

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BOSEŇ

za období 12/2020–11/2024

včetně zadání změny č. 3 územního plánu Boseň  
s prvky regulačního plánu



zpracovaný na základě ustanovení § 106 odst. 1 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon").

<b>Pořizovatel a předkladatel:</b>	Obecní úřad Boseň Boseň 45 295 01 Boseň
<b>Určený zastupitel:</b>	Hana Maudrová – starostka obce
<b>Schvalující orgán:</b>	Zastupitelstvo obce Boseň
<b>Schváleno dne</b>	<b>22.01.2026</b>
<b>Usnesením č.</b>	<b>1/2026, čl. I, odst. 7</b>

**Leden 2026**

## **Obsah**

Úvod .....	3
a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu .....	3
b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů .....	8
c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....	8
d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci .....	11
e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace .....	11
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace .....	11
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	25
h) Závěr .....	25
Návrh zadání změny č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu .....	26
Seznam použitých zkratk .....	29

## ÚVOD

Obec Boseň leží ve Středočeském kraji, v okrese Mladá Boleslav a je zařazena do správního obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Mnichovo Hradiště.

Správní území obce Boseň je tvořeno katastrálními územími Boseň (608271) a Mužský (608301) o celkové rozloze 993 ha. K 01.01.2025 zde, dle údajů ČSÚ, žilo 529 obyvatel.

Sousedními obcemi jsou obce Branžež, Březina, Kněžmost, Mnichovo Hradiště a Žďár, zařazené do správního obvodu ORP Mnichovo Hradiště.

Územní plán Boseň (dále jen „ÚPB“) byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatelem ÚPB byl Městský úřad Mnichovo Hradiště, Odbor výstavby a životního prostředí, zpracovatelem pak Ing. arch. Jiří Maňák, Anastázova 22, 169 00 Praha 6, ČKA 01 245, u následných změn ÚPD byl zpracovatelem Ing. arch. Jan Kosík – PROZIS (ČKA 1488).

ÚPB byl schválen a vydán Zastupitelstvem obce Boseň dne 21.11.2012 usnesením č. 8/2012 a účinnosti nabyl dne 06.12.2012, změna č. 1, která nabyla účinnosti dne 14.06.2019 a změna č. 2, která nabyla účinnosti dne 14.07.2022.

Zpracování zprávy o uplatňování územního plánu Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3 (dále jen „Zpráva“) vyplývá z ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stavební zákon. Ustanovení § 106 stavebního zákona stanovuje, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období.

Na základě usnesení zastupitelstva obce ze dne 28.11.2024, usnesení č. 11/2024 bylo schváleno pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3. Pořizovatelem Zprávy bude Obecní úřad Boseň, který na základě příkazní smlouvy zajistil výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím osoby, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

Zároveň stejným usnesením Zastupitelstvo obce v souladu s § 49 stavebního zákona určilo starostku obce Hanu Maudrovou spolupracovat s pořizovatelem při zpracovávání Zprávy.

Na základě ustanovení § 106 odst.1, § 107 odst. 2 a s odkazem na § 88 - § 90 stavebního zákona, je předložen návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3.

### a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zpráva územního plánu Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3 s prvky regulačního plánu vychází z ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stavební zákon. Ustanovení § 106 stavebního zákona stanovuje, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období.

Zpráva o uplatňování územního plánu Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3 s prvky regulačního plánu bude projednána s dotčenými orgány a ostatními subjekty. Následně v souladu s ustanovením § 107 a § 90 stavebního zákona, bude návrh Zprávy upraven na základě výsledků projednání a bude předložena zastupitelstvu obce ke schválení.

Na území obce bylo ve sledovaném období, mimo provádění stavebních úprav a event. přístaveb stávajících objektů, využito 12,5% zastavitelných ploch pro stavbu rodinných domů (dále jen „RD“).

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury byla ve sledovaném období naplňována převážně výstavbou nových chodníků, výstavbou parkoviště v zastavitelné ploše Z.34 (k.ú. Mužský), nejnutnějšími opravami místních komunikací. Dále je provedena nová výstavba dopravní infrastruktury v lokalitě Z.09 a veřejného osvětlení, parkoviště v lokalitě Z.34 v k.ú. Mužský a dále byla vybudována účelová cesta včetně doplnění stromořadí v zastavitelné ploše Z.11.

V rámci naplňování koncepce veřejné technické infrastruktury navržené územním plánem Boseň, byly ve sledovaném období realizovány jednak rozšířením kanalizační a vodovodní sítě (např. Zásadka – Čižiny, pokládka optického kabelu (CETIN), nejnutnější opravy a úpravy stávající technické infrastruktury. Dále je provedena nová výstavba technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení) v lokalitě Z. 09, která v současné době není zkolaudována. Byla provedena dlouhodobá oprava v zákresu v katastru nemovitostí týkající se stávající vodní nádrže v k.ú. Mužský.

V rámci občanské vybavenosti bylo dokončeno nové jeviště u amfiteátru pod hradem Valečov, vybudováno nové zázemí u parkoviště a sociální zařízení na parkovišti pod hradem Valečov, zázemí pro sportovní zázemí v k.ú. Boseň.

ÚP Boseň v rámci koncepce uspořádání krajiny vymezil plochy a koridory územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) lokální a nadregionální úrovně. Systém tvoří skladebné prvky – biocentra a biokoridory. Navržené krajinné úpravy ve sledovaném období nebyly realizovány. Potřeba změny návrhu řešení ÚSES nebyla identifikována.

Z veřejně prospěšných staveb a opatření navržených ÚP Boseň byly ve sledovaném období realizována stavby dopravní a technické infrastruktury WD21, WD23, WD 27, WT 08, WT14, WT21, WT25, WD04.

V rámci návrhu zastavitelných ploch vymezil ÚP Boseň primárně plochy určené pro bydlení (BV), plochy smíšené obytné (SV) a občanskou vybavenost (OV, OM, OS). V oblasti výroby a skladování nejsou v ÚP Boseň navrženy žádné zastavitelné plochy výroby a skladování – drobné a řemeslné výroby (VD) ani výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ).

Konkrétní výčet zastavitelných ploch a jejich využití ve sledovaném období je uveden níže v tab. 1.

Tab. 1 - bilance využití zastavitelných ploch vymezených ÚPB a ploch přestavby

Ozn. plochy	Způsob využití navržený ÚPB	Výměra (ha)	Z toho využito		Zbývá využít ha	Poznámka
			ha	%		
Z01	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	0,590	0,000	0,00	0,590	
Z02	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	0,238	0,000	0,00	0,238	
Z03	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,582	0,000	0,00	0,582	
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,136	0,000	0,00	0,136	
Z04	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	0,296	0,296	100,00	0,000	
Z05	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,140	0,000	0,00	0,140	
Z06	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,639	0,119	18,62	0,520	
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,058	0,000	0,00	0,058	
Z07	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,048	0,048	100,00	0,000	Využito jako součást nemovitosti č.p. 91
Z08	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) místní komunikace IV. tř., funkční	0,654	0,000	0,00	0,654	

	skupina D1 (DS1D)	0,123	0,000	0,00	0,123	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	0,793	0,000	0,00	0,793	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační (ZO)	0,222	0,000	0,00	0,222	
	plochy systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)	0,197	0,000	0,00	0,197	
	plochy občanského vybavení, tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	0,181	0,000	0,00	0,181	
<b>Z09</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	1,647	0,000	0,00	1,647	4 RD rozestavěny komunikace – zkolaudována technická infrastruktura - před kolaudací
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,243	0,243	100,00	0,000	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační (ZO)	0,065	0,000	0,00	0,065	
<b>Z10</b>	účelové komunikace, polní a lesní cesty (DSU)	0,350	0,350	100,00	0,000	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační (ZO)	0,466	0,466	100,00	0,000	
<b>Z11</b>	účelové komunikace, polní a lesní cesty (DSU)	0,392	0,392	100,00	0,000	
<b>Z12</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	3,352	0,000	0,00	3,352	
	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	0,207	0,000	0,00	0,207	
	místní komunikace II. tř., funkční skupina B (DS1B)	0,059	0,000	0,00	0,059	
	místní komunikace III. tř., funkční skupina B (DS2B)	0,684	0,000	0,00	0,684	
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,621	0,000	0,00	0,621	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační (ZO)	0,086	0,000	0,00	0,086	
	plochy systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)	0,020	0,000	0,00	0,020	
<b>Z13</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,984	0,560	56,91	0,424	1 RD zkolaudován
<b>Z14</b>	plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední (OM)	1,115	1,115	100,00	0,000	
	plochy zemědělské, sady a vinice (NZS)	6,640	6,640	100,00	0,000	
	plochy vodní a vodohospodářské (W)	0,028	0,028	100,00	0,000	
<b>Z15</b>	místní komunikace II. tř., funkční skupina B (DS1B)	0,550	0,000	0,00	0,550	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační (ZO)	0,154	0,000	0,00	0,154	
<b>Z16</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	1,515	0,000	0,00	1,515	
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,452	0,000	0,00	0,452	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřej. prostranstvích (ZV)	0,170	0,000	0,00	0,170	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační (ZO)	0,083	0,000	0,00	0,083	
<b>Z17</b>	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	1,646	0,1680	10,21	1,478	1 RD zkolaudován
	místní komunikace IV. tř., funkční	0,101	0,000	0,00	0,101	

