

# Městský úřad Roudnice nad Labem

## Stavební úřad – úřad územního plánování

9a

**Předkladatel:** Ing. František Padělek

**Zpracovatel:** Ing. Kamila Kloubská

**Do jednání ZM dne:** 28.2.2024

**Předmět jednání:** Rozhodnutí o pořízení změny č. 14 územního plánu Roudnice nad Labem - část 4-9

### Odůvodnění:

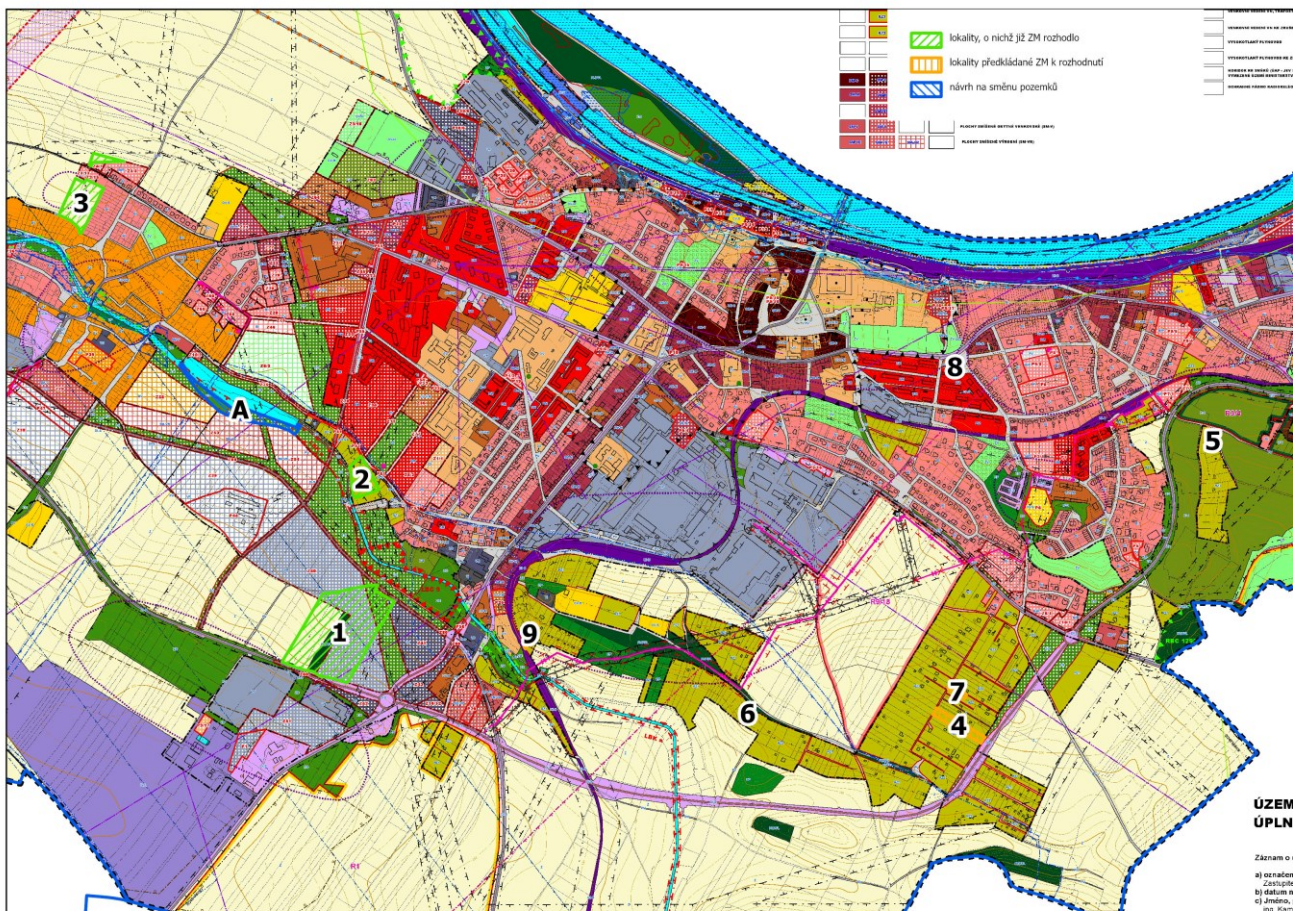
Úřad územního plánování obdržel návrhy na změnu funkčního využití ploch v Roudnici nad Labem, které byly podány zkráceným i standardním způsobem v pořizování tj. některé podané návrhy jsou vlastním zadáním změny územního plánu u jiných je předkládán pouze návrh a bude nutné doložit stanovisko krajského úřadu odboru životního prostředí z hlediska vlivů na životní prostředí, NATURU 200, ptačí oblasti. Součástí souhrnné ortofotomapy a mapy s územním plánem jsou i lokality o kterých bylo rozhodnuto v září 2023.

