

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ROŽĎALOVICE

Pořizovatel:

Ing. arch. Lucie Damec, Městský úřad Nymburk, odbor výstavby, Náměstí Přemyslovců 163/20, 288 02 Nymburk

Určený zastupitel:

Petr Kapal

Městský úřad Nymburk, odbor výstavby (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 46 odst. 1 stavebního zákona, obdržel dne 10.06.2025 podnět na změnu č. 3 územního plánu města Rožďalovice, který podalo Město Rožďalovice, Náměstí 93, 289 34 Rožďalovice (dále jen "schvalující orgán").

Pořizovatel při posouzení podnětu podle § 110 odst. 1 stavebního zákona zjistil, že podnět je úplný a je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Součástí podnětu je stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 04.04.2025, č.j. 044820/2025/KUSK (Sp. zn. SZ_044820/2025/KUSK), kde je konstatováno, že již byl vyloučen významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanoviskem orgánu ochrany přírody vydaným v rámci stanoviska č.j. 151245/2024/KUSK ze dne 19. 12. 2024 (Sp. zn. SZ_151245/2025/KUSK) a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Pořizovatel obdržel dne 09.07.2025 výpis z usnesení č. 6/2025/13 ze zasedání schvalujícího orgánu, které se konalo dne 25.06.2025. Schvalující orgán, jako příslušný orgán dle § 27 odst. 1 písm. a, b, § 109 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, schválil pořízení změny č. 3 územního plánu Rožďalovice. V souladu s §111 odst. 2 stavebního zákona schválil Zadání změny č. 3 územního plánu Rožďalovice a v souladu s § 111 odst. 4 stavebního zákona rozhodl o sloučení společného a veřejného projednání. Schvalující orgán dále v souladu s § 49 odst. 1 stavebního zákona určil pana Petra Kapala jako určeného zastupitele, který bude při pořizování této změny územně plánovací dokumentace spolupracovat s pořizovatelem. Pořizovatel předal v souladu s § 93 odst. 1 stavebního zákona zadání projektantovi, který zajistí zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu Rožďalovice pro sloučené společné a veřejné projednání.

OBSAH ZADÁNÍ:

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

Celé území města – převod do jednotného standardu

Věcné změny – viz Tabulka 1

b) POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE:

- Převod územního plánu (dále jen "ÚP") do jednotného standardu územně plánovací dokumentace
- Prověření podnětů města a podnětů občanů obce nebo osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce. Níže v tabulce jsou uvedeny všechny podané podněty. Tyto podněty budou změnou ÚP prověřovány na základě níže uvedených kritérií.
- Podněty budou prověřeny z urbanistického hlediska zpracovatelem a z hlediska veřejných zájmů dotčenými orgány (vč. orgánu ochrany ZPF), na základě prověření mohou být redukovány či vypuštěny.
- U podnětů bude prověřena redukce či jejich vypuštění z ploch navrhovaných pro výstavbu na základě kritérií:
 1. Záměr ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné území s výjimkou veřejných zájmů
 2. Směřování ke srůstání sídel s výjimkou veřejných zájmů
 3. Vybíhání do volné krajiny s výjimkou veřejných zájmů

4. Zasahování do migračního koridoru č. 175 biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (rys ostrovid, vlk obecný, medvěd hnědý) nebo do jeho těsné blízkosti
5. Bonitní půda (I. a II. třídy ochrany ZPF) mimo zastavěné území a bez návaznosti na něj s výjimkou veřejných zájmů
6. Zasahování do ÚSES s výjimkou veřejných zájmů
7. Zasahování do VKP (les, vodní tok apod.) s výjimkou veřejných zájmů
8. Zásah do cenného přírodního prostředí s výjimkou veřejných zájmů
9. Významné narušení organizace ZPF s výjimkou veřejných zájmů

- U podnětů bude prověřeno jejich zařazení do zastavitelných ploch na základě kritérií:

1. Poloha v zastavěném území
2. Návaznost na zastavěné území sídla
3. Urbanistická vhodnost – doplnění struktury sídla
4. Záměr ve veřejném zájmu (např. záměry města na vybudování veřejné infrastruktury)
5. Napojení na existující dopravní a technickou infrastrukturu
6. Malá rozloha záměru (pro individuální potřebu, např. pro 1 RD)
7. Podpora ekonomického pilíře bez rušivých vlivů na okolí

Tabulka 1: Seznam všech podaných podnětů, které budou posouzeny podle výše uvedených kritérií a prověřeny k vymezení, redukci nebo vypuštění.

