



# ROŽĐALOVICE

## ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU - TEXTOVÁ ČÁST

**Ing. arch. Michaela Štádlarová**

DUBEN 2020

**POŘIZOVATEL:**

**Městský úřad Nymburk**  
odbor výstavby

adresa:  
Městský úřad Nymburk  
Nám. Přemyslovců 163  
288 28 Nymburk

**SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚP:**

**Město Rožďalovice**

adresa:  
Městský úřad Rožďalovice  
č. p. 93  
289 34 Rožďalovice

**PROJEKTANT:**

**Ing. arch. Michaela Štádlarová**  
tel.: 606 293 915  
email: [michaela\\_stadlerova@seznam.cz](mailto:michaela_stadlerova@seznam.cz)  
adresa:  
Na Míčánce 2717/2g, 160 00 Praha 6

---

**Záznam o účinnosti**

---

**správní orgán  
vydávající územní plán**

***Zastupitelstvo města Rožďalovice***

.....  
označení správního orgánu

.....  
datum nabytí účinnosti

---

**oprávněná  
úřední osoba  
pořizovatele**

.....  
***odbor výstavby  
Městský úřad Nymburk***

.....  
razítko a podpis

---

## Obec Rožďalovice

Č.j. ....

Ve Rožďalovicích, dne .....

**Změna č. 1 územního plánu Rožďalovice**

Zastupitelstvo obce Rožďalovice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 188 odst. 3 ve spojení s § 55 odst. 2, § 43 a § 50 až 54 stavebního zákona, dále za použití § 16 vyhlášky č. 200/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 200/2004 Sb., správní řád, a § 188 odst. 4 stavebního zákona

v y d á v á

změnu č. 1 územního plánu Rožďalovice, který nabyl účinnosti dne 22. 1. 2015.  
Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění změnou č. 1 takto:

**I. Textová část**

1. V Článku a) se upraví znění první věty: "Na území obce Rožďalovice je k datu 10. 3. 2020 vymezeno celkem třicet devět zastavěných území."
2. V Článku b.3) podčlánku **Urbanistické kvality sídelních útvarů, kulturně-historické hodnoty** se upraví znění druhé věty na: "Územním plánem je respektováno základní prostorové členění zastavěného území."
3. V Článku b.3) podčlánku **Urbanistické kvality sídelních útvarů, kulturně-historické hodnoty** se v osmém odstavci vypustí informace uvedená v závorce popisující konkrétní výrobní areály.
4. V Článku b.3) podčlánku **Urbanistické kvality sídelních útvarů, kulturně-historické hodnoty** se v posledním odstavci upraví nadpis: "V řešeném území jsou dále jmenovitě respektovány a chráněny tyto hodnoty (popis v části odůvodnění)" a vypustí se text v závorce týkající se kulturních památek.
5. V Článku b.3) podčlánku **Přírodní hodnoty** se upraví znění čtvrté věty na: "Územním plánem je respektováno základní krajinné členění řešeného území."
6. V Článku c.1) **Vymezení zastavitelných ploch** se za druhou větou vypustí text poznámky a text týkající se lokality Z1.
7. V Článku c.1) **Vymezení zastavitelných ploch** se vypustí text týkající se lokalit Z3 a Z7.
8. V Článku c.1) **Vymezení zastavitelných ploch** se u lokality Z13 upravuje Členění plochy pro hlavní využití: 2 stavební parcely.
9. V Článku c.1) **Vymezení zastavitelných ploch** se u lokality Z8 vypouští text: "Plochu prověřit územní studií. V rámci studie bude vymezena plocha veřejné zeleně o výměře min. 700 m<sup>2</sup>".
10. V Článku c.1) **Vymezení zastavitelných ploch** se za výčet lokalit doplňuje text:.

Změnou č. 1 územního plánu je v k.ú. Zámostí u Rožďalovic vymezena zastavitelná plocha navazující na zastavěnou plochu v Rožďalovicích:

Označení plochy:	Z1/Z1
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy městské (BI),
Hlavní využití:	Prioritní rozvojová plocha na jižním okraji Rožďalovic určená převážně pro městské bydlení v rodinných domech s privátními zahradami, obslužnou komunikací a veřejnou zelení.

**Prostorové uspořádání lokality Z1/Z1:**

Členění plochy pro hlavní využití:	určí územní studie
izolovaný rodinný dům v zahradě	min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
- o jedné bytové jednotce dvojdomek	min. velikost stavební parcely dvojdomku 900 m <sup>2</sup>
- dvě bytové jednotky	
Max. zastavěná plocha/parcely:	250 m <sup>2</sup>
Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch na parcele:	min. 60%
Výšková regulace:	max. 1 nadzemní podlaží, případně s obytným podkrovím
Veřejná zeleně:	minimálně 3.000 m <sup>2</sup>

Specifické podmínky:

Plochu prověřit územní studií. V rámci plochy bude vymezena adekvátní veřejná zeleň sloužící obyvatelům celé související obytné enklávy (původní zastavitelná plocha Z1). Bude respektována severojižní účelová komunikace zpřístupňující lokalitu zejména pěším. Východní okraj lokality pojmout jako odpočinkové místo s vyhlídkou na kostel sv. Havla a nivní krajinu Zámostí. Lokalitu při jižním okraji doplnit dosadbou pásu zeleně a realizovat management vedoucí k ochraně bonitně kvalitních půd s ohledem na zadržování vody v krajině (např. dosadba doprovodné zeleně podél vodoteče, zatravnění nivních půd).

11. V Článku c.2) **Vymezení ploch přestavby** se vypustí text týkající se lokality P1.
12. V Článku c.2) **Vymezení ploch přestavby** se u lokality P5 upravuje Členění plochy pro hlavní využití: 1-2 stavební parcely.
13. V Článku c.3) **Vymezení systému sídelní zeleně** se vypouští text :“ Územním plánem je doporučeno přehodnotit připravovanou Studii revitalizace náměstí tak, aby zůstaly zachovány či se obnovily cenné prvky zeleně, zejména dvouřadá alej hlohů.” a je doplněn text: “Změnou č. 1 územního plánu jsou vytvořeny podmínky pro založení veřejné zeleně v nové zastavitelné lokalitě Z1/Z1 využitelné i pro související zastavěnou obytnou enklávu.”
14. V Článku **d.1) Dopravní infrastruktura** podčlánku **Letecká doprava** se doplňuje text:“ Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru letiště Milovice.”
15. V Článku **d.1) Dopravní infrastruktura** podčlánku **Silniční doprava se v části textu Navazující síť místních a účelových komunikací** ruší text u druhé odrážky: “V rámci zastavitelné plochy Z1 se jedná o navržené úseky místních komunikací D1 v rámci navržených ploch veřejného prostranství. Tyto úseky se budou v přiměřené míře napojovat na silnici III/27523.”
16. V Článku **d.1) Dopravní infrastruktura** podčlánku **Silniční doprava** se v části textu **Navazující síť místních a účelových komunikací** mění text poslední věty u třetí odrážky : “Jedná se především o následující rozvojové lokality: Z1/Z1, Z2, Z4, Z6c”.
17. V Článku **d.2) Technická infrastruktura** podčlánku **Splaškové odpadní vody** se stávající text nahrazuje textem: “ Rožďalovice včetně místních částí Podolí a Zámostí mají vybudovaný systém jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu. Jedná se o jednotnou kanalizační síť z betonových trub a z kameniny svedenou na obecní ČOV (jižní okraj Zámostí). ČOV byla intenzifikována s výhledovou kapacitou 3000 EO. Na tento systém se v roce 2019 napojily všechny místní části ve dvou větvích: Rožďalovice Jih (Ledečky, Podlužany, Viničná Lhota) a Rožďalovice Sever (Podolí část - sever, Stará Hasina, Nová Hasina). Na ČOV Rožďalovice je napojena i kanalizace místní části městyse Křinec (Nové Zámky). ”
18. V Článku **d.2) Technická infrastruktura** podčlánku **Telekomunikace** se upraví znění první věty na: “Územním plánem jsou respektována stávající podzemní telekomunikační vedení místní telekomunikační i dálkové sítě.”
19. V Článku **d.2) Technická infrastruktura** se doplňuje text nového podčlánku :“**Radiokomunikace**  
Je respektováno vedení radioreléové trasy procházející zhruba ve směru JZ-SV napříč řešeným územím. Jsou respektovány základnové stanice komunikační sítě a ATÚ-podústředna. Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radaru Nepolisy. ”
20. V Článku **d.4) Veřejná prostranství** se upraví znění první věty na: “Územním plánem jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství (PV) zahrnující převážně komunikační systém s centrálními prostranstvími.”
21. V Článku **d.4) Veřejná prostranství** se na konci doplní tento text: “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).”
22. V Článku **e.1) Nezastavěné území se upraví využití u opatření nestavební povahy K11**: plochy smíšené nezastavěného území - ochranná a izolační zeleň (NSo).
23. V Článku **e.2) Územní systém ekologické stability** se upraví znění první věty na: “ Územní plán Rožďalovice závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) a to na nadregionální, regionální a lokální úrovni.”
24. V Článku **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření s právem vyvlastnění** se ruší text :  
“  
Vymezené veřejně prospěšné stavby - technická infrastruktura:  
VT1 Hlavní tlakové stoky splaškové kanalizace. ”
25. V Článku **i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv** se upraví znění první věty na: “ Územním plánem Rožďalovice jsou vymezeny plochy územní rezervy (vymezená plocha, kde dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí využití)”; a zruší se rezerva R1.

26. V Článku **k) Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií** se upraví znění první věty na: "Územním plánem jsou vymezeny plochy Z2, Z4, Z6c s prověřením změn jejich využití územní studií." a doplní se věta: "Změnou č. 1 územního plánu je vymezena zastavitelná plocha Z1/Z1 s prověřením změn jejich využití územní studií."
27. V Článku **k) Vymezení ploch s prověřením změn jejich využití územní studií** se upraví znění předposlední věty na: "Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 4 roky od vydání změny č.1 územního plánu."
28. V Článku **l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů** se upraví znění první věty na: "Textová část územního plánu ve znění změny č.1 má 26 číslovaných stran, titulní list a 4 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah."

## **II. Grafická část**

Součástí změny č. 1 územního plánu jsou tyto výkresy grafické části (výřez):

- 1. Výkres základního členění území (M1 : 5000);
- 2. Hlavní výkres (M1 : 5000).