Zároveň je nezbytné shrnout stav pořizování Změn č.11-13. Pro Změna č.12 a 13 proběhlo výběrové řízení na projektanta této dokumentace a bohužel se přihlásil pouze jeden subjekt, který nepředložil předepsané referenční zakázky a to ani po výzvě zadavatele. Proto bylo toto výběrové řízení zrušeno a nyní se řeší smlouva se stávajícím projektantem územního plánu. Změnu č.11 budeme projednávat, tak aby zadání bylo schváleno do nabytí účinnosti nového stavebního zákona a zároveň v něm byla tato změna zákona a zejména jeho prováděcího předpisu zakotvena. Návrh Změny č.11 bude zpracován až nad úplným zněním územního plánu ve Změně č.12 a 13 a obdobně i Změna č.14. Důvodem je konverze územního plánu na standard vybraných částí územně plánovací dokumentace. Úřad územního plánování jako pořizovatel územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů Města Roudnice nad Labem je povinen předložit zastupitelstvu doručené návrhy bezodkladně tj. na nejbližším zastupitelstvu.

Stanovisko pořizovatele není pro zastupitelstvo obce závazné, ale je odborným podkladem pro jednání zastupitelstva, které návrh posoudí a rozhodne v samostatné působnosti o jeho vhodnosti či účelnosti.







#### **Lokalita č.4:**

**Pozemek parcelní č.** 3745/1 o výměře 1083 m<sup>2</sup>, 3745/2 o výměře 971 m<sup>2</sup>, 3745/3 o výměře 965 m<sup>2</sup>, 3745/4 o výměře 910 m<sup>2</sup> a parc.č. 3745/5 – cesta o výměře 542 m<sup>2</sup> v k.ú. Roudnice nad Labem s funkčním využitím plochy rekreace - zahrádkové osady RZ2 (zastavěnost max. 65 m<sup>2</sup>) na RZ3 tj. zastavitelnost 100 m<sup>2</sup> pro rodinné příslušníky. Na pozemcích dosud nestojí žádná stavba.

**Důvod:** řešení majetkoprávních vztahů v rodině

**Úhrada nákladů:** uhradí za svou lokalitu

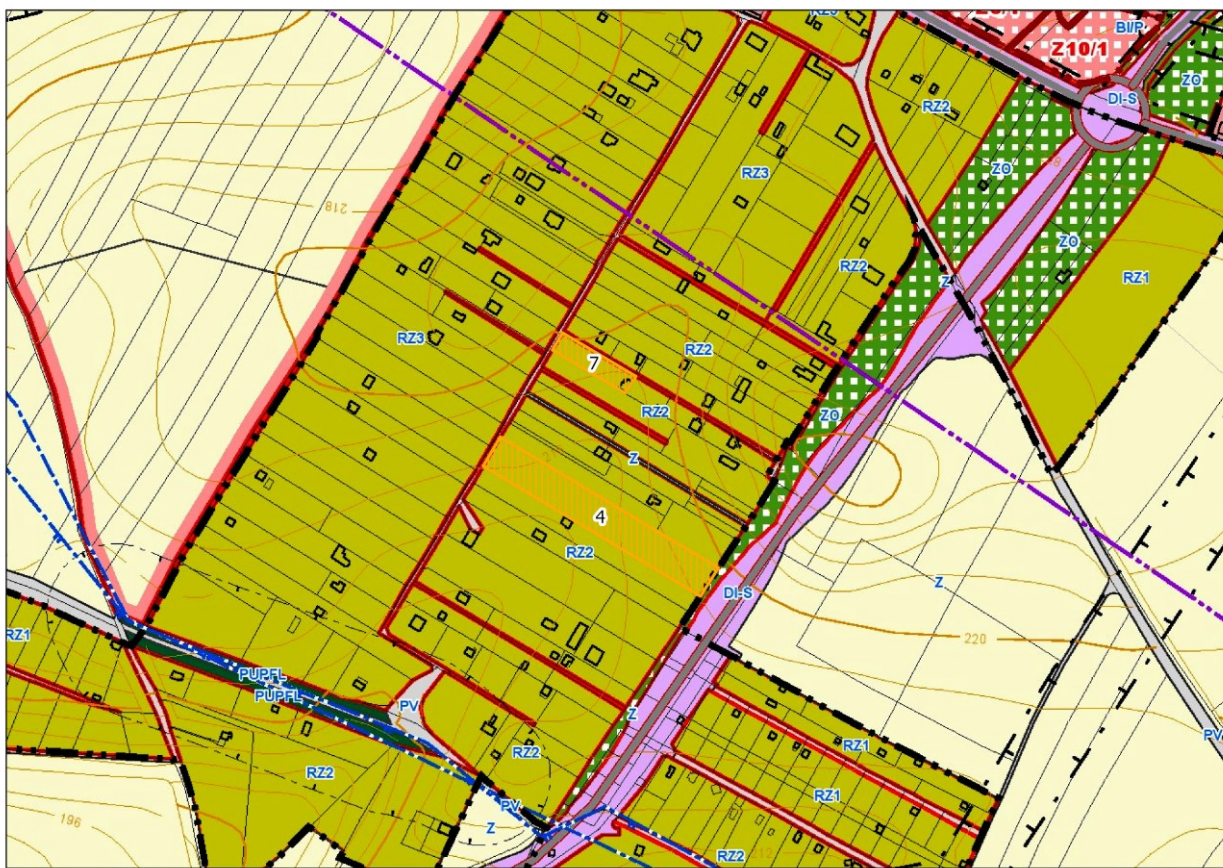
**Způsob pořízení:** podán standardní formulář tj. zkrácené řízení, ale nikoliv přes obsah změny územního plánu, ale přes zprávu o uplatňování (s ohledem na nový stavební zákon, kdy se postupy pro pořízení změny mění jsme nevyzývali navrhovatele k doplnění podání obsahu změny a stanoviska krajského úřadu)

**Stanovisko pořizovatele:** v daném místě se jedná o jednotlivou žádost, jedná se o zastavěné území a plochu pro rekreaci v zahrádkářských osadách. Pozemky jsou dosud nezastavěné.

