ploše OV Z34, který by v navržené změně byl znemožněn. Tím se může vynechat zamýšlený průchod mezi Z15 a Z24 mezi nově zamýšlenou obslužnou komunikací a Z34.

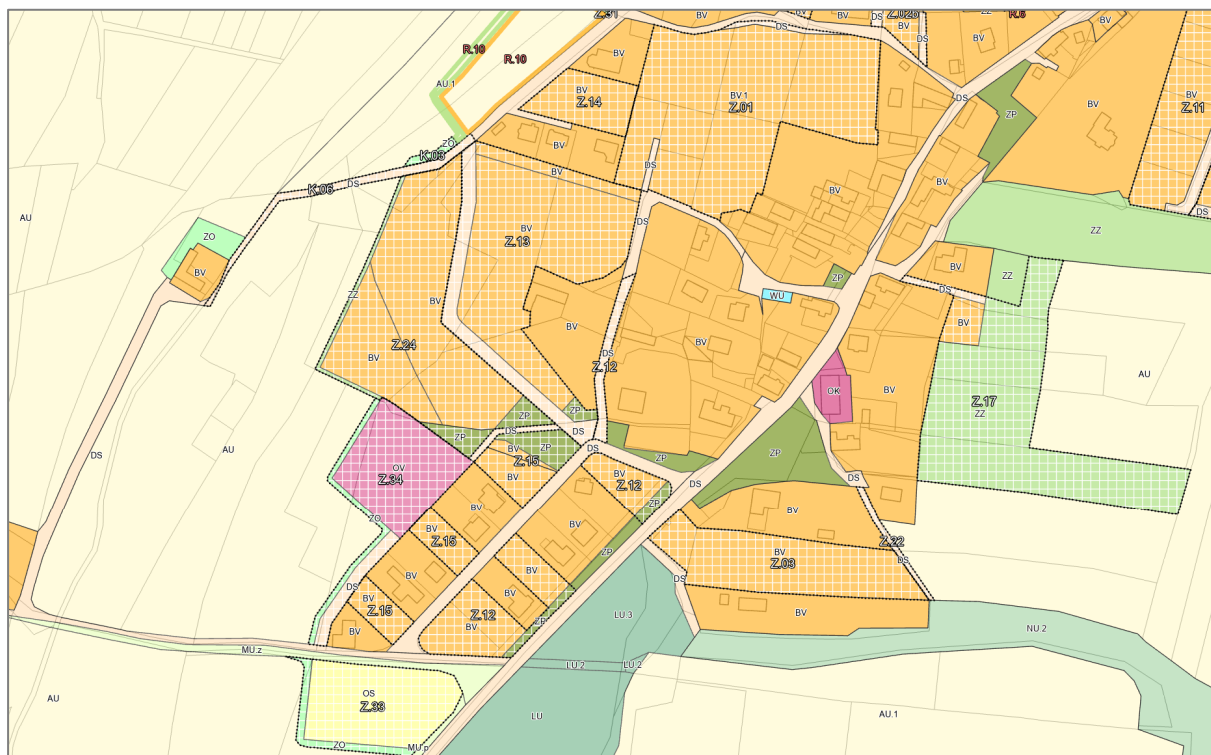
Návrh vyhodnocení připomínky

Připomínce se **částečně** vyhovuje

Odůvodnění vyhodnocení připomínky

Připomínka byla uplatněna včas a obsahovala všechny formální náležitosti. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudili soulad obsahu připomínky s požadavky stavebního zákona, zejména se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Rosovice.

Plochy parkové zeleně vč. pěšího průchodu k nové ploše občanské vybavenosti byly upraveny do výhodnější podoby s ohledem na vlastnické vztahy a požadavek obce k její realizaci. Zůstane zachována celková plocha veřejné zeleně tak, aby splňovala požadavky stavebního zákona a co nejméně bylo veřejnými plochami zasahováno do soukromého vlastnictví. Pro podrobnější náhled řešení vizte obrázek níže.