	skupina D1 (DS1D) plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační (ZO)	0,126	0,000	0,00	0,126	
<b>Z18</b>	plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura (OV)	0,063	0,000	0,00	0,063	
	plochy veřejných prostranství se specifickým využitím (PX)	0,912	0,912	100,00	0,000	
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,018	0,000	0,00	0,018	
	účelové komunikace, polní a lesní cesty (DSU)	0,180	0,000	0,00	0,180	
	plochy zem., sady a vinice (NZS)	0,147	0,147	100,00	0,000	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřej. prostr. (ZV)	1,433	1,433	100,00	0,000	
<b>Z19</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,143	0,143	100,00	0,000	
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,196	0,000	0,00	0,196	
	plochy systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)	0,095	0,095	100,00	0,000	
<b>Z20</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,587	0,119	20,27	0,468	1 RD zkolaudován 1 RD rozestavěn
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,236	0,000	00,00	0,236	
	plochy systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)	0,010	0,010	100,00	0,000	
<b>Z21</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	1,277	0,908	71,10	0,369	4 RD zkolaudován 1 RD rozestavěn
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,345	0,345	100,00	0,000	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň ochranná a izolační (ZO)	0,053	0,000	00,00	0,053	
	plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)	0,377	0,000	00,00	0,377	
	plochy systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)	0,062	0,062	100,00	0,000	
<b>Z22</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	1,376	0,000	0,00	1,376	
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,280	0,000	0,00	0,280	
	plochy zemědělské, sady a vinice (NZS)	0,772	0,000	0,00	0,772	
<b>Z23</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	1,350	0,150	11,11	1,200	1 RD zkolaudován
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,076	0,000	0,00	0,076	
	plochy systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)	0,169	0,000	0,00	0,169	
	plochy zemědělské, sady a vinice (NZS)	0,554	0,000	0,00	0,554	
<b>Z24</b>	plochy občanského vybavení, komerční zařízení malá a střední (OM)	0,210	0,000	00,00	0,210	
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,050	0,000	00,00	0,050	
	plochy zemědělské, sady a vinice (NZS)	0,063	0,000	00,00	0,063	
<b>Z25</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,142	0,000	00,00	0,142	
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,018	0,000	00,00	0,018	
	plochy systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)	0,153	0,000	00,00	0,153	
<b>Z26</b>	plochy systému sídelní zeleně,	0,066	0,066	100,00	0,000	

	zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)					
<b>Z27</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,048	0,000	00,00	0,048	
	plochy systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)	0,251	0,000	00,00	0,251	
<b>Z28</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,996	0,000	00,00	0,996	ÚS byla zpracována s tím, že ověřila nemožnost dopravního napojení dané lokality
	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	1,025	0,000	00,00	1,025	
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,540	0,000	00,00	0,540	
<b>Z29</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,365	0,000	00,00	0,365	
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,140	0,000	00,00	0,140	
<b>Z31</b>	plochy dopravní infrastruktury, dopravní vybavení (DSV)	0,030	0,000	00,00	0,030	
<b>Z32</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,483	0,000	00,00	0,483	
<b>Z33</b>	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	0,368	0,368	100,00	0,000	
<b>Z34</b>	plochy dopravní infrastruktury, dopravní vybavení (DSV)	0,132	0,132	100,00	0,000	
<b>Z35</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,183	0,000	00,00	0,183	
<b>Z36</b>	plochy dopravní infrastruktury, silnice II. tř. (DS2T)	8,172	0,000	00,00	8,172	
	<b>celkem</b>	<b>49,881</b>	<b>15,101</b>	<b>30,27</b>	<b>34,780</b>	
	<b>z toho ploch pro bydlení</b>	<b>20,294</b>	<b>2,760</b>	<b>13,60</b>	<b>17,534</b>	
<b>Přestavbové plochy</b>						
<b>P01</b>	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	2,165	0,000	00,00	2,165	
	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,146	0,000	00,00	0,146	
	občanského vybavení, tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	0,300	0,300	100,00	0,000	
	úcelové komunikace, polní a lesní cesty (DSU)	0,028	0,000	00,00	0,028	
	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,006	0,000	00,00	0,006	
	plochy systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň (ZS)	0,269	0,000	00,00	0,269	
	plochy zemědělské, louky a pastviny – drnový fond (NZL)	0,160	0,000	00,00	0,160	
<b>P02</b>	místní komunikace II. tř., funkční skupina B (DS1B)	0,034	0,000	00,00	0,034	
<b>P03</b>	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	0,207	0,207	100,00	0	
<b>P04</b>	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	0,336	0,000	00,00	0,336	
<b>P05</b>	místní komunikace IV. tř., funkční skupina D1 (DS1D)	0,002	0,000	00,00	0,002	
<b>P06</b>	plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	0,597	0,000	00,00	0,597	
	<b>celkem</b>	<b>4,250</b>	<b>0,507</b>	<b>11,93</b>	<b>3,743</b>	
	<b>z toho ploch pro bydlení</b>	<b>3,451</b>	<b>0,207</b>	<b>6,00</b>	<b>3,244</b>	

\* započteny plochy, které jsou k 25.09.2025 v den místního šetření zastavěny, kdy stavby na nich jsou zkolaudovány, nebo se jedná o plochy na nichž výstavba k danému dni již započala

Z bilance uvedené v tab. 1 vyplývá, že využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Boseň probíhá v menší míře vymezeného rozsahu (cca 12,5 % celkové výměry všech vymezených zastavitelných ploch pro bydlení a přestavbových ploch pro bydlení). Další nové rodinné domy byly realizovány ve stabilizovaných plochách.

Obec Boseň měla ÚPD navrženou s přiměřeným rozvojem obce na dobu cca 10-20 let, který se postupně průběžně vyčerpává.

Využívání řešeného území probíhá v souladu s řešením navrženým v platném ÚP Boseň.

## **b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Územně analytické podklady (dále jen „ÚAP Mnichovo Hradiště“) pro území obce s rozšířenou působností ORP Mnichovo Hradiště jsou pořizovány v souladu se stavebním zákonem. Poslední úplná aktualizace ÚAP, včetně rozboru udržitelného rozvoje území proběhla v roce 2024. Rozbor udržitelného rozvoje území ÚAP ORP Mnichovo Hradiště zhodnotil pozitivní a negativní skutečnosti ovlivňující rozvoj obce.

V rámci poslední úplné aktualizace ÚAP ORP Mnichovo Hradiště byly pro řešené území obce Boseň identifikovány problémy obce týkající se provozu na silnici II/268, nedostatek vody na Mužském – v letních měsících zákazy zalévání a napouštění bazénů, pro území obce Boseň byl pouze identifikován níže uvedený problém, který je nutné řešit územně plánovací dokumentací:

### Problémy:

Ohrožení území obce suchem	Ohrožení území obce suchem	<i>Případná změna ÚP prověří potřebu umístit stavby, zařízení a jiná opatření před ohrožením území suchem v rámci ploch s rozdílným způsobem využití vymezených zejména v nezastavěném území</i>
----------------------------	----------------------------	--

## **c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

### Politika územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR ÚP Boseň je v souladu s PÚR ČR – Úplného znění Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.8, která nabyla účinnosti dne 01.10.2025. Pro území obce Boseň z Aktualizace č. 8 nevyplývají žádné požadavky. ÚP Boseň respektuje obecné zásady stanovené v aktualizaci PÚR ČR a vytváří podmínky pro naplnění jejich cílů a je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Z PÚR ČR nevyplývají pro území žádné nové požadavky. Aktuálně platná je Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9. a 8. Dotčené území spadá do části specifické oblasti SOB9 Specifická oblast dle Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“).

Území obce Boseň je dále vymezeno ve Specifické oblasti SOB9, pro kterou jsou pro dotčené území stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované

- vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
  - c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
  - e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
  - f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

### **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – Úplného znění ZÚR SK, ve znění Aktualizací č. 1., č. 2., č. 3., č. 6., č. 7., č. 8., č. 9., č. 10., č. 11., č. 12., č. 14, č. 15 a č. 16.

Obec Boseň leží v území, pro které jsou zpracovány ZÚR, ty pouze zařazují řešené území do krajinného typu P02 – krajina přírodní. Žádné další požadavky ze ZÚR pro řešené území nevyplývají.

Pro územní plánování, usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území stanovují ZÚR priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území označené 01–09. Pro řešené území jsou relevantní priority 01, 04, 06 a 07. Tyto priority jsou při zpracování ÚP Boseň respektovány.

Priorita 01 se týká obecných zásad územního plánování týkajících se vytváření podmínek pro vyvážený rozvoj řešeného území pomocí nástrojů územního plánování. ÚP Boseň s tímto požadavkem není v rozporu, navrhuje nové rozvojové plochy v návaznosti na zastavěná území s požadovaným funkčním využitím. Pro malý rozsah navrhovaných rozvojových ploch se nepožaduje zpracování územních studií, územních plánů a regulačních plánů.

ZÚR stanovuje mimo jiné u mezi úkoly pro územní plánování navrhovat v obcích v územních plánech nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

Priorita 04 se týká zachování a rozvoje polycentrické struktury osídlení v řešeném území. ÚP Boseň s tímto požadavkem není v rozporu, zachovává a rozvíjí stávající strukturu osídlení. Nenavrhuje nové lokality odtržené od zastavěného území a rovněž nespojuje oddělené zastavěné části do neadekvátně velkých celků.

