

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ROŽĎALOVICE

Návrh pro společné jednání a veřejné projednání

VÝROKOVÁ ČÁST

ARCHUM architekti, s.r.o.

září 2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:	Město Rožďalovice
sídlo:	Náměstí 93, 289 34 Rožďalovice
Oprávněná osoba ve věcech smluvních:	Petr Kapal, starosta obce
Určený zastupitel:	Petr Kapal
Požizovatel:	Městský úřad Nymburk Odbor výstavby Náměstí Přemyslovců 163 288 02 Nymburk
Osoba splňující kvalifikační požadavky:	Ing. arch. Lucie Damec
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 737 291 441, petr@archum.cz
Oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických:	Ing. arch. Michal Petr AA ČKA 04516

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu ÚP vydal:	Zastupitelstvo města Rožďalovice
Pořadové číslo změny:	3.
Datum nabytí účinnosti:	
Osoba splňující kvalifikační požadavky:	Ing. arch. Lucie Damec
Otisk úředního razítka a podpis:	

OBSAH

A	VÝROKOVÁ ČÁST	5
B	ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU	22
C	POUČENÍ.....	23

A VÝROKOVÁ ČÁST

FORMÁLNÍ ZMĚNY V ÚVODU TEXTU:

Na titulní straně:

- Název dokumentu „ÚZEMNÍ PLÁN“ se nahrazuje názvem „ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU“.
- Text pod názvem dokumentu „ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2“ se nahrazuje textem „PŘÍLOHA Č. 1 – TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN“.
- Před datem je vložený text „Změny v souvislosti s převodem do jednotného standardu jsou zobrazeny v režimu změn. Věcné změny navržené změnou č. 3 jsou zobrazeny v režimu změn a podbarveny žlutě.“
- Na konci strany je aktualizováno datum z „LEDEN 2023“ na „ZÁŘÍ 2026“.

Identifikační údaje:

- Je aktualizováno sídlo Zpracovatele z „Oldřichova 187/55“ na „Oldřichova 299/23“.

Záznam o účinnosti:

- Je aktualizováno pořadové číslo poslední změny z „2“ na „3“.

Obsah:

- Dochází k plné aktualizaci Obsahu dokumentu.

Záhlaví:

- Text Záhlaví je změněn z původního na „Příloha č. 1 Odůvodnění – Text s vyznačením změn – ÚP Rožďalovice Změna č. 3“

TEXT VÝROKU ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZMĚNOU Č. 3 MĚNÍ TAKTO:

V kapitole a)

- V první větě se za slovem „Rožďalovice“ mění slovo „je“ na slovo „bylo“.
- Za poslední větu se vkládá nová věta „Vymezení zastavěného území bylo opět aktualizováno změnou č. 3 k datu 25. 7. 2025“.

V kapitole b)

- Název kapitoly se mění na „Základní koncepce rozvoje území obce“.
- **V podkapitole b.3)** v části „Urbanistické kvality sídelních útvarů, kulturně-historické hodnoty“ se v první větě posledního odstavce vypouští slova na konci řádku „(popis v části odůvodnění)“.
- **V podkapitole b.3)** v části „Přírodní hodnoty“ se do prvního odstavce za slovo „Dymokursko.“ vkládá věta „Řešeným územím prochází migrační koridor č. 175 biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (rys ostrovid, vlk obecný, medvěd hnědý), který je územním plánem taktéž respektován.“ a do posledního odstavce se za pátý bod se slovy „přírodní biotopy“ vkládají slova „a migrační koridory“.

V kapitole c)

- Ve druhém odstavci se za slovem „plochy“ mění slovo „přestavby“ za „transformace“.
- **V podkapitole c.1) a všude v následujícím textu** se označení ploch mění tak, že mezi písmeno „Z“ a číslo plochy je vložen znak tečky, tj. „.“, dále je upraven název funkčního využití „plochy bydlení – bydlení venkovské (BV)“ na „plochy bydlení venkovské (BV)“ a u názvu funkčního využití „plochy smíšené obytné - venkovské (SV)“ je zrušena pomlčka, tj. jsou nově „plochy smíšené obytné venkovské (SV)“.
- **V podkapitole c.1) v části Označení plochy: Z2** je v textu části „Specifické podmínky“ vypuštěna první věta „Plochu skupinové intenzivní výstavby prověřit územní studií, v rámci studie řešit etapizaci výstavby.“ a v druhé větě jsou nahrazena slova „plochou přestavby P3“ za slova „transformační plochou T.3“. V části „Specifické podmínky“ jsou na začátku druhého odstavce nahrazena slova „V rámci studie bude“ za slovo „Bude“.

- **V podkapitole c.1) v části Označení plochy: Z5b** v části „Prostorové uspořádání“ se na prvním řádku mění počet stavebních parcel z „1-2“ na „3-4“ a na druhém řádku se min. velikost stavební parcely mění z „2000“ na „1300“.
- **V podkapitole c.1) za částí Označení plochy: Z5b** se kompletně vypouští text části „Označení plochy: Z6“, tj. vypouští se text: „Označení plochy: Z6a

Funkční využití: plochy bydlení - bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití: Plocha na severním okraji Podlužan určená převážně pro venkovské bydlení v rodinném domě s privátní zahradou (proluka).

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela

Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě.“

- **V podkapitole c.1) v části Označení plochy: Z8** se mění označení plochy z „Z8“ na Z.8a“, v odstavci „Funkční využití“ se vypouští text druhého řádku „plochy sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)“, v odstavci „Hlavní využití“ se vypouští slova na konci „a pásem zeleně v severní části“, v části „Prostorové uspořádání“ se na prvním řádku mění počet stavebních parcel z „8-10“ na „8“ a v části „Specifické podmínky“ se vypouští text na začátku prvního řádku „Zachovat stávající zeleň.“

- **V podkapitole c.1) za částí Označení plochy: Z8** se kompletně vkládá nový text:

„Označení plochy: Z.8b

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: Plocha na severním okraji Rožďalovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech s privátními zahradami.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 8 - 12 stavebních parcel

min. velikost stavební parcely 800 m²

Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Zachovat stávající zeleň na severozápadě.-Na veřejných prostranstvích bude zajištěno min. 3 parkovací stání (pro osobní automobily). Výstavbu doplnit založením pásu ochranné a izolační zeleně v ploše K.12.

Zpracovat havarijní plán pro období výstavby.“

- **V podkapitole c.1) před částí Označení plochy: Z10** se kompletně vypouští text části „Označení plochy: Z9“, tj. vypouští se text: „Označení plochy: Z9

Funkční využití: plochy bydlení - bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití: Plocha ve zpustlém sadu při silnici Rožďalovice - Hasina určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech se zahradami.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 3 - 4 stavební parcely

Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě na Staré Hasině. Při navazujícím řízení ověřit, že se zástavba neuplatní v dálkových pohledech. V navazujícím řízení bude proveden přírodovědný výzkum.“

- **V podkapitole c.1) v části Označení plochy: Z11** se v odstavci „Funkční využití“ mění text z „- zahrádkářské osady“ na „v zahrádkářských osadách“ a v části „Specifické podmínky“ se mění hranice od okraje lesa z „50“ na „30“.
- **V podkapitole c.1) v části Označení plochy: Z13** se v části „Prostorové uspořádání“ mění počet stavebních parcel z „2“ na „1“.