Připomínka 3)

Týká se obslužné komunikace mezi plochami Z13 a Z24 a jejího napojení. V příloze č. 5 předkládám komunikaci, na kterou již je hotová projektová dokumentace. Byla podána žádost o stavební povolení, kromě drobných věcí k doplnění byla schválena s kladnými stanovisky od dotčených orgánů, včetně PČR atp. Pro objasnění: původním plánem bylo komunikaci v dané lokalitě zokružovat dle přílohy č. 5, ale ta východní větev je obecní a není její prioritou ji v blízké budoucnosti realizovat. Stejně tak je obtížné napojení na komunikaci v severním koridoru mezi Z13 a Z24 na komunikaci, která by pokračovala mezi plochami R10 a Z14. Dle mých informací je cca půlka této komunikace v soukromém vlastnictví a je nereálné se s vlastníky dohodnout na napojení. Rozumím ale požadavku či apelu, aby se oblast neuzavírala slepými ulicemi. Proto je v této severní části ponechán průchod alespoň pro pěší, aby se oblast neuzavírala. Jako kompromisní variantu vidím možnost tento pěší koridor rozšířit, kdyby se někdy v budoucnu podařilo vyřešit vlastnické vztahy k napojované komunikaci ze severní části, aby se to mohlo realizovat tak, jak navrženo ve změně ÚP č. 3.

Z druhé strany je to lokalita stran hlavní/páteční komunikace, je zde předpoklad bydlení mladší generace s dětmi a průjezdnost jen zvyšuje riziko dopravních nehod a kolizí atd. V obci a okolních lesních komunikacích pozorují v poslední době zvýšený provoz nijak neregistrovaných dvou či čtyřkolejných vozidel, které je téměř nemožné postihovat/chytat, ohrožují bezpečnost obyvatel a další propojené cestičky vytvářejí další trasy, kudy projet a „ztratit“ se.

V tomto bodě také žádám o vynechání průchodu pro pěší v severní části Z13 (příloha 6). Stejně tak nesouhlasím s napojením komunikace z jižní části kolem Z34. Dle informací, které mám k dispozici, není v plánu v blízké

budoucnosti realizace této komunikace ze strany obce a lze ji realizovat i jiným způsobem. Například dle přílohy č. 7, kde by mohlo být zpřístupněno potenciálně větší území. Bylo též řečeno, že na Z34 není plánovaná žádná stavba, ale spíše hrací prvky či hřiště, které může být zpřístupněno zelení mezi Z15 a Z13. Pevně věřím, že rozšířením koridoru v severní části na 8 m je dostatečné řešení, kterým se lokalita neuzavře. Jiné průchody pro pěší jsou nadbytečné. Nejedná se o velké vzdálenosti a nevzniknou další plochy, které je nutné udržovat.

Žádám a navrhuji tímto, aby dopravní obslužnost v této lokalitě byla zachována tak, jak je již vyprojektováno, v maximální možné míře dle příloh č. 6 a č. 9. Především tedy vynechání napojení v jižní části kolem Z34, vynechání pěšího průchodu v severní části Z13 a pěší průchod k Z34 zelení mezi Z15 a Z13 (tam došlo v návrhu k nelogicky zvětšené oblasti BV k Z15 – vedou tam sloupy s elektrickým vedením – proč?). V textu je ještě zmíněno, že by tato komunikace měla zpřístupnit lokalitu Z01. Zde vůbec nevidím souvislost. Stejně tak nerozumím obhajobě pravoúhlých komunikací, které jsou z hlediska přehlednosti a údržby komplikovanější.

Návrh vyhodnocení připomínky

Připomínce se **vyhovuje**

Odůvodnění vyhodnocení připomínky

Připomínka byla uplatněna včas a obsahovala všechny formální náležitosti. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudili soulad obsahu připomínky s požadavky stavebního zákona, zejména se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Rosovice.

Vzhledem k širším vztahům v dané lokalitě, její plánované dopravní obslužnosti a s ohledem na požadavky stavebního zákona je vhodné zachovat pouze páteřní průjezdnost lokalitou v celé šířce 8 m (pro potenciální další napojení komunikačního skeletu celého sídla), je dostatečně ponechána volnost na dopravní obsluhu okrajových částí ploch Z.13 a Z.24 (slepé komunikace) pro přehled vizte obrázek výše.

Pěší komunikace jsou přizpůsobeny aktuální vlastnické struktuře.

Připomínka 4)

Týká se etapizace území Z13 před Z24. Rozumím faktické stránce věci v rámci urbanistiky apod., nicméně si dovoluji protiargument z praxe. Bude se tam nově realizovat komunikace včetně sítí pod nově vzniklou komunikací. Ta komunikace se upraví do určité fáze zpevněné komunikace, aby se neničila technikou nutnou k výstavbě RD, a poté se realizuje finální povrch komunikace. A poté by se měla degradovat stavební technikou v další etapizaci. Navrhuji a žádám o zvážení této podmínky, aby se plochy Z13 a Z24 mohly realizovat bez podmínky etapizace.

Návrh vyhodnocení připomínky

Připomínce se **vyhovuje**

Odůvodnění vyhodnocení

Připomínka byla uplatněna včas a obsahovala všechny formální náležitosti. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudili soulad obsahu připomínky s požadavky stavebního zákona, zejména se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Rosovice.

Vzhledem k tomu, že se jedná o jednotný projekt, plochy výrazně nevybočují z již plánované zástavby (stávajícího ÚP) okolo páteřní komunikace, není vhodné zachovat etapizaci plochy.

Připomínka 5)

Týká se ZO kolem plochy Z24. Rozumím návrhu na jakési oddělení od zemědělské půdy. Ale žádám a navrhuji, aby tato plocha mohla být součástí plánovaných pozemků a mohla být oplocena dle navrženého GP na rozparcelování území. Tu ochrannou zeleň si tam jistě rádi zrealizují obyvatelé dobrovolně, navíc ji budou udržovat a nevznikne další starost a náklady na údržbu obci.

Návrh vyhodnocení připomínky

Připomínce se **vyhovuje**

Odůvodnění vyhodnocení

Připomínka byla uplatněna včas a obsahovala všechny formální náležitosti. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudili soulad obsahu připomínky s požadavky stavebního zákona, zejména se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Rosovice.

Na základě dohody s obcí a potenciálním udržováním této zelené plochy, jako přechodu sídla do krajiny bude ve všech okrajových částech sídla na soukromých pozemcích upravena ochranná zeleň na zeleň zahrad a sadů, jako zeleň soukromá. Důvodem je větší zájem o údržbu zeleně ve svém vlastnictví na své zahradě, než na části veřejné, neoplocené, byť na soukromém pozemku.

Připomínka 6)

Týká se nadzemního elektrického vedení procházejícího plochou Z13 a jižně navazující BV. Toto vedení je na dřevěných sloupech a jeden z nich je o mnoho „vyosen“ ze svislého stavu, a je zde oprávněná obava, že při zhoršené meteorologické situaci může být ohrožen majetek či zdraví obyvatel. Dle mých informací zde byla podmínka, že při další případné opravě by vedení již mělo jít zemním vedením. Žádám a navrhuji tedy, aby bylo elektrické vedení v této lokalitě přesměrováno pod zem cestou plánované komunikace ve východní části od Z13 a BV.

Návrh vyhodnocení připomínky

Jedná se o požadavek mimo podrobnost územního plánu – jedná se o konkrétní požadavek na umístění staveb. Nelze řešit územním plánem.

Připomínka 7)

Poslední připomínka. Navrhuji, aby v území Z13 na potenciálních pozemcích označených jako 12, 19, 18 a 11 (viz příloha 9) byla umožněna výstavba BD o 4 bytových jednotkách při splnění parametrů jako u okolní výstavby (výška, zastavěnost atp.).

Návrh vyhodnocení připomínky

Připomínce se **nevyhovuje**, nebude zapracováno do úpravy

Odůvodnění vyhodnocení

Připomínka byla uplatněna včas a obsahovala všechny formální náležitosti. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudili soulad obsahu připomínky s požadavky stavebního zákona, zejména se stanovisky dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 3 Územního plánu Rosovice.

Sídlo Holšiny se vyznačuje individuální zástavbou rodinnými domy. V okolí dané plochy se nevyskytují žádné bytové domy, přestože požadavkem je „pouze“ navýšení o 1 bytovou jednotku nad rámec množství jednotek v rodinném domě a pouze na několika pozemcích, není vhodné umisťovat bytové domy ve smyslu stavebního zákona do ploch individuálního bydlení.

O POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Soulad změny územního plánu s jednotným standardem v části “dat” je doložen prostřednictvím přehledu a protokolů ETL nástroje.

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly:	Úplná
Zadaný druh dokumentu:	Územní plán (DUP)
Zadaný způsob projednání:	Změna
Zadaná etapa pořizování:	Vydání

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu:	Územní plán (DUP)
Pořadové číslo změny:	3
Způsob projednání:	Změna
Etapa pořizování:	Vydání
Kód obce:	541206
Formát vstupních údajů:	GIS

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol:	Bez chyb, s varováními
Výsledek importu:	Bez importu do NGÚP
Začátek:	07.04.2026 10:50:58
Konec:	07.04.2026 10:56:29

Detaily kontrol

Kontrola struktury a názvů souborů

Kategorie	Kód	Zpráva
Varování	1010	V adresáři 'DUP_541206_Z3/Data' chybí nepovinné soubory s názvy ['AkceleracniOblast_p', 'KoridoryP_p', 'Lokality_p', 'PlochaVI_p', 'SystemSidelniZelene_p', 'SystemVerProstr_p', 'UzemiPrvkyRP_p', 'ZastavitelneUzemi_p'].
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

Kontrola metadat

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1077	Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

Kontrola vektorových údajů

A -	Kontrola přítomnosti standardních atributů:	Bez chyb, s varováními
B -	Kontrola povolených hodnot standardních atributů:	Bez chyb
C -	Kontrola souřadnicového systému:	Bez chyb
D -	Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami:	Bez chyb, s varováními
E -	Kontrola topologie a čistoty dat:	Bez chyb, s varováními
F -	Kontrola nestandardních vrstev:	Bez chyb

Počet objektů ve vrstvách:

koridoryn_p: 2
plochypodm_p: 0
plochyrvz_p: 672

plochyzen_p: 91
 reseneuzemi_p: 1
 uses_p: 44
 uzemnirezervy_p: 12
 vpsvpoas_l: 0
 vpsvpoas_p: 4
 zastaveneuzemi_p: 45
 dto_cestni_sit_navrh_l: 8
 dto_el_vedeni_navrh_l: 1
 dto_silnicemu_navrh_l: 7
 dto_uzemnirezervy_rusene_p: 2

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
akceleracnioblast_p	Varování	A	1106	Vrstva akceleracnioblast_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryn_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy koridoryn_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryn_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy koridoryn_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryn_p	Varování	A	1102	Atribut vecna_zmen vrstvy koridoryn_p není definován v platné vyhlášce.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy koridoryn_p je v souladu s platnou vyhláškou.
koridoryn_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy koridoryn_p jsou validní.
koridoryn_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy koridoryn_p je správný.
koridoryn_p	Informace	D	1454	Vrstva koridoryn_p se nachází v reseneuzemi_p.
koridoryn_p	Informace	E	1550	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
koridoryn_p	Informace	E	1551	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
koridoryn_p	Informace	E	1553	Vrstva koridoryn_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.

koridoryn_p	Informace	E	1555	Vrstva koridoryn_p neobsahuje duplicitní záznamy.
koridoryp_p	Varování	A	1106	Vrstva koridoryp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
koridoryp_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrvz_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
lokalita_p	Varování	A	1106	Vrstva lokalita_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochavi_p	Varování	A	1106	Vrstva plochavi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
plochypodm_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochypodm_p není definován v platné vyhlášce.
plochypodm_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochypodm_p není definován v platné vyhlášce.
plochypodm_p	Varování	A	1112	Nepovinná vrstva plochypodm_p obsahuje 0 objektů. Následující kontroly nemusí být provedeny korektně.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut datum vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy plochypodm_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochypodm_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochypodm_p je správný.
plochyrvz_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochyrvz_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrvz_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochyrvz_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrvz_p	Varování	A	1102	Atribut vecna_zmen vrstvy plochyrvz_p není definován v platné vyhlášce.
plochyrvz_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochyrvz_p není přítomný.
plochyrvz_p	Varování	D	1416	Není možné provést kontrolu, zda vrstvy plochyrvz_p a koridoryp_p se překrývají. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyrvz_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy plochyrvz_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrvz_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy plochyrvz_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrvz_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyrvz_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyrvz_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy plochyrvz_p jsou validní.
plochyrvz_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy plochyrvz_p jsou validní.
plochyrvz_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyrvz_p jsou validní.

plochyrv_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyrv_p jsou validní.
plochyrv_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyrv_p je správný.
plochyrv_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyrv_p se nepřekrývají.
plochyrv_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyrv_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyrv_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyrv_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
plochyrv_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyrv_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyrv_p	Informace	E	1552	Vrstva plochyrv_p neobsahuje multipart záznamy.
plochyrv_p	Informace	E	1554	Vrstva plochyrv_p obsahuje díry uvnitř polygonů s plochou větší než 10 m².
plochyrv_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyrv_p neobsahuje duplicitní záznamy.
plochyzen_p	Varování	A	1102	Atribut pocet_bj vrstvy plochyzen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzen_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy plochyzen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzen_p	Varování	A	1102	Atribut vecna_zmen vrstvy plochyzen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzen_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy plochyzen_p není definován v platné vyhlášce.
plochyzen_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy plochyzen_p není přítomný.
plochyzen_p	Varování	D	1420	Není možné provést kontrolu, zda vrstva plochyzen_p (Druh = K) se nachází v zastavitelneuzemi_p. Chybí jedna ze vstupních vrstev.
plochyzen_p	Varování	E	1503	Vrstva plochyzen_p obsahuje multipart záznamy.
plochyzen_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzen_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzen_p	Informace	A	1150	Atribut etapizace vrstvy plochyzen_p je v souladu s platnou vyhláškou.
plochyzen_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy plochyzen_p jsou validní.
plochyzen_p	Informace	B	1253	Povolené hodnoty atributu etapizace vrstvy plochyzen_p jsou validní.
plochyzen_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy plochyzen_p jsou validní.
plochyzen_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy plochyzen_p jsou validní.
plochyzen_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy plochyzen_p je správný.
plochyzen_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě plochyzen_p se nepřekrývají.
plochyzen_p	Informace	D	1454	Vrstva plochyzen_p se nachází v reseneuzemi_p.
plochyzen_p	Informace	D	1458	Objekty ve vrstvě plochyzen_p (Druh = K) leží mimo zastaveneuzemi_p.
plochyzen_p	Informace	E	1550	Vrstva plochyzen_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.

plochyzmen_p	Informace	E	1551	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
plochyzmen_p	Informace	E	1553	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
plochyzmen_p	Informace	E	1555	Vrstva plochyzmen_p neobsahuje duplicitní záznamy.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p není přítomný.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1264	Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
systemsidelnizelene_p	Varování	A	1106	Vrstva systemsidelnizelene_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
systemverprostr_p	Varování	A	1106	Vrstva systemverprostr_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uses_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy uses_p není definován v platné vyhlášce.
uses_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy uses_p není definován v platné vyhlášce.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut cash vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut vlož_bc vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	A	1150	Atribut id_lokal vrstvy uses_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uses_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy uses_p jsou validní.

uses_p	Informace	B	1252	Povolené hodnoty atributu cash vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1259	Povolené hodnoty atributu vlož_bc vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy uses_p jsou validní.
uses_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uses_p je správný.
uses_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě uses_p se nepřekrývají.
uses_p	Informace	D	1454	Vrstva uses_p se nachází v reseneuzemi_p.
uses_p	Informace	E	1550	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
uses_p	Informace	E	1551	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
uses_p	Informace	E	1553	Vrstva uses_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
uses_p	Informace	E	1555	Vrstva uses_p neobsahuje duplicitní záznamy.
uzemiprvkyrp_p	Varování	A	1106	Vrstva uzemiprvkyrp_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy uzemnirezervy_p není definován v platné vyhlášce.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy uzemnirezervy_p není definován v platné vyhlášce.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1102	Atribut vecne_zmen vrstvy uzemnirezervy_p není definován v platné vyhlášce.
uzemnirezervy_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy uzemnirezervy_p není přítomný.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut typ vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy uzemnirezervy_p je v souladu s platnou vyhláškou.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1250	Povolené hodnoty atributu typ vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1257	Povolené hodnoty atributu uroven vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy uzemnirezervy_p jsou validní.
uzemnirezervy_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy uzemnirezervy_p je správný.
uzemnirezervy_p	Informace	D	1454	Vrstva uzemnirezervy_p se nachází v reseneuzemi_p.

uzemnirezervy_p	Informace	E	1550	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1551	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1553	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
uzemnirezervy_p	Informace	E	1555	Vrstva uzemnirezervy_p neobsahuje duplicitní záznamy.
vpsvpoas_l	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy vpsvpoas_l není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_l	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy vpsvpoas_l není přítomný.
vpsvpoas_l	Varování	A	1112	Nepovinná vrstva vpsvpoas_l obsahuje 0 objektů. Následující kontroly nemusí být provedeny korektně.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy vpsvpoas_l je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_l	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy vpsvpoas_l je správný.
vpsvpoas_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy vpsvpoas_p není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy vpsvpoas_p není definován v platné vyhlášce.
vpsvpoas_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy vpsvpoas_p není přítomný.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut druh vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut uroven vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	A	1150	Atribut ident vrstvy vpsvpoas_p je v souladu s platnou vyhláškou.
vpsvpoas_p	Informace	B	1251	Povolené hodnoty atributu druh vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1254	Povolené hodnoty atributu ident vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1257	Povolené hodnoty atributu uroven vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy vpsvpoas_p jsou validní.
vpsvpoas_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy vpsvpoas_p je správný.
vpsvpoas_p	Informace	D	1454	Vrstva vpsvpoas_p se nachází v reseneuzemi_p.
vpsvpoas_p	Informace	E	1550	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
vpsvpoas_p	Informace	E	1551	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
vpsvpoas_p	Informace	E	1553	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
vpsvpoas_p	Informace	E	1555	Vrstva vpsvpoas_p neobsahuje duplicitní záznamy.

zastaveneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy zastaveneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy zastaveneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
zastaveneuzemi_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p není přítomný.
zastaveneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1255	Hodnoty atributu obec_kod vrstvy zastaveneuzemi_p jsou v souladu s hodnotou atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p.
zastaveneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_lokal vrstvy zastaveneuzemi_p jsou validní.
zastaveneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy zastaveneuzemi_p je správný.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě zastaveneuzemi_p se nepřekrývají.
zastaveneuzemi_p	Informace	D	1454	Vrstva zastaveneuzemi_p se nachází v reseneuzemi_p.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
zastaveneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva zastaveneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
zastavitelneuzemi_p	Varování	A	1106	Vrstva zastavitelneuzemi_p není přítomná, nebo je poškozený SHP soubor vrstvy.
dto_cestni_sit_navrh_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva dto_cestni_sit_navrh_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
dto_cestni_sit_navrh_l	Informace	F	1154	Geometrie nestandardní vrstvy dto_cestni_sit_navrh_l se shoduje s geometrií uvedenou v názvu vrstvy.
dto_cestni_sit_navrh_l	Informace	F	1350	Souřadnicový systém vrstvy dto_cestni_sit_navrh_l je správný.
dto_cestni_sit_navrh_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva dto_cestni_sit_navrh_l se nachází v reseneuzemi_p.
dto_cestni_sit_navrh_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva dto_cestni_sit_navrh_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
dto_el_vedeni_navrh_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva dto_el_vedeni_navrh_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
dto_el_vedeni_navrh_l	Informace	F	1154	Geometrie nestandardní vrstvy dto_el_vedeni_navrh_l se shoduje s geometrií uvedenou v názvu vrstvy.
dto_el_vedeni_navrh_l	Informace	F	1350	Souřadnicový systém vrstvy dto_el_vedeni_navrh_l je správný.
dto_el_vedeni_navrh_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva dto_el_vedeni_navrh_l se nachází v reseneuzemi_p.
dto_el_vedeni_navrh_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva dto_el_vedeni_navrh_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.

dto_silnicemu_navrh_l	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva dto_silnicemu_navrh_l, definovaná v metadatech, je přítomna.
dto_silnicemu_navrh_l	Informace	F	1154	Geometrie nestandardní vrstvy dto_silnicemu_navrh_l se shoduje s geometrií uvedenou v názvu vrstvy.
dto_silnicemu_navrh_l	Informace	F	1350	Souřadnicový systém vrstvy dto_silnicemu_navrh_l je správný.
dto_silnicemu_navrh_l	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva dto_silnicemu_navrh_l se nachází v reseneuzemi_p.
dto_silnicemu_navrh_l	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva dto_silnicemu_navrh_l neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
dto_uzemnirezervy_rusene_p	Informace	F	1152	Nestandardní vrstva dto_uzemnirezervy_rusene_p, definovaná v metadatech, je přítomna.
dto_uzemnirezervy_rusene_p	Informace	F	1154	Geometrie nestandardní vrstvy dto_uzemnirezervy_rusene_p se shoduje s geometrií uvedenou v názvu vrstvy.
dto_uzemnirezervy_rusene_p	Informace	F	1350	Souřadnicový systém vrstvy dto_uzemnirezervy_rusene_p je správný.
dto_uzemnirezervy_rusene_p	Informace	F	1454	Nestandardní vrstva dto_uzemnirezervy_rusene_p se nachází v reseneuzemi_p.
dto_uzemnirezervy_rusene_p	Informace	F	1551	Nestandardní vrstva dto_uzemnirezervy_rusene_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.

Kontrola textů a výkresů

Kategorie Kód Zpráva

Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.
Informace	2012	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce '541206').

P TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN.

Text s vyznačením změn tvoří Přílohu č. 1 k odůvodnění této změny.

Q ÚDAJE O TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění změny územního plánu se skládá z textové i grafické části.

Textová část odůvodnění změny obsahuje 46 stran formátu A4.

Grafická část změny se skládá z následujících výkresů:

4 – Výkres širších vztahů	1 : 100 000
5 – Koordinační výkres	1: 5 000
6 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
7 – Výkres věcných změn	1 : 5 000

Příloha č. 1 – Text s vyznačením změn