

Váš dopis zn.:

Ze dne: 08.06.2026

Naše čj.: MR-C 34090/26-OSU

Naše sp. zn.:



Vyřizuje: Miloslav Pezlar

Tel.: 546 492 188



Fax: 546 492 119


E-mail: pezlar@rosice.cz

Datum: 18.06.2026

SDĚLENÍ

poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Na základě Vaší žádosti ze dne 08.06.2026 o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, Vám Městský úřad Rosice, Odbor stavební úřad, jako úřad územního plánování, příslušný podle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, poskytuje následující informace k zaslaným dotazům k pozemkům parc. č. 1451, 1453/1, 1453/2, 1454, 1455, 1456, 1450/4, 1449/4 a 1427 v katastrálním území  

Pozemky **parc. č. 1451, 1453/1, 1453/2** se podle platného Územního plánu  (účinný od 13.02.2025) nacházejí v zastavěném území, ve stabilizované ploše zeleň – zahrady a sady **ZZ**.

Hlavní využití:

- zahrady v zastavěném a nezastavěném území;

Využití přípustné:

- oplocení zahrad, pokud se nachází v zastavěném území nebo navazují na zastavěné území;
- drobné stavby pro uskladnění náradí, zemědělských produktů o půdorysu do 25 m²;
- veřejná technická a dopravní infrastruktura;
- drobná sakrální architektura;
- vodní plochy jako doplňkové stavby k estetizaci prostoru, resp. retenci;
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství včetně protierozních opatření;
- stavby a opatření pro ochranu přírody a krajiny;

Využití nepřípustné:

- oplocení zahrad v krajině;
- stavby, které mohou ovlivnit krajinný ráz (např. tzv. mobilhomy, větrné elektrárny apod.);
- ekologická a informační centra;
- ostatní stavby a zařízení neslučitelné s využitím hlavním a přípustným.

V textu výroku územního plánu, ve vymezení pojmů bod I./A.15. na str. 65 je uvedeno: Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se

vymezují jako samostatná plocha zeleně, pokud je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat či rozvíjet.

Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Z těchto důvodů mohou být zařazeny do systému sídelní zeleně.

Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazně snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.

Ve výše uvedené funkční ploše není územním plánem konkrétně řešen ani regulován chov a ustájení koní včetně počtu koní. Ze všech uvedených skutečností lze dovodit, že pokud chov a ustájení koní na této ploše zeleně výrazně snižuje její hlavní způsob využití a zhoršuje podmínky pro existenci vegetace, **je tento způsob využívání ploch zeleně z hlediska územního plánování nepřijatelný.**

Pozemky **parc. č. 1454, 1455, 1456** se podle platného Územního plánu ████████ nacházejí v zastavěném území, v ploše změn **Z.61** doprava silniční **DS**.

Hlavní využití:

- dopravní infrastruktura – stavby a zařízení silniční dopravy;

Využití přípustné:

- stavby a zařízení související s využitím hlavním;
- silnice, místní a účelové komunikace, manipulační plochy, obratiště, výhybny, odstavná stání, chodníky, cyklostezky;
- součásti staveb komunikací, manipulačních, parkovacích ploch, cyklostezek a chodníků: náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby a zařízení sloužící k provozu parkovacích ploch;
- stavby a opatření ke snížení hlukové zátěže z dopravy (např. protihlukové stěny, zemní valy apod.) a na snížení imisních příspěvků přeložky silnice I/23 (např. vegetační bariéry, ozelenění apod.);
- stavby a zařízení související s provozem na pozemních komunikacích;
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury;
- přístřešky sloužící veřejné dopravě;
- doprovodná a izolační zeleň;
- stavby veřejného technického vybavení, inženýrské sítě;

Využití nepřijatelné:

- stavby a zařízení neslučitelné s využitím hlavním a přípustným.

Plocha změn **Z.61** dopravní silniční **DS** je územním plánem vymezena jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury nazvanou „**výstavba parkoviště, ulice Na Láně**“.

Tato funkční plocha je určena **pro výstavbu veřejného parkoviště osobních vozidel, jiné využití je nepřijatelné.**

Pozemky **parc. č. 1450/4, 1449/4, 1427** se podle platného Územního plánu ████████ nacházejí v zastavěném území, ve stabilizované ploše bydlení individuální **BI**.

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech;

Využití přípustné:

- individuální a řadové domy, dvojdomy;
- veřejná prostranství, drobné plochy pro odpočinek včetně mobiliáře, zeleně, dětských hřišť;
- drobné stavby související s bydlením: garáže pro osobní vozidla ve vazbě na stavbu hlavní, přístřešky, altány, bazény, pergoly, skleníky, oplocení, stavby pro uskladnění náradí;
- stavby a zařízení související s využitím hlavním a přípustným;
- související nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura, komunikace, manipulační plochy, včetně opěrných zdí a nezbytných terénních úprav;

- v zastavěných a zastavitelných plochách navazujících na vodní tok respektovat nezastavěný, neoplocený volný prostor o šířce min. 6 m od břehové hrany pro výkon správy vodního toku;
- stavby a zařízení související s využitím hlavním;
- zdroje vody nezbytné k zajištění požární vody pro vymezené zastavitelné plochy v souladu s ČSN 73 0873;
- v plochách stabilizovaných i zastavitelných nutno akceptovat průchod stávající dopravní a technické infrastruktury a návrh koridorů CPU.D a CNU.T;

Využití podmíněně přípustné při prokázání splnění stanovených podmínek:

- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu;
- stavby veřejné vybavenosti lokálního významu (stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, péči o rodinu a děti, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církve, včetně komunitních domů);
- stavby a zařízení lokálního charakteru pro obchod (malé prodejny), stravování, ubytování;
- stavby a zařízení lokálního charakteru pro sport, rekreaci, odpočinek;

Podmínky:

- stavby a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných platných předpisech nad přípustnou míru, to je nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení zejména z hlediska hlukových poměrů, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů;
- stavby občanské, veřejné vybavenosti a služeb, vyjmenované výše, budou o max. rozloze do 300 m², budou respektovat charakter a struktury zástavby, měřítkem nenaruší prostorové poměry v dané lokalitě, respektive budou integrovány do staveb pro bydlení;
- stavby budou zabezpečovat potřeby obyvatel zejména v dané lokalitě;
- nedojde k nepřiměřenému zvýšení dopravní zátěže provozem jednak v dané lokalitě, jednak v sídle, při umísťování záměrů v těchto plochách vyžadovat posouzení předpokládané hlukové zátěže včetně související dopravy a posoudit možný dopad na dopravní zátěž v území v kontextu stávajícího stavu;

Využití nepřípustné:

- stavby v plochách koridorů CPU.D a CNU.T, do doby vybudování stavby, pro kterou je koridor vymezen;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru;
- stavby a zařízení neslučitelné s využitím hlavním a přípustným;
- stavby pro rodinnou rekreaci;
- stavby mobilhomů;
- stavby pro výrobu a skladování, včetně staveb pro zemědělskou výrobu a staveb pro nakládání s odpady;
- garáže a plochy pro odstavování nákladních vozidel, autobusů;
- autobazary, čerpací stanice pohonných hmot;
- zahrádkové osady;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková regulace (hladina) zástavby max. 1 – 2 NP a podkroví dle navazující zástavby;
- intenzita využití pozemků – koeficient míry využití pozemků 0,4;
- nové stavby a stavební úpravy stávajících staveb musí respektovat ulicový charakter zástavby ze samostatných rodinných domů, respektive výjimečně i dvojdomů, kontext okolní zástavby.

V textu výroku územního plánu, ve vymezení pojmů bod I./A.15. na str. 61 až 62 je uvedeno: Plochy bydlení, ve kterých převažují rodinné domy. Do plochy lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení, kromě plošně rozsáhlejších staveb pro prodej jako např. obchodní centra,

supermarkety. Zástavba je rozvolněná, velikost pozemku dovoluje další využití nezastavěné části pozemku, aniž by docházelo k snížení kvality prostředí. V rámci ploch lze povolit i další stavby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelné s bydlením, respektive slouží obyvatelům v dané ploše. Tyto stavby musí být z hlediska využití plochy minoritní.

Ve funkční ploše bydlení individuální BI není územním plánem konkrétně řešen ani regulován chov a ustájení koní. Ze všech uvedených skutečností lze dovodit, že **pokud chov a ustájení koní překročí svými negativními účinky na životní prostředí hygienické limity nad přípustnou míru a dojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení zejména hlukových poměrů, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí a pachů, je tento způsob využívání plochy bydlení individuální BI z hlediska územního plánování nepřijatelný.**

(otisk razítka)

Bc. Petra Jelénková
vedoucí odboru