- **V podkapitole c.1) v části Označení plochy: Z1/Z1** se všude v této části mění označení plochy ze „Z1/Z1“ na „Z.15“, v odstavci „Funkční využití“ se před slovem „individuální“ ruší slovo „- bydlení“ a za slovem „individuální“ se ruší slovo „(městské)“, v části „Prostorové uspořádání lokality Z1/Z1“ se vypouští text prvního řádku „Členění plochy pro hlavní využití: určí územní studii“ a v části „Specifické podmínky“ se vypouští první dvě věty „Plochu prověřit územní studií. V rámci plochy bude vymezena adekvátní veřejná ze-leň sloužící obyvatelům celé související obytné enklávy (původní zastavitelná plocha Z1).“
- **V podkapitole c.1) za částí Označení plochy: Z1/Z1** se kompletně vkládá nový text:
„Změnou č. 3 územního plánu jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

Označení plochy: Z.16

Funkční využití: plochy výroba drobná a služby (VD)

Hlavní využití: Plocha určená převážně pro vybudování výrobních a skladovacích objektů v jihovýchodní části Rožďalovic.

Prostorové uspořádání:

Max. zastavěná plocha/parcela: 40 %

Výšková regulace: max. 1 nadzemní podlaží s max. výškou stavby + 8 m

Specifické podmínky:

Respektovat OP železnice.

Prověřit úroveň zhoršení imisní situace v území realizací konkrétního záměru rozptylovou studií.

Přijatelnost navrhovaného využití území prověřit posouzením podle § 45i zák. č. 114/1992 Sb., zpracovaným autorizovanou osobou.

Zpracovat havarijní plán pro období výstavby.

V případě naplnění limitů záměru podle Přílohy č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb. postupovat v souladu s tímto zákonem (proces EIA, oznámení záměru, případně dokumentace dle příslušných ustanovení zákona).

Označení plochy: Z.17

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití: Plocha na severozápadním okraji Rožďalovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech s privátními zahradami.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 10-20 stavebních parcel

min. velikost stavební parcely 800 m²Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Plochu výstavby prověřit územní studií, v rámci studie řešit etapizaci výstavby. Zástavbu koordinovat se zastavitelnou plochou Z.8a. Výstavba je podmíněna přednostním vybudováním komunikací. Šíře veřejného prostoru vč. komunikace bude min. 10 m. Komunikace bude navržena jako průjezdná. Plocha veřejného prostoru bez započítání komunikace bude min. 5% výměry lokality. V severní části lokality navrhnout po celé délce přechodový pás zeleně do krajiny o min. šíři 8 m. Zástavbu je možné řešit jako jednořadou s přímým připojením pozemků z přilehlé stávající komunikace U Fary. Navrhnout pěší propojení v severojižním směru s přímou vazbou na ulici Lipová. Při výstavbě respektovat OP nadzemního vedení VN nebo řešit přeložení vedení. Zpracovat havarijní plán pro období výstavby. Pro výsadby zeleně volit přednostně autochtonní (původní) dřeviny v druhové skladbě, která zajistí prostorovou diferenciaci porostu (tj. dřeviny keřového i stromového vzrůstu).

Označení plochy: Z.18

Funkční využití: plochy smíšené obytné venkovské (SV)
 Hlavní využití: Plocha v místní části Záměstí u Rožďalovic určená pro přiřazení ke stávajícím objektům ve funkční ploše SV za účelem rekonstrukce objektů.

Specifické podmínky:

Při výstavbě respektovat omezení vyplývající z existence záplavové zóny (postupovat v souladu s příslušnými ustanoveními Vodního zákona).

Označení plochy: Z.19

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)
 Hlavní využití: Plocha v místní části Hasina určená pro přiřazení ke stávajícím pozemkům ve funkční ploše BV za účelem oplocení zahrady a vjezdu.

Označení plochy: Z.20

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)
 Hlavní využití: Plocha na severním okraji místní části Hasina určená převážně pro venkovské bydlení v rodinném domě se zahradou a hospodářstvím.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela
 Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě. Výstavba je podmíněna závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů ČR.

Označení plochy: Z.21

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)
 Hlavní využití: Plocha na severozápadním okraji Rožďalovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinném domě se zahradou.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela
 Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě.

Označení plochy: Z.22

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)
 Hlavní využití: Plocha na severozápadním okraji místní části Hasina určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech se zahradami a hospodářstvím.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1-2 stavební parcely
 min. velikost stavební parcely 800 m²
 Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě.

Označení plochy: Z.23

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití: Plocha na jihozápadním okraji místní části Hasina určená převážně pro venkovské bydlení v rodinném domě se zahradou a hospodářstvím.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela
 Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě.

Označení plochy: Z.24

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU)
 Hlavní využití: Plocha na severním okraji místní části Podlužany určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech s privátními zahradami a pro vybudování příjezdové komunikace.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 5-6 stavebních parcel
 min. velikost stavební parcely 700 m²
 Max. zastavěná plocha/parcela: 200 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě.

V rámci plochy vyčlenit prostor pro liniovou zeleň na východní hraně plochy z důvodu lepšího pohledového začlenění plochy nové výstavby do okolní krajiny. Pro výsadby zeleně volit přednostně autochtonní (původní) dřeviny v druhové skladbě, která zajistí prostorovou diferenciaci porostu (tj. dřeviny keřového i stromového vzrůstu). Při výstavbě respektovat omezení vyplývající z existence záplavové zóny (postupovat v souladu s příslušnými ustanoveními Vodního zákona). Zpracovat havarijní plán pro období výstavby.

Označení plochy: Z.25

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)
 Hlavní využití: Plocha na severním okraji místní části Ledečky – Viničná Lhota určená převážně pro venkovské bydlení v rodinném domě se zahradou.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela
 Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě.

Označení plochy: Z.26

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)
 Hlavní využití: Plocha na východním okraji Rožďalovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinném domě se zahradou.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela
 Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě. Při výstavbě respektovat omezení vyplývající z existence Evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Přijatelnost navrhovaného využití území prověřit posouzením podle § 45i zák. č. 114/1992 Sb., zpracovaným autorizovanou osobou.

Označení plochy: Z.27

Funkční využití: plochy veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: Plocha na severním okraji Rožďalovic určená pro vymezení komunikace (pěší cesty) za účelem zajištění průchodnosti územím a zpřístupnění hřbitova od jihu. Plocha přímo navazuje na pozemek vymezený pro komunikaci v rámci plochy Z.8a.

Označení plochy: Z.28

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití: Plocha na jižním okraji místní části Zámostí u Rožďalovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinném domě se zahradou.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela

Max. zastavěná plocha/parcela: 200 m²

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě. Při výstavbě respektovat omezení vyplývající z existence záplavové zóny (postupovat v souladu s příslušnými ustanoveními Vodního zákona).

Označení plochy: Z.29

Funkční využití: plochy rekreace individuální (RI)

Hlavní využití: Plocha na samotě v severní části Hasiny vymezená za účelem umístění objektu pro rodinnou rekreaci.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela

Max. zastavěná plocha/parcela: 25 m²

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Při výstavbě respektovat omezení vyplývající z Evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Přijatelnost navrhovaného využití území prověřit posouzením podle § 45i zák. č. 114/1992 Sb., zpracovaným autorizovanou osobou.

Výstavba je podmíněna závazným stanoviskem orgánu státní zprávy lesů ČR.

Označení plochy: Z.30

Funkční využití: plochy rekreace individuální (RI)

Hlavní využití: Plocha na samotě v severní části Hasiny vymezená za účelem umístění objektu pro rodinnou rekreaci.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela

Max. zastavěná plocha/parcela: 25 m²

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Při výstavbě respektovat omezení vyplývající z Evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Přijatelnost navrhovaného využití území prověřit posouzením podle § 45i zák. č. 114/1992 Sb., zpracovaným autorizovanou osobou.

Výstavba je podmíněna závazným stanoviskem orgánu státní zprávy lesů ČR.

Označení plochy: Z.31

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití: Plocha na severním okraji místní části Hasina vymezena za účelem přičlenění ke stávajícím objektům.

Označení plochy: Z.32

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: Plocha ve východní části Rožďalovic u železniční trati určená převážně pro venkovské bydlení v rodinném domě se zahradou.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela

Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě, navázat na stávající uliční frontu. Trvalé bydlení bude v navazujícím řízení prověřeno splněním hlukových limitů (provoz železnice). Při výstavbě respektovat omezení vyplývající z Evropsky významné lokality.

Označení plochy: Z.33

Funkční využití: plochy rekreace individuální (RI), veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: Plocha na severním okraji místní části Hasina v blízkosti vodní plochy vymezená za účelem rodinné rekreace v zahradě.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela

Max. zastavěná plocha/parcela: 70 m²

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Nutno respektovat charakter zástavby drobné stavby v zahradách. Při výstavbě respektovat omezení vyplývající z Evropsky významné lokality.

Označení plochy: Z.34

Funkční využití: plochy rekreace individuální (RI)

Hlavní využití: Plocha na východním okraji místní části Hasina vymezená za účelem rozšíření stávající obytné plochy o pozemek rodinné rekreace v zahradách.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela

Max. zastavěná plocha/parcela: 70 m²

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Nutno respektovat charakter zástavby drobné stavby v zahradách. Přístup na pozemek bude řešen přes stávající pozemky vlastníka. Při výstavbě respektovat omezení vyplývající z Evropsky významné lokality a blízkosti prvků ÚSES.

Označení plochy: Z.35

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: Plocha na východním okraji Rožďalovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinném domě se zahradou vymezená za účelem rozšíření zahrady a umístění doplňkových staveb u stávajícího RD a rozšíření komunikace.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela
 Max. zastavěná plocha/parcela: 150 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě, navázat na stávající uliční frontu. Charakter doplňkových staveb jako drobných staveb v zahradách. Při výstavbě respektovat omezení vyplývající z Evropsky významné lokality.

Označení plochy: Z.36

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)
 Hlavní využití: Plocha na severním okraji místní části Hasina určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech se zahradami.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 3 stavební parcely
 Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě.

Označení plochy: Z.37

Funkční využití: plochy veřejná prostranství všeobecná (PU)
 Hlavní využití: Plocha na severovýchodním okraji Rožďalovic určená pro vymezení komunikace (přístupové cesty) za účelem zajištění průchodnosti územím a zpřístupnění navazující rozvojové plochy Z.41.

Označení plochy: Z.38

Funkční využití: plochy občanské vybavení hřbitovů (OH)
 Hlavní využití: Plocha na severním okraji Rožďalovic přímo navazující na jižní hranu hřbitova vymezená za účelem budoucího rozšíření stávajícího hřbitova.

Specifické podmínky:

Úprava plochy bude řešena s ohledem na stávající plochou hřbitova a bude respektovat její charakter.

Označení plochy: Z.39

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)
 Hlavní využití: Plocha v centrální části na okraji Rožďalovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinném domě se zahradou.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela
 Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě, navázat na stávající uliční frontu. Při výstavbě respektovat omezení vyplývající z Evropsky významné lokality a existence záplavového území (postupovat v souladu s příslušnými ustanoveními Vodního zákona).

Označení plochy: Z.40

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití: Plocha v centrální části osady Ledečky – Viničná Lhota určená převážně pro venkovské bydlení v rodinném domě se zahradou.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela
 Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě, navázat na stávající uliční frontu. Trvalé bydlení bude v navazujícím řízení prověřeno splněním hlukových limitů (provoz železnice). Při výstavbě respektovat omezení vyplývající z Evropsky významné lokality.

Označení plochy: Z.41

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU)
 Hlavní využití: Plocha na východním okraji Rožďalovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinném domě se zahradou a doplnění komunikace.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1 stavební parcela
 Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy: Z.42

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)
 Hlavní využití: Plocha v centrální části osady Ledečky – Viničná Lhota určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech se zahradami.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 2 stavební parcely
 min. velikost stavební parcely 800 m²
 Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě, navázat na stávající uliční frontu. Trvalé bydlení bude v navazujícím řízení prověřeno splněním hlukových limitů (provoz železnice).

Označení plochy: Z.43

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)
 Hlavní využití: Plocha na okraji zástavby v místní části Ledečky určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech se zahradami.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 2 stavební parcely
 Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²
 Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě, zachovat průhled na rožďalovický kostel a zámek, tvořící výraznou kulturní dominantu v širší krajinné scéně.

Označení plochy: Z.44

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)

Hlavní využití: Plocha na severním okraji Rožďalovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech se zahradami.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 2 - 4 stavební parcely
min. velikost stavební parcely 1000 m²
Max. zastavěná plocha/parcely: 250 m²
Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy: Z.45

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV)
Hlavní využití: Plocha - proluka v Ledečkách určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech se zahradami.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 2 stavební parcely
Max. zastavěná plocha/parcely: 250 m²
Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě, zachovat průhled na rožďalovický kostel a zámek, tvořící výraznou kulturní dominantu v širší krajině scéně.

- **V podkapitole c.1) v posledním odstavci** se vypouští slova na konci poslední věty „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.
- **V podkapitole c.2)** se mění název podkapitoly z „Vymezení ploch přestavby“ na „Vymezení transformačních ploch“.
- **V podkapitole c.2)** se v první větě prvního odstavce vkládá před slovo „plochy“ slovo „transformační“ a za slovem „plochy“ se ruší slovo „přestavby“.
- **V podkapitole c.2) v části Označení plochy: P2** se mění označení plochy z „P2“ na „T.2“ a v odstavci „Funkční využití“ se před slovem „individuální“ ruší slovo „- bydlení“ a za slovem „individuální“ se ruší slovo „(městské)“. V části „Prostorové uspořádání“ se mění výčet parcel z „max. 2“ na „3 – 4“.
- **V podkapitole c.2) v části Označení plochy: P3** se mění označení plochy z „P3“ na „T.3“ a v odstavci „Funkční využití“ se před slovem „venkovské“ ruší slovo „- bydlení“.
- **V podkapitole c.2) za části Označení plochy: P3** se kompletně ruší text části „Označení plochy: P4“ a „Označení plochy: P5“, tj. vypouští se text:

„Označení plochy: P4

Funkční využití: plochy bydlení - bydlení venkovské (BV)
Hlavní využití: Plocha na severním okraji Rožďalovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech se zahradami.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 2 - 4 stavební parcely
Max. zastavěná plocha/parcely: 250 m²
Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy: P5

Funkční využití: plochy bydlení - bydlení individuální (městské) (BI)
Hlavní využití: Plocha - proluka navazující na stávající novodobou výstavbu v Rožďalovicích určená převážně pro městské bydlení v rodinných domech se zahradami.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 1-2 stavební parcely
Max. zastavěná plocha/parcely: 250 m²
Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

V maximální možné míře zachovat zeleň.

- **V podkapitole c.2) v části Označení plochy: P6** se mění označení plochy z „P6“ na „T.6“.

- **V podkapitole c.2) v části Označení plochy: P7** se mění označení plochy z „P7“ na „T.7“ a v odstavci „Funkční využití“ se mění slova z „- s převahou zpevněných ploch (PP)“ na „všeobecná (PU)“.
- **V podkapitole c.2) za části Označení plochy: P7** se vkládá nový text:

„Označení plochy: T.10

Funkční využití: plochy veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: Plocha určená převážně pro rozšíření veřejného prostranství související s úpravou kontaktního průjezdního profilu (např. pás pro pěší, zeleň) přiléhající k transformační ploše T.3

Označení plochy: T.11

Funkční využití: plochy občanské vybavení veřejné (OV)

Hlavní využití: Plocha určená pro rozšíření stávajícího objektu školy.

Prostorové uspořádání:

Intenzita využití pozemků: max. 30%

Výšková regulace: max. 3 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustoupené podlaží

Specifické podmínky:

Charakter stavebních úprav, přístavby či nástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě a existující uliční fronty.

Označení plochy: T.12

Funkční využití: plochy občanské vybavení veřejné (OV)

Hlavní využití: Plocha určená pro přestavbu a přístavbu domova pro seniory.

Prostorové uspořádání:

Intenzita využití pozemků: max. 40%

Výšková regulace: max. 4 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustoupené podlaží

Specifické podmínky:

Charakter stavebních úprav, přístavby či nástavby přizpůsobit stávající sousední zástavbě a existující uliční fronty.

Řešit plochy pro parkování vozidel a případně další plochy v areálu zařízení s využitím vegetační dlažby, která zajistí požadované zpevnění povrchu a zároveň zajistí přirozený však srážkových vod.

Zpracovat havarijný plán pro období výstavby.

Označení plochy: T.13

Funkční využití: plochy občanské vybavení veřejné (OV), doprava silniční (DS.1)

Hlavní využití: Plocha určená pro vybudování zázemí a klubovny pro myslivce.

Intenzita využití pozemků: max. 40%.

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Označení plochy: T.14

Funkční využití: plochy bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití: Plocha na severním okraji Rožďalovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech se zahradami.

Prostorové uspořádání:

Členění plochy pro hlavní využití: 2-3 stavební parcely

Max. zastavěná plocha/parcela: 250 m²

Výšková regulace: max. 2 nadzemní podlaží

Specifické podmínky:

Charakter zástavby přizpůsobit navazující zástavbě v zastavitelné ploše Z.8b, přes kterou bude řešeno i dopravní napojení plochy.“

- **V podkapitole c.2)** v předposledním odstavci se v první větě mění slovo „přestavby“ na slovo „transformační“ a vypouští slova na konci poslední věty „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.
- **V podkapitole c.2)** v posledním odstavci se mění slovo „přestavby“ na slovo „transformačních“ a mění se označení ploch „P8 a P9“ za „T.8 a T.9“.
- **V podkapitole c.3)** se v prvním odstavci v první větě mění slova z „veřejných prostranství – s převahou zeleně (PZ)“ na slova „zeleň parková a parkově upravená (ZP)“. Ve druhé větě se mění slova „Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“ za slova „Tyto plochy“ a za slovo „podmínek“ se vkládá slovo „pro“.
- **V podkapitole c.3)** se ve druhém odstavci mění označení „Z1/Z1“ na „Z.15“.
- **V podkapitole c.3)** se ve třetím odstavci mění slova v první větě ze „zeleně – zahrada a sady“ na „zeleň zahradní a sadová“ a ve druhé větě se mění slova z „Plochy zeleně – zahrada a sady“ na „Tyto plochy“. Poslední věta tohoto odstavce se ruší, tj. vypouští se text „Územním plánem jsou navrženy plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ) v rámci zastavitelné plochy Z8 jako významný předěl mezi zástavbou a krajinou.“.
- **V podkapitole c.3)** se ve čtvrtém odstavci v první větě mění slova ze „sídelní zeleň“ na slova „zeleň sídelní ostatní“.
- **V podkapitole c.3)** se na předposledním řádku mění označení „P8“ na „T.8“ a před slovem „zeleně“ se ruší slova „plochy sídelní“ a za slovo „zeleně“ se vkládají slova „sídelní ostatní. Mezi označení „RBK“ a „1229“ je vložena tečka „.“.
- **V podkapitole c.3)** se na posledním řádku mění označení „P9“ na „T.9“ a před slovem „zeleně“ se ruší slova „plochy sídelní“ a za slovo „zeleně“ se vkládají slova „sídelní ostatní. Mezi označení „RBK“ a „1229“ je vložena tečka „.“.

V kapitole d)

- **V podkapitole d.1) v části Silniční doprava** jsou v části „Navazující síť místních a účelových komunikací“ v poslední větě druhého odstavce za slovem „vyvlastnění“ zrušena slova „i předkupního páva“ a na konci věty je změněno označení z „WD1“ na „VD.1“. Za poslední větu je vložena věta „Pro plochu D2 je stanovena podmínka zpracování havarijního plánu pro období výstavby.“.
- **V podkapitole d.1) v části Silniční doprava** jsou v části „Navazující síť místních a účelových komunikací“ v poslední větě třetího odstavce změněna značení z „Z1/Z1, Z2, Z4, Z6c“ na „Z.15, Z.2, Z.4, Z.6c a Z.17“.
- **V podkapitole d.1) v části Silniční doprava** jsou v části „Navazující síť místních a účelových komunikací“ v první větě čtvrtého odstavce změněna značení z „Z2, P3“ na „Z.2, T.3“ a v poslední větě čtvrtého odstavce jsou na konci doplněna slova „a vymezené transformační plochy T.10“.
- **V podkapitole d.1) v části Silniční doprava** jsou v části „Navazující síť místních a účelových komunikací“ v první větě pátého odstavce změněna slova z „přestavby P7“ na „transformační T.7“.
- **V podkapitole d.2) v části Zdroje vody, zásobování pitnou a požární vodou** v části „Zajištění potřeby požární vody“ na konec předposlední věty vložena slova „v aktuálním znění“.
- **V podkapitole d.2) v části Elektrifikace** jsou ve třetí větě změněna slova ze „zastavitelnou plochou Z 12“ na „zastavitelné plochy Z.12 a Z.17“.
- **V podkapitole d.3)** je za poslední větu doplněn text „Změnou č. 3 jsou vymezeny tři transformační plochy za účelem rozšíření veřejné občanské vybavenosti v sídle. Plocha T.11 umožní úpravu školské stavby, plocha T.12 pak úpravu objektu domova pro seniory, plocha T.13 umožní vybudování zázemí pro myslivce. Dále je vymezena plocha pro rozšíření hřbitova Z.38.“.
- **V podkapitole d.4)** je v první větě změněn text z „(PP)“ na „všeobecných (PU)“.
- **V podkapitole d.4)** je ve druhé větě změněn text z „(PP)“ na „všeobecných (PU)“ a jsou změněna slova na konci věty z „přestavby P7“ na „transformační T.7, T15 a zastavitelných ploch Z.27, Z.33, Z.35, Z.37 a Z.41.“.
- **V podkapitole d.4)** je vypuštěn text poslední věty „Lokalita Z1/1 o rozloze cca 3,35 ha je dána k prověření územní studií. V rámci plochy bude v centrální části vymezena adekvátní veřejná zeleň sloužící obyvatelům celé související obytné enklávy (původní zastavitelná plocha Z1).“.
- **V podkapitole d.5)** je v první větě na konci změněn text ze „se zák. č. 185/2001 Sb, v platném znění.“ Na „s platnou legislativou.“.

V kapitole e)

- V celé kapitole se označení ploch mění tak, že mezi písmeno „K“ a číslo plochy je vložen znak tečky, tj. „.“ a u označení prvků ÚSES (např. RBC, LBC apod.) a číslo prvku ÚSES (např. 1005, 1229) je vložen znak tečky, tj. „.“.
- V celé kapitole je změněno označení plochy „přírodní - lesy a krajinná zeleň (NP1)“ na „přírodní všeobecné – lesy a krajinná zeleň (NU.1)“.
- V celé kapitole je změněno označení plochy „smíšené nezastavěného území - přírodní krajinná zeleň (MNp)“ na „smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p)“.
- V celé kapitole je změněno označení plochy „smíšené nezastavěného území - ochranná a izolační zeleň (MNo)“ na „smíšené krajinné všeobecné – ochrana proti ohrožení území (MU.o)“.
- V celé kapitole je změněno označení plochy „zemědělské – nivy (AZ2)“ na „zemědělské všeobecné – nivy (AU.2)“.

- V celé kapitole a následujícím textu se u označení prvků ÚSES tam ,kde je použito v názvu lomítko „/“ mění na „_“.
- V posledním odstavci se vypouští slova na konci poslední věty „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.
- **V podkapitole e.2) v části Nadmístní systém ekologické stability** se za poslední odstavec vkládá text „V souladu se ZUR SK byl umístěn i regionální biokoridor RKB.1228 Rožďalovice – Na Červenici navazující na regionální biocentrum RBC.1006_Rožďalovice.“
- **V podkapitole e.2) v části Místní územní systém ekologické stability** se v části „Lokální biocentrum (LBC)“ ve třetím odstavci vypouští text předposlední věty „Ohrožení: kolize s navrhovanou veřejně prospěšnou stavbou VT2 – poldr Hasina (návrh dle ZÚR Středočeského kraje).“
- **V podkapitole e.2) v části Místní územní systém ekologické stability** se v části „Lokální biokoridory (LBK)“ v první větě druhého odstavce doplňuje mezi písmena „RK“ písmeno „B“.
- **V podkapitole e.3) v části Cyklotrasy** se mění text třetí věty z „Dle ZÚR Středočeského kraje je v rámci řešeného území sledován návrh hlavní cyklotrasy ve směru (od jihu) Nové Zámky - Ledečky - Viničná Lhota - Rožďalovice - Hasina - směr Dětenice.“ na věty „Dle cyklokoncepce Středočeského kraje se v území nachází návrhová páteřní cyklotrasa nadregionálního významu s označením NR05. Územní plán vymezuje a chrání trasu nadregionální páteřní cyklotrasy NR05. V koridoru trasy NR05 budou vytvářeny podmínky pro realizaci souvislé, bezpečné, celistvé a nepřerušené infrastruktury pro cyklistickou dopravu. Tato trasa je součástí systému prostupnosti krajiny a je vymezena i jako veřejně prospěšná stavba.“.
- **V podkapitole e.5) v části Přímá povodňová ohrožení** je vypuštěna druhá věta prvního odstavce „Dle požadavků ZÚR Středočeského kraje je územním plánem Rožďalovice upřesněn a stabilizován navržený poldr Hasina jako veřejně prospěšná stavba (VPS) s označením VK1. Při dalším projektovém upřesnění je nezbytné sledovat, kromě protipovodňové ochrany, též požadavky na ochranu přírodních hodnot území.“
- **Za podkapitolu e.8)** je vložen text nových podkapitol e.9) e.10) a e.11):

„e.9) Obnovitelné zdroje energie

Výrobní energie z obnovitelných zdrojů, tj. fotovoltaické elektrárny (FVE) a větrné elektrárny, jsou vzhledem k limitům využití území a požadavku na zachování hodnotného krajinného rázu vyloučeny na celém řešeném území. Toto omezení FVE se netýká solárních panelů umístěných na budovách.

e.10) Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 122 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v nezastavěném území (mimo zastavěné území a zastavitelné plochy)

Pro stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 122 zákona č. 283/2021 Sb., se stanovují následující podmínky:

- Všechny stavby, zařízení a jiná opatření budou umísťovány v souladu s charakterem plochy a v souladu s charakterem nezastavěného území.
- Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je možné umístit stavby pro vodní hospodářství, retenční nádrže, rybníky, opatření pro zadržování a akumulaci povrchových vod.

Pro zemědělství

- Mohou jimi být pouze nepodsklepené stavby (lehké odstranitelné stavby typu přístřešky pro zvířata) do 1 NP a max. výšky 5 m, bez pobytových a obytných místností a bez hygienického zařízení, pokud není v regulativech plochy uvedeno jinak. Stavby jsou dostupné (komunikace místní a účelové, cesty a stezky) a jsou umístěny buď v těsné blízkosti sídla, nebo na okraji půdních bloků, vždy v místech, která nejsou pohledově exponovaná; žádoucí je tyto stavby umísťovat v blízkosti ploch zeleně v krajině (les, remíz, mez, doprovodná vegetace cest aj.).
- Výslovně se vylučuje umísťování staveb pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků pro ochranu rostlin.

Pro lesnictví, hospodaření v lesích a pro výkon práva myslivosti

- Výslovně se vylučuje umísťování staveb pro lesnictví jinde než v lese, na PUPFL a do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.
- Mohou jimi být pouze nepodsklepené stavby (typu sklad krmiva apod.) do 1 NP a max. výšky 5 m.

Pro rekreaci

- Stavby pro rekreaci typu pěší, cyklistické a turistické cesty a stezky, informační tabule, odpočívadla, vyhlídková místa a orientační prvky (ukazatele apod.) nejsou omezeny.
- Výslovně se vylučuje umísťování staveb pro rekreaci typu ekologická a informační centra a hygienická zařízení.

Pro veřejnou technickou infrastrukturu

- Viz podmínky uvedené v předchozím odstavci „Obnovitelné zdroje energie“.

Pro veřejnou dopravní infrastrukturu

- V plochách nezastavěného území je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších a cyklistických propojení) bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné, pokud je takový postup účelný a jeho přínos převáží nad negativními vlivy na krajinu. (Novými stavbami dopravní infrastruktury se rozumí nově trasované komunikace. U stávajících komunikací typu silnice III. třídy, místní a účelové komunikace je možné v plochách krajiny jejich rozšíření, umístění výhyben, chodníků, realizace přeložky apod.).
- Podél všech komunikací dopravní infrastruktury v nezastavěném území (motorových i bezmotorových) se doporučuje výsadba, zachování a doplnění stromořadí, pokud to technicky není vyloučeno. Podmínku je třeba splnit při realizaci nových staveb a změn staveb (tj. podél nových a měněných částí komunikací).

e.11) Oplocení ve volné krajině

Pro oplocení ve volné krajině a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 122 zákona č. 283/2021 Sb. se stanovují následující podmínky:

- Oplocení ve volné krajině je výslovně vyloučeno s výjimkou ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako jsou některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; výzkumné plochy; objekty historické zeleně; v těchto případech je umožněno pouze průhledné, dočasné oplocení).
- Není přípustné přerušit cesty v krajině.

V kapitole f)

- Mění se název kapitoly ze „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ na „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“.
- V celé kapitole a následujícím textu se mění označení ploch:
 - z „plochy smíšené obytné – městské“ na „plochy smíšené obytné městské“
 - z „plochy smíšené obytné – venkovské“ na „plochy smíšené obytné venkovské“
 - z „plochy bydlení – bydlení hromadné (bytové domy)“ na „plochy bydlení hromadné“
 - z „plochy bydlení – bydlení individuální (městské)“ na „plochy bydlení individuální“
 - z „plochy bydlení – bydlení venkovské“ na „plochy bydlení venkovské“
 - z „plochy občanského vybavení – veřejné“ na „plochy občanské vybavení veřejné“
 - z „plochy občanského vybavení – hřbitovy“ na „plochy občanské vybavení hřbitovů“
 - z „plochy občanského vybavení – sport“ na „občanské vybavení sportu“
 - z „plochy rekreace – rekreace individuální“ na „plochy rekreace individuální“
 - z „plochy rekreace – zahrádkářské osady“ na „plochy rekreace v zahrádkářských osadách“
 - z „plochy výroby a skladování – výroba drobná a služby“ na „plochy výroba drobná a služby“
 - z „plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická“ na „plochy výroba zemědělská a lesnická“
 - z „plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství“ na „plochy vodní hospodářství“
 - z „plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná – dopravní vybavenost“ na „plochy doprava jiná“
 - z „plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní“ na „plochy doprava drážní“
 - z „plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – silnice“ na „plochy doprava silniční“
 - z „plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční - místní a přístupové komunikace (DS1)“ na „plochy doprava silniční - místní a přístupové komunikace (DS.1)“
 - z „plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch (PP)“ na „plochy veřejná prostranství všeobecná (PU)“
 - z „plochy veřejných prostranství – s převahou zeleně (PZ)“ na „plochy zeleň parková a parkově upravená (ZP)“
 - z „zeleň – zahrady a sady“ na „zeleň zahradní a sadová“
 - z „zeleň sídelní“ na „zeleň sídelní ostatní“
 - z „plochy přírodní (NP)“ na „plochy přírodní všeobecné (NU)“
 - z „plochy lesní (LE)“ na „plochy lesní všeobecné (LU)“
 - z „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority (MNp)“ na „plochy smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority (MU.p)“
 - z „plochy smíšené nezastavěného území – ochrana proti ohrožení území (MNo)“ na „plochy smíšené krajinné všeobecné – ochrana proti ohrožení území (MNo)“
 - z „plochy zemědělské (AZ)“ na „plochy zemědělské všeobecné (AU)“
 - z „Vodní toky a plochy“ na „plochy vodní a vodních toků“

z „vodní plochy specifické – přírodního charakteru“ na „plochy vodní a vodohospodářské jiné – přírodního charakteru“

- V části „Plochy bydlení – bydlení hromadné (bytové domy) (BH)“ jsou v první větě změněna slova z „bytové domy“ na „hromadné“ a v části „podmíněně přípustné využití“ jsou také změněna slova z „bytové domy“ na „hromadné“.
- V části „Plochy bydlení – bydlení individuální (městské) (BI)“ jsou v první větě změněna slova z „- rodinné domy městské“ na „individuální“ a v části „podmíněně přípustné využití“ jsou také změněna slova z „- rodinné domy městské“ na „individuální“.
- V části „Plochy bydlení – bydlení venkovské (BV)“ jsou v první větě vypuštěna slova „- rodinné domy“ a v části „podmíněně přípustné využití“ jsou také vypuštěna slova z „- rodinné domy“.
- V části „Plochy občanského vybavení – veřejné (OV)“ jsou v první větě změněna slova z „občanského“ na „občanské“ a z „- veřejná infrastruktura“ na „veřejné“ a v části „podmíněně přípustné využití“ jsou také změněna slova v první a druhé větě z „občanského“ na „občanské“ a z „- veřejná infrastruktura“ na „veřejné“ a v části „podmíněně přípustné využití“.
- V části „Plochy občanského vybavení – hřbitovy“ jsou v první větě za slovem „hřbitovy“ vypuštěna slova „a církevní stavby“.
- V části „plochy občanského vybavení – sport“ jsou v první větě za slovem „sport“ vypuštěna slova „a rekreace“ a v části „Podmíněně přípustné využití“ se také za slovem „sport“ vypuštěna slova „a rekreace“.
- V části „Plochy rekreace – rekreace individuální (RI)“ jsou v první větě změněna slova z „- rodinná rekreace“ na „individuální“ a na konci věty je před slovo „rekreaci“ vloženo slovo „rodinnou“.
- V části „Plochy rekreace – zahrádkářské osady (RZ)“ jsou v první větě změněna slova z „- zahrady“ na „v zahrádkářských osadách“.
- V části „Plochy výroby a skladování – výroba drobná a služby (VD)“ v části „Přípustné využití“ se vkládá nový poslední řádek s textem „stávající rodinné domy“, v části „Podmíněně přípustné využití“ je změněn začátek textu „Do ploch výroby a skladování lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení“ na text „Do ploch výroby drobné, služeb a skladování lze zahrnout stavbu pro jeden služební byt a stavbu pro jeden byt majitelů zařízení“.
- V části „Plochy výroby a skladování – výroba zemědělská a lesnická (VZ)“ jsou v první větě vypuštěna slova „výroba a skladování – zemědělská“ a za slovo „výroba“ jsou doplněna slova „zemědělská a lesnická“, v části „Podmíněně přípustné využití“ jsou v první a druhé větě také vypuštěna slova „výroba a skladování – zemědělská“ a za slovo „výroba“ jsou doplněna slova „zemědělská a lesnická“, v části „Podmíněně přípustné využití“ je dále změněn text „stavby bytů služebních a majitelů zařízení“ na text „stavbu pro jeden služební byt a stavbu pro jeden byt majitelů zařízení“.
- V části „Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství (WT)“ jsou v první větě vypuštěna slova „technické infrastruktury“.
- V části „Plochy dopravní infrastruktury – doprava jiná – dopravní vybavenost (DX)“ jsou v první větě změněna slova z „dopravní infrastruktury – dopravní vybavenost“ na „doprava jiná“.
- V části „Plochy dopravní infrastruktury – doprava drážní (DD)“ jsou v první větě změněna slova z „dopravní infrastruktury – dráhy“ na „doprava drážní“.
- V části „Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční - silnice (DS)“ jsou v první větě změněna slova z „dopravní infrastruktury – silnice“ na „doprava silniční“.
- V části „Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční - místní a přístupové komunikace (DS1)“ jsou v první větě změněna slova z „dopravní infrastruktury“ na „doprava silniční“.
- V části „Plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch (PP)“ je v první větě za slovo „prostranství“ doplněno slovo „všeobecná“.
- V části „Plochy veřejných prostranství – s převahou zeleně (PZ)“ jsou v první větě vypuštěna slova „veřejných prostranství - veřejná“ a za slovo „zeleň“ jsou doplněna slova „parková a parkově upravená“.
- V části „Zeleň – zahrady a sady (ZZ)“ jsou v první větě změněna slova z „sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená“ na „zahradní a sadové“.
- V části „Zeleň sídelní (ZS)“ jsou v první větě změněna slova z „- přírodní zezeň“ na „ostatní“.
- V části „Plochy přírodní (NP)“ je v první větě za slovo „přírodní“ doplněno slovo „všeobecné“, v třetím, čtvrtém a pátém odstavci je za slovo „přírodní“ vždy doplněno slovo „všeobecné“ a označení „NP“ je změněno na „NU“, označení „NP1“ je změněno na „NU.1“ a označení „NP3“ je změněno na „NU.3“.
- V části „Plochy lesní (LE)“ je v první větě za slovo „lesní“ doplněno slovo „všeobecné“.
- V části „Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní priority (MNp)“ jsou v první větě změněna slova z „nezastavěného území – přírodní krajinná zezeň“ na „krajinné všeobecné – přírodní priority“.
- V části „Plochy smíšené nezastavěného území – ochrana proti ohrožení území (MNo)“ jsou v první větě změněna slova z „nezastavěného území – ochranná a izolační zezeň“ na „krajinné všeobecné – ochrana proti ohrožení území“ a na konec věty jsou vložena slova „ochrannou a izolační zezeň“.

- V části „Plochy zemědělské (AZ)“ je v prvním, druhém, třetím a pátém odstavci za slovo „zemědělské“ vloženo slovo „všeobecné“. V druhém odstavci u všech tří bodů je za slovo „zemědělské“ vloženo slovo „všeobecné“ a označení „AZ1“ je změněno na „AU.1“, označení „AZ2“ je změněno na „AU.2“ a označení „AZ3“ je změněno na „AU.3“. Ve čtvrtém odstavci je za slovo „zemědělských“ vloženo slovo „všeobecných“.
- V části „Vodní toky a plochy (WT)“ je v první větě změněno slovo z „vodohospodářské“ na slova „vodních toků“ a v druhém odstavci jsou změněna slova „vodní plochy specifické – přírodního charakteru“ na „plochy vodní a vodohospodářské jiné – přírodního charakteru“.
- V posledním odstavci je ve druhé větě za slova „plochy a“ vloženo slovo „transformační“ a před slovem „jsou“ je zrušeno slovo „přestavby“ a na konci druhé věty jsou zrušena slova „Urbanistická koncepce ÚP Rožďalovice“.

Za poslední odstavec je vložen text nové části

„Oplocení pozemků v zastavěném území a v zastavitelných plochách

Oplocovány mají být obecně pozemky se stavbami, které je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob, u kterých je nutno zamezit volnému pohybu osob a zvířat, je třeba je chránit před okolními vlivy nebo mohou naopak svým provozem nepříznivě ovlivňovat okolí.

Pro nově budované oplocení stavebních pozemků je požadováno:

- transparentní oplocení (min. průhlednost 40 %) s nízkou podezdívkou (max. výška 0,8 m) nebo bez podezdívky s doporučením zapojením zeleně (živé oplocení) a přírodních materiálů, maximální celková výška oplocení je 1,8 m; výjimku tvoří úpravy, rekonstrukce a doplnění historicky založená oplocení historických objektů (např. oplocení zámku, hřbitova či kostela).“

V kapitole g)

- Mění se název kapitoly z „Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření s právem vyvlastnění“ na „Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci“.
- Je zrušen text prvního odstavce „Vymezené veřejně prospěšné stavby dle požadavků ZÚR Středočeského kraje: VK1 Poldr Hasina PP12 (stavba ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami)“.
- Ve druhém odstavci je změněno označení z „VA1“ na „VA.1“.
- Ve třetím odstavci je změněno označení z „WD1“ na „VD.1“ a na konci je doplněna věta „Pro plochu D2 je stanovena podmínka zpracování havarijního plánu pro období výstavby.“.
- Na konci kapitoly jsou doplněny dva odstavce s textem:
„VD.2 Plocha určená pro rozšíření a úpravou průjezdního profilu komunikace, vymezená samostatně jako transformační plocha T.10.
VD.3 Páteří cyklotrasa nadregionálního významu vymezena dle Cyklokoncepce Středočeského kraje (číslo NR05 – Greenway Mrlina), veřejně prospěšná stavba pro realizaci cyklostezek, stezek pro chodce a cyklisty, lávek, mostních objektů, podjezdů a související dopravní infrastruktury.“.

V kapitole h)

- Označení a název kapitoly jsou zrušeny, tj. je vypuštěn text „h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s předkupním právem“ a text kapitoly je přičleněn k předchozí kapitole g).
- Je vypuštěn text první vety „Územním plánem Rožďalovice jsou vymezena tato navržená veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva:“
- Za první větu jsou doplněna slova „Vymezené plochy veřejných prostranství“.
- Za první větou je změněno označení z „PP2“ na „VP.1“ a v následující větě jsou změněna slova „přestavby P7“ na slova „transformační T.7“.
- Třetí věta/sousloví je vypuštěna „Předkupní právo: Město Rožďalovice“.
- Text posledního odstavce je vypuštěn „WD1 Místní komunikace D2 ve stopě stávající účelové komunikace. Předkupní právo: Město Rožďalovice. Dotčené pozemky KN: parc. č. 745/4, 744/33, část 744/35, 891/14, 891/19, 891/20, 891/21 v k. ú. Zámostí u Rožďalovice.“
- Na konec kapitoly jsou doplněny odstavce s textem
„VP.2 Místní komunikace D2 ve stopě stávající účelové komunikace. Jedná se o cca 600 m dlouhý úsek vedený od křížení se silnicí III/27525 severním směrem k železniční zastávce Rožďalovice (zde navazuje na stávající úsek MK). Nová MK může sloužit jak pro dopravní obsluhu výrobních areálů, tak pro cykloturistiku.
VP.3 Plocha určená pro doplnění chodníku, popř. i pásu zeleně ve veřejném prostranství, vymezená samostatně jako transformační plocha T.10.“

VP.4 Plocha určená pro umístění komunikace (pěší cesty) za účelem zajištění průchodnosti územím a zpřístupnění hřbitova od jihu, vymezená samostatně jako zastavitelná plocha Z.27.

Vymezené plochy občanského vybavení

VO.1 Plocha určená pro rozšíření stávajícího hřbitova, vymezená samostatně jako zastavitelná plocha Z.38.“

Mezi kapitoly h) a i) je vložena nová kapitola h) s názvem a textem

„h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny
Územním plánem Rožďalovice nejsou vymezeny kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny.“

Kapitola i)

- V celé kapitole je mezi označení územní rezervy „R“ a číslo územní rezervy vložena tečka „.“.
- Ve druhé větě je zrušen text „R4 (BV)“.

Kapitola j)

- Označení, název a text kapitoly je zrušen, tj. je vypuštěn text:
„j) Vymezení ploch s podmínkou dohody o parcelaci
Územním plánem jsou vymezeny plochy DU2, DU4, DU6c a DO8 kde rozhodování o změnách v území je podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (tzv. dohodou o parcelaci). Rozsah plochy s podmínkou dohody o parcelaci je vyznačen graficky ve výkresu č. 1 územního plánu (Výkres základního členění území).“
- Za kapitolu je vložena nová kapitola k), tj. je doplněn text:
„j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou
Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy s obcí jsou následující:
Z.2 – plánovací smlouva PS.1 - vztahuje se na celou vymezenou plochu
Z.4 – plánovací smlouva PS.2 - vztahuje se na celou vymezenou plochu
Z.6c – plánovací smlouva PS.3 - vztahuje se na celou vymezenou plochu
Z.8a – plánovací smlouva PS.4 - vztahuje se na celou vymezenou plochu
Z.8b – plánovací smlouva PS.5 - vztahuje se na celou vymezenou plochu
Z.17 – plánovací smlouva PS.6 - vztahuje se na celou vymezenou plochu

Návrh plánovací smlouvy obsahuje zejména:

- a) jméno a příjmení a adresu místa trvalého pobytu, popřípadě místa podnikání, je-li žadatelem o uzavření plánovací smlouvy fyzická osoba, popřípadě podnikající fyzická osoba, anebo název nebo obchodní firmu a adresu sídla, je-li žadatelem právnická osoba,
- b) název a sídlo obce, se kterou je plánovací smlouva uzavíraná,
- c) údaje o dotčené veřejné infrastruktuře (pokud se v dané ploše nachází) a její stručnou charakteristiku, zejména údaje týkající se druhu a kapacity jednotlivých systémů technické infrastruktury,
- d) navrhované změny stávající veřejné infrastruktury nebo nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury, jejich charakteristiku, požadovanou kapacitu jednotlivých systémů infrastruktury, jejich polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu,
- e) stanovení finančního podílu žadatele na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury,
- f) stanovení případného finančního podílu obce, kraje, státu nebo dalších osob na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury nebo budování nové veřejné infrastruktury,
- g) závazek smluvních stran obsahující výši finančního podílu na realizaci dotčené veřejné infrastruktury a způsob jejího vybudování,
- h) závazek žadatele k využití veřejné infrastruktury v dohodnutém rozsahu a termínu,
- i) závazek žadatele provést nezbytná opatření na pozemku, zabraňující ohrožení veřejných zájmů v případě, že nedojde k realizaci navrhovaného záměru v dohodnutém rozsahu a čase,
- j) záruky žadatele k zajištění jeho závazku (například složení peněžní částky, bankovní záruka, zástava),
- k) harmonogram realizace navrhovaných změn v území podle dokumentace pro povolení záměru v návaznosti na termíny potřeby změn stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury,

- l) záruky smluvních stran k realizaci veřejné infrastruktury podle dokumentace pro povolení záměru v dohodnutých termínech,
- m) závazek převzít pozemky určené k realizaci veřejné infrastruktury s výjimkou pozemků, u kterých k realizaci veřejné infrastruktury postačuje zřízení věcného břemene,
- n) závazek k převzetí a provozování veřejné infrastruktury, pokud není přílohou plánovací smlouvy smlouva zajišťující převzetí a provozování veřejné infrastruktury třetí osobou.
- K návrhu plánovací smlouvy se z pravidla přikládá:
- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká,
 - b) dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury,
 - c) odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury,
 - d) doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře,
 - e) doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura,
 - f) dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury,
 - g) doklady o finančním podílu třetích osob.“

V kapitole k)

- Mění se název kapitoly z „Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií“ na „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“.
- V první větě prvního odstavce se slova „DU2, DU4, DU6c“ nahrazují slovy „Z.4 a Z.6c“.
- Na konec prvního odstavce je vložena věta „Pro plochu Z.2 byla již územní studie zpracována a požadavek není dále vymezen.“.
- V druhém odstavci je v první větě změněno slovo z „je“ na „byla“ a za slovem „plocha“ jsou nahrazena slova „USZ1“ slovy „Z1/Z1 (dle změny č. 3 územního plánu s označením Z.15)“.
- Na konec druhého odstavce je vložena věta „Územní studie byla již zpracována a požadavek není dále vymezen.“.
- Za druhý odstavec je vložen text „Změnou č. 3 územního plánu je vymezena zastavitelná plocha Z.17 s prověřením změn jejich využití územní studií US.3.“.
- V posledním odstavci v první větě jsou nahrazena slova „4 roky“ na „6 let“ a je změněno číslo změny z „1“ na „3“.
- Za kapitolu je vložena nová kapitola l), tj. je doplněn text:

„l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územním plánem nejsou vymezeny plochy ani koridory s podmínkou zpracování a vydání regulačního plánu, jako podmínky pro rozhodování v území.“

V kapitole l)

- Je změněno označení kapitoly z „l“ na „m“.
- Je změněn název kapitoly z „Údaje o grafické a textové části úplného znění“ na „Údaje o počtu listů“
- V první větě je změněn text z „úplné znění“ na „změnového textu“ a „32“ na „45“ a na konci věty jsou doplněna slova „(v režimu změn)“.
- Je vypuštěn text za první větou

„Grafická část obsahuje následující výkresy:

Výkres základního členění území	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres VPS a VPO a asanací	1 : 5 000
Koordinační výkres	1 : 5 000“

B ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU

Výroková část Změny č. 3 územního plánu se skládá z textové části a z části grafické.

Část textová má celkem 23 stran A4.

Část grafická má celkem 3 výkresy:

- 1 Výkres základního členění území (1 : 5 000)
- 2 Hlavní výkres (1 : 5 000)
- 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)

C POUČENÍ

Proti Změně č. 3 územního plánu Rožďalovice, vydané Zastupitelstvem města Rožďalovice formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....

starostka

.....

místostarosta