Číslo návrhu	Žadatel	Katastrální území	Parcelní číslo	Záměr	Dotčená plocha (m ²)
01	Pletka Libor	Rožďalovice	509, 510, 508/1, 508/2	plocha pro průmyslovou zónu	15 069
02	Hrabánek Lukáš, Římskokatolická farnost	Rožďalovice	201, 200	stavební parcely	70 981
03	Matušíca Filip	Zámostí u Rožďalovic	489/63, 489/40	změna na zastavěnou plochu, rekonstrukce nemovitosti	280
04	Dvořáková Miroslava Dvořák Jindřich	Podlužany	75	ponechat stavební pozemek; pozemek je součástí plochy BV.	751
05.1	Benešová Jitka	Hasina	1513	vytvoření samostatné zastavitelné plochy	4 237
05.2	Benešová Jitka	Podolí u Rožďalovic	323/4	zahrnout do zastavitelné plochy Z11	4 723
06	Šašek Jiří	Rožďalovice	199/14	změna na plochu bydlení BV	4 473
07	Hrbek Jakub	Podolí u Rožďalovic	323/1	plocha pro rodinnou rekreaci	6 394
08	Georgiev Milan (Jan Čadílek)	Hasina	1539/2	Oplocení, zahrada (plochy bydlení)	450
09	Kačerovský Jan	Hasina	1710, 1570/3, st. 217/2	bydlení BV	8 749
10	Kurková Hana Malá Marie	Rožďalovice	340/1	stavební pozemek	10 609
11	Šašek Jiří	Rožďalovice	199/14	bydlení - 2 pozemky pro RD	1 508

12	Žďárská Jitka, Ždarský Marek	Hasina	1558/2, 1554/6, 1558/1	pozemky pro bydlení	13 651
13	Vaněk Josef	Hasina	1482/47	bydlení	1 415
14	Severa Jan	Podlužany	131, 132/1	stavební pozemky	5 882
15	Hlavatý Roman	Rožďalovice	851/1	stavební pozemky	11 936
16	Šašek Jiří	Rožďalovice	st. 654, 199/14, 199/25, 199/26	plochy bydlení s doplňkovou funkcí nerušící výroby	6 041
17	Košťák Václav	Rožďalovice	732/1, 705	plocha bydlení – výstavba RD	2 862
18	město	Rožďalovice	207/4	vymezení veřejně prospěšné stavby pro výstavbu komunikace (pěší cesty ke hřbitovu) pro možnost bezúplatného převodu od SPÚ	4 416
19	Domy Loučeň s.r.o.	Rožďalovice	381/4	pozemek do zastavitelného území	2 082
20	Tichý Martin	Rožďalovice	505/3	pozemek k výstavbě RD	4 970
21	Šafránek Miloš	Rožďalovice	341/39	výstavba RD	2 887
22	Bouchner CENTRA Viz 26	Hasina	453/3, 453/1 (část)	přičlenit plochy pod rekreačním objektem k přímo sousedící ploše SV – plochy smíšené obytné – venkovské	51
23	Šašek Jiří	Rožďalovice	199/14, 199/25, 199/26, st. 654	plochy pro výstavbu RD	6 041
24	Malý František	Hasina	1570/2	plocha pro bydlení – výstavba RD	10 198
25	Nechánský Petr a Jiří	Rožďalovice	202	vyjmutí z rezervy R4 za účelem výstavby/zástavby	5 393
26	Bouchnerová	Hasina	453/3, 453/1 (část)	přičlenit plochy pod rekreačním objektem k přímo sousedící ploše SV – plochy smíšené obytné – venkovské	51
27	Valenta Martin	Rožďalovice	519/1, 520/1	stavební pozemek, část podnětu je součástí plochy BV	3 267
28.1	Remeš Jiří	Hasina	421/23, 421/24, 421/25, 421/26, 421/27, 421/28	stavební pozemek (stavba rekreační povahy)	5 503
28.2	Remeš Jiří	Hasina	317/2, 532/11	stavební pozemek (možnost rekreační stavby)	1 435

29	Vaněk Miroslav	Hasina	414/1	zastavitelný pozemky	1 710
30	COGITO s.r.o.	Zámostí u Rožďalovic	489/1	pozemek pro výstavbu RD	13 475
31	Severovi Petra a Petr	Rožďalovice	693	zastavitelná plocha (potřeba pomocných staveb k RD)	25 110
32	město	Rožďalovice	347/13, 182	doplnění chodníku	556
33	město	Rožďalovice	350/2, 350/3	přístavba školy (OV)	1 973
34	město	Rožďalovice	112/1, 111, 110, 109, st. 570, st. 568, st. 569, st. 156	domov důchodců	5 087
35.1	město	Hasina	417/1, 1691/2, 416/3	stavební pozemky	4 583
35.2	město	Hasina	414/4, 414/8, 416/3	stavební pozemky	39 045
36	město	Rožďalovice	703/1, 704/1	veřejné prostranství – přístupová cesta	745
37	město	Zámostí u Rožďalovic	745/4, 744/33, 744/35, 891/14, 891/19, 891/20, 891/21	vymezit jako plochu pro cestu, vymezit jako plochu VPS (bezúplatný převod od SPÚ)	8 631
38	město	Zámostí u Rožďalovic	468/1	klubovna myslivců	2 104
39	Černá Šárka	Podolí u Rožďalovic	56, 57	nízkopodlažní bytové domy + rozšíření plochy, ev. výstavba RD na pozemcích o min. výměře 600 m ²	8 100
40	Hlavatý Roman, město	Zámostí u Rožďalovic	851/1, 465/1	stavební pozemky	16 495
41	Zámostí u Rožďalovic	Hasina	453/1, 453/2,	přičlenění plochu pod rekreačním objektem k přímo sousedící ploše SV	49
42	Ing. Řehák Jiří, Mgr. Svobodová Hana	Rožďalovice	395/85	vymezit plochu pro bydlení v návaznosti na zastavěné území	1519
43	město	Rožďalovice	207/4	rozšíření hřbitova (jižním směrem od stávajícího hřbitova)	4090

- Budou prověřeny plošné kompenzace za nově navržené zastavitelné plochy. Stávající zastavitelné plochy mohou být zredukovány nebo zrušeny.

- Bude prověřeno umožnění opatření v krajině (cestní síť, krajinná zeleň, protierozní opatření atd.) pro zlepšení podmínek ekologické stability a jako opatření proti suchu.

- Prověření stanovení prvků regulačního plánu pro ochranu charakteru sídel a krajinného rázu.
- Prověření omezení či vyloučení staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území pro podporu příznivého krajinného rázu. Prověření omezení či vyloučení výroben elektrické energie, zařízení pro akumulaci energie apod. v nezastavěném území.
- V koordinačním výkresu bude vyznačen migrační koridor č. 175 biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (rys ostrovid, vlk obecný, medvěd hnědý), v textové části bude uvedeno upozornění na tento migrační koridor. V dalších fázích projednání bude návrh zaslán AOPK.
- Zpracování variant řešení se nepožaduje.

c) POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE:

- Převod ÚP do jednotného standardu územně plánovací dokumentace se požaduje provést z důvodu změny právních předpisů, na základě požadavku § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- Prověření podnětů uvedených v obsahu výše se navrhuje za účelem umožnění navrhovaných záměrů občanů města, vlastníků pozemků a města. Jedná se o možnost výstavby zejména pro bydlení, dále pak rekreaci, průmysl, nerušící výrobu, oplocení, veřejnou vybavenost – občanskou vybavenost, veřejná prostranství, dopravní infrastrukturu. Vymezení veřejně prospěšných staveb se navrhuje za účelem získání pozemků nebo jejich částí do vlastnictví města pro vybudování veřejné infrastruktury (veřejných prostranství, dopravní infrastruktury).
- Podněty budou prověřeny z urbanistického hlediska a z hledisek dalších veřejných zájmů hájených dotčenými orgány za účelem žádoucího rozvoje území. Nepředpokládá se vymezení všech podnětů v celém požadovaném rozsahu, bude prověřena jejich redukce či vypuštění.
- Za účelem vhodného rozvoje území mohou být vypuštěny některé stávající zastavitelné plochy nebo jejich části, mohou sloužit ke kompenzaci za vhodnější nově navrhované zastavitelné plochy.
- Umožnění opatření v krajině (cestní síť, krajinná zeleň, protierozní opatření atd.) pro zlepšení podmínek ekologické stability a jako opatření proti suchu mimo reaguje na aktualizaci Politiky územního rozvoje ČR, která území města zařadila mezi specifické oblasti republikového významu SOB9, které jsou ohroženy suchem.
- Stanovení prvků regulačního plánu se prověřuje za účelem ochrany charakteru sídel a krajinného rázu.
- Prověření omezení či vyloučení staveb, opatření a zařízení v nezastavěném území, vč. prověření omezení či vyloučení výroben elektrické energie, zařízení pro akumulaci energie apod. v nezastavěném území, se navrhuje pro podporu příznivého krajinného rázu a pro zamezení vzniku nežádoucích staveb a změn v nezastavěném území, bez jejich omezení územním plánem umožněných § 122 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

d) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Požaduje se zpracovat vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.

Ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č. j. 044820/2025/KUSK, sp. zn. SZ_044820/2025/KUSK, ze dne 4. 4. 2025, podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, příslušný orgán ochrany přírody a krajiny k návrhu zadání změny územního plánu sdělil, že v souladu s ust. § 45i zákona již byl vyloučen významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanoviskem orgánu ochrany přírody vydaným v rámci stanoviska č.j. 151245/2024/KUSK ze dne 19. 12. 2024 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Toto stanovisko je vydáváno v rozsahu působnosti Krajského úřadu, tedy i nadále mimo území hostící předměty ochrany vázané na migrační koridor č. 175 biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (rys ostrovid, vlk obecný, medvěd hnědý). Vzhledem k částečnému překryvu řešené plochy parc. č. 1513 v k.ú. Hasina výše zmíněným migračním koridorem je pro kompletní posouzení koncepce z hlediska jeho vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, nutné vyjádření příslušného orgánu ochrany přírody, kterým je Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 – Chodov.

Dne 17. 4. 2025 byla zaslána žádost o vyjádření, AOPK se však k návrhu zadání nevyjádřila. Z důvodu ochrany migračního koridoru č. 175 byl do návrhu zadání doplněn požadavek na prověření vyloučení zastavitelných ploch v tomto koridoru a v jeho těsné blízkosti, doplněn byl požadavek na vyznačení tohoto koridoru v koordinačním výkresu a na doplnění upozornění na tento koridor do textové části.

Ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č. j. 044820/2025/KUSK, sp. zn. SZ_044820/2025/KUSK, ze dne 4. 4. 2025, podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, příslušný úřad k návrhu zadání změny územního plánu uvedl, že Změnu č. 3 ÚP Rožďalovice je nutné v následujících etapách pořizování Změny č. 3 ÚP Rožďalovice zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 3 ÚP Rožďalovice na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA), po obsahové stránce podle bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona.

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

vyhodnotit vlivy ploch na okolí, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví (především vliv ploch na ovzduší, zvýšenou dopravní a hlukovou zátěž, vliv na vody a odtokové poměry atd.);

vyhodnotit vliv nově navrhovaných ploch výroby na zastavěné území, a s tím související vlivy, zejm. na hlukovou a rozptylovou situaci v lokalitě i v širším území;

vyhodnotit kapacitu dopravního napojení a související vlivy vyhodnotit účelnost vymezení plochy i její funkce a stanovit náležitou regulaci plochy uvnitř zastavěného území, nejen s ohledem na nedalekou zástavbu pro bydlení; vyhodnotit synergické a kumulativní vlivy na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví; vyhodnotit změnu ÚP jako celek, dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat; vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů

na životní prostředí a veřejné zdraví;

v příslušné části odůvodnění návrhu změny ÚP bude uvedeno, jak byly do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly.

Uvedený požadavek vyplývá z části II. Odůvodnění, bodu (1) písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona.

Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. d) zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh změny č. 3 územního plánu Rožďalovice vč. vyhodnocení SEA v rozsahu bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu s přílohou č. 4 stavebního zákona.

S ohledem na platný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., příslušný úřad **upozorňuje** na úpravu procesu pořizování územně plánovací dokumentace, včetně osnovy vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení SEA.

e) DALŠÍ POŽADAVKY

Obsah změny č. 3 ÚP bude členěn dle Přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu. Součástí odůvodnění s požadavky stavebního zákona bude prokázání souladu s Vyhláškou č. 157/2024 Sb. o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, v platném znění. Doklad z elektronického kontrolního nástroje je možno zařadit jako přílohu a v textu odůvodnění na něj na výše uvedeném místě odkázat.