Priorita 06 se týká vytváření podmínek pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje. ÚP Boseň s tímto požadavkem není v rozporu.

Priorita 07 se týká vytváření podmínek pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností v řešeném území. ÚP Boseň s tímto požadavkem není v rozporu, navrhuje nové rozvojové plochy, které díky své velikosti, umístění v řešeném území a v kontextu s polohou v kraji, byť jen v omezené míře podporují i tento požadavek.

ZÚR SK zpřesňuje specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a těmito úkoly:

- a) vytvářet územní podmínky pro vznik nových, resp. obnovu zaniklých, útvarů povrchových vod určených k soustředění vod,
- b) plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky fragmentovat vymezením ploch změn v krajině s převládající přírodní funkcí pro zvýšení členitosti krajiny, biodiverzity, retence a protierozní ochrany (biopásy, průlehy, vsakovací travní pruhy, meze, stromofadí apod.); předmětné plochy změn v krajině koordinovat se skladebnými částmi územního systému ekologické stability,
- c) vymežit plochy či koridory pro obnovu historicky zaniklých cest v krajině včetně doprovodné zeleně,
- d) vytvářet územní podmínky pro renaturaci vodních toků, revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu,
- e) při stanovení koncepce uspořádání krajiny využít jako neopominutelný podklad výsledky pozemkových úprav, pokud byly v územním obvodu obce, příp. jeho části, zpracovány,
- f) při stanovení podmínek prostorového uspořádání území u ploch s rozdílným způsobem využití s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování vytvářet územní podmínky pro vsakování srážkových vod (např. stanovením koeficientu zeleně na terénu) a jejich zadržování,
- g) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací, a s ohledem na místní podmínky pro budování nových, zejména povrchových zdrojů vody,
- h) při tvorbě územních plánů využít dokumenty veřejné správy, zejména plány rozvoje, programy rozvoje či strategie, jejichž součástí jsou migrační a adaptační opatření na klimatickou změnu.

ZÚR SK vymezuje v souladu s Politikou územního rozvoje ČR specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

ZÚR SK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv). Koordinace při vymezování jednotlivých ploch a koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD dotčených obcí. Pro obec Boseň vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro jejichž uskutečnění lze práva k dotčeným pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit (území obce Boseň jsou částečně dotčena vymezeným koridorem se jedná o tyto plochy a koridory):

ZÚR SK vymezuje veřejně prospěšnou stavbu.

- D139 – koridor silnice II/268: Boseň, obchvat;

ZÚR SK vymezuje veřejně prospěšná opatření – prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

- **NC 43** Příhrazské skály

Návrh řešení ÚP Boseň respektuje republikové priority a úkoly pro územní plánování vyplývající pro SOB9, které byly prověřeny při pořízení ÚP Boseň - tzn. je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. ZÚR SK vymezují na území Středočeského kraje a stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování a možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

## Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán je účinný od 29. 10. 2024, který je v souladu s ÚPD.

Zpráva o uplatňování ÚP Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3 s prvky regulačního plánu – leden 2026

## d) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nejsou součástí této zprávy. V rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu Boseň nebyly zjištěny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území. Problematika udržitelného rozvoje území je podrobně řešena v územně analytických podkladech pro území obce s rozšířenou působností Mnichovo Hradiště, které byly a jsou pořizovány v souladu stavebního zákona. Poslední úplná aktualizace územně analytických podkladů včetně rozboru udržitelného rozvoje území byla zpracována k 31.12.2024. Z ÚAP nevyplývá, že by ÚP Boseň měl negativní dopad na udržitelný rozvoj území. ÚP Boseň je zpracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území zabezpečením vyváženého vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. ÚP Boseň respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚP Boseň.

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce,
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce,
- respektuje stávající trasy technické a dopravní infrastruktury,
- požadovaná změna v území nemá negativní vliv na veřejné zdraví, životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví není řešení v rozporu
- respektuje sídelní ráz,
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

## e) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

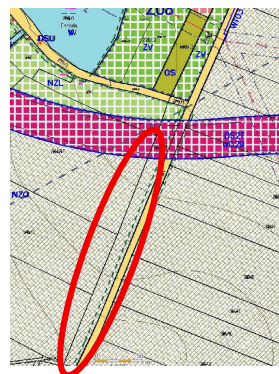
Vzhledem k legislativním změnám ÚPD, aktualizaci limitů v území, digitalizací území, souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, záměrům obce a občanů obce je potřeba zpracování změny ÚPD.

## f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

### f.1 Požadavky obce Boseň na rozvoj obce

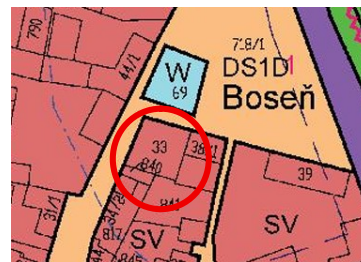
f.1.1 Změna funkčního využití pozemku parc.č. 244/17, k.ú. Boseň rozšíření plochy pro doprav.infrastrukturu – místní komunikace

*Návrh zadání změny č. 3 ÚP Boseň doporučoval prověření změny využití pozemku rozšíření plochy pro dopravní infrastrukturu – místní komunikace. Vzhledem k nesouhlasnému stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, orgán ochrany přírody (č.j.: 168953/2025/KUSK ze dne 02.01.2025) byl tento záměr z návrhu zadání vypuštěn.*



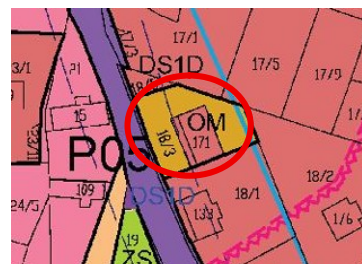
- f.1.2 Změna funkčního využití pozemku parc.č. 854 k.ú. Boseň, kde se nachází dětské hřiště na plochu veřejného prostranství či jiné vhodné funkční využití plochy.

*Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu využití funkčního využití pozemku parc.č. 854 , k.ú. Boseň.*



- f.1.3 Změna funkčního využití pozemku parc.č. st. 171 a parc.č. 18/5, vše k.ú. Boseň z ploch občanského vybavení komerčního zařízení malé a střední (OM) a bydlení v rodinných domech venkovské – BV na plochy občanského vybavení – OV.

*Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu využití funkčního využití pozemku parc.č. st. 171 a parc.č. 18/5, vše v k.ú. Boseň.*



- f.1.4 Vypuštění zastavitelných ploch Z.28 (Zápudov), které v území vymezené podmínkou územní studie bylo prověřeno nemožnost využít daného území převážně z důvodu veřejné infrastruktury.

*Změna č. 3 ÚP Boseň prověří vypuštění zastavitelných ploch Z.28 (Zápudov).*

- f.1.5 Úprava výrokové části ÚPD týkající se omezení umístění mobilhaimů, volně stojící FVE a doplnění prvků regulačního plánu.

*Změna č. 3 ÚP Boseň prověří omezení umístění mobilhaimů a prověří možnosti omezení nebo regulace výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v zastavěném území či v zastavitelných plochách a potřebu vymezení zastavitelných ploch pro umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů a vyloučení jejich umístování v nezastavěném území zejména vzhledem k požadavkům na ochranu nezastavěného území, ochrany krajinného rázu a charakteru území a doplní prvky regulačního plánu na území CHKO a mimo území CHKO (např. podlažnost a výška staveb, velikost pozemku, umístění a počet hlavních staveb na pozemku či zastavitelné ploše, umístění garáží na pozemku, parkování, intenzita zastavění, tvar půdorysu hlavní stavby, tvar střechy u hlavní stavby, tvar střechy u vedlejších staveb, materiál střešní krytiny, konstrukce domu, fasáda, apod.).*

- f.1.6 Rozšíření parkovacích ploch u plochy Z.34 či navržení nových parkovacích ploch v k.ú. Mužský.

*Návrh zadání změny č. 3 ÚP Boseň prověří rozšíření parkovacích ploch u Z.34 či navržení nových parkovacích ploch v k.ú. Mužský. Na základě stanoviska AOPK ČR (č.j.: SR/2424/LI/2025-4 ze dne 05.01.2026 byl tento záměr v návrhu zadání upraven na obecnou formulaci: Změna č. 3 ÚP Branžež s prvky regulačního plánu prověří vymezení nových parkovacích ploch v k.ú. Mužský.*

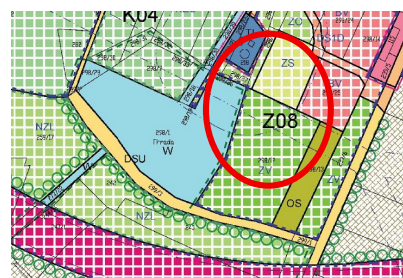
*Návrh zadání změny č. 3 ÚP Boseň doporučoval prověření změny funkčního využití pozemků parc.č. 298/12 v k.ú. Boseň. Vzhledem k nesouhlasnému stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, orgán ochrany přírody (č.j.: 168953/2025/KUSK ze dne 02.01.2026 byl tento záměr z návrhu zadání vypuštěn.*

- f.1.7 Změna funkčního využití pozemků parc.č. 298/2, parc.č. 298/3, parc.č. 298/17, parc.č. 298/21, parc.č. 298/26, parc.č. 298/27, vše v k.ú. Boseň z ploch systému sídelní zeleně – zeleň ochranná a izolační (ZO) na plochy technické infrastruktury pro případnou intenzifikaci ČOV.



*Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu funkčního využití pozemků parc.č. 298/2, parc.č. 298/3, parc.č. 298/17, parc.č. 298/21, parc.č. 298/26, parc.č. 298/27, vše v k.ú. Boseň.*

- f.1.8 Změna funkčního využití pozemků parc.č. 298/12 v k.ú. Boseň z ploch systému sídelní zeleně – zeleň na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy pro případné rozšíření sportovních ploch (OS).



*Návrh zadání změny č. 3 ÚP Boseň doporučoval prověření změny funkčního využití pozemků parc.č. 298/12 v k.ú. Boseň. Vzhledem k nesouhlasnému stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje, orgán ochrany přírody (č.j.: 168953/2025/KUSK ze dne 02.01.2025) byl tento záměr z návrhu zadání vypuštěn.*

- f.1.9 Doplnění návrhu stromořadí podél obnovy polních cest včetně doplnění návrhu stromořadí do grafické části územně plánovací dokumentace.

*Změna č. 3 ÚP Boseň prověří možnost návrhu obnovy stromořadí podél polních cest.*

- f.1.10 Prověření doplnění u zastavitelných ploch Z12, Z16 a Z22 podmínky zpracování regulačního plánu z důvodu velikosti území a nejednoznačnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, parcelace a popř. navržení podmínky plánovací smlouvy.

*Změna č. 3 ÚP Boseň prověří u zastavitelných ploch Z12, Z16 a Z22 podmínku zpracování regulačního plánu z důvodu velikosti území, nejednoznačnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, parcelace a popř. navržení podmínky plánovací smlouvy.*

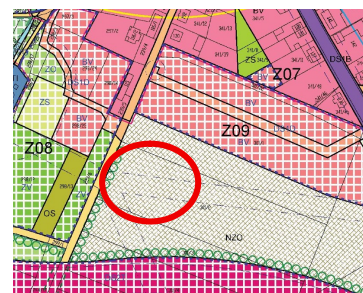
## **f.2 Požadavky od občanů, fyzických a právnických osob, které vlastní na území obce pozemky či stavby na změnu ÚP Boseň**

- f.2.1 Pan L.A., jako vlastník pozemku parc. 301/2 v k.ú. Boseň podal podnět na změnu funkčního využití části pozemku o výměře cca 3000 m<sup>2</sup> z ploch zemědělských, orná půda – NZO na plochy bydlení v rodinných domech venkovské – BV.

*K podnětu se nepřihlíží.*

*Podle urbanistické koncepce stanovené ÚP je cílem zachovat charakter osídlení jeho hodnoty a možnosti, umožnit požadovaný rozvoj území a nepoškodit jej nevratnými zásahy, které by měly negativní vliv. Předmětné pozemky se nenachází v zastavěném území a ani nenavazuje na stávající zastavěné území. Vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy nenavazující na kompaktní sídlo obce by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem.*

*Podle ZÚR SK je prioritou č. 5 písm. c) vytvářet podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny a prioritou č. 7 písm. c) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s*



akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. Vymezení nové zastavitelné plochy je navrženo mimo kompaktní urbanizované území obce vytvářející nové sídlo v nezastavěném území – v krajině, takže vymezení plochy podle podaného návrhu by vzniklo nové sídlo fragmentující krajinu, přičemž tato plocha není nezbytná pro rozvoj obce, pro který ÚP vymezuje dostatečnou výměru zastavitelných ploch v katastrálním území Mužský. Z tohoto důvodu není návrh na změnu ÚP v souladu se ZÚR SK, které jsou podle § 73 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.

Dále podle PÚR ČR je prioritou č. 16 „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR“ a prioritou č. 19 „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ I v tomto případě není návrh na změnu ÚP v souladu se PÚR ČR, které jsou podle § 70 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.

f.2.2 Paní B.A., jako vlastníka pozemků parc. 362, parc.č. 348/5, vše v k.ú. Mužský podala podnět na změnu funkčního využití z ploch zemědělských, sady a vinice – NZS na plochy bydlení v rodinných domech venkovské – BV a využití pozemků parc.č. 348/5, vše v k.ú. Mužský z ploch systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeď – ZS na plochy bydlení v rodinných domech venkovské – BV.



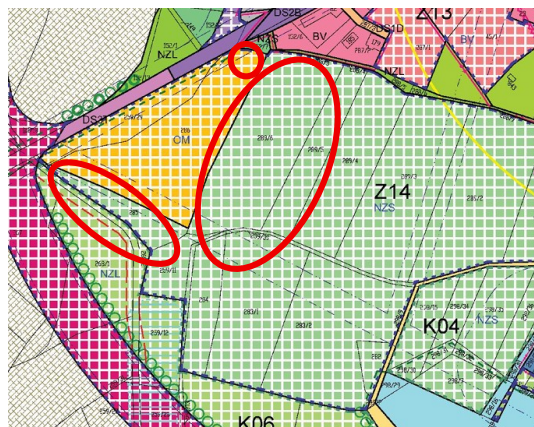
K podnětu se nepřihlíží.

Podle urbanistické koncepce stanovené ÚP Boseň a památkové rezervace Mužský je cílem zachovat charakter osídlení jeho hodnoty a možnosti, umožnit požadovaný rozvoj území a nepoškodit jej nevratnými zásahy, které by měly negativní vliv. Navrhované rozvojové plochy navazují na zastavěné území nebo vyplňují dosud nezastavěné části zastavěného území. Předmětné pozemky se nenachází v zastavěném území a ani nenavazují na stávající zastavěné území. Vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy nenavazující na kompaktní sídlo obce by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem.

Podle ZÚR SK je prioritou č. 5 písm. c) vytvářet podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny a prioritou č. 7 písm. c) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. Vymezení nové zastavitelné plochy je navrženo mimo kompaktní urbanizované území obce vytvářející nové sídlo v nezastavěném území – v krajině, takže vymezení plochy podle podaného návrhu by vzniklo nové sídlo fragmentující krajinu, přičemž tato plocha není nezbytná pro rozvoj obce, pro který ÚP vymezuje dostatečnou výměru zastavitelných ploch v katastrálním území Mužský. Z tohoto důvodu není návrh na změnu ÚP v souladu se ZÚR SK, které jsou podle § 73 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.

Dále podle PÚR ČR je prioritou č. 16 „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR“ a prioritou č. 19 „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ I v tomto případě není návrh na změnu ÚP v souladu se PÚR ČR, které jsou podle § 70 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.

f.2.3 Pan L.A. a firma A.R,s.r.o., jako vlastníci pozemků parc.č. 285/1 výměře 1410 m<sup>2</sup>, parc.č. 285/2 výměře 390 m<sup>2</sup>, parc.č. 289/6 o výměře 11526 m<sup>2</sup>, parc.č. 152/7 o výměře 236 m<sup>2</sup> podali podnět na změnu funkčního využití z ploch zemědělských, sady a vinice – NZS na plochy občanského vybavení komerčního zařízení malé a střední (OM).

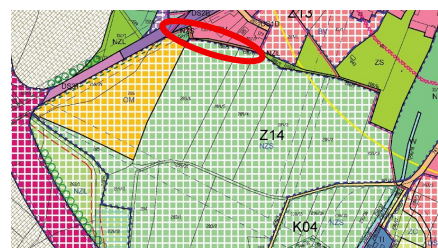


Změna č. 3 ÚP Boseně prověří změnu využití funkčního využití pozemku parc.č. 152 k.ú. Boseně, která se nachází v proluce v zastavěném území.

K zbývajícím podnětům se nepřihlíží.

Podle údajů poskytnutých v rámci územně analytických podkladů ORP Mnichovo Hradiště (úplná aktualizace 2024) jsou předmětné pozemky zařazeny v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy s funkcí bydlení ve prospěch individuálního vlastníka pozemku nelze považovat v případě, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch určených pro bydlení a tyto plochy lze využít a využity nejsou, za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu by bylo v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.

f.2.4 Pan L.A. a firma A.R,s.r.o., jako vlastníci pozemků parc.č. 288/3 výměře 171 m<sup>2</sup>, parc.č. 288/4 výměře 43 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Boseně podali podnět na změnu funkčního využití z ploch zemědělských, luk a pastvin – drnový fond - NZL na plochy občanského vybavení komerčního zařízení malé a střední (OM).



K podnětu se nepřihlíží.

Pozemky se nachází v zastavěném území, v ploše ZS a nenavazují na zastavitelné plochy s funkčním využitím OM. Podle urbanistické koncepce stanovené ÚP Boseně je cílem

zachovat charakter osídlení jeho hodnoty a možnosti, umožnit požadovaný rozvoj území a nepoškodit jej nevratnými zásahy, které by měly negativní vliv.

Podle ZÚR SK je prioritou č. 5 písm. c) vytvářet podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny a prioritou č. 7 písm. c) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. Vymezení nové zastavitelné plochy je navrženo mimo kompaktní urbanizované území obce vytvářející nové sídlo v nezastavěném území – v krajině, takže vymezení plochy podle podaného návrhu by vzniklo nové sídlo fragmentující krajinu, přičemž tato plocha není nezbytná pro rozvoj obce, pro který ÚP vymezuje dostatečnou výměru zastavitelných ploch v katastrálním území Mužský. Z tohoto důvodu není návrh na změnu ÚP v souladu se ZÚR SK, které jsou podle § 73 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.

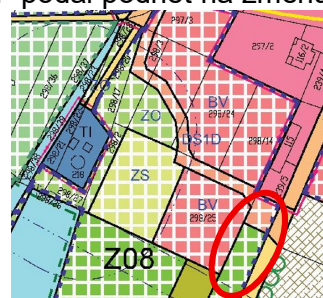
Dále podle PÚR ČR je prioritou č. 16 „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR“ a prioritou č. 19 „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ I v tomto případě není návrh na změnu ÚP v souladu se PÚR ČR, které jsou podle § 70 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.

Podle údajů poskytnutých v rámci územně analytických podkladů ORP Mnichovo Hradiště (úplná aktualizace 2024) jsou předmětné pozemky zařazeny v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy s funkcí bydlení ve prospěch individuálního vlastníka pozemku nelze považovat v případě, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch určených pro bydlení a tyto plochy lze využít a využity nejsou, za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu by bylo v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.

- f.2.5 Firma A.R, s.r.o., jako vlastníka pozemku parc.č. 239/7 výměře 171 m<sup>2</sup> podal podnět na změnu funkčního využití pozemku z ploch systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích – ZV na plochy bydlení v rodinných domech - venkovské – BV a zmenšení veřejného prostranství DS1D na šířku 8 m.

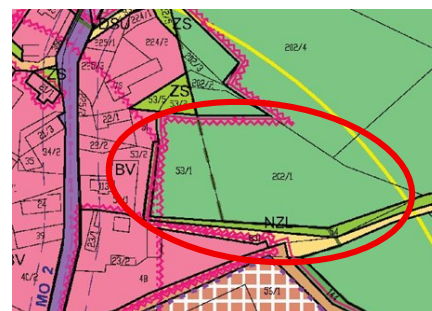
*K podnětu se nepřihlíží.*

Obec Boseň nedoporučuje prověření ve změně č. 3 ÚP Boseň, jelikož pozemek nemá dostatečnou velikost k zastavění plochou pro bydlení, jelikož se nachází na části plocha pro dopravní



infrastrukturu, který je navržen pro vjezd do zastavitelných ploch navazují na daný pozemek. Toto by bylo možné ke zvážení, pokud by byly všechny zastavitelné plochy z území vypuštěny, jelikož by nebylo možno toto území obsloužit veřejnou infrastrukturou.

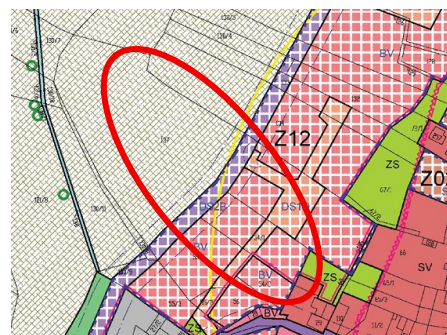
- f.2.6 Pan J.Č. a Z.Č., jako vlastníci pozemků parc.č. 202/1 výměře 5064 m<sup>2</sup>, parc.č. 53/1 výměře 1702 m<sup>2</sup> podal podnět na změnu funkčního využití z ploch zemědělských – sady a vinice - NZS na plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV a parc.č. 54 výměře 727 m<sup>2</sup> z ploch zemědělských – sady a vinice - NZS na plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV.



*K podnětu se nepřihlíží.*

Podle údajů poskytnutých v rámci územně analytických podkladů ORP Mnichovo Hradiště (úplná aktualizace 2024) jsou předmětné pozemky zařazeny v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy s funkcí bydlení ve prospěch individuálního vlastníka pozemku nelze považovat v případě, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch určených pro bydlení a tyto plochy lze využít a využity nejsou, za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu by bylo v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.

- f.2.7 Pan M.E, jako vlastník pozemků parc.č. 137 v k.ú. Boseň podal podnět ke změně řešení komunikace v územním plánu značena jako DS1D – rozšířená část (zřejmě obratiště) a napojovací komunikace na DS2B, tak aby napojovací komunikace nedělila pozemek parc.č.137 v k.ú. Boseň, ale kopírovala hranici pozemku a obratiště řešit tak, aby nejlépe na pravé straně od plánované komunikace DS1D (tedy směrem k zastavěnému území) mohly být 3 parcely s přístupem. Dále rozšíření zastavitelných ploch i na zbývající část pozemku parc.č. 137 k.ú. Boseň.



*K podnětu se nepřihlíží.*

Podle urbanistické koncepce stanovené ÚP Boseň je cílem zachovat charakter osídlení jeho hodnoty a možnosti, umožnit požadovaný rozvoj území a nepoškodit jej nevratnými zásahy, které by měly negativní vliv. Navrhované rozvojové plochy navazují na zastavěné území nebo vyplňují dosud nezastavěné části zastavěného území. Předmětné pozemky se nenachází v zastavěném území a ani nenavazuje na stávající zastavěné území. Vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy nenavazující na kompaktní sídlo obce by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem.

Podle ZÚR SK je prioritou č. 5 písm. c) vytvářet podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny a prioritou č. 7 písm. c) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. Vymezení nové zastavitelné plochy je navrženo mimo kompaktní urbanizované území obce vytvářející nové sídlo v nezastavěném území – v krajině, takže vymezení plochy podle podaného návrhu by vzniklo nové sídlo fragmentující krajinu, přičemž tato plocha není

nezbytná pro rozvoj obce, pro který ÚP vymezuje dostatečnou výměru zastavitelných ploch v katastrálním území Mužský. Z tohoto důvodu není návrh na změnu ÚP v souladu se ZÚR SK, které jsou podle § 73 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.

Dále podle PÚR ČR je prioritou č. 16 „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR“ a prioritou č. 19 „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ I v tomto případě není návrh na změnu ÚP v souladu se PÚR ČR, které jsou podle § 70 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.

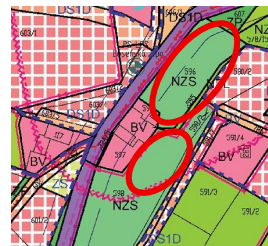
Podle údajů poskytnutých v rámci územně analytických podkladů ORP Mnichovo Hradiště (úplná aktualizace 2024) je předmětný pozemek parc.č. 137 zařazen v I. a II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy s funkcí bydlení ve prospěch individuálního vlastníka pozemku nelze považovat v případě, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch určených pro bydlení a tyto plochy lze využít a využity nejsou, za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu by bylo v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.

f.2.8 Firma R.H. s.r.o., jako vlastník pozemků parc.č. 200/2 o výměře 339 m<sup>2</sup>, parc.č. 255/2 o výměře 1455 m<sup>2</sup> podala podnět na změnu funkčního využití z ploch systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň – ZS na plochy občanského vybavení komerčního zařízení malé a střední (OM), pozemků parc.č. 200/4 o výměře 396 m<sup>2</sup> na změnu funkčního využití z ploch systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň – ZS na plochy účelové komunikace, polní a lesní cesty – DSU. Dále část pozemku parc.č. 255/23 v k.ú. Mužský na změnu funkčního využití ploch z ploch systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň – ZS na plochy občanského vybavení komerčního zařízení malé a střední (OM) popř. na plochy dopravní infrastruktury DSU, pozemek parc.č. 255/5 o výměře 1211 m<sup>2</sup> v k.ú. Mužský na změnu funkčního využití ploch zemědělských – sady a vinice (NZS) na plochy občanského vybavení komerčního zařízení malé a střední (OM) popř. systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň – ZS. Všechny plochy spolu provozně souvisí a jsou i pod společným oplocením.



Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu využití pozemků stávajícího areálu Restaurace Na krásné vyhlídce a okolních ploch okolo stávajícího areálu občanského vybavení komerčního.

f.2.9 Paní P.H, jako vlastníci pozemků parc.č. 596 o výměře 2160 m<sup>2</sup>, parc.č. 595 o výměře 155 m<sup>2</sup> a části parc.č. 598/1 o výměře cca 1200 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Boseň podala podnět na změnu funkčního využití ploch zemědělských – sady a vinice – NZS a ploch zemědělských, luk a pastvin – drnový fond - NZL na plochy bydlení.



*Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu využití pozemků na plochy bydlení navazující na zastavěné území a nacházející se v zastavěném území.*

*Návrh zadání změny č. 3 ÚP Boseň doporučoval prověření změny funkčního využití pozemků parc.č. 596, parc.č. 595, části parc.č. 598/1, vše v k.ú. Boseň. Vzhledem k nedoporučení ploch v Plánu péče krajinného rázu a předběžného nesouhlasu Agentury ČR (č.j.: ST/2424/LI/2025-4 ze dne 05.01.2026 byl tento záměr z návrhu zadání vypuštěn.*

f.2.10 Pan L.K. a paní S.K., jako vlastníci pozemku parc.č. 592/2 o výměře 2296 m<sup>2</sup> v k.ú. Boseň podali podnět na změnu funkčního využití na plochy bydlení.



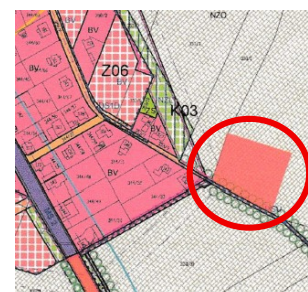
*K podnětu se nepřihlíží.*

*Pozemek je součástí zastavěného území, v ploše s rozdílným způsobem využití plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV.*

f.2.11 Pan V.K., jako vlastníci pozemku parc.č. 356 o výměře 39586 m<sup>2</sup> v k.ú. Boseň podal podnět na změnu funkčního využití části pozemku o výměře cca 2000-3000 m<sup>2</sup> z ploch zemědělských, orná půda – NZO“ na plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV nebo smíšené plochy obytné – venkovské - SV.

*K podnětu se nepřihlíží.*

*Podle urbanistické koncepce stanovené ÚP je cílem zachovat charakter osídlení jeho hodnoty a možnosti, umožnit požadovaný rozvoj území a nepoškodit jej nevratnými zásahy, které by měly negativní vliv. Předmětné pozemky se nenachází v zastavěném území a ani nenavazuje na stávající zastavěné území. Vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy nenavazující na kompaktní sídlo obce by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem.*



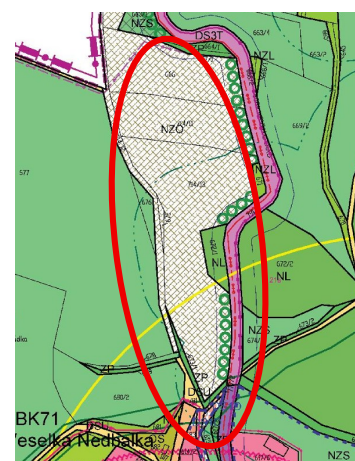
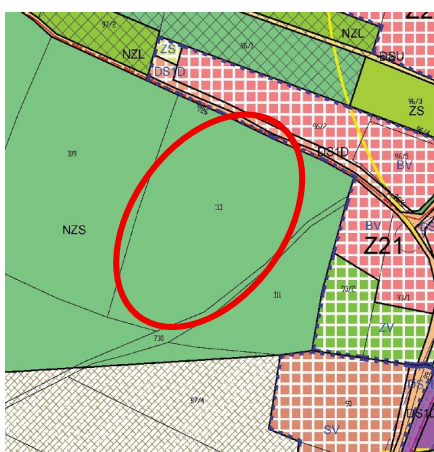
*Podle ZÚR SK je prioritou č. 5 písm. c) vytvářet podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny a prioritou č. 7 písm. c) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. Vymezení nové zastavitelné plochy je navrženo mimo kompaktní urbanizované území obce vytvářející nové sídlo v nezastavěném území – v krajině, takže vymezení plochy podle podaného návrhu by vzniklo nové sídlo fragmentující krajinu, přičemž tato plocha není nezbytná pro rozvoj obce, pro který ÚP vymezuje dostatečnou výměru zastavitelných ploch v katastrálním území Mužský. Z tohoto důvodu není návrh na změnu ÚP v souladu se ZÚR SK, které jsou podle § 73 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.*

*Dále podle PÚR ČR je prioritou č. 16 „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR“ a prioritou č. 19 „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční*

využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ I v tomto případě není návrh na změnu ÚP v souladu se PÚR ČR, které jsou podle § 70 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.

f.2.12 Pan L.P., jako vlastník pozemku parc.č. 110 o výměře 14584 m<sup>2</sup>, v k.ú. Boseň podal podnět na změnu funkčního využití pozemku z ploch zemědělských – sady a vinice (NZS) na plochy pro bydlení, na změnu funkčního využití pozemku parc.č. 672/1 o výměře 684 m<sup>2</sup>, v k.ú. Boseň z ploch lesních – NL na plochy pro bydlení, parc.č. 714/13 o výměře 9277 m<sup>2</sup>, v k.ú. Boseň z ploch zemědělských, orná půda – NZO“ na plochy bydlení, parc.č. 673/1 o výměře 294 m<sup>2</sup>, v k.ú. Boseň z ploch systému sídelní zeleně, zeleň přírodního charakteru - ZP na plochy bydlení.

Dále změnu funkčního využití pozemku parc.č. 687 o výměře 360 m<sup>2</sup> z plochy systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň – ZS na plochy bydlení.



Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu využití funkčního využití pozemku parc.č. 687 k.ú. Boseň, která se nachází v proluce v zastavěném území.

K zbývajícimu podnětu se nepřihlíží.

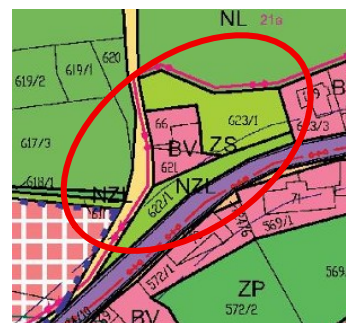
Podle údajů poskytnutých v rámci územně analytických podkladů ORP Mnichovo Hradiště (úplná aktualizace 2024) jsou předmětné pozemky zařazeny v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy s funkcí bydlení ve prospěch individuálního vlastníka pozemku nelze považovat v případě, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch určených pro bydlení a tyto plochy lze využít a využity nejsou, za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu by bylo v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu. Podle urbanistické koncepce stanovené ÚP je cílem zachovat charakter osídlení jeho hodnoty a možnosti, umožnit požadovaný rozvoj území a nepoškodit jej nevratnými zásahy, které by měly negativní vliv. Předmětné pozemky se nenachází v zastavěném území a ani nenavazuje na stávající zastavěné území. Vymezení

*předmětného pozemku jako zastavitelné plochy nenavazující na kompaktní sídlo obce by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem.*

*Podle ZÚR SK je prioritou č. 5 písm. c) vytvářet podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny a prioritou č. 7 písm. c) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. Vymezení nové zastavitelné plochy je navrženo mimo kompaktní urbanizované území obce vytvářející nové sídlo v nezastavěném území – v krajině, takže vymezení plochy podle podaného návrhu by vzniklo nové sídlo fragmentující krajinu, přičemž tato plocha není nezbytná pro rozvoj obce, pro který ÚP vymezuje dostatečnou výměru zastavitelných ploch v katastrálním území Mužský. Z tohoto důvodu není návrh na změnu ÚP v souladu se ZÚR SK, které jsou podle § 73 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.*

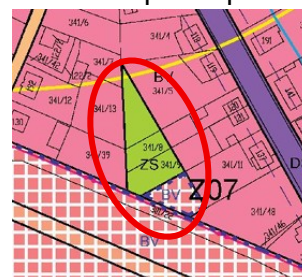
*Dále podle PÚR ČR je prioritou č. 16 „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR“ a prioritou č. 19 „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ I v tomto případě není návrh na změnu ÚP v souladu se PÚR ČR, které jsou podle § 70 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.*

- f.2.13 Pan M.B., jako vlastník pozemků parc.č. 623/1 o výměře 1026 m<sup>2</sup>, v k.ú. Boseň podal podnět na změnu funkčního využití pozemku z ploch systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň – ZS na plochy bydlení a pozemku parc.č. 622/1, k.ú. Boseň na změnu funkčního využití pozemku z ploch zemědělských, luk a pastvin – drnový pastvin – drnový na plochy pro bydlení z důvodu přístavby nemovitosti nacházející se na pozemcích parc.č. 621 v k.ú. Boseň.



*Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu využití funkčního využití pozemků parc.č. 623/1 a parc.č. 622/1, vše v k.ú. Boseň, které se nachází v proluce v zastavěném území.*

- f.2.14 Pan J.H., jako vlastník pozemků parc.č. 341/9 o výměře 895 m<sup>2</sup>, v k.ú. Boseň podal podnět na změnu funkčního využití části pozemku z ploch systému sídelní zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň – ZS na plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV.

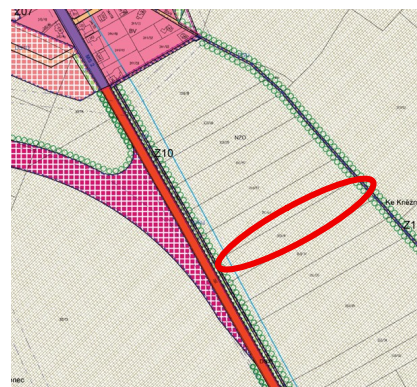


*Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu využití funkčního využití části pozemků parc.č. 341/9 a sousedících – parc.č. 341/8, parc.č. 341/5, vše v k.ú. Boseň, které se nachází v proluce v zastavěném území.*

f.2.15 Paní V.K., jako vlastníka pozemku parc.č. 353/41 o výměře 9849 m<sup>2</sup> v k.ú. Boseň podala podnět na změnu funkčního využití části pozemku z ploch zemědělských, orná půda – NZO“ na plochy zastavitelné.

*K podnětu se nepřihlíží.*

*Podle urbanistické koncepce stanovené ÚP je cílem zachovat charakter osídlení jeho hodnoty a možnosti, umožnit požadovaný rozvoj území a nepoškodit jej nevratnými zásahy, které by měly negativní vliv. Předmětné pozemky se nenachází v zastavěném území a ani nenavazuje na stávající zastavěné území. Vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy nenavazující na kompaktní sídlo obce by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem.*



*Podle ZÚR SK je prioritou č. 5 písm. c) vytvářet podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny a prioritou č. 7 písm. c) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. Vymezení nové zastavitelné plochy je navrženo mimo kompaktní urbanizované území obce vytvářející nové sídlo v nezastavěném území – v krajině, takže vymezení plochy podle podaného návrhu by vzniklo nové sídlo fragmentující krajinu, přičemž tato plocha není nezbytná pro rozvoj obce, pro který ÚP vymezuje dostatečnou výměru zastavitelných ploch v katastrálním území Mužský. Z tohoto důvodu není návrh na změnu ÚP v souladu se ZÚR SK, které jsou podle § 73 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.*

*Dále podle PÚR ČR je prioritou č. 16 „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR“ a prioritou č. 19 „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ I v tomto případě není návrh na změnu ÚP v souladu se PÚR ČR, které jsou podle § 70 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.*

*Podle údajů poskytnutých v rámci územně analytických podkladů ORP Mnichovo Hradiště (úplná aktualizace 2024) jsou předmětné pozemky zařazeny v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy s funkcí bydlení ve prospěch individuálního vlastníka pozemku nelze považovat v případě, že územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch určených pro bydlení a tyto plochy lze využít a využity nejsou, za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu by bylo v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu.*

f.2.16 Pan Mgr.J.K. a paní J.K., jako vlastníci pozemku parc.č. 416/9 o výměře 818 m<sup>2</sup> v k.ú. Boseň podali podnět na změnu funkčního využití pozemku z ploch zemědělských – sady a vinice (NZZ) na plochy rekreace.

*K podnětu se nepřihlíží.*

*Podle urbanistické koncepce stanovené ÚP je cílem zachovat charakter osídlení jeho hodnoty a možnosti, umožnit požadovaný rozvoj území a nepoškodit jej nevratnými zásahy, které by měly negativní vliv. Předmětné pozemky se nenachází v zastavěném území a ani nenavazuje na stávající zastavěné území.*

*Vymezení předmětného pozemku jako zastavitelné plochy nenavazující na kompaktní sídlo obce by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem.*

*Podle ZÚR SK je prioritou č. 5 písm. c) vytvářet podmínky pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny a prioritou č. 7 písm. c) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. Vymezení nové zastavitelné plochy je navrženo mimo kompaktní urbanizované území obce vytvářející nové sídlo v nezastavěném území – v krajině, takže vymezení plochy podle podaného návrhu by vzniklo nové sídlo fragmentující krajinu, přičemž tato plocha není nezbytná pro rozvoj obce, pro který ÚP vymezuje dostatečnou výměru zastavitelných ploch v katastrálním území Mužský. Z tohoto důvodu není návrh na změnu ÚP v souladu se ZÚR SK, které jsou podle § 73 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.*

*Dále podle PÚR ČR je prioritou č. 16 „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR“ a prioritou č. 19 „Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ I v tomto případě není návrh na změnu ÚP v souladu se PÚR ČR, které jsou podle § 70 odst. 3 stavebního zákona závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, a tedy i jejich změn.*

f.2.17 Pan Mgr.J.K. a paní J.K., jako vlastníci pozemku parc.č. 416/9 o výměře 818 m<sup>2</sup> v k.ú. Boseň podali dne 09.01.2026 připomínku k návrhu Zprávy o uplatňování týkající se **modifikace** původního záměru tak, aby byl v souladu s PÚR ČT a ZÚR Středočeského kraje.

Citace:

#### 1. Odklon od požadavku na zastavitelnou plochu rekreace:

*Netrvám na vymezení nové zastavitelné plochy rekreace, která by mohla být vnímána jako fragmentace krajiny. Namísto toho navrhuji u pozemku parc. č. 416/9 ponechat stávající funkční využití NZZ (plochy zemědělské – sady a vinice), avšak v textové části ÚP (podmínky*



přípustného využití) doplnit možnost umístění nezbytného technického zázemí pro údržbu sadů.

## 2. Soulad s prioritou č. 19 PÚR ČR a ochrana nezastavěného území:

Mým cílem je obnova a dlouhodobá udržitelnost ovocného sadu v lokalitě, což je v souladu s ochranou nezastavěného území. Absence jakéhokoliv zázemí pro skladování nářadí, techniky a sklizně v praxi vede k degradaci sadů a jejich postupnému zániku. Povolení drobné, architektonicky podřízené stavby (do 20 m<sup>2</sup>) bez charakteru objektu pro bydlení či ubytování není v rozporu s ochranou krajinného rázu, ale naopak je podmínkou pro zachování zemědělské funkce krajiny.

## 3. Vyloučení vzniku „nového sídla“ (ZÚR SK):

Navržené řešení (pouhá úprava textové části pro plochy NZS) nezakládá vznik nového sídla ani fragmentaci krajiny. Pozemek zůstane součástí volné krajiny, nebude oplocen (mimo lesnického pletiva) a nedojde k záboru půdy pro rekreační účely. Tím jsou naplněny priority č. 5 a 7 ZÚR SK, neboť dochází ke stabilizaci hospodářské činnosti (sadařství) při zachování celistvosti krajiny.

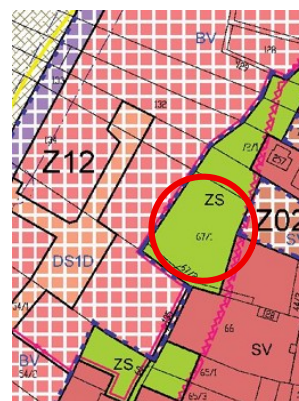
## 4. Návrh úpravy:

Navrhuji, aby Zpráva o uplatňování uložila prověřit v rámci následné změny ÚP doplnění textové části pro plochy NZS v k.ú. Boseň takto: „V plochách NZS se přípouští umístění jedné drobné stavby o zastavěné ploše do 20 m<sup>2</sup> sloužící výhradně jako zázemí pro hospodaření v sadu (sklad nářadí, ovoce či seník), za podmínky, že stavba bude provedena z přírodních materiálů a nebude napojena na veřejné sítě (kanalizace, vodovod).“

Připomínka uplatněná ve lhůtě k projednávání Zprávy o uplatňování ÚP Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3 s prvky regulačního plánu týkající se změny původního uplatněného podnětu týkající ze změny funkčního využití z ploch zemědělských – sady a vinice (NZS) na plochy rekreace je nyní touto připomínkou změněna ve smyslu ponechání pozemku parc.č. 416/9 o výměře 818 m<sup>2</sup> v k.ú. Boseň v plochách s funkčním využitím z ploch zemědělských – sady a vinice (NZS) a případným prověřením či doplněním kapitoly: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, případně možné upřesnění, přeřešení či doplnění kapitol týkající se veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny a vymezení veřejně staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, popř. aktualizace etapizace území. Vzhledem k tomu, že návrh zadání změny č. 3 ÚP Boseň s prvky regulačního plánu tento požadavek obsahuje pod bodem č. 2, není třeba zadání rozšiřovat.

f.2.18 Paní L.B., jako vlastní pozemku parc.č. 67/1 o výměře 1838 m<sup>2</sup> v k.ú. Boseň podala dne 19.12.2025 podnět k projednávání návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu v zákonné lhůtě, který se týká na změny funkčního využití pozemku nacházející se v zastavěném území z ploch systému sídelní zeleně, soukromé a vyhrazené zeleně (ZS) na plochy smíšeného obytného soukromého (SV).

Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu využití funkčního využití částí pozemků parc.č. 341/9 a sousedících – parc.č. 341/8, parc.č. 341/5, vše v k.ú. Boseň, které se nachází v proluce v zastavěném území.



### **f.3 Požadavky dotčených orgánů a orgánů hájící veřejný zájem, oprávněných investorů na změnu ÚP Boseň**

f.3.1 Dotčený orgán AOPK ČR podal podnět na změnu textové části týkající se vyloučení umístování všech zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném a nezastavitelném území, zpracování studie Preventivního hodnocení krajinného rázu na území CHKO Český ráj z roku 2021, vyloučení ve všech plochách umístění netypických staveb a všech forem prvků plnící funkci stavby, vyloučení ve všech plochách (i v zastavěném území) umístění plošných FVE.

*Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu textové části týkající se vyloučení umístování všech zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném a nezastavitelném území, zpracování studie Preventivního hodnocení krajinného rázu na území CHKO Český ráj z roku 2021, vyloučení ve všech plochách umístění netypických staveb a všech forem prvků plnící funkci stavby, vyloučení ve všech plochách (i v zastavěném území) umístění plošných FVE.*

f.3.2. Společnost LČR, s.p. podali podnět týkající se pozemků parc.č. st. 306 o výměře 24 m<sup>2</sup> a parc.č. 574/7 o výměře 361 m<sup>2</sup> na změnu funkčního využití pozemku z ploch lesních – NL na plochy bydlení.

*Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu využití funkčního využití pozemků st. 306 a parc.č. 574/7, vše v k.ú. Boseň, které se navazují na zastavěném území.*



## **g) PODNĚT NA ZMĚNU ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Během projednávání návrhu zprávy o uplatňování ani v době účinnosti ÚP Boseň nevyvstala potřeba ani nebyl uplatněn návrh na aktualizaci ZÚR SK.

## **h) ZÁVĚR**

Z vyhodnocení územního plánu Boseň, a tedy výše uvedených bodů zprávy o uplatňování územního plánu Boseň vyplynula potřeba pořízení změny územního plánu Boseň, a proto je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu byl ve smyslu § 106, § 107 a § 88 - § 90 před jeho předložením k projednání Zastupitelstvem obce Boseň, zaslán dotčeným orgánům, orgánu ochrany přírody, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci, pro kterou je zpráva zpracovávána.

Krajský úřad jako příslušný úřad mohl uplatnit do 30 dnů od obdržení návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu stanovisko.

Do 30 dnů od doručení návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele své vyjádření a každý mohl uplatnit podněty.

Ve lhůtě do 20 dnů od obdržení návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu mohl příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Návrh zprávy byl dále doručován i veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Boseň za období 12/2020–11/2024 včetně návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu byl po dobu 30 dnů vyvěšen na úřední desce Obecního úřadu Boseň. Návrh zprávy byl rovněž zveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách obce <https://bosen-obec.cz> a v Národním geoportálu územního plánování <https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/28a9a123-6b5c-453c-947f-8237831844ca>

Návrh zprávy doplněný a upravený na základě projednávání, byl předložen Zastupitelstvu obce Boseň k projednání podle § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

### **NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU BOSEŇ S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU:**

#### **a) Vymezení řešeného území**

Řešeným územím změny č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu je správní území obce Boseň, tj. katastrální území Boseň a katastrální území Mužský.

#### **b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

1. Aktualizace zastavěného území, případně změna využití v zastavěném území či zastavitelných plochách týkající se drobného narovnání dle skutečného právního stavu dle aktuálních mapových podkladů např. zpřesněným zaměřením, digitalizací území,....
2. Prověření, popř. upřesnění a doplnění kapitoly: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, případné možné upřesnění, přeřešení či doplnění kapitol týkající se veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny a vymezení veřejně staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, popř. aktualizace etapizace území.
3. Popřípadě doplnění či upřesnění limitů v území.
4. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří vymezené územní rezervy z hlediska jejich potřeby změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující předpokládané využití nebo úplné vypuštění územní rezervy.
5. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu bude zpracována v jednotném standardu podle platných právních předpisů.
6. Změna č.3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří textovou část ÚP Boseň a případně vypustí nesrovnalosti, jež svým obsahem náleží do odůvodnění územního plánu.
7. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří funkční využití ploch s nezastavěným územím z hlediska stavebního zákona.
8. Prověří doplnění závěry studie Preventivního hodnocení krajinného rázu na území CHKO Český ráj z roku 2021.
9. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří změnu funkčního využití pozemku parc.č. 854, k.ú. Boseň.
10. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří změnu využití funkčního využití pozemku parc.č. st. 171 a parc.č. 18/5, vše v k.ú. Boseň.

11. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří omezení umístění (vyloučení) ve všech plochách umístění netypických staveb a všech forem prvků plnící funkci stavby a prověří možnosti omezení nebo regulace výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v zastavěném území či v zastavitelných plochách a potřebu vymezení zastavitelných ploch pro umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů a vyloučení jejich umísťování v nezastavěném území zejména vzhledem k požadavkům na ochranu nezastavěného území, ochrany krajinného rázu a charakteru území.
12. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří vymezení nových parkovacích ploch v k.ú. Mužský.
13. Změna č. 3 ÚP Boseň územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří změnu funkčního využití pozemků parc.č. 298/2, parc.č. 298/3, parc.č. 298/17, parc.č. 298/21, parc.č. 298/26, parc.č. 298/27, vše v k.ú. Boseň.
14. Změna č. 3 ÚP Boseň územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří možnost návrhu obnovy stromořadí podél polních cest.
15. Změna č. 3 ÚP Boseň územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří u zastavitelných ploch Z12, Z16 a Z22 podmínku zpracování regulačního plánu z důvodu velikosti území, nejednoznačnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, parcelace a popř. navržení podmínky plánovací smlouvy.
16. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří vyloučení umísťování všech zemědělských staveb a zařízení v nezastavěném a nezastavitelném území.
17. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří změnu funkčního využití pozemku parc.č. 152 k.ú. Boseň.
18. Změna č. 3 ÚP Boseň s prvky regulačního plánu prověří změnu využití pozemků stávajícího areálu (parc.č. 200/2, parc.č. 255/2, 200/4, 255/23, vše v k.ú. Mužský) a okolních ploch okolo stávajícího areálu občanského vybavení komerčního.
19. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří změnu funkčního využití pozemku parc.č. 687 k.ú. Boseň.
20. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří změnu využití funkčního využití pozemků parc.č. 623/1 a parc.č. 622/1, vše v k.ú. Boseň, které se nachází v proluce v zastavěném území.
21. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu prověří změnu využití funkčního využití části pozemků parc.č. 341/9, parc.č. 341/8, parc.č. 341/5, vše v k.ú. Boseň, které se nachází v proluce v zastavěném území.
22. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu doplní prvky regulačního plánu na území CHKO a mimo území CHKO a podrobnosti náležící svým obsahem regulačnímu plánu jako je např. např. podlažnost a výška staveb, velikost pozemku, počet hlavních staveb na pozemku či zastavitelné ploše, umístění garáží na pozemku, parkování, intenzita zastavění, tvar půdorysu hlavní stavby, tvar střechy u hlavní stavby, tvar střechy u vedlejších staveb, materiál střešní krytiny, konstrukce domu, fasáda, oplocení, apod.).
23. Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu využití funkčního využití pozemků st. 306 a parc.č. 574/7, vše v k.ú. Boseň.
24. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu nevyžaduje zpracování variant.
25. Změna č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu bude obsahovat v případné náhradě či výměně zastavitelných ploch či odůvodnění další potřeby zastavitelných ploch, které zastavitelné plochy jsou dosud nevyužity a proč je k nové výstavbě použít nelze, ale i to, proč se u konkrétních pozemků mění jejich charakteristika z nezastavitelných ploch na zastavitelné a proč se jeví být vhodnou náhradou za pozemky nevyužitě.
26. Změna č. 3 ÚP Boseň prověří změnu funkčního využití pozemku parc.č. 67/1 v k.ú. Boseň.

### c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Uvedení ÚPD Boseň do souladu s podmínkami, které se od vydání ÚPD Boseň, včetně jeho změn, změnilo.

Územní plán v některých částech projde úpravou k souladu s platnou legislativou stavebního zákona. Součástí změny jsou také dílčí úpravy vyplývající z podnětů jednotlivých žadatelů a

dotčeného orgánu. Při vyhotovení Změny č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu může dojít k případnému napravení zřejmých nesprávností z platné ÚPD. Další změny vycházejí z průběhu projednávání zprávy o uplatňování pro toto zadání.

Dále je potřeba v rámci Změny č. 3 územního plánu Boseň s prvky regulačního plánu aktualizovat zastavěné území, prověřit aktuálnost a aplikovatelnost stávajících podmínek funkčního využití a prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití, a zároveň prověřit možnost využití stávajících zastavitelných ploch pro bydlení.

**d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.**

Nepředpokládá se potřeba zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území vzhledem k tomu, že obec zásadně nepředpokládá měnit koncepci obce. Nejsou navrhovány záměry, které by měly vliv na udržitelný rozvoj území. Změna č. 3 ÚP Boseň s prvky regulačního plánu nepředpokládá, že může mít významný vliv na evropsky významné lokality nebo na vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu ZOPK.

**e) Další požadavky na zpracování změny územního plánu**

Počet vyhotovení pro účely sloučeného společného jednání a veřejného projednání:

- 1 x v tištěné formě
- 1 x v elektronické podobě na datovém nosiči CD/USB
- textová část výroku a odůvodnění ve formátu \*.doc nebo \*.docx a ve formátu \*.pdf
- grafická část výroku a odůvodnění ve formátu \*.pdf a dwg/ shp. (vektorová data ve strojově čitelném formátu).

Počet vyhotovení pro účely vydání:

- 1 x v tištěné formě
- 1 x v elektronické podobě na datovém nosiči CD/USB
- 4 x v elektronické podobě (1 x pro projednání v Zastupitelstvu obce, 1 x pro oznámení vydání s údaji o vydání; 1 x po doručení vydané změny č. 3 ÚP Boseň s prvky regulačního plánu s údaji o vydání a 1x se záznamem o účinnosti na datovém nosiči CD/USB) obsahující textovou část výroku a odůvodnění ve formátu \*.doc nebo \*.docx a ve formátu \*.pdf, grafickou část výroku a odůvodnění ve formátu \*.pdf a dwg/ shp. (vektorová data ve strojově čitelném formátu).

vypracovala: Ing. Martina Nikodemová, zástupce pořizovatele, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti pro Obecní úřad Boseň

ve spolupráci s Hanou Maudrovou, starostkou obce Boseň (určený zastupitel)

## Seznam použitých zkratk

ha	hektar
k.ú.	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
parc.č.	pozemek parcelní číslo
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizací
RD	rodinný dům
stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
ÚAP	územně analytické podklady
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚP	územní plán
Zpráva	zpráva o uplatňování Územního plánu Boseň
ZOPK	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizací