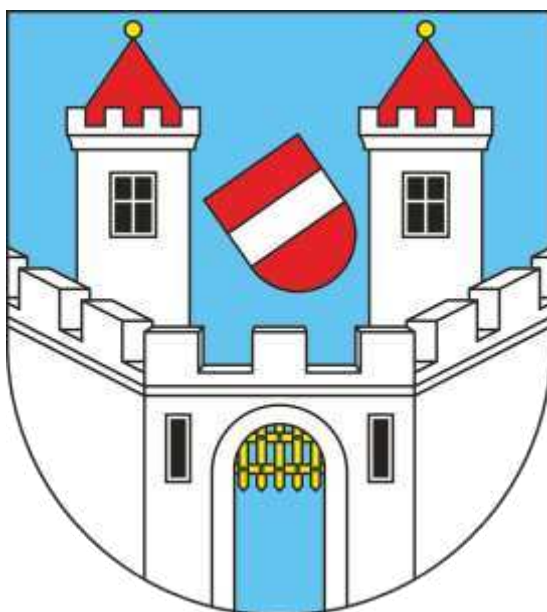


ÚZEMNÍ PLÁN ROUDNICE NAD LABEM



ZMĚNA č. 12

Záznam o účinnosti :

- a) označení orgánu, který Změnu č. 12 ÚP Roudnice nad Labem vydal :
Zastupitelstvo města Roudnice nad Labem
- b) datum nabytí účinnosti :
- c) jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele :
ing. Kamila Kloubská
vedoucí úřadu územního plánování MěÚ Roudnice nad Labem

otisk úředního razítka :

- plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) se nahrazují výrazem : bydlení venkovské (BV),
- plochy bydlení v bytových domech (BM) se nahrazují výrazem : bydlení hromadné (BH),
- plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ1, RZ2, RZ3) se nahrazují výrazem : rekreace v zahrádkářských osadách (RZ.1- zastavěná plocha do 25m², RZ.2- zastavěná plocha do 60m², RZ.3 - zastavěná plocha do 100m²)
- plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, nekomerční zařízení (OV) se nahrazují výrazem : občanské vybavení veřejné (OV)
- plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K) se nahrazují výrazem : občanské vybavení komerční (OK)
- plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K/P) se nahrazují výrazem : občanské vybavení komerční podmíněné (OK.p)
- plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM) se nahrazují výrazem : občanské vybavení komerční, zařízení malá a střední (OK.m)
- plochy občanského vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S) se nahrazují výrazem : občanské vybavení sport (OS)
- plochy občanského vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S/P) se nahrazují výrazem : občanské vybavení sport podmíněné (OS.p)
- plochy občanského vybavení - hřbitovy (OV-H) se nahrazují výrazem : občanské vybavení hřbitovy (OH)
- plochy veřejných prostranství (PV) se nahrazují výrazem : veřejná prostranství všeobecná (PU)
- plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) se nahrazují výrazem : zeleň parková a parkově upravená (ZP)
- plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) se nahrazují výrazem : zeleň ochranná a izolační (ZO)
- plochy zeleně přírodního charakteru (ZP) se nahrazují výrazem : zeleň krajinná (ZK)
- plochy smíšené obytné venkovské (SM-V) se nahrazují výrazem : smíšené obytné venkovské (SV)
- plochy smíšené obytné městské (SM-M) se nahrazují výrazem : smíšené obytné městské (SM)
- plochy smíšené obytné městské (SM-M/P) se nahrazují výrazem : smíšené obytné městské podmíněné (SM.p)
- plochy smíšené obytné v centrech měst (SM-C) se nahrazují výrazem : smíšené obytné centrální (SC)
- doplňují se : smíšené obytné jiné (SX.1)
- plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S) se nahrazují výrazem : doprava silniční (DS)
- plochy dopravní infrastruktury drážní (DI-D) se nahrazují výrazem : doprava drážní (DD)
- plochy dopravní infrastruktury vodní (DI-V) se nahrazují výrazem : doprava vodní (DV)
- plochy dopravní infrastruktury letecké (DI-L) se nahrazují výrazem : doprava letecká (DL)
- plochy technické infrastruktury (TI) se nahrazují výrazem : technická infrastruktura všeobecná (TU)
- plochy průmyslové výroby a sklady (VP) se nahrazují výrazem : výroba všeobecná (VU)
- plochy drobné a řemeslné výroby, služeb (VD) se nahrazují výrazem : výroba drobná a služby (VD)

- plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) se nahrazují výrazem : výroba zemědělská a lesnická (VZ)
- plochy smíšené výrobní (SM-VR) se nahrazují výrazem : smíšené výrobní všeobecné (HU)
- plochy vodní a vodohospodářské (V) se nahrazují výrazem : vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)
- plochy zemědělské (Z) se nahrazují výrazem : zemědělské všeobecné (AU)
- plochy zemědělské - sady (Z-S) se nahrazují výrazem : zemědělské trvalé (AT)
- plochy lesní (PUPFL) se nahrazují výrazem : lesní všeobecné (LU)
- plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) se nahrazují výrazem : smíšené krajinné – rekreace nepobytová (MU.r)
- plochy rekreace se specifickým využitím (RS) se nahrazují výrazem : smíšené krajinné - sportovní využití (MU.s)“

8) V kapitole f) se za výčet ploch s rozdílným způsobem využití vkládá nový odstavec :

„Pro vymezené území označené indexem U.1 (viz výkres č. 1 Výkres základního členění území) platí společné podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu:

- použité typy domů musí svým charakterem navazovat na stávající městskou zástavbu. V části území nacházející se v Městské památkové zóně (MPZ) mohou mít hlavní objekty maximálně 3 nadzemní podlaží a využitelné podkrovní, střecha musí být šikmá se sklonem střešních rovin minimálně 35°. Přípustné jsou typy střech sedlová, valbová, polovalbová nebo mansardová, a to za předpokladu, že svým tvarem a charakterem respektují historický kontext městské zástavby, nepřípustná je plochá střecha. V části území nacházející se mimo MPZ, avšak v ochranném pásmu NKP Říp střecha hlavního objektu může být šikmá i plochá, a to za podmínky, že je vizuálně nevýrazná v dálkových pohledech při dodržení maximální výšky zástavby dle prostorové regulace.
- v případě dostaveb proluk či kontaktu se stávající zástavbou bude dodržena založená stávající stavební čára a umístění sousedních hlavních staveb - v případě nejednotnosti umístění sousedních staveb ve vazbě na veřejné prostranství bude nová stavba posuzována vždy individuálně tak, aby jejím umístěním bylo prokázáno, že nedošlo k narušení urbanistické struktury
- v řešeném území budou zachovány objekty vstupní brány (p.č. 1956/1, 2 a 3), trafostanice (p.č. 1957) a komína (p.č. 1954/30)
- maximální přípustná výška objektů je stanovena na 6 nadzemní podlaží, případně 5 + ustupující podlaží v rozsahu max. 60% plochy posledního předcházejícího podlaží s tím, že do uličního prostoru (veřejného prostranství) je požadován odstup min. 2,0 metru, zároveň je maximální přípustná výška zástavby dána hladinou v metrech nad mořem s její prostorovou specifikací (viz schéma prostorové regulace vymezeného území s prvky regulačního plánu)
- pozemky jednotlivých staveb nebudou směrem do veřejného prostranství oplocovány, případné oplocení částí pozemků přiléhajících k bytovým jednotkám a navazujícím na jiné funkční využití území (např. dráha, výrobní areál) bude mít maximální výšku do 180 cm s max. výškou podezdívky 60 cm a kromě pozemků přiléhajících k tělesu dráhy je nepřípustné plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek ap., které tvoří neprůhlednou bariéru
- stavby je možné chránit před hlukem protihlukovými stěnami na základě měření hlukového zatížení z liniových a stacionárních zdrojů, výška a provedení protihlukových stěn není omezena, protihlukové stěny nebudou sloužit k oddělení veřejných prostranství a jednotlivých objektů, budou navrhovány tak, aby ochraňovaly celou lokalitu nikoliv pouze jednotlivé stavby

- celá lokalita bude napojena na dopravní a technickou infrastrukturu prioritně ve 4 hlavních bodech (viz schéma prostorové regulace vymezeného území s prvky regulačního plánu) s tím, že odtud vedoucí hlavní komunikační osy budou mít minimální šířku veřejného prostranství 15,0 metru tak, aby byla umožněna vedle umístění technické infrastruktury také dostatečná výsadba veřejné zeleně jako nástroje eliminace vzniku tepelných ostrovů v lokalitě
- plochy veřejné a polosoukromé zeleně budou navrženy vyváženě v rámci celého území, přičemž travnaté plochy pobytové budou vhodně doplňovány stromovým i keřovým patrem
- případné umístění zařízení drobné výroby a služeb se připouští pouze v návaznosti na stávající areály a plochy obdobné funkce, resp. podél koridoru železniční tratě a je podmíněno prokázáním neomezení navazujících obytných ploch negativními vlivy“

9) V kapitole f) se vkládá nová plocha s rozdílným způsobem využití, a to :

„smíšené obytné jiné (SX.1)

a) převažující účel využití

- plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu

b) přípustné

- bytové domy s preferencí smíšené funkce zejména v parteru objektů
- zařízení veřejné administrativy a správy, pro bezpečnost a ochranu obyvatelstva
- zařízení pro vzdělávání a výchovu - jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče a služeb (např. domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice, chráněné bydlení)
- maloobchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch
- veřejné stravování a ubytování
- komerční administrativa a služby včetně peněžních ústavů
- kulturní zařízení vč. výstavnictví, galerií
- plochy a zařízení pro volnočasové aktivity a denní rekreaci (např. hřiště, fitness)
- zeleň veřejná, polosoukromá i soukromá, komunitní zahrady s nepodkročitelným podílem min. 30% v rozsahu celé lokality přičemž do těchto ploch se započítávají také plochy zeleně, pod kterými se nacházejí stavby nebo jejich části a stavební konstrukce, ale pouze ty které mohou sloužit jako městská zeleň
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně ploch a zařízení k odstavování osobních automobilů (např. krytá i nekrytá stání, hromadné garáže, parkovací domy)

c) podmíněně přípustné

- zařízení drobné výroby a služeb, při prokázání, že svými vlivy neomezí navazující obytné plochy a ostatní funkce dle odrážky b)
- sklady do 500 m² za podmínky, že souvisejí s hlavní činností umístěné provozovny

d) podmínky prostorového uspořádání

- respektování stávajících výrobních objektů včetně jejich dopadů na prostředí, přičemž případné negativní vlivy musí akceptovat či eliminovat nová zástavba urbanistickými nebo technickými prostředky ve vlastní režii
- novostavby musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- u novostaveb je podmínkou zajištění odstavování vozidel obyvatel v objektu nebo na vlastním pozemku

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti“

- 10) V kapitole g) se před index „D“ vkládá index „V“ a za index „D“ se vkládá tečka, před index „E“ se vkládá index „VT.“, před index „F“ se vkládá index „VO.“ a před index „U“ se vkládá index „V“, za index „U“ se vkládá tečka a na konec výčtu se vkládá položka : VD.ŽD1 – koridor CNZ.ŽD1 dle 5.AZÚR ÚK
- 11) Vypouští se celá kapitola h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo a následující kapitoly pokračují od písmene h).
- 12) V nadpisu kapitoly h) Stanovení kompenzačních opatření se škrtná výraz v závorce : „(dle §50 odst.6 Stavebního zákona)“ a doplňuje text : „dle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena“.
- 13) V kapitole i) se v pátém odstavci za index „R.3-4“ vkládá závorka : „(ÚS.11)“
- 14) V kapitole j) se v nadpisu i v posledním odstavci nahrazuje výraz : „ evidence územně plánovací činnosti“ výrazem : „národního geoportálu územního plánování“, u jednotlivých podmíněných ploch se doplňují jejich indexy „ÚS.1 – ÚS.12“, před poslední odstavec se vkládá věta : „ÚS.11 je vymezena pro celou plochu územní rezervy R.3-4 a ÚS 12 zahrnuje plochy Z.28, Z.46, Z.60 a Z.75 (část) již z původního ÚP Roudnice nad Labem.“ a v posledním odstavci se výraz : „4 let od nabytí účinnosti ÚP Roudnice nad Labem, resp. jeho Změn.“ nahrazuje výrazem : „31.12.2028.“
- 15) V nadpisu kapitoly k) se nahrazuje slovo : „pořadí“ slovem : „provádění“
- 16) V kapitole l) se za slovem : „architektonicky“ škrtná slovo „urbanisticky“ a na konec nadpisu se doplňuje výraz : „nebo urbanisticky významných celků“.
- 17) Před poslední kapitolu se vkládá nový nadpis a kapitola : „m) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně“.

SCHÉMA PROSTOROVÉ REGULACE

LEGENDA

HRANICE MPZ ROUDNICE NAD LABEM



ZACHOVANÉ OBJEKTY



3NP, MAX. STÁVAJÍCÍ NAVAZUJÍCÍ ZÁSTAVBA



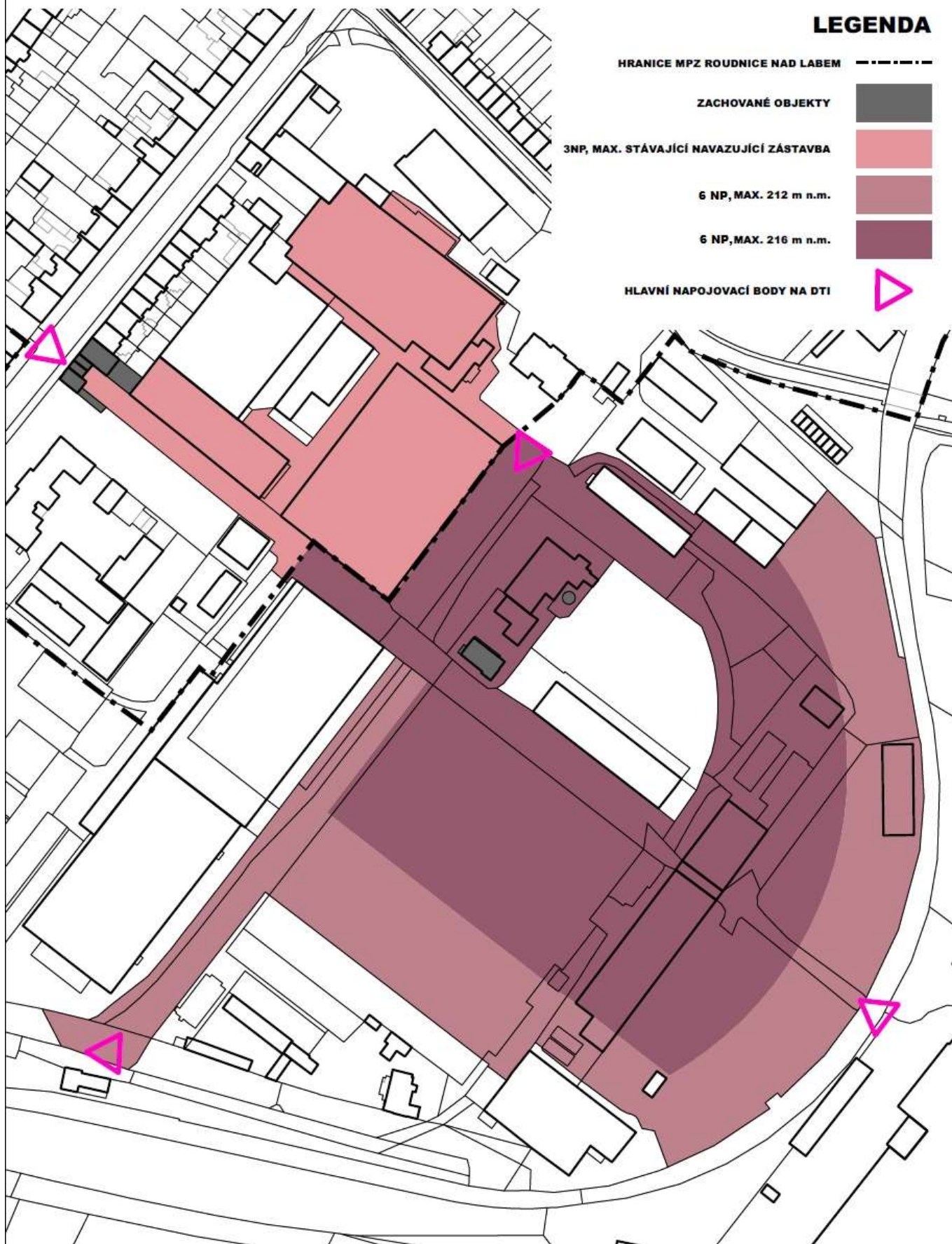
6 NP, MAX. 212 m n.m.



6 NP, MAX. 216 m n.m.



HLAVNÍ NAPOJOVACÍ BODY NA DTI



ZMĚNA č.12 ÚZEMNÍHO PLÁNU ROUDNICE NAD LABEM

II. Odůvodnění Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem

IIA. Textová část

- a) Postup pořízení změny územního plánu.....str.9
- b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona... str.9
- c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....str.12
- d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....str.12
- e) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánustr.26
- f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti....str.27
- g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....str.27
- h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.....str.27
- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....str.27
- j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....str.30
- k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....str.30
- l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....str.30
- m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....str.31
- n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....str.31
- o) Text územního plánu s vyznačením změn.....str.32

IIB. Grafická část

- 4) Koordinační výkres.....1 : 5.000
- 5) Širší vztahy.....1 : 50.000

a) Postup pořízení změny územního plánu

O pořízení Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem rozhodlo Zastupitelstvo města Roudnice nad Labem na svém 4. zasedání dne 19.4.2023 usnesením č. 28/2023/ZM s tím, že v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona bude Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem pořizována zkráceným postupem pořizování. Podle tohoto usnesení je jejím předmětem změna nevyužívaných pozemků bývalého ROSSu (LV 8272 a LV 8653, jednotlivá parcelní čísla jsou uvedena v příloze usnesení) v k. ú. Roudnice nad Labem z ploch průmyslové výroby a skladů na plochy smíšené obytné městské, přičemž součástí návrhu je i doplnění prvků regulačního plánu v této lokalitě.

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

§ 38 Cíle územního plánování

- (1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
 - *tento základní cíl územního plánování je zakotven především ve vydaném ÚP Roudnice nad Labem, jeho Změnou č. 12 je pak naplněno usnesení Zastupitelstva města bez kolize s uvedenými požadavky - Změna č. 12 tak může přispět ke stabilizaci a rozvoji podmínek ve všech pilířích udržitelného rozvoje*
- (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.
 - *řešené území je trvale předmětem zájmu územního plánování i dalších oborových dokumentací, které se stávají podkladem pro územní plánování – předpoklady pro udržitelný rozvoj území jsou tedy soustavně vyhodnocovány a komplexně řešeny, čímž je zajištěn soulad s tímto cílem územního plánování*
- (3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.
 - *předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je v souladu s tímto cílem transformace dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu na plochy smíšené obytné právě v zájmu zvýšení kvality předmětného území a vytvoření funkčního a harmonického prostředí pro život obyvatel města*
- (4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.
 - *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem návrhem transformace nevyužitého areálu ve prospěch smíšených obytných ploch vytváří předpoklady pro výstavbu, udržitelný rozvoj území a pro posílení hlavní funkce v území, kterou je dle Strategického plánu bydlení a služby. Proto jsou pro zastavitelné plochy stanoveny funkční i prostorové podmínky jejich využití tak, aby byl zachován charakter stávající zástavby i ochrana dochovaných hodnot území včetně opatření k minimalizaci negativních dopadů na vlastní výstavbu i krajinu a její kulturně historické hodnoty v souladu s tímto cílem.*

- (5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.
- *orgán územního plánování zde prostřednictvím své role pořizovatele koordinuje zájmy na provedení této změny přičemž dbá na ochranu veřejných zájmů, což návrh Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem plně respektuje a v souladu s tímto cílem naplňuje*

§ 39 Úkoly územního plánování

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
 - *zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů, zpracovaných a trvale aktualizovaných pro ORP Roudnice nad Labem, které byly jako podklad použity pro pořizovanou změnu ÚP. I přesto byly v rámci doplňujících průzkumů a rozborů ke Změně č. 12 ÚP Roudnice nad Labem prověřeny hodnoty v území, které jsou graficky vyjádřeny v koordinačním výkrese jako limity v území a textově popsány v části odůvodnění – Změna č. 12 je v souladu s tímto úkolem.*
- b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, jejíž součástí je i zhodnocení a, je-li to účelné, vymezení ploch pro průmysl a zemědělství, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a její prostupnosti stanovení podmínek prostupnosti území,
 - *koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je předmětem ÚP Roudnice nad Labem a Změnou č. 12 v souladu s tímto úkolem nebyla měněna mj. vzhledem k jejímu obsahu, tj. transformace dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu ve prospěch funkce smíšené obytné*
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,
 - *předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je transformace dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu ve prospěch funkce smíšené obytné jako nástroje hospodárného využívání území, což bylo prověřeno již ve fázi jejího pořizování a byl zvažován jejich přínos i veřejný zájem, který je navíc pod dohledem dotčených orgánů, jejichž stanoviska musí výsledný návrh respektovat.*
- d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,
 - *Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem jsou pro vymezené území označené indexem U.1 (viz výkres č. 1 Výkres základního členění území) jako území s prvky regulačního plánu definovány i podmínky prostorového uspořádání s důrazem na veřejná prostranství tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění stávající urbanistické struktury města v souladu s tímto úkolem, resp. aby byly minimalizovány potenciální negativní vlivy*
- e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a znehodnocených nebo zanedbaných ploch a, je-li to účelné s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí, zabezpečením ploch pro průmysl a zemědělství,
 - *předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je transformace dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu (brownfield) ve prospěch funkce smíšené obytné jako nástroje hospodárného využívání území*
- f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,
 - *není předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem*

- g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
- *v souladu s tímto úkolem je předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem transformace dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu ve prospěch funkce smíšené obytné jako nástroje obnovy a rozvoje sídelní struktury vč. kvalitního bydlení*
- h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,
- *pořizovatele posoudil potřebu této změny a stanovil podmínky pro jeho využití včetně zpracování celé transformační lokality jako území s prvky regulačního plánu právě s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území, což návrh Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem plně respektuje a v souladu s tímto cílem naplňuje*
- i) stanovovat pořadí provádění změn v území,
- *Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem není měněna ani nově stanovena etapizace*
- j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,
- *orgán územního plánování zde prostřednictvím své role pořizovatele koordinoval zájmy na provedení této změny přičemž dbal na ochranu veřejných zájmů, což návrh Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem plně respektuje a v souladu s tímto cílem naplňuje*
- k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,
- *Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem nejsou vymezeny žádné nové prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření*
- l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot, a pro využívání obnovitelných zdrojů,
- *Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem jsou pro transformační území stanoveny podmínky prostorového uspořádání s nepodkročitelným procentem ploch zeleně a důrazem na veřejná prostranství s cílem eliminovat nebo alespoň minimalizovat vlivy tepelného ostrova uvnitř intenzivně zastavěného území*
- m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu
- *dtto l)*
- n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem vzhledem ke svému obsahu, tj. transformaci dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu ve prospěch funkce smíšené obytné, stanovuje funkční i prostorové podmínky využití území pro soukromé investory s minimalizací vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů*
- o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,
- *mimo rámec Zadání a řešení Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem*
- p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,
- *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem v souladu s tímto úkolem řeší v souladu se Strategickým plánem města transformaci dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu ve prospěch funkce smíšené obytné jako nástroje obnovy a rozvoje sídelní struktury*
- q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,
- *předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je transformace dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu (brownfield) ve prospěch funkce smíšené obytné jako nástroje asanace historických zátěží s cílem celkové revitalizace území*
- r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,
- *v území řešeném Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem se nenacházejí žádné přírodní zdroje, které by plošně byly využívány a v souladu s tímto úkolem se ani žádné takové plochy se nenavrhují*

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

- *návrh Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem nebyl v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu posuzován z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území*

Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami a naplňuje priority, úkoly a cíle územního plánování (viz výše), neboť vychází z charakteru řešeného území, respektuje charakter a kvality sídla a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Doplní pořizovatel po projednání.

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou zemně plánovací dokumentací vydanou krajem

Dne 28. 8. 2024 podle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, vydala formou opatření obecné povahy vláda České republiky usnesením č. 581 **Územní rozvojový plán (ÚRP)**, který nabyl účinnosti 29. 10. 2024. Podle § 319 odst. 5 NSZ se ustanovení v § 73 odst. 2 a 3 nepoužije, tzn. že 1. ÚRP není závazný pro pořizování a vydávání ZÚR, ÚP, RP a pro rozhodování v území, tudíž nemá dosud žádný dopad na řešení Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem. Do řešeného území zasahuje pouze úsek NRBK19-7, který je v ÚP Roudnice nad Labem dlouhodobě zapracován a jeho Změnou č. 12 respektován.

Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. 7. 2009 ve znění její **Aktualizace č. 1**, schválené usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015, **Aktualizace č. 2 a 3**, schválených vládou dne 2.9.2019 usnesením č. 629 a 630, **Aktualizace č. 5**, schválené usnesením vlády ČR č. 149 dne 10. 9. 2020, **Aktualizace č. 4**, schválené usnesením vlády ČR č. 618 dne 12. 7. 2021 s účinností od 1. 9. 2021 je v řešeném území vymezena rozvojová osa OS 2 (Praha - Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (- Dresden). Úkoly pro území zahrnuté v rozvojové ose OS2 (Praha, Ústí nad Labem – hranice ČR - Dresden) včetně vymezeného koridoru vysokorychlostní tratě VR1 (zde ŽD1 - RS4 úsek (Dresden-) hranice Německo/ČR – Lovosice/Litoměřice - Praha), koridoru vodní dopravy VD1 – zabezpečení splavnosti Labe a specifické oblasti SOB9 se navrhované Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem vzhledem k jejímu obsahu nijak nedotýkají. **Aktualizace č. 6** schválená usnesením vlády dne 19. července 2023 č. 542 pak vzhledem k jejímu obsahu, tj. vymezení plochy pro suchou nádrž Skalička (VoD2) včetně dalších nezbytných ploch a koridorů pro stavby a opatření ke snížení povodňových rizik v povodí řeky Bečvy, se nijak nedotýká území řešeného Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem. Dne 1. 3. 2024 nabyla účinnosti **Aktualizace č. 7** závazná od 1. 3. 2024, která se pak vzhledem k jejímu obsahu, tj. zrušení článků 180 a 190 týkajících se průplavního spojení Odry – Dunaj – Labe, rovněž nijak řešeného území nedotýká.

Změna č. 9 je závazná od 1. března 2025, přičemž vymezování akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích dle čl. (75c) a čl. (75d) je podmíněno zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VUK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích, a proto v tuto chvíli změna č. 9 PÚR nemá na ÚP Roudnice nad Labem žádný vliv.

Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem respektuje takto definované priority a z nich vyplývající úkoly územního plánování (*kurzívou splnění priorit a úkolů*) :

Republikové priority

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.
- *ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je zajištěna zejména návrhem funkčního členění území dle stávající územně plánovací dokumentace, Změnou č. 12 je změněn dlouhodobě užívaný průmyslový areál na plochy smíšené obytné s cílem zlepšení civilizačních a kulturních hodnot území*
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru, zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- *netýká se Změny č. 12 kde se jedná o transformační plochu ostatní*
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.
- *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem vzhledem k náhradě uzavřeného průmyslového areálu plochou smíšenou obytnou bude mít pozitivní vliv sociální soudržnost obyvatel*
- (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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje 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.
- *ÚP Roudnice nad Labem je řešen komplexně s ohledem na všechny tři pilíře udržitelného rozvoje, což je dále podpořeno Změnou č. 12, kde je navržena transformace průmyslového areálu na plochy smíšené obytné s cílem zvyšování kvality života obyvatel a rozvoje území*
- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
- *ÚP Roudnice nad Labem je komplexní dokument, který koordinuje funkční, prostorové i časové podmínky rozvoje řešeného území v návaznosti na jeho historický vývoj a tradice, Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší pouze změnu funkce dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu na plochy smíšené obytné s cílem celkového rozvoje území*

- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.
- *ÚP Roudnice nad Labem vymezuje dostatek ploch pro výrobu tak, aby bylo možné kompenzovat případný vliv hospodářských změn. Tyto plochy však zatím z velké části nejsou využity a to zejména z hlediska vlastnických vztahů – priorita je naplněna bez vlivu Změny č. 12*
- (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
- *ÚP Roudnice nad Labem navazuje na sousední územní plány a podporuje úzké vazby se sousedními obcemi – priorita je naplněna bez vlivu Změny č. 12*
- (19) Vytvářet předpoklady pro 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.
- *Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je navrhována revitalizace brownfieldu – transformace nevyužitého areálu ve prospěch smíšených obytných ploch, která vytváří předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů, udržitelný rozvoj území a posílení hlavní funkce v území, kterou je dle Strategického plánu bydlení a služby*
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformaci nevyužitého areálu uvnitř zastavěného území města a nemá tedy jakýkoli vliv na prioritu, nicméně již územní plán jako komplexní dokument minimalizoval možné negativní ovlivnění krajiny včetně její prostupnosti a dopadů na veřejně přístupnou zeleň, resp. přímo navrhl kompenzační opatření a podmínky výstavby tak, aby charakter krajiny ani další sledované hodnoty a limity nebyly negativně ovlivněny*
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury, při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
- *netýká se Změny č. 12 kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území*

- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
- *netýká se Změny č. 12 kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území*
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- *netýká se Změny č. 12 kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území*
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
- *netýká se Změny č. 12 kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území*
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- *netýká se Změny č. 12 kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území*
- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezích hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
- *předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je v souladu s touto prioritou transformace dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu na plochy smíšené obytné právě v zájmu zvýšení kvality předmětného území a vytvoření funkčního a harmonického prostředí pro život obyvatel města*
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povod-

- němi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.
- *netýká se Změny č. 12 kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území*
- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- *netýká se Změny č. 12 kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území*
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy vč. sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.
- *ÚP Roudnice nad Labem i jeho změny respektují a navrhuji dopravní infrastrukturu tj. letiště, vodní cestu, silniční dopravu včetně obchvatu města a nového přemostění, vysokorychlostní trať, ale také cyklostezky a cesty pro pěší, priorita se přímo netýká Změny č. 12, kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území*
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
- *předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je v souladu s touto prioritou transformace dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu na plochy smíšené obytné právě v zájmu zvýšení kvality předmětného území a vytvoření funkčního a harmonického prostředí pro život obyvatel města*
- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.
- *netýká se Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem, kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území, všechny dopravní koridory v území jsou územním plánem respektovány včetně sítě cest pro pěší a cyklisty,*
- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem navrhuje transformaci dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu na plochy smíšené obytné koncepce, přičemž předmětná plocha je napojena na všechny systémy veřejné infrastruktury. V ÚP Roudnice nad Labem je zakotvena ochrana a rozvoj technické infrastruktury na úrovni zajišťující vysokou kvalitu života, např. je navržena plošná plynofikace i zajištění pitné vody z veřejného vodovodu (pro část Podluský s dlouhodobým nedostatkem pitné vody musí být realizováno zkapacitnění hlavního vodovodního přivaděče), čištění splaškových odpadních vod v čistírně odpadních vod apod.*
- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.
 - *priorita se přímo nedotýká Změny č. 12, v řešeném území je dlouhodobě stabilizováno zásobování energiemi, ÚP Roudnice nad Labem umožňuje umísťovat vodní a sluneční elektrárny, pro které stanovuje podmínky s ohledem na priority kraje a NKP Říp*
- (32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestav by
 - *urbanistická koncepce je stanovena v ÚP Roudnice nad Labem, Změnou č. 12 je tato priorita naplněna návrhem transformace výrobního areálu na plochy smíšené obytné*

Rozvojové oblasti a osy

- (37) Rozvojové osy lze charakterizovat jako pásy území zahrnující obce nebo jejich části, v nichž existují, nebo lze reálně očekávat, zvýšené požadavky na změny v území. Vyznačují se výraznou vazbou na existující sídelní strukturu a jsou ovlivněny působením rozvojové dynamiky příslušných center osídlení. Propojují rozvojové oblasti, jako centra osídlení nejvyšší kategorie a vyznačují se podobnými vlastnostmi jako rozvojové oblasti, avšak s jejich nižší intenzitou. Dalším znakem rozvojových os je výskyt existující, případně připravované kvalitní a kapacitní dopravní infrastruktury vyššího řádu. Do rozvojových os nejsou zařazovány obce, které jsou již součástí rozvojových oblastí.
- (38) Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:
Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat zejména:
 - a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
 - *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformační území uvnitř města, které je již aktuálně napojeno na stávající veřejnou infrastrukturu*
 - b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,
 - *v souladu s tímto úkolem je Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem navržena transformace dlouhodobě nevyužívaného průmyslového areálu ve vymezeném zastavěném území pro funkci smíšenou obytnou*
 - g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území
 - *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformační území uvnitř města bez negativního ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území, které zajišťuje ÚP Roudnice nad Labem tím, že v maximální míře respektuje přírodní a krajinné hodnoty mj. ve vztahu k NKP Říp*
- (39) Úkoly pro územní plánování:
 - *jedná se o úkoly pro řešení ZÚR mimo možnosti ÚP*

Politika územního rozvoje vymezuje následující rozvojové oblasti a rozvojové osy:

(53) **OS2** Rozvojová osa Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (–Dresden)

- *podmínky pro tuto osu se nezměnily – viz výše*

Požadavky vyplývající pro řešené území z PÚR ČR byly zpřesněny v rámci ZÚR ÚK a jejich vyhodnocení je obsaženo v části Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje.

Specifické oblasti

(75b) **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

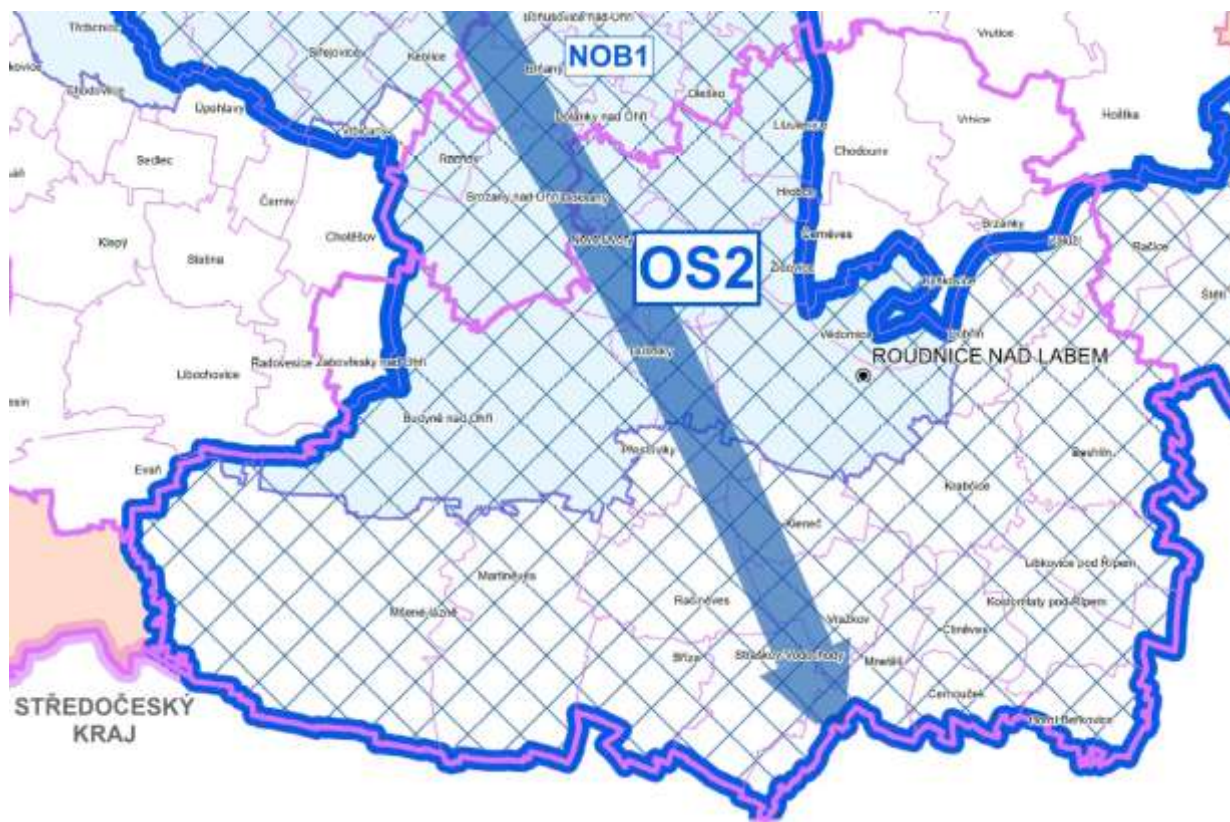
- *netýká území řešeného Změnou č. 12 Ú/P Roudnice nad Labem, které je transformační plochou uvnitř stávající zástavby*

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

- *netýká území řešeného Změnou č. 12 Ú/P Roudnice nad Labem, které je transformační plochou uvnitř stávající zástavby*

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) byly vydány dne 5. 10. 2011 opatřením obecné povahy č.j.:UPS/412/2010-451 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011, 20. 10. 2011 pak nabyla účinnosti.

ZÚR ÚK ve znění **1. aktualizace ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 20. 5. 2017, zpřesnila vymezení rozvojových a specifických oblastí a os nadmístního významu vymezených v PÚR ČR na území Ústeckého kraje (kapitoly 2 a 3) a dále zpřesnila vymezení ploch a koridorů nadmístního významu vymezených v PÚR ČR. Řešené území se nachází na vymezené rozvojové ose OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR (- Dresden) a leží v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko:



Dne 28. 1. 2019 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje usnesením č. 008/17Z/209 **3. aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 17. 2. 2019 - ta se však nedotýká řešeného území, neboť jejím předmětem je vymezení koridoru VTL plynovodu DN 1.400 v úseku hranice ČR/SARN – hranice krajů Ústecký/Pízeňský (/Přimda) v šířce 600m.

Dne 22. 6. 2020 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje **2. aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 6. 8. 2020 s tím, že byl nově vymezen koridor přeložky silnice II/240 přes Labe ve vzdálenější poloze od města Roudnice nad Labem a Vědomic (b-II/240), který je v ÚP Roudnice nad Labem zakreslen.

Dne 12. 12. 2023 usnesením č. 013/18Z/2022 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje **4. aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 4. 2. 2023 – ta se však řešeného území ani Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem nedotýká, neboť jejím předmětem je vymezení plochy vodního díla Kryry a koridorů související veřejné infrastruktury mimo řešené území.

Dne 24. 6. 2024 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje usnesením č. 018/29Z/2024 **5. aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 19.7.2024 a v níž je nově vymezen návrhový koridor ŽD1 pro železniční dráhu RS4 na území Ústeckého kraje v úseku od hranice kraje Středočeského a Ústeckého u obce Mnetěš přes Ústí nad Labem ke státní hranici CR/SRN a zrušen koridor územní rezervy VRT-ZR1, respektované Změnou č.12.

Dne 22.4.2024 usnesením č. 016/28Z/2024 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje **7. aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 25.9.2024 – ta se však řešeného území a tudíž ani Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem nedotýká, neboť jejím předmětem je změna vymezení koridoru silnice I/13 v úseku Klášterec nad Ohří – Chomutov mimo řešené území.

8. aktualizace ZÚR ÚK účinná od 31. 12. 2024 vymezila plochy pro fotovoltaické elektrárny v asanačních územích (včetně souvisejících zařízení a koridorů pro vyvedení výkonu) a uložila prověření stávajících vymezení asanačních ploch, což se opět řešeného území nedotýká.

Vyhodnocení souladu Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem s prioritami Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (kapitola 1 ZÚR ÚK)

Základní priority

- (1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.
 - *v ÚP Roudnice nad Labem jsou zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje a podmínky využití území jsou stanoveny tak, aby nedošlo ke zhoršení vyváženosti v území a také navržené řešení Změny č. 12 je v souladu s touto prioritou*
- (2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.
 - *v ÚP Roudnice nad Labem i jeho Změně č. 12 jsou pro využití ploch stanoveny funkční a prostorové podmínky k zajištění podmínek udržitelného rozvoje, nenavrhují se žádné činnosti, které by přesahovaly meze únosnosti území, případně je využití ploch podmíněno s cílem eliminace negativních důsledků zejména zásahu do krajinného rázu*

Životní prostředí

- (3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel, jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejm. transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).
 - *ÚP Roudnice nad Labem i jeho Změna č. 12 stanovuje podmínky využití území v souladu s principy udržitelného rozvoje, respektuje limity území a stabilizuje plochy bydlení i výroby vč. smíšených stejně jako plochy a koridory zeleně a ÚSES.*
- (4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

- *v souladu s tímto úkolem je cílem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem transformace dlouhodobě nevyužívaného průmyslového areálu s velkou mírou starých ekologických zátěží na funkci smíšenou obytnou jako prostředku zlepšení životního prostředí*
- (5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES).
- *netýká se Změny č. 12 kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území*
- (6) - *netýká se Změny č. 12 kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území*
- (7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování limitů některých znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).
- *předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je v souladu s touto prioritou transformace dlouhodobě nevyužívaného průmyslového areálu na plochy smíšené obytné v zájmu zvýšení kvality předmětného území a vytvoření funkčního a harmonického prostředí pro život obyvatel města*

Hospodářský rozvoj

- (8-10) - *netýká se území řešeného Změnou č. 12 kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území*
- (11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu
 - *v souladu s tímto úkolem je cílem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem transformace dlouhodobě nevyužívaného průmyslového areálu na funkci smíšenou obytnou jako prostředku ochrany nezastavěného území a ZPF*
- (12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.
 - *dtto 12)*
- (13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).
 - *nevztahuje se ke Změně č. 12 ÚP Roudnice nad Labem*
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.
 - *netýká se Změny č. 12 kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území*

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

- (15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

- *ÚP Roudnice nad Labem* zohledňuje polohu v rozvojové ose republikové priority OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) a v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko, a to zejména návrhem zastavitelných ploch určených pro bydlení i výrobu a vymezením dopravních koridorů – prioritě se však přímo netýká se území řešeného Změnou č. 12, kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území
- (16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.
 - *vymezení rozvojové osy OS2 je v ÚP Roudnice nad Labem plně respektováno, prioritě se však přímo netýká se území řešeného Změnou č. 12, kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území s cílem ochrany nezastavěného území při stabilizaci obyvatelstva*
- (17) - *priorita se nevztahuje ke Změně č. 12 ÚP Roudnice nad Labem, řešené území není zařazeno do specifické oblasti*
- (18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuálnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost
 - *trvalé vyhodnocování je úkolem ÚÚP v pravidelných cyklech po vydání ÚP*

Dopravní a technická infrastruktura

- (19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnice D8, úseků silnice I/13, zkapacitněním silnice I/7, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).
 - *uvedené koridory jsou vymezeny v ÚP Roudnice nad Labem bez dopadu na území řešené Změnou č. 12*
- (19a-33) - *priority se nevztahují z území řešeném Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem, kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území, kde jsou funkční a dostupné všechny inženýrské sítě a systémy, nenavrhují se žádná řešení s dopadem na krajinu, životní prostředí, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, jsou respektovány cílové charakteristiky KC Severočeské nížiny a pánve (13) viz dále*

Sídelní soustava a rekreace

- (34-38a) - *priority se nevztahují ke Změně č. 12 ÚP Roudnice nad Labem která řeší transformační plochu v zastavěném území*

Sociální soudržnost obyvatel

- (39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.
 - *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem návrhem transformace nevyužitého areálu ve prospěch smíšených obytných ploch vytváří předpoklady stabilizaci a kultivaci lidských zdrojů*
- (40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

- *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformaci nevyužitého areálu ve prospěch smíšených obytných ploch s cílem eliminace ekologických zátěží a tím výrazné zlepšení zdravotních podmínek v území*
- (41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.
 - *netýká se Změny č. 12 kde se jedná o transformační plochu v zastavěném území při respektování kulturních a civilizačních hodnot území (MPZ Roudnice nad Labem), jejichž komplexní ochrana je zakotvena již v ÚP Roudnice nad Labem*
- (42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítanou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.
 - *priorita se přímo nevztahuje a nelze ji ani ovlivnit řešením Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem, návrh změn využití ve prospěch obytných a smíšených ploch reaguje na měnící se nároky obyvatel směrem ke zkvalitnění obytného prostředí*
- (43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.
 - *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem byla opakovaně projednávána v průběhu zpracování s vedením města, pořizovatelem i žadatelem s cílem jejich zapojení do návrhu*

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

- (44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku
 - *na řešení Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem nebyly uplatněny žádné specifické zájmy z oblasti obrany státu, civilní ochrany obyvatelstva a majetku*
- (45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby
 - *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformaci nevyužitého průmyslového areálu uvnitř zastavěného území ve prospěch smíšených obytných ploch s cílem eliminace havarijních situací z provozu průmyslové výroby i dopravní a technické infrastruktury*
- (46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
 - *v řešeném území jsou již realizována protipovodňová opatření jako ochrana zastavitelných ploch i zastavěného území, Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformaci průmyslového areálu uvnitř zastavěného území mimo záplavové území*

Pokrytí území kraje územními plány

- (47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.
 - *v souladu s prioritou je zpracován ÚP Roudnice nad Labem a návrh jeho Změny č. 12*

Vyhodnocení souladu navrhovaného řešení se ZÚR ÚK ve vztahu ke zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a osy)

Řešené území leží v rozvojové oblasti nadmístního významu **NOB1** – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko, pro kterou ZÚR ÚK stanovily tyto úkoly pro územní plánování :

- (1) Podporovat pokrytí území rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány
- *v souladu s prioritou je zpracován ÚP Roudnice nad Labem a návrh jeho Změny č. 12 jako nástroj řešení známých problémy (viz ÚAP) a záměry vč. předchozí ÚPD*
- (2) – *netýká se území řešeného Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem*
- (3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu a řešit územní souvislosti spojené s vybudováním zařízení typu veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum na území města Lovosice a přilehlých obcí.
- *předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je transformace dlouhodobě nevyužívaného průmyslového areálu (brownfield) ve prospěch funkce smíšené obytné jako nástroje hospodárného využívání území*
- (4) – *netýká se území řešeného Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem*
- (5) Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: rámec území tvořený Českým středohořím, koridor Labe a Ohře, NKP Říp a Terezín - Malá pevnost, MPR Litoměřice a Terezín, MPZ Roudnice nad Labem, kulturní zemědělská krajina.
- *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformační území uvnitř města bez negativního ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území, které zajišťuje ÚP Roudnice nad Labem tím, že v maximální míře definované respektuje přírodní a krajinné hodnoty*
- (6) Vzhledem ke stávajícím územním limitům, k potenciálním územním střetům, hrozbě devastčních účinků těžby pro území, nepřipouštět v rozvojové oblasti zahájení nové otvírky těžby surovin s důsledky nadmístního významu, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Otvírka nového ložiska nerostných surovin je vždy podmíněna komplexním posouzením místní situace, v prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě. Stávající těžená výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. U využívaných ložisek nerostů je nezbytné provádět těžbu a dotěžení hospodárným způsobem, v souladu s platnými právními předpisy.
- *netýká se území řešeného Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem*
- (7) Podporovat rozvojový program letiště s mezinárodním statutem v Roudnici nad Labem.
- *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformaci nevyužívaného průmyslového areálu uvnitř zastavěného území města mimo prostor letiště*
- (8) – *netýká se území řešeného Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem*
- (9) Řešit územní souvislosti výhledového záměru na vedení vysokorychlostní železniční trati (VRT), v koordinaci s dálnicí D8, ve vztahu k NKP Říp.
- *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformaci nevyužívaného průmyslového areálu uvnitř zastavěného území města, respektuje vymezený koridor*

Řešené území leží ve zpřesněné rozvojové ose republikové priority **OS2** Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) s definovanými úkoly pro územní plánování:

- (1) Podporovat pokrytí území rozvojové osy územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány

- při zpracování ÚP Roudnice nad Labem byly prověřeny známé problémy a záměry vč. předchozí ÚPD, významné rozvojové plochy byly podmíněny územními studii, aktualizované problémy v území (ÚAP) a záměry žadatelů se řeší v rámci změn ÚP
- (2) - netýká se území řešeného Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem
- (3) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.
 - Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformaci dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu uvnitř zastavěného území ve prospěch ploch smíšených obytných v souladu s touto prioritou
- (4) - netýká se území řešeného Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem
- (5) Upřesňovat ZÚR ÚK a vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v ohrožených územích (vč. sevřeného údolí Labe).
 - v řešeném území jsou již realizována protipovodňová opatření jako ochrana zastavitelných ploch i zastavěného území, Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformaci průmyslového areálu uvnitř zastavěného území mimo záplavové území
- (6,7) - netýká se území řešených Změnou č. 10 ÚP Roudnice nad Labem
- (8) Řešit územní souvislosti výhledového záměru na vedení vysokorychlostní železniční trati (VRT), v koordinaci s dálnicí D8, ve vztahu k NKP Říp.
 - Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformaci nevyužitého průmyslového areálu uvnitř zastavěného území města, respektuje vymezený koridor
- (9) Chránit a kultivovat typické a výjimečné přírodní, kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území
 - Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformaci nevyužitého průmyslového areálu uvnitř zastavěného území města při respektování kulturních a civilizačních hodnot území (MPZ Roudnice nad Labem), jejichž komplexní ochrana je zakotvena již v ÚP Roudnice nad Labem

Vyhodnocení souladu Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem s požadavky kapitoly 4 „Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv“.

ZÚR ÚK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Dresden–) hranice SRN/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha, Plzeň–Praha, Brno–Vranovice–Břeclav–hranice ČR, Praha–Brno, Brno–(Přerov)–Ostrava–hranice ČR/Polsko, podchycený v PÚR. ZÚR ÚK vymezují koridor vysokorychlostní tratě v úseku státní hranice SRN/ČR – Ústí nad Labem – Lovosice – Roudnice nad Labem – hranice ÚK. Koridor je sledován jako územní rezerva VRT- ZR1. Šířka koridoru je stanovena 600 m.

Úkoly pro územní plánování:

1. Respektovat územní rezervu koridoru VRT- ZR1 a na základě podrobnějších podkladů se souhlasem dotčených orgánů zpřesnit a vymezit územní rezervu v ÚPD dotčených obcí a zajistit jeho územní koordinaci.
 - Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší transformaci nevyužitého průmyslového areálu uvnitř zastavěného území města, respektuje vymezený koridor
2. V součinnosti s dotčenými orgány spolupracovat na zpřesnění koridoru vysokorychlostní dopravy VRT - ZR1 s přeshraniční koordinací a návaznostmi koridoru ve směru na Dresden, zajistit územní koordinaci v ÚPD dotčených obcí, při zpřesnění a vymezení koridoru respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.
 - koridor územní rezervy VRT-ZR1 je v ÚP Roudnice nad Labem zpřesněn na podkladu katastrální mapy a zpracován jako koridor územní rezervy

Koridory dopravní a technické infrastruktury

1. Koridor přeložky silnice II/240 (VPS b-II/240) sledovaný jako západní obchvat s mostem přes Labe o šířce 100 - 360 metrů
- *zahrnuto v ÚP Roudnice nad Labem bez kolize s lokalitou Změny č. 12*
2. Koridor přeložky silnice II/246 (VPS b-II/246) sledovaný jako jihovýchodní obchvat
- *realizováno*
3. Napojení obce Dobříň na ČOV Roudnice nad Labem (VPS V4), šířka koridoru 200 m.
- *zahrnuto v ÚP Roudnice nad Labem bez kolize s lokalitou Změny č. 12*

ZÚR ÚK vymezují v řešeném území následující prvky nadregionálního a regionálního ÚSES : NRBK K10 „Stříbrný roh – Polabský luh“ (požadavek na vymezení 40 m minimální šířky), RBK 0010 „Les u Přestavlk – RBK 624“ a regionální biocentra RBC 016 „Opukové stráně“ a RBC 1299 „Krabčická obora“.

Úkoly pro územní plánování:

- *netýká se Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem, kde se jedná o transformační plochu uvnitř zastavěného území, koncepce ÚSES je součástí ÚP Roudnice nad Labem a jeho Změnou č. 12 není měněna*

ÚP Roudnice nad Labem i jeho Změna č. 12 jsou též v souladu s bodem 4.4.1. Elektroenergetika a plynárenství (dle ZÚR ÚK) - Plochy a koridory pro lokalizaci velkých větrných elektráren, tj. zařízení, jejichž nosný sloup je vyšší než 35 m

- *v řešeném území v souladu s nadřazenou dokumentací není povolena výstavba větrných elektráren, ostatní plochy a koridory nejsou součástí řešeného území a tudíž se k němu nevztahují.*

Vyhodnocení Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem ve vztahu úkolům pro územní plánování uvedeným v kapitole 5. „Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.“

5.1. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

- (1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, Labské vodní cesty, energetiky včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).
- *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem návrhem transformace nevyužitého areálu uvnitř zastavěného území ve prospěch smíšených obytných ploch bez negativního dopadu na ochranu a kultivaci přírodních hodnot*
- (2-12) - *netýkají se Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem, kde se jedná o transformační plochu uvnitř zastavěného území, ochrana přírodních hodnot je zakotvena v koncepci uspořádání krajiny ÚP Roudnice nad Labem a jeho Změnou č. 12 není měněna*

5.2. Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

- (12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.
- *vymezení rozvojové oblasti NOB1 a rozvojové osy OS2 je plně respektováno, úkoly z toho vyplývající jsou splněny – viz výše*
- (13-16) – *netýkají se území řešeného Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem*
- (17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině.

- *předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je transformace dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu (brownfield) ve prospěch funkce smíšené obytné jako nástroje hospodárného využívání území*
- (18-21) – *netýkají se území řešeného Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem*
- (22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systému (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnice D8, dostavba R6, zkapacitnění silnice R7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).
- *Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je respektován koridor VRT-ZR1*
- (23) – *nedotýká se řešeného území*
- (24) Sledovat a respektovat dlouhodobý záměr na průtah VRT územím kraje
- *Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je respektován koridor VRT-ZR1, zahrnutý již v ÚP Roudnice nad Labem*

Vyhodnocení Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem ve vztahu k naplňování cílových kvalit krajiny (kapitola 6)

- *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem řeší v souladu se Strategickým plánem a usnesením Zastupitelstva města transformaci dlouhodobě nevyužitého průmyslového areálu uvnitř vymezeného zastavěného území ve prospěch funkce smíšené obytné jako nástroje obnovy a rozvoje sídelní struktury bez dopadu na cílové kvality krajiny*

Vyhodnocení Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem z hlediska vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (kapitola 7. ZÚR ÚK)

- *Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby a opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani asanační území nadmístního významu*

Z hlediska širších vztahů nemá Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem žádné dopady na sousední území ani trasy nadmístní technické infrastruktury, neboť jejím předmětem je pouze změna funkčního využití předem vymezené nevyužívané plochy bývalých Roudnických strojírů a sléváren v k. ú. Roudnice nad Labem z ploch průmyslové výroby a skladů na plochy smíšené obytné s doplněním prvků regulačního plánu.

e) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu

S ohledem neutěšený stav bývalého ROSSu Rada města dne 1.3.2023 usnesením č.97/2023 doporučila předložit Zastupitelstvu města k posouzení na zpracování změny územního plánu v této lokalitě. Úřad územního plánování ve spolupráci s odborem místního hospodářství zajistil stanovisko krajského úřadu k předpokládané změně na plochy smíšené obytné městské s tím, že stanovisko krajského úřadu je kladné a nevyžaduje posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Zastupitelstvo města poté dne 19. 4. 2023 usnesením č. 28/2023/ZM rozhodlo o pořízení Změny č. 12 územního plánu Roudnice nad Labem na nevyužívaných pozemcích bývalého ROSSu LV 8272 a LV 8653 (jednotlivá parcelní čísla jsou vypsána v příloze, která je nedílnou součástí tohoto usnesení) v k. ú. Roudnice nad Labem, z ploch průmyslové výroby a skladů na plochy smíšené obytné městské, a to v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona rozhodlo zkráceným postupem. Zároveň Zastupitelstvo města rozhodlo, že součástí návrhu změny územního plánu bude i doplnění prvků regulačního plánu v této lokalitě.

S ohledem na zvolený zkrácený postup pořízení Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem zhotovitel přímo na základě výše uvedeného usnesení zpracoval návrh Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem k veřejnému projednání. Požadavky pořizovatele na způsob a rozsah zpracování Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem, obsažené ve výše uvedeném usnesení Zastupitelstva města Roudnice nad Labem, jsou v návrhu splněny včetně požadavku na konzultaci dokumentace v rozpracovanosti, kde byl na několika jednáních za účasti vedení města, pořizovatele i žadatele o změnu postup a způsob zpracování potvrzen.

Vedle zpracování této lokality je součástí změny převedení vybraných částí ÚP Roudnice nad Labem na jednotný standard územně plánovací dokumentace (Změna č. 13) v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Podle pokynu pořizovatele a jeho dohody s dotčenými orgány byly v kapitole f) upraveny společné podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu (viz výkres č. 1 Výkres základního členění území – U.1) a také podmínky prostorového uspořádání plochy SX.1, a to zvýšením povolené hladiny zástavby na 6,0 NP bez možnosti ovlivnění této úpravy zhotovitelem.

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Ke Změně č. 12 ÚP Roudnice nad Labem vydal dne 28.3.2023 Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) a dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále ZOPK), stanovisko č.j.: KUUK/047662/2023 :

„Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán věcně a místně příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4, písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., ZOPK, v platném znění, vydal dle § 45i odst.1 ZOPK stanovisko : Záměr samostatně či ve spojení s jinými známými záměry či koncepcemi **nebude mít významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.“

Ve stanovisku vydanému ke Změně ÚP Roudnice nad Labem podle § 10i odst. 2 se konstatuje, že „**Změnu územního plánu Roudnice nad Labem není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí**“.

Na základě výše uvedených stanovisek Krajského úřadu Ústeckého kraje nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území.

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Na základě výše uvedených stanovisek Krajského úřadu Ústeckého kraje nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území.

- h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**

Doplňí pořizovatel po projednání.

- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3**

Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je zpracována na základě usnesení Zastupitelstva města Roudnice nad Labem č. 28/2023/ZM ze dne 19. 4. 2023, kterým rozhodlo o pořízení změny využití ploch na dlouhodobě nevyužívaných pozemcích bývalých Roudnických strojírén a sléváren (ROSS, LV 8272 a LV 8653) z ploch průmyslové výroby a skladů na plochy smíšené obytné městské s tím, že součástí návrhu změny územního plánu je doplnění prvků regulačního plánu v této lokalitě. Předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je tedy jediná výše uvedená lokalita, pro kterou jsou vedle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené obytné jiné (SX.1 – viz kapitola f) stanoveny i podmínky prostorového uspořádání v podrobnosti prvků regulačního plánu (viz kapitola f) a kapitola l) tohoto odůvodnění), mj. s ohledem na kontakt s MPZ Roudnice nad Labem. Dále je v souladu s platnou legislativou součástí Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem převod vybraných částí územního plánu na jednotný standard v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Zastavěné území bylo vymezeno v ÚP Roudnice nad Labem k 30.6.2007, naposledy aktualizováno Změnou č. 10 ÚP Roudnice nad Labem k 31.5.2021 a touto Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je nově aktualizováno a vymezeno k 30.9.2024 v souladu s požadavky Stavebního zákona. Celková koncepce návrhu občanského vybavení dle platného ÚP Roudnice nad Labem není ve Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem měněna, stejně tak nejsou narušeny ani měněny koncepční zásady dopravní obsluhy řešeného území podle platného územního plánu. Transformační plocha Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je již v současnosti dopravně napojena a ani navrhované změny jejich využití nevyvolají žádná nová opatření. Při návrhu dopravní infrastruktury bude v maximální možné míře zachována funkčnost stávajících polních cest jako nástroje k zachování prostupnosti sídla i krajiny. Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem vzhledem k jejímu obsahu, tj. transformaci uvnitř města již dříve využívaných a tudíž na technickou infrastrukturu napojených ploch, nedojde ke změně celkové koncepce technické vybavenosti řešeného území, změnám tras ani zdrojů, kdy veškeré koridory veřejných sítí jsou vedeny bez kolize s návrhem.

Návrh vodovodní sítě je v souladu s PRVKÚK, přičemž s i v transformačních plochách je nutno počítat i se zajištěním požární vody v souladu s ustanovením § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a v množství stanoveném ČSN 73 08 73 Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou.

Odkanalizování je řešeno v souladu se zákonem č. 254/ 2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích a PRVKÚK, veškerá nově navrhovaná kanalizace bude řešena jako oddílná případně splašková. Odvádění srážkových vod bude navrženo s upřednostněním jejich zadržování a zasakování v místě spadu pokud to poměry podloží dovolí s cílem minimalizace vlivů na hydrogeologické poměry dotčeného území.

Záplavové území Labe bylo stanoveno Krajským úřadem Ústeckého kraje dne 18. 3. 2004 pod č.j. 3282/03/ZPZ/Ko. a obsahuje záplavové území vymezené záplavovou čarou Q_{100} (Q_{50} a Q_{20}) a aktivní zónu záplavového území bez dopadu Změnu č. 12 ÚP Roudnice nad Labem.

V souladu s ustanovením zákona o státní památkové péči je celé řešené území třeba považovat za území s archeologickými nálezy a proto je nutno při vypracování jednotlivých projektů v daném území vycházet z ustanovení § 22 a § 23 zmíněného zákona, část řešeného území spadá do vymezené městské památkové zóny Roudnice nad Labem (viz Koordinační výkres č. 4), mj. proto jsou stanoveny i podrobné podmínky prostorové struktury.

Řešeným územím procházejí zájmová území Armády ČR (jev 082 pro nadzemní stavby), se Změnou č. 10 ÚP Roudnice nad Labem však nekolidují. Pro definované druhy staveb je pak k vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení v souladu s ustanovení §175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, nutné souhlasné stanovisko SEM Praha.

Z hlediska obrany státu, civilní a požární ochrany nevyvolá Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem žádné nové požadavky civilní ochrany oproti platnému ÚP Roudnice nad Labem ve smyslu ustanovení §20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. V řešeném území se nenachází žádné zařízení (objekt), zařazené dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska „Zvláštních zájmů Ministerstva obrany“ do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany **Koridor RR směru** – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení §175 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení §175 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena – taková nová výstavba však není předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (nejsou předmětem Změny č. 12) :

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlost.komunikací, silnic I., II. a III.třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

V řešeném území se nachází nevýhradní ložisko Podluský–Roudnice, ev.č. 3002100, nerost – štěrkopísky, psamity, štěrk (vyznačeno v Koordinačním výkresu), které je respektováno a není dotčeno lokalitami Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem.

Způsob zneškodňování domovního a směsného odpadu a odpadu z veřejných prostranství v řešeném území je v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími předpisy a není návrhem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem dotčen, proto není nutné jej měnit.

Z hlediska zabezpečení zájmů ochrany ovzduší budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší a k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek dle §17 odst.1 písm.a) zákona č. 106/2002 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek.

V souladu s ustanovením § 122 odst. 3 jsou územním plánem Roudnice nad Labem a jeho Změnou č. 12 vyloučeny některé záměry v nezastavěném území, které jsou podle potřeby podrobně výčtem definovány u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vždy v poslední odrážce příslušné plochy. Cílem vyloučení některých záměrů je prioritně ochrana nezastavěného území před extenzivním rozšiřováním zástavby do krajiny či obcházení tohoto paragrafu k umisťování staveb a zařízení, které se neslučují s ochranou přírody a charakterem krajiny.

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem vzhledem ke svému obsahu nemůže vyvolat žádné požadavky nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje.

k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je transformace dlouhodobě nevyužívaného areálu bývalých Roudnických strojírén na plochy smíšené obytné uvnitř vymezeného zastavěného území, tedy na plochách ostatních bez vymezení nových zastavitelných ploch.

l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním

Pro vymezené území označené indexem U.1 (viz výkres č. 1 Výkres základního členění území) platí společné podmínky prostorového uspořádání - prvky regulačního plánu:

- použité typy domů musí svým charakterem navazovat na stávající městskou zástavbu
- v případě dostaveb proluk či kontaktu se stávající zástavbou bude dodržena založená stávající stavební čára a umístění sousedních hlavních staveb - v případě nejednotnosti umístění sousedních staveb ve vazbě na veřejné prostranství bude nová stavba posuzována vždy individuálně tak, aby jejím umístěním bylo prokázáno, že nedošlo k narušení urbanistické struktury
- v řešeném území budou zachovány objekty vstupní brány (p.č. 1956/1, 2 a 3), trafostanice (p.č. 1957) a komína (p.č. 1954/30)
- ~~- maximální přípustná výška objektů je stanovena na max. 5 nadzemních podlaží (5NP), resp. 3NP v ploše městské památkové zóny + ustupující podlaží v rozsahu max. 60% plochy posledního předcházejícího podlaží s tím, že do uličního prostoru (veřejného prostranství) je požadován odstup min.2,0 metru, zároveň je maximální přípustná výška zástavby dána hladinou v metrech nad mořem s její prostorovou specifikací (viz schéma prostorové regulace vymezeného území s prvky regulačního plánu). Výjimkou z této výškové regulace až o další 2NP může být v odůvodněných případech architektonické zvýraznění nároží či kompoziční osy objektů situovaných k hlavní kompoziční ose území.~~

- maximální přípustná výška objektů je stanovena na 6 nadzemní podlaží, případně 5 + ustupující podlaží v rozsahu max. 60% plochy posledního předcházejícího podlaží s tím, že do uličního prostoru (veřejného prostranství) je požadován odstup min. 2,0 metru, zároveň je maximální přípustná výška zástavby dána hladinou v metrech nad mořem s její prostorovou specifikací (viz schéma prostorové regulace vymezeného území s prvky regulačního plánu)
- pozemky jednotlivých staveb nebudou směrem do veřejného prostranství oplocovány, případné oplocení částí pozemků přiléhajících k bytovým jednotkám a navazujícím na jiné funkční využití území (např. dráha, výrobní areál) bude mít maximální výšku do 180 cm s max. výškou podezdívky 60 cm a kromě pozemků přiléhajících k tělesu dráhy je nepřípustné plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek ap., které tvoří neprůhlednou bariéru
- celá lokalita bude napojena na dopravní a technickou infrastrukturu prioritně ve 4 hlavních bodech (viz schéma prostorové regulace vymezeného území s prvky regulačního plánu) s tím, že odtud vedoucí hlavní komunikační osy budou mít minimální šířku veřejného prostranství 15,0 metru tak, aby byla umožněna vedle umístění technické infrastruktury také dostatečná výsadba veřejné zeleně jako nástroje eliminace vzniku tepelných ostrovů v lokalitě
- plochy veřejné a polosoukromé zeleně budou navrženy vyváženě v rámci celého území, přičemž travnaté plochy pobytové budou vhodně doplňovány stromovým i keřovým patrem
- případné umístění zařízení drobné výroby a služeb se připouští pouze v návaznosti na stávající areály a plochy obdobné funkce, resp. podél koridoru železniční tratě a je podmíněno prokázáním neomezení navazujících obytných ploch negativními vlivy

m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 12 ÚP Roudnice nad Labem nevyvolá žádné dopady na zemědělský půdní fond ani pozemky určené k plnění funkce lesa, neboť jejím předmětem je pouze změna funkčního využití předem vymezené nevyužívané plochy bývalých Roudnických strojír a sléváren (LV 8272 a LV 8653) v k. ú. Roudnice nad Labem ve vymezeném zastavěném území.

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění

Návrh vyhodnocení připomínek dle §98 NSZ, které byly podány k návrhu Změny č.12 územního plánu Roudnice nad Labem

Připomínky:

1) Oprávnění investoři:

- České dráhy, odbor správy a rozvoje majetku, ze dne 28.2.2025, č.j. 0602/25-O32, MURCE/12437/2025 ze dne 17.3.2025

Připomínky k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Roudnice nad Labem ve fázi veřejného projednání

České dráhy, a. s. (IČ 70994226) – dále jen „ČD“, jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkoprávních vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 42 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (Stavební zákon) ČD oprávněným investorem.

Na základě § 111 odst. 5, zákona 283/2021 Sb. (Stavební zákona), resp. § 97 odst. 1, zákona 283/2021 Sb. (Stavební zákon) uplatňujeme následující připomínky:

- **Připomínka č. 1: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení občanské vybavenosti v plochách drážní dopravy;**

- **Připomínka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy;**

- **Připomínka č. 3: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah;**

- **Připomínka č. 4: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 4313/15 a 4313/24, k.ú. Roudnice nad Labem z funkce dopravní na funkci výroby;**

- **Připomínka č. 5: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 4314/23 a 4314/24, k.ú. Roudnice nad Labem z funkce dopravní na funkci výroby;**

- **Připomínka č. 6: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 879/4, 879/5, 879/6, 879/7 a 879/20, k.ú. Roudnice nad Labem z funkce dopravní na funkci výroby.**

Dle portálu Evidence územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz) jsou dotčené orgány státní správy v současné době v oblasti územního rozvoje a územního plánování vázány platným Územním plánem Roudnice nad Labem, jež nabyl účinnosti dne 4.1.2008. Územní plán byl měněn Změnami č. 1 (nabytí účinnosti dne 3.5.2010), č. 2 (nabytí účinnosti dne 19.7.2010), č. 3 (nabytí účinnosti dne 7.7.2015), č. 4 (nabytí účinnosti dne 21.1.2016), č. 5 (nabytí účinnosti dne 16.7.2016), č. 6 (nabytí účinnosti dne 16.7.2016), č. 7 (nabytí účinnosti dne 16.7.2016), č. 8 (nabytí účinnosti dne 12.1.2018), č. 9 (nabytí účinnosti dne 22.10.2020) a č. 10 (nabytí účinnosti dne 23.3.2023). **V současnosti je k veřejnému projednání předložen návrh Změny č. 12.**

Připomínka č. 1: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení občanské vybavenosti v plochách drážní dopravy

Stávající stav:

Územní plán řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny ve formě převažujícího účelu využití, přípustného a podmíněně přípustného a nepřípustného využití.

Pro **Plochy dopravní infrastruktury drážní (DI-D)**, jež v rámci sebe vytváří podmínky pro provoz a rozvoj železniční dopravy, jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití:

a) převažující účel využití

- *plochy zahrnující obvod dráhy, tzn. plochy staveb a zařízení železniční dopravy*

b) přípustné

- *plochy kolejíšť včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů*

- *plochy železničních stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest*

- *plochy a budovy provozní, správní, dep, opraven, vozoven a překladišť*

- *doprovodná a izolační zeleň*

- *nezbytná zařízení technické infrastruktury*

c) podmíněně přípustné

- *odstavné a parkovací plochy*

e) nepřípustné

- *všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti*

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DI-D žádáme v rámci změny prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňujících realizaci záměrů posilujících zastoupení občanské vybavenosti území. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny *Přípustného využití* s následujícím sdělením:

„stavby a zařízení občanské vybavenosti s prokazatelnou funkční vazbou na hlavní využití“

Úpravou funkčních podmínek využití plochy dojde k rozšíření spektra způsobů využití a posílení smíšeného charakteru jinak monofunkční dopravní plochy. Umožnění vzájemné prolínání slučitelných funkcí mj. přispívá k udržitelnosti a využitelnosti nejen na úrovni dílčích funkčních ploch a lokalit ale i na úrovni širšího území.

Zohledněním naší připomínky primárně přispěje k vytvoření podmínek pro dočasné využití, popř. postupnou konverzi nevyužitých monofunkčních ploch pro železniční dopravu. Primárně se jedná o dopravní areály železniční dopravy, popř. jejich části (depa, opravny, překladiště aj.), jež vzhledem k transformaci a restrukturalizaci železniční dopravy reflektované mj. snížením plošné potřeby pro její provoz pozbyly svého původního využití. Vzhledem k jejich četnému umístění v rámci urbanizovaných částí území a jejich plošnému rozsahu se mnohdy jedná o významné vnitřní stavební rezervy zastavěného území. Vytvoření podmínek pro opětovné využití této rezervy přispěje ke snížení tlaků daných potřebami na stavební rozvoj urbánních funkcí, jež mají územní průmět ve formě expanzivního rozvoje urbanizovaných částí území.

Občanská vybavenost – její zastoupení v území a kvalita, je ze své podstaty jedním z indikátorů kvality obytného prostředí. Nejen z tohoto důvodu je účelné stávající vybavenost chránit a cíleně usilovat o její koncepční a koordinovaný rozvoj. Rozvoj občanské vybavenosti, příp. jiných funkcí je z hlediska využití částí území, které v kontextu vývoje území pozbyly svého původního využití (mj. plochy brownfieldů), vhodnou příležitostí pro jeho regeneraci či úplnou transformaci a nalezení smysluplného způsobu využití území vedoucího k jeho znovuzapojení do fungování území v širším kontextu. Požadavky na účelný rozvoj občanské vybavenosti jsou mj. zakotveny i v nadřazených dokumentech územního plánování a územního rozvoje na různých měřítkových úrovních (politika územního rozvoje, zásady územního rozvoje aj.).

Rozvoj vybavenosti je účelné podněcovat zejm. v oblastech funkčních a dopravních jader území, jakým je např. vlakové nádraží (budova nádražní budovy) a navazující území.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení vybavenosti a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DI-D lze zajistit omezením funkčního využití pro účely vybavenosti a to ve formě absolutní (do X m²) nebo relativní (do X % plochy DI-D).

Připomínka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy

Stávající stav: viz. *Stávající stav Připomínky č. 1*

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DI-D žádáme v rámci změny prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňujících realizaci záměrů využívajících a posilujících výrobní potenciály území. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny *Přípustného využití* s následujícím sdělením:

„stavby a zařízení pro drobnou výrobu a nevýrobní činnosti pod podmínkou, že nebudou mít negativní vliv na hlavní využití“

viz. první a druhý odstavec *Navrhovaného stavu Připomínky č. 1*

Mj. dojde k vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšíření produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšení pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemků na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupních komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení výroby a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DI-D lze zajistit omezením funkčního využití pro účely výroby a to ve formě absolutní (do X m²) nebo relativní (do X % plochy DI-D).

Přípomínka č. 3: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah

Stávající stav:

viz. *Stávající stav Přípomínky č. 1*

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DI-D žádáme v rámci změny prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňující realizaci staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny *Přípustného využití* s následujícím sdělením:

„stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah“

Vyrobená elektrická energie nebude využita ke komerčním účelům. Energie bude sloužit výhradně pro pokrytí potřeb na zásobování elektrickou energií spojených s provozem železniční dopravy. Tím bude mj. přispíváno k diverzifikaci energetického mixu přispívající ke zvyšování stability provozu energetické soustavy a posilování míry zastoupení „zelené energie“ v rámci energetické soustavy. Výše uvedené požadavky na postupnou transformaci výroby energie vyplývá z republikových a mezinárodních priorit a závazků, jakými jsou např. Nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2021/1119 ze dne 30.6.2021, European Green Deal, směrnice Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2016/2284, zákon č. 201/2012 Sb., *Energetická politika Evropské unie a její prováděcí předpisy*, (2015; „K výzvam, jimž EU čelí v oblasti energetiky, patří rostoucí závislost na dovozu, ... výzvy spojené s rostoucím podílem obnovitelných zdrojů energie a potřeba větší transparentnosti...“), *Státní energetická koncepce* (2015), *Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu* (2015), *Národní akční plán České republiky pro energii z obnovitelných zdrojů* (2016), *Politika územního rozvoje České republiky* (2021; „...Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů,...) aj.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DI-D lze zajistit omezením funkčního využití pro účely energetiky a to ve formě absolutní (do X m²) nebo relativní (do X % plochy DI-D).

Připomínka č. 4: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 4313/15 a 4313/24, k.ú. Roudnice nad Labem z funkce dopravní na funkci výroby

Stávající stav:

Dle platného územního plánu je v rozsahu pozemků stabilizována *Plocha dopravní infrastruktury drážní* (DI-D), jejíž hlavní funkční náplní je zajišťování podmínek pro provoz a rozvoj železniční dopravy v území. Stávající funkční využití pozemků vychází zejm. z majetkoprávních vztahů, historických souvislostí a kontextu místa, kdy byly předmětné pozemky využívány pro zajišťování provozních potřeb přilehlého nádraží. S transformací a restrukturalizací železniční dopravy došlo mj. i ke snížení plošných a funkčních požadavků na provozní a funkční zázemí vlakové dopravy. V souvislosti s tím pozbyly předmětné pozemky svého původního využití. Pozemky jsou součástí zastavěného území.

Poloha pozemků a současné vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje jejich napojení na veřejnou infrastrukturu.

Dle prověření skutečného stavu území, jež byl identifikován na základě terénního průzkumu a dostupných materiálů, je součástí dvojice pozemků samostatně katastrováná přízemní stavba (pozemek parc. č. 4313/15, k.ú. Roudnice nad Labem), jež v minulosti sloužila jako provozní zázemí drážní dopravy. V současnosti slouží jako skladový prostor výrobních služeb. Zbýlá část je zpevněná a je využívána jako parkovací, pojezdová a manipulační plocha.

Současný způsob využití s ohledem na polohu pozemků uvnitř urbanizovaného území ovšem z našeho pohledu dostatečně nereflektuje jejich skutečný potenciál.

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci změny prověřit možnost změny funkčního využití předmětných pozemků ze stávajícího dopravního využití plochy DI-D na plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby.

S ohledem na plošný rozsah, umístění a převážně nezastavěný charakter pozemků se jedná o vnitřní stavební rezervu zastavěného území. Stabilizovaná plocha železniční dopravy, jejíž vymezení je s ohledem na současné i výhledové rozvojové záměry dráhy nerelevantní, značně omezuje nebo zcela vylučuje realizaci určitých záměrů směřujících k rozvoji území. Akceptováním a zohledněním naší připomínky dojde k vytvoření podmínek pro znovuvyužití vnitřní rezervy za účelem využití a rozvoje výrobních potenciálů území. To přispěje k intenzifikaci využití zastavěného území a souvisejících infrastruktur, zejm. dopravní a technické.

Vytvoření podmínek pro intenzifikaci a využitelnost zastavěného území má mj. zásadní průsměr na potřeby vymezování nových rozvojových ploch v exponovaných polohách zastavěného území. V souvislosti s potřebou vymezování ploch s rozdílným způsobem využití pro stabilizaci a rozvoj městských struktur a urbánních funkcí tak roste tlak na vymezování nových ploch změn – zastavitelné plochy a plochy přestavby. Ve vazbě na vymezování nových rozvojových ploch v periferních oblastech a exponovaných oblastech urbanizováno území, které usilují o pokrytí potřeby rozvojových ploch, dochází k expanzivnímu rozrůstání sídla do okolní krajiny. V důsledku toho je generována potřeba na doplňování a rozvoj veřejné infrastruktury v nových lokalitách, zejm. dopravní a technické infrastruktury, a zároveň jsou zvyšovány nároky na trvalé odnětí zemědělského půdního fondu, jehož ochrana je veřejným zájmem. S ohledem na výše zmiňované lze garantovat, že změna funkčního využití nekoliduje se zájmy ochrany přírody a krajiny. Naopak vytvořením podmínek pro hospodárné využití zastavěného území usiluje o její ochranu a ochranu nezastavěného území.

Pro ochranu a rozvoj výroby v území územní plán vymezuje čtyři plochy s rozdílným způsobem využití a to *Plochy smíšené výrobní* (SM-V), *Plochy drobné a řemeslné výroby, služeb* (VD), *Plochy výroby zemědělské a lesnické* (VZ) a *Plochy průmyslové výroby a sklady* (VP). Pro uvedené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny různé způsoby funkčního využití – ve formě funkčních regulativů, a různé charakterystiky zástavby – ve formě podmínek prostorového uspořádání.

Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemků, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jejich využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího území preferujeme vymezení **Plochy smíšené výrobní (SM-V)**.

Smíšené plochy v rámci sebe integrují vzájemně slučitelné funkce. Do ploch smíšených výrobních jsou k výrobním činnostem typicky integrovány činnosti související s prodejem, administrativou, službami aj. S ohledem na relativně široké spektrum činností a záměrů, jež lze v rámci ploch smíšených realizovat, dává aktérům v území možnost flexibilněji reagovat na aktuální potřeby území bez zbytečných časových prodlev a byrokratických procesů. Konkrétně se může jednat např. o pořízení změny územního plánu, jejíž potřeba by vyvstala v souvislosti s konkrétním rozvojovým záměrem.

Mj. dojde k vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšířením produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšením pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemků na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupních komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.

S ohledem na stanovené regulativy plochy SM-V je změna funkčního využití pozemků na tuto plochu slučitelná s navazujícími způsoby funkčního využití. Umožňované funkce a činnosti stanovené pro plochu SM-V nekolidují s přímo navazujícími plochami ani plochami širšího okolí.

S ohledem na povahu území, změnu funkčního využití (z dopravní funkce na funkci výrobní) a meto-diku platného ÚP je současně generována potřeba vymezení plochy změny. Nově vymezovaná zastavitelná plocha se nachází uvnitř zastavěného území a není proto podmíněna zábořem zemědělského půdního fondu. Navýšení celkových kapacit ploch výroby ve formě rozšíření ploch pro její rozvoj v rozsahu předmětných pozemků o 0,64 ha může být kompenzováno redukcí jiné plochy pro rozvoj výroby, jež je v přímé nebo nepřímé kolizi s hodnotami území, např. krajinnými.

Napojení pozemků na veřejné sítě dopravní a technické infrastruktury je umožněno z okolních vedení infrastruktur. Ve vazbě na celkovou kapacitu pozemků, jež je stanovena v závislosti na plošné výměře pozemků, obecně platných regulativech prostorového uspořádání a podmínkách prostorového uspořádání daných ÚP, lze deklarovat, že změnou funkčního využití nedojde k zásadnímu navýšení intenzity zatížení dopravní a technické infrastruktury. V souvislosti se změnou využití tedy nehrozí zvýšení finančních nákladů ze strany města spojených se zkvalitňováním a zkapacitňováním dopravní a technické infrastruktury.



Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu platného územního plánu

Přípomínka č. 5: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 4314/23 a 4314/24, k.ú. Roudnice nad Labem z funkce dopravní na funkci výroby

Stávající stav: viz. první a druhý odstavec *Stávajícího stavu Přípomínky č. 4*

Dle prověření skutečného stavu území, jež byl identifikován na základě terénního průzkumu a dostupných materiálů, jsou pozemky částečně zpevněné.

Současný způsob využití s ohledem na polohu pozemků uvnitř urbanizovaného území ovšem z našeho pohledu dostatečně nereflexuje jejich skutečný potenciál.

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci změny prověřit možnost změny funkčního využití předmětných pozemků ze stávajícího dopravního využití plochy DI-D na plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby.

viz. první až třetí odstavec *Navrhovaného stavu Přípomínky č. 4*

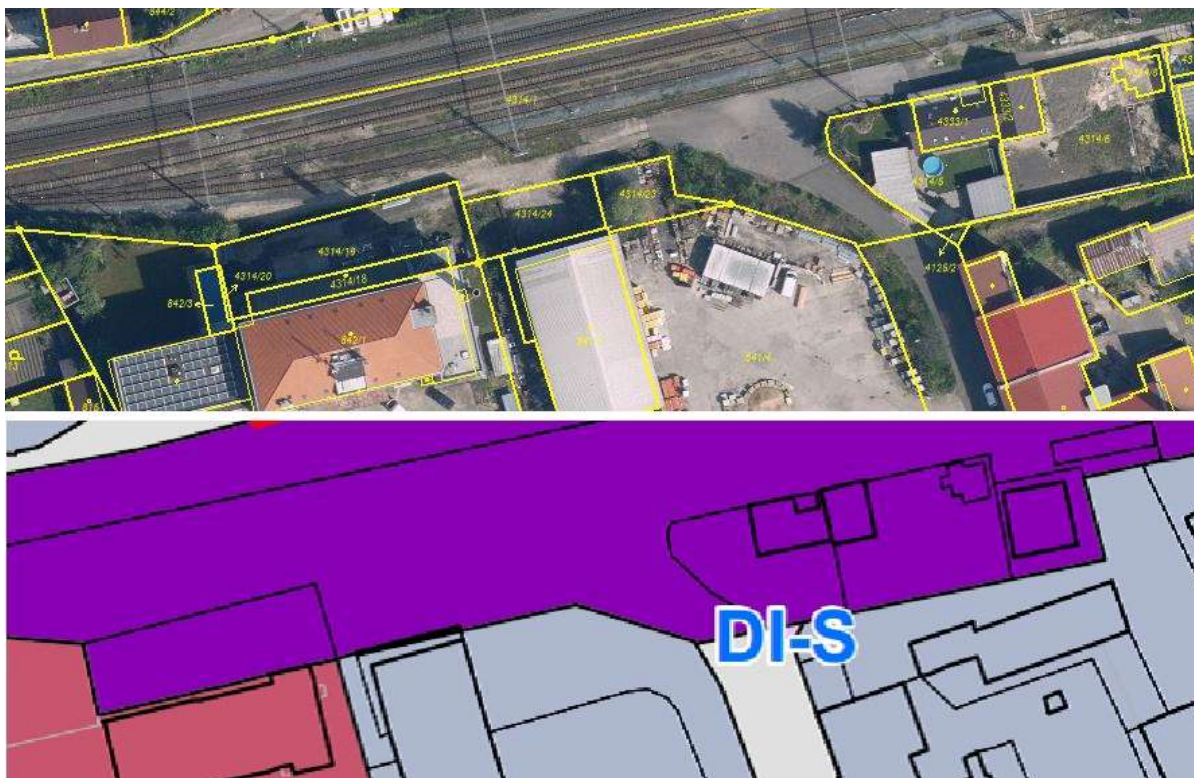
Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemků, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jejich využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího území preferujeme vymezení **Plochy průmyslové výroby a sklady (VP)**.

viz. pátý až osmý odstavec *Navrhovaného stavu Přípomínky č. 4*

Prakticky se nejedná o zcela nové vymezení plošně a funkčně segregované plochy s rozdílným způsobem využití v území, ale o rozšíření stabilizované plochy výroby totožného charakteru (VP) na sousedních pozemcích. Tento argument je z našeho pohledu relevantním precedencem, jež dokládá možnost rozvoje výroby v daném území a jeho vhodnost pro realizaci záměrů souvisejících s výrobou.

S ohledem na povahu území, změnu funkčního využití (z dopravní funkce na funkci výrobní) a metodiku platného ÚP je současně generována potřeba vymezení plochy změny. Nově vymezovaná zastavitelná plocha se nachází uvnitř zastavěného území a není proto podmíněna zábořem zemědělského půdního fondu. Navýšení celkových kapacit ploch výroby ve formě rozšíření ploch pro její rozvoj v rozsahu předmětných pozemků o 0,05 ha může být kompenzováno redukcí jiné plochy pro rozvoj výroby, jež je v přímé nebo nepřímé kolizi s hodnotami území, např. krajinnými.

viz. desátý odstavec *Navrhovaného stavu Přípomínky č. 4*



Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu platného územního plánu

Přípomínka č. 6: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 879/4, 879/5, 879/6, 879/7 a 879/20, k.ú. Roudnice nad Labem z funkce dopravní na funkci výroby
Stávající stav:

Dle platného územního plánu jsou v rozsahu pozemků stabilizovány *Plochy rekreace – zahrádkové osady do 25 m²* (RZ1) – majoritně, a *Plochy dopravní infrastruktury drážní* (DI-D). Stabilizování plochy DI-D, jejíž hlavní funkční náplní je zajišťování podmínek pro provoz a rozvoj železniční dopravy v území, vychází zejm. z majetkoprávních vztahů, historických souvislostí a kontextu místa, kdy byla předmětná část pozemků využívána pro zajišťování provozních potřeb železniční dopravy. Pozemky jsou součástí zastavěného území.

Poloha pozemků a současné vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje jejich napojení na veřejnou infrastrukturu.

Dle prověření skutečného stavu území, jež byl identifikován na základě terénního průzkumu a dostupných materiálů, jsou pozemky využívány jako plochy pro individuální rekreaci (zahrádky).

Současný způsob využití s ohledem na polohu pozemků uvnitř urbanizovaného území ovšem z našeho pohledu dostatečně nereflexuje jejich skutečný potenciál.

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci změny prověřit možnost změny funkčního využití předmětných pozemků ze stávajícího dopravního využití plochy DI-D na plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby.

viz. první až třetí odstavec *Navrhovaného stavu Přípomínky č. 4*

Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemků, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jejich využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího území preferujeme vymezení ***Plochy smíšené výroby (SM-R)***.

viz. pátý až osmý odstavec *Navrhovaného stavu Přípomínky č. 4*

S ohledem na povahu území, změnu funkčního využití (z dopravní funkce na funkci výroby) a metodiku platného ÚP je současně generována potřeba vymezení plochy změny. Nově vymezovaná zastavitelná plocha se nachází uvnitř zastavěného území a není proto

podmíněna zábořem zemědělského půdního fondu. Navýšení celkových kapacit ploch výroby ve formě rozšíření ploch pro její rozvoj v rozsahu předmětných pozemků o 0,28 ha může být kompenzováno redukcí jiné plochy pro rozvoj výroby, jež je v přímé nebo nepřímé kolizi s hodnotami území, např. krajinnými.

viz. desátý odstavec *Navrhovaného stavu Připomínky č. 4*



Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu platného územního plánu

Připomínky mají partikulární charakter – jejich zohledněním nebude měněna ani dotčena základní koncepce rozvoje území a jeho hodnot, popř. další navazující koncepce územního plánu. Navrhované připomínky tyto koncepce respektují a svým řešením na ně navazují.

Naše připomínky se přímo netýkají řešení pořizované Změny č. 12. Ovšem s ohledem na charakter obsahu, kdy není dotčen veřejný zájem, nejsou dotčena vlastnická práva a navrhované úpravy mají partikulární charakter bez zásadní změny řešení, tj. stanovené koncepce územního plánu nejsou dotčeny ani měněny, se dle výkladu MMR jedná o nepodstatnou úpravu změny územního plánu. V takových případech na základě dosavadních zkušeností může za určitých podmínek dojít k zohlednění podaných připomínek i v rámci předmětné změny. V takovém případě by se předešlo generování nových byrokratických procesů v souvislosti s pořízením nové změny územního plánu vyvolané výše uvedenými připomínkami.

Připomínky lze zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarovány a zakotveny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování – § 38 a 39 zák. č. 283/2021 Sb. (Stavební zákona).

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(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.

(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.

Připomínky nekolidují se stávajícím ani budoucími záměry ČD ani Správy železnic (IČO 70994234). Záměry jsou respektovány.

Vyhodnocení připomínek: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: změnou se nemění žádné funkční využití ani podmínky dohodnuté při zpracování územního plánu a jeho změnách, Změna č. 13 je pouze konverzí na standard vybraných částí, nenavrhuje žádné nové využití ani žádné nové plochy pouze tzv. překlápí názvosloví jednotlivých ploch. Změna je pořizována zkráceným způsobem v pořizování tj. zastupitelstvo rozhodlo o jejím obsahu na základě vlastního podnětu. Na základě tohoto obsahu, které je zadáním projednaným s dotčenými orgány z hlediska vlivů na životní prostředí byl pak zpracován návrh změny a také požádáno o dotaci, kterou město obdrželo.

Připomínka č. 1: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení občanské vybavenosti v plochách drážní dopravy;

- připomínce není možné vyhovět není v souladu se zadáním změny, nejedná se o standardizaci plochy s rozdílným způsobem využití, ale o změnu funkčního využití. Plochy (DD) dopravy drážní zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště viz metodika ke standardizaci územních plánů a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov

- město přijalo zásady na zhodnocování pozemků s ohledem na nedostatečnou technickou infrastrukturu zejména kanalizační stoky a ČOV a dále zásady pro výstavbu ve městě a s každým jednotlivým navrhovatelem bude uzavírat plánovací smlouvy tak aby zajistilo současnou a již známou poptávku po výše zmíněných komoditách proto navýšení v rámci regulativu a rámci změny, která neřeší funkční využití jednotlivých ploch a o které zastupitelstvo města nerozhodlo není možné.

Připomínka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy;

- připomínce není možné vyhovět není v souladu se zadáním změny, nejedná se o standardizaci plochy s rozdílným způsobem využití, ale o změnu funkčního využití. Plochy (DD) dopravy drážní zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště viz metodika ke standardizaci územních plánů a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov

- město přijalo zásady na zhodnocování pozemků s ohledem na nedostatečnou technickou infrastrukturu zejména kanalizační stoky a ČOV a dále zásady pro výstavbu ve městě a s každým jednotlivým navrhovatelem bude uzavírat plánovací smlouvy tak aby zajistilo současnou a již známou poptávku po výše zmíněných komoditách proto navýšení v rámci regulativu a rámci změny, která neřeší funkční využití jednotlivých ploch a o které zastupitelstvo města nerozhodlo není možné.

Připomínka č. 3: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah;

- *připomínce není možné vyhovět není v souladu se zadání změny, nejedná se o standardizaci plochy s rozdílným způsobem využití, ale o změnu funkčního využití. Plochy (DD) dopravy drážní zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště viz metodika ke standardizaci územních plánů a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov*
- *některé stavby obnovitelných zdrojů energie lze realizovat při dodržení podmínek jako drobné stavby v souladu s regulativem ploch dopravy drážní*

Připomínka č. 4: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 4313/15 a 4313/24, k.ú. Roudnice nad Labem z funkce dopravní na funkci výroby;

- *připomínce není možné vyhovět není v souladu se zadání změny, nejedná se o standardizaci plochy s rozdílným způsobem využití, ale o změnu funkčního využití. Plochy (DD) dopravy drážní zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště viz metodika ke standardizaci územních plánů a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov*
- *město přijalo zásady na zhodnocování pozemků s ohledem na nedostatečnou technickou infrastrukturu zejména kanalizační stoky a ČOV a dále zásady pro výstavbu ve městě a s každým jednotlivým navrhovatelem bude uzavírat plánovací smlouvy tak aby zajistilo současnou a již známou poptávku po výše zmíněných komoditách proto navýšení v rámci regulativu a rámci změny, která neřeší funkční využití jednotlivých ploch a o které zastupitelstvo města nerozhodlo, není možné.*

Připomínka č. 5: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 4314/23 a 4314/24, k.ú. Roudnice nad Labem z funkce dopravní na funkci výroby;

- *připomínce není možné vyhovět není v souladu se zadání změny, nejedná se o standardizaci plochy s rozdílným způsobem využití, ale o změnu funkčního využití. Plochy (DD) dopravy drážní zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště viz metodika ke standardizaci územních plánů a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov*
- *město přijalo zásady na zhodnocování pozemků s ohledem na nedostatečnou technickou infrastrukturu zejména kanalizační stoky a ČOV a dále zásady pro výstavbu ve městě a s každým jednotlivým navrhovatelem bude uzavírat plánovací smlouvy tak aby zajistilo současnou a již známou poptávku po výše zmíněných komoditách proto navýšení v rámci regulativu a rámci změny, která neřeší funkční využití jednotlivých ploch a o které zastupitelstvo města nerozhodlo není možné.*

Připomínka č. 6: prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 879/4, 879/5, 879/6, 879/7 a 879/20, k.ú. Roudnice nad Labem z funkce dopravní na funkci výroby

- *připomínce není možné vyhovět není v souladu se zadání změny, nejedná se o standardizaci plochy s rozdílným způsobem využití, ale o změnu funkčního využití. Plochy (DD) dopravy drážní zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště viz metodika ke standardizaci územních plánů a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov*

- město přijalo zásady na zhodnocování pozemků s ohledem na nedostatečnou technickou infrastrukturu zejména kanalizační stoky a ČOV a dále zásady pro výstavbu ve městě a s každým jednotlivým navrhovatelem bude uzavírat plánovací smlouvy tak aby zajistilo současnou a již známou poptávku po výše zmíněných komoditách proto navýšení v rámci regulativu a rámci změny, která neřeší funkční využití jednotlivých ploch a o které zastupitelstvo města nerozhodlo není možné.

- **NET4GAS, s.r.o.**, ze dne 14.2.2025, č.j. 1636/25/OVP/N, MURCE/7695/2025 ze dne 18.2.2025

NEZASAHUJE do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

Vyhodnocení připomínky: vzata na vědomí

Odůvodnění: oprávněný investor ve své připomínce pouze uvádí, že se návrh změny se nedotýká bezpečnostních či ochranných pásem technické infrastruktury, kterou má ve své správě, proto je připomínka pouze vzata na vědomí

2) Vlastníci pozemků a nemovitostí, veřejnost

- **PŘÍPOMÍNKA K NÁVRHU ZMĚNY Č. 12 ÚZEMNÍHO PLÁNU Roudnice nad Labem** uplatněná podle ustanovení § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

I. identifikační údaje pro evidenci připomínky

Jméno a příjmení / právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu: M.L.,

Datum narození / IČ: 10. června 1964

Adresa trvalého bydliště / adresa sídla: K Dubí 70, 252 09 Hradištko

III. vymezení území dotčeného připomínkou

Pozemky parcelní číslo 1944/1, 1944/4, 1944/12, 1944/13, 1946, 1953/1, 1954/4, 1954/7, 1954/8, 1954/9, 1954/10, 1954/11, 1954/12, 1954/24, 1954/25, 1954/27, 1954/29, 1954/30, 1954/31, 1954/32, 1954/34, 1954/35, 1954/36, 1954/37, 1954/38, 1954/49, 1954/54, 1954/55, 1954/56, 1954/60, 1954/61, 1954/62, 1954/64, 1954/65, 1954/68, 1954/78, 1954/79, 1955, 1956/1, 1956/3, 1957, 1960/1, 1960/3, 1961/3, 3698/1, 3698/2, 3698/6, 3698/7, 3698/9, 3702/5 uvedené na LV č. 8272 katastrální území Roudnice nad Labem [741647].

V. obsah připomínky:

Bod č. 1

V textové části změny č. 12 územního plánu Roudnice nad Labem v kapitole **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...**:

„smíšené obytné jiné (SX.1); b) přípustné - zeleň veřejná, polosoukromá i soukromá, komunitní zahrady s nepodkročitelným podílem min. 30% v rozsahu celé lokality“ žádám o doplnění textu:

; do těchto ploch se započítávají také plochy zeleně, pod kterými se nacházejí stavby nebo jejich části a stavební konstrukce, ale které mohou sloužit jako městská zeleň.

Obdobná změna (doplnění textu) se projeví také v kapitole **IA. Textová část: 9) b) přípustné - zeleň veřejná, polosoukromá i soukromá, komunitní zahrady s nepodkročitelným podílem min. 30% v rozsahu celé lokality...**

Boč č. 2

Prostorová regulace

Ve výkresové části „Schéma prostorové regulace“ žádáme o opravu zjevného překlepu. Ve vyšší hladině s maximální úrovní 216 m n. m. by měl být uveden údaj 6 NP.

Bod č. 3

Žádám o opravu termínu zastavitelnost pozemků (viz str. 73 textové části – použité pojmy) – poměr zastavěné a nezastavěné části předmětného pozemku, přičemž do zastavěné části se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

Zastavěnou plochou stavby plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Bod č. 4

V textové části str. 30 I) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním žádám o doplnění:

výška a provedení protihlukových stěn tímto není omezeno.

IV. odůvodnění