Územní plán po změně č.8 rozdělil zahrádkářské osady podle místa umístění a také podle vlastnictví (zahrádky ve vlastnictví města) na RZ1 se zastavěností 25 m<sup>2</sup>, RZ2 se zastavěností 65 m<sup>2</sup> a RZ3 se zastavěností 100 m<sup>2</sup> a zároveň nesmí být přesáhnutá procentuální zastavěnost pozemku jako celku tj. 15 procent plochy zpevněné i zastavěné. Regulativ byl stanoven záměrně přísně, protože se jedná o zahrádkářskou kolonii, nikoliv o plochu k bydlení.

Nedochází ke změně funkčního využití, regulativ byl stanoven na základě rozhodnutí zastupitelstva ke změně č.8. Pořizovatel v této souvislosti vidí za problematické pouze to, že v případě souhlasu zastupitelstva s pořízením změny dojde k určitému rozdrobení jednotlivých ploch. V případě, že by se zahrnovalo širší území např. celý blok, kde jsou výše jmenované pozemky bylo by nezbytné, aby úhradu za toto rozšíření nad rámec návrh řešilo město. U tohoto pozemku na rozdíl od dalších níže uvedených je pozitivní, že zde nestojí žádná stavba.





**Návrh usnesení:**  
**Alter.A)**

**ZM rozhodlo o pořízení „změny č. 14 Územního plánu Roudnice nad Labem“ v lokalitě č.4 na poz. parc. 3745/1, 3745/2, 3745/3, 3745/4 a parc.č. 3745/5 v k.ú Roudnice nad Labem z ploch plochy rekreace - zahrádkové osady RZ1 (zastavěnost 25m2) na plochy rekreace RZ3**

**ZM v souladu s ust. § 45 odst. 4 stavebního zákona podmiňuje pořízení změny č. 14 úplnou úhradou nákladů na její zpracování, a to ve výši 100 % z ceny díla (poměrná část za výše uvedenou lokalitu) hrazené projektantovi. Dohoda o úhradě nákladů bude uzavřena před podpisem smlouvy s projektantem.**

**ZM v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona rozhodlo, že Změna č. 14 ÚP Roudnice nad Labem bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu**

**Alter.B)**

**ZM rozhodlo, že na pozemcích 3745/1, 3745/2, 3745/3, 3745/4 a parc.č. 3745/5 v k.ú Roudnice nad Labem změna územního plánu pořízena nebude.**

#### **Lokalita č.5:**

**Pozemek parcelní č.** 4026/1 o výměře 2052 m2, 4026/2 o výměře 1668 m2, 4026/3 o výměře 338 m2 s funkčním využitím plochy rekreace - zahrádkové osady RZ1 (zastavěnost 25m2) na plochy rekreace – zahrádkové osady s možností zastavitelné plochy 250 m2.

Na pozemcích je přízemní stavba se zastavěnou plochou 113 m2 a výškou okapové hrany 3m.

**Důvod:** dodatečné povolení stavby

**Úhrada nákladů:** dle rozhodnutí zastupitelstva a posouzení místního stavebního úřadu

**Způsob pořízení:** podán formulář na zkrácené řízení, který konstatuje, že návrh nebude mít významný na předmět ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí a není nutné jej posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Žádost o posouzení byla podána pouze na pozemek 4026/2 v k.ú. Roudnice nad Labem.

**Stanovisko pořizovatele:** v daném místě se jedná o jednotlivou žádost, jedná se o zastavěné území a plochu pro rekreaci v zahrádkářských osadách s možností zastavění max.25 m2. Důvodem této nízké zastavěnosti je umístění pozemku za obchvatem města a velmi špatná dopravní dostupnost. Mezi podáním a evidencí v RUIAN je určitá nesrovnalost, navrhovatel popisuje přízemní se zastavěnou plochou 113m2, RUIAN uvádí plochu 135 m2. Tato stavba je zapsaná v katastru nemovitostí a byla zřejmě i povolena před zostřenou regulací v územním plánu, proto se jedná o tak velkou stavbu v této lokalitě. Zároveň jsou na pozemku další dvě stavby, které v katastru nemovitostí uvedeny nejsou (viz náhled na ortofotomapu). Navrhovatel požaduje zvýšení zastavěnosti z 25 m2 na 250m2. Z hlediska pořizovatele uvádíme, obdobně jako u lokality č.4, že se jedná o nekoncepční zásah do struktury zahrádek.





**Návrh usnesení:  
Alter.A)**

**ZM rozhodlo o pořízení „změny č. 14 Územního plánu Roudnice nad Labem“ v lokalitě č.5 na poz. parc. č. 4026/1, 4026/2, 4026/3 v k.ú Roudnice nad Labem z plocha rekreace – zahrádkové osady RZ 1 na plocha rekreace zahrádkové osady s vlastní specifickou zastavěností 250m2.**

**ZM v souladu s ust. § 45 odst. 4 stavebního zákona podmiňuje pořízení změny č. 14 úplnou úhradou nákladů na její zpracování, a to ve výši 100 % z ceny díla (poměrná část za výše uvedenou lokalitu) hrazené projektantovi. Dohoda o úhradě nákladů bude uzavřena před podpisem smlouvy s projektantem.**

**ZM v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona rozhodlo, že Změna č. 14 ÚP Roudnice nad Labem bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu.**

**Alter.B)**

**ZM rozhodlo, že na pozemcích 4026/1, 4026/2, 4026/3 v k.ú Roudnice nad Labem změna územního plánu pořízena nebude.**

**Lokalita č.6:**

**Pozemek parcelní č. 3592/6** o výměře 1130 m2 s funkčním využitím plochy rekreace - zahrádkové osady RZ1 (zastavěnost 25m2) na plochy rekreace – zahrádkové osady na RZ2 (zastavěnost 60m2)  
Na pozemku je stavba (navrhovatel uvádí, že pozemek s těmito stavbami již zakoupil)

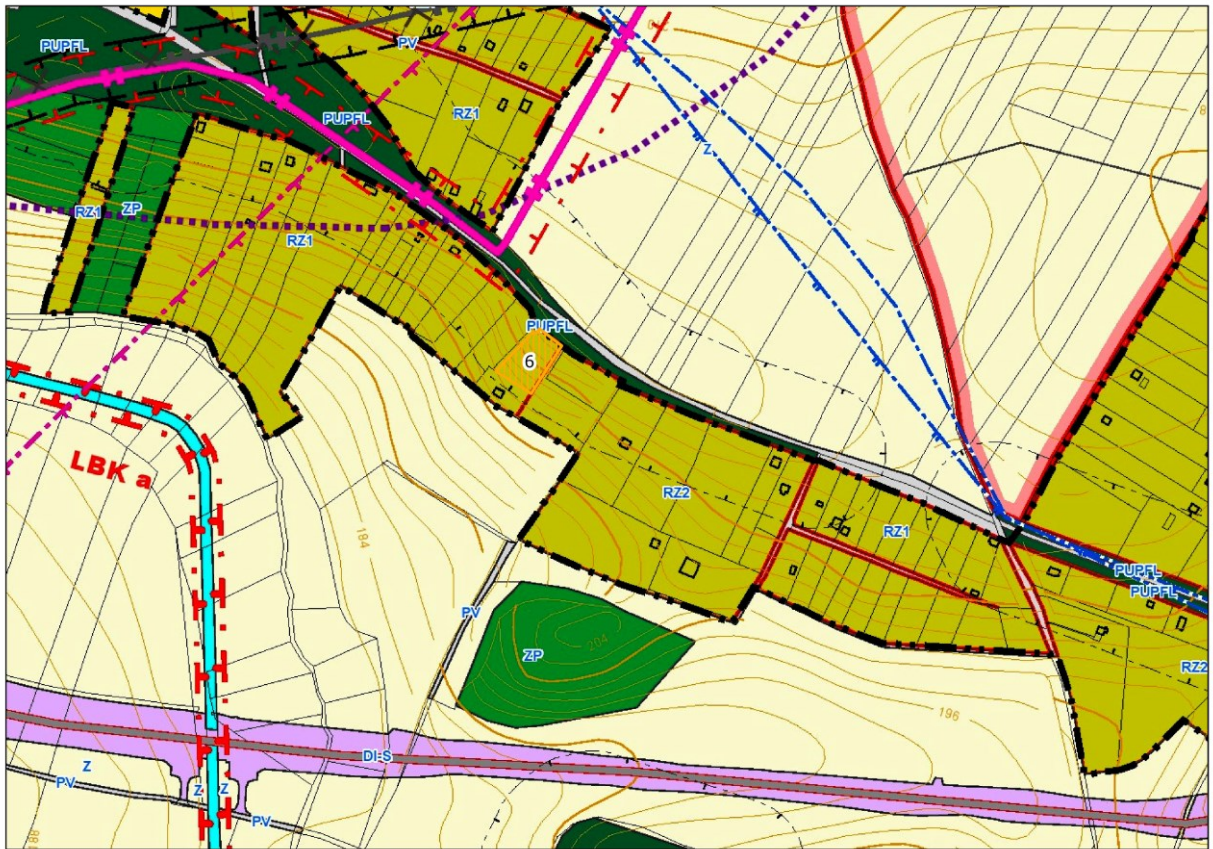
**Důvod:** legalizace nepovolených staveb, dodatečné povolení stavby

**Úhrada nákladů:** dle rozhodnutí zastupitelstva

**Způsob pořízení:** standardním způsobem tj. zkrácené řízení, ale nikoliv přes obsah změny územního plánu, ale přes zprávu o uplatňování (s ohledem na nový stavební zákon, kdy se postupy pro pořízení změny mění jsme nevyžývali navrhovatele k doplnění podání obsahu změny a stanoviska krajského úřadu)

**Stanovisko pořizovatele:** v daném místě se jedná o hraniční pozemek mezi RZ1 a RZ2, při zařazení do RZ1 či RZ2 se posuzovala kromě umístění i velikost pozemků. V tomto případě by tedy šlo o posunutí hranice RZ2 i na tento pozemek. S ohledem na dořešení staveb v místě i to, že nezasahuje do koncepce jednotlivým návrhem (jedná se o posun hranice) tuto změnu doporučujeme.





**Návrh usnesení:  
Alter.A)**

**ZM rozhodlo o pořízení „změny č. 14 Územního plánu Roudnice nad Labem“ v lokalitě č.6 na poz. parc. č. 3592/6 v k.ú Roudnice nad Labem z plocha rekreace – zahrádkové osady RZ 1 na plocha rekreace zahrádkové osady RZ2.**

**ZM v souladu s ust. § 45 odst. 4 stavebního zákona podmiňuje pořízení změny č. 14 úplnou úhradou nákladů na její zpracování, a to ve výši 100 % z ceny díla (poměrná část za výše uvedenou lokalitu) hrazené projektantovi. Dohoda o úhradě nákladů bude uzavřena před podpisem smlouvy s projektantem.**

**ZM v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona rozhodlo, že Změna č. 14 ÚP Roudnice nad Labem bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu.**

**Alter.B)**

**ZM rozhodlo, že na pozemku parc. č. 3592/6 v k.ú Roudnice nad Labem změna územního plánu pořízena nebude.**

**Lokalita č.7:**

**Pozemek parcelní č. 3741/2** o výměře 2052 m<sup>2</sup>, 3741/12 o výměře 63 m<sup>2</sup> s funkčním využitím plochy rekreace - zahrádkové osady RZ2 (zastavěnost 60m<sup>2</sup>) na plochy rekreace – zahrádkové osady RZ3 se zastavěností 100 m<sup>2</sup>.

Na pozemcích je přízemní stavba dle ortofotomapy cca 100 m<sup>2</sup>, v RUIAN je u pozemku 3741/12 uvedena stavba o velikosti 60m<sup>2</sup>.

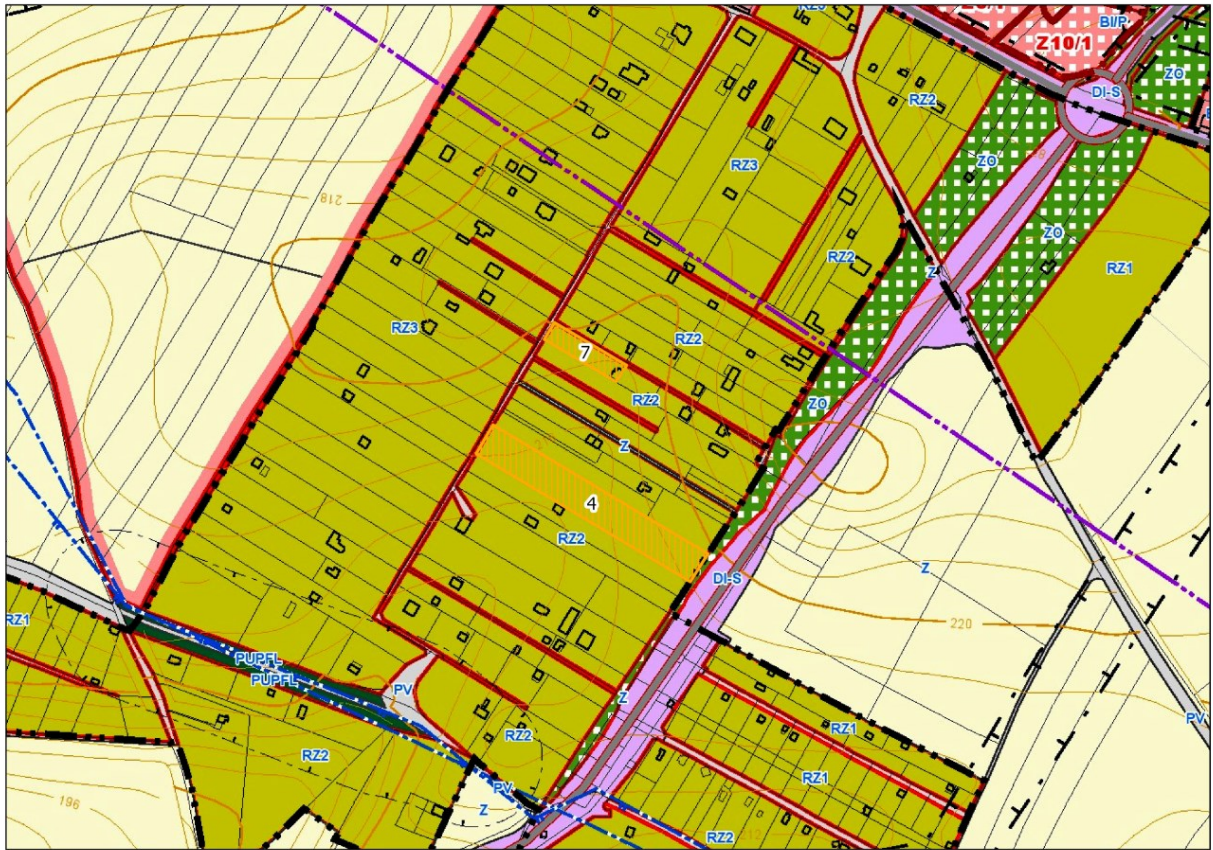
**Důvod:** legalizace stávající stavby

**Úhrada nákladů:** dle rozhodnutí zastupitelstva města Roudnice

**Způsob pořízení:** podán formulář na zkrácené řízení, který konstatuje, že návrh nebude mít významný na předmět ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí a není nutné jej posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Žádost o posouzení byla podána pouze na pozemek 3741/2 v k.ú. Roudnice nad Labem.

**Stanovisko pořizovatele:** jedná se o pozemek, který je umístěn zhruba ve středu lokality pro zahrádky RZ2, pozemek je součástí lokality s vlastním příjezdem uzamčeným branou a vlastní příjezdovou komunikací pro 8 zahrádek. Půjde tedy o nekoncepční zásah do systému rozdělení zahrádek dle možnosti je zastavět. Pořizovatel v této souvislosti vidí za problematické pouze to, že v případě souhlasu zastupitelstva s pořízením změny dojde k určitému rozdrobení jednotlivých ploch. V případě, že by se zahrnovalo širší území např. celý blok, kde jsou výše jmenované pozemky bylo by nezbytné, aby úhradu za toto rozšíření nad rámec návrh řešilo město.





**Návrh usnesení:**  
**Alter.A)**

**ZM rozhodlo o pořízení „změny č. 14 Územního plánu Roudnice nad Labem“ v lokalitě č. 7 na pozemku parc. č. 3741/2 a 3741/12 v k.ú Roudnice nad Labem z plocha rekreace – zahrádkové osady RZ2 na plocha rekreace zahrádkové osady RZ3.**

**ZM v souladu s ust. § 45 odst. 4 stavebního zákona podmiňuje pořízení změny č. 14 úplnou úhradou nákladů na její zpracování, a to ve výši 100 % z ceny díla (poměrná část za výše uvedenou lokalitu) hrazené projektantovi. Dohoda o úhradě nákladů bude uzavřena před podpisem smlouvy s projektantem.**

**ZM v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona rozhodlo, že Změna č. 14 ÚP Roudnice nad Labem bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu.**

**Alter.B)**

**ZM rozhodlo, že na pozemku parc. č. 3741/2 a 3741/12 v k.ú Roudnice nad Labem změna územního plánu pořízena nebude.**

**Lokalita č.8:**

**Pozemek parcelní č. 1336/2** o výměře 725 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 1693, 1336/3 o výměře 236 m<sup>2</sup>, 1336/14 o výměře 270 m<sup>2</sup>. Navrhovatel navrhuje změnu využití celého pozemku parc.č. 1336/14 z ploch veřejné zeleně na plochu občanské vybavenosti komerční malé (OV-KM)

**Důvod:** celá plocha pozemku parc.č. 1336/14 o výměře 270 m<sup>2</sup> sestává ze dvou úzkých pruhů zalomených do tvaru písmene L přilehlých k objektu č.p. 1693 a sousední parcele 1336/2, plocha je vybetonovaná a používá se jako obslužná manipulační plocha pro závoz zboží a parkování pro osobní automobily firmy.

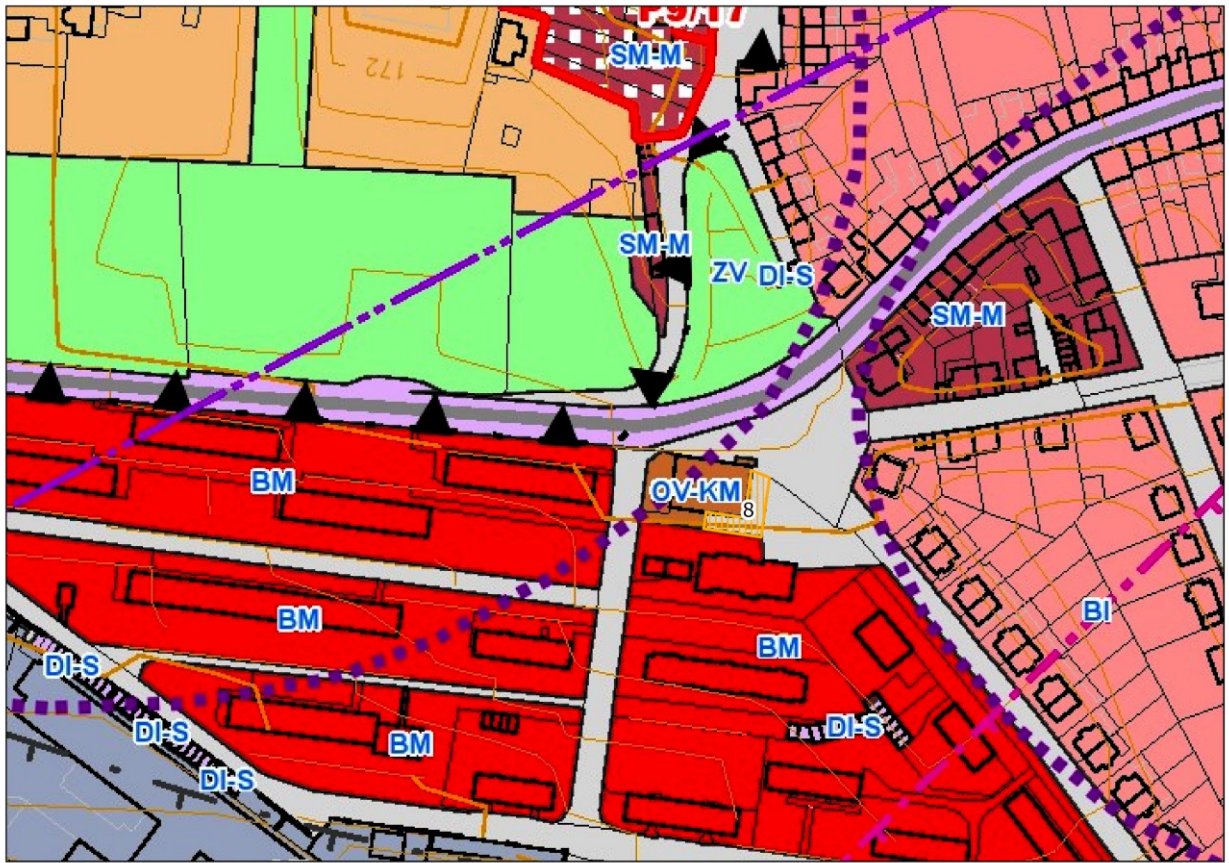
**Úhrada nákladů:** na rozhodnutí příslušných orgánů Města Roudnice nad Labem

**Způsob pořízení:** podán formulář na zkrácené řízení, který konstatuje, že návrh nebude mít významný na předmět ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí a není nutné jej posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Žádost o posouzení byla podána pouze na pozemek 1336/14 v k.ú. Roudnice nad Labem (ve vyjádření Krajského úřadu životního prostředí se navíc vyskytla písařská chyba a část dokumentu se vztahuje k pozemku 1336/4 v k.ú. Roudnice nad Labem). Návrh byl podán také standardním způsobem a to 29.11.2023, tento návrh nyní navrhovatel uvádí jako přílohu návrhu na zkrácené řízení přes obsah změny (pořizovatel v této souvislosti konstatuje, že i když je podání poněkud nestandardní tj. řešené formou příloh splňuje veškeré předepsané náležitosti, s ohledem na nový stavební zákon bude změna pořizována jednotným způsobem)

**Stanovisko pořizovatele:** pozemek je v územním plánu označen jako veřejné prostranství tedy i v souladu s katastrem nemovitostí kde je ostatní plochou, manipulační plochou, nejedná se o zastavěnou plochu nádvoří. Vlastník požaduje, aby pozemek mohl být užíván v souladu s katastrem nemovitostí. Vlastník popisuje, že pozemek získal od města a že co do druhu a způsobu využití se jedná o ostatní plochu, manipulační plochu.

Pozemky veřejných prostranství jsou pozemky, které slouží jako náměstí, ulice, tržiště, cyklostezky, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru a kde je podmíněně přípustné parkování a odstavné stání. Z výše uvedeného vyplývá, že na pozemku není možné postavit stavbu a není možné ho zaplotit. Tento požadavek již v zastupitelstvu byl projednáván a byl zamítnut s ohledem na rušení obyvatel, proto navrhovatel popisuje, že nebude stavět nákladní rampu a obytná zóna nebude ohrožována nadměrným hlukem, zplodinami či jinou rušivou činností.







Ortofoto z roku 2022



Fotografie z roku 2023







**Návrh usnesení:  
Alter.A)**

**ZM rozhodlo o pořízení „změny č. 14 Územního plánu Roudnice nad Labem“ v lokalitě č.8 na poz. parc. č. 1336/2,1336/3 a 1336/14 v k.ú Roudnice nad Labem z ploch veřejných prostranství na plochy občanské vybavenosti - komerční malé**

**ZM v souladu s ust. § 45 odst. 4 stavebního zákona podmiňuje pořízení změny č. 14 úplnou úhradou nákladů na její zpracování, a to ve výši 100 % z ceny díla (poměrná část za výše uvedenou lokalitu) hrazené projektantovi. Dohoda o úhradě nákladů bude uzavřena před podpisem smlouvy s projektantem.**

**ZM v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona rozhodlo, že Změna č. 14 ÚP Roudnice nad Labem bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu, tj. dle navrženého obsahu změny.**

**Alter.B)**

**ZM rozhodlo, že na pozemcích 1336/2,1336/3 a 1336/14 v k.ú Roudnice nad Labem změna územního plánu pořízena nebude.**



### **Lokalita č.9:**

**Pozemek parcelní č.** 3644/5 o výměře 1586 m<sup>2</sup>, 3644/7 o výměře 29 m<sup>2</sup> a 3645/1 (nyní již neexistuje, sloučen v rámci revize katastru) s funkčním využitím plochy rekreace - zahrádkové osady RZ1 (zastavěnost 25m<sup>2</sup>) na plochy rekreace – zahrádkové osady RZ3 100 m<sup>2</sup>.

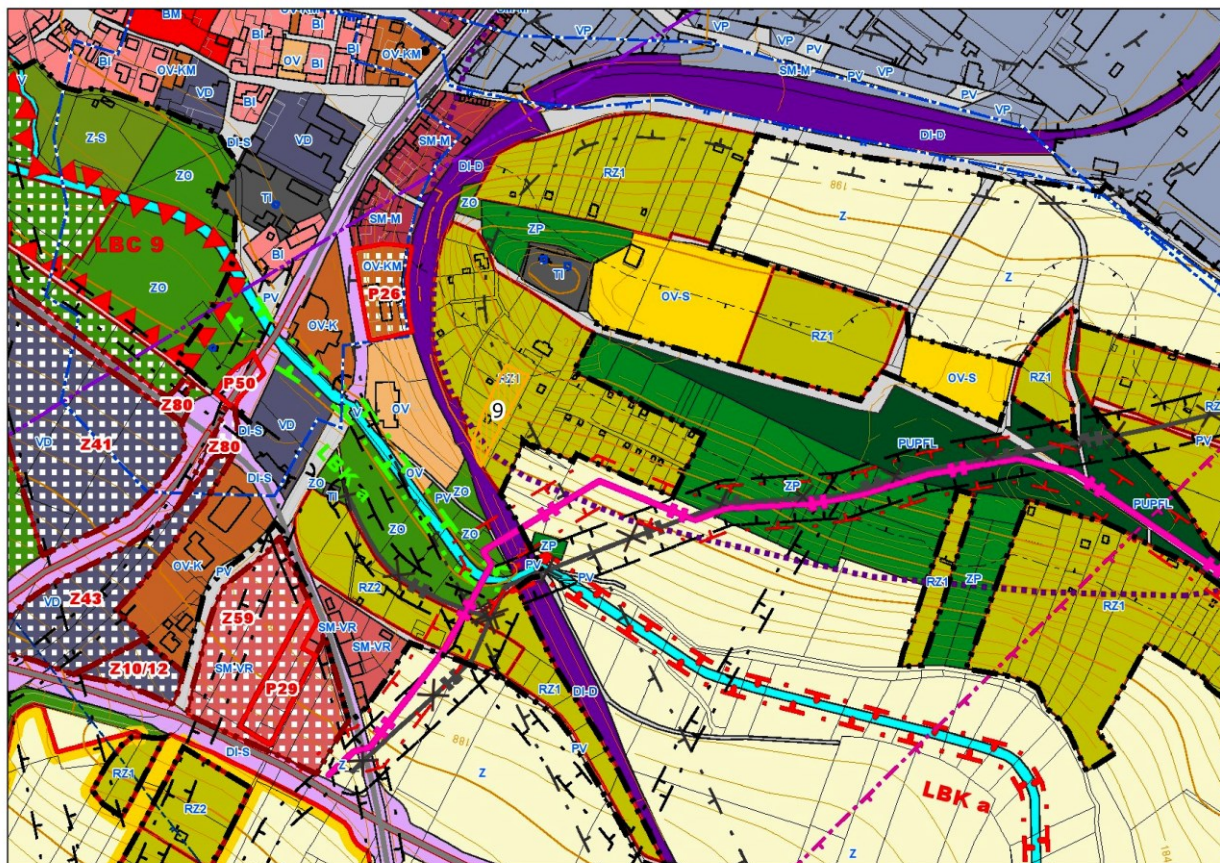
Na pozemcích je stavba cca 50m<sup>2</sup>, další drobné stavby a přístřešky

**Důvod:** po zakoupení pozemku a staveb zjištěn nesoulad s územním plánem a katastrem nemovitostí

**Úhrada nákladů:** dle rozhodnutí zastupitelstva, max. 200 tis. Kč

**Způsob pořízení:** podán formulář na zkrácené řízení, který konstatuje, že návrh nebude mít významný na předmět ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí a není nutné jej posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

**Stanovisko pořizovatele:** v daném místě se jedná o jednotlivou žádost, jedná se o zastavěné území a plochu pro rekreaci v zahrádkářských osadách s možností zastavění max.25 m<sup>2</sup>. Důvodem této nízké zastavěnosti je velmi špatná dopravní dostupnost. Z hlediska pořizovatele uvádíme, obdobně jako u lokality č.4, že se jedná o nekoncepční zásah do struktury zahrádek.







**Návrh usnesení:  
Alter.A)**

**ZM rozhodlo o pořízení „změny č. 14 Územního plánu Roudnice nad Labem“ v lokalitě č. 9 na pozemku parc. č. 3644/5, 3644/7 v k.ú Roudnice nad Labem z plocha rekreace – zahrádkové osady RZ1 na plocha rekreace zahrádkové osady RZ3.**

**ZM v souladu s ust. § 45 odst. 4 stavebního zákona podmiňuje pořízení změny č. 14 úplnou úhradou nákladů na její zpracování, a to ve výši 100 % z ceny díla (poměrná část za výše uvedenou lokalitu) hrazené projektantovi. Dohoda o úhradě nákladů bude uzavřena před podpisem smlouvy s projektantem.**

**ZM v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona rozhodlo, že Změna č. 14 ÚP Roudnice nad Labem bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu.**

**Alter.B)**

**ZM rozhodlo, že na pozemku parc. č. 3644/5, 3644/7 v k.ú Roudnice nad Labem změna územního plánu pořizována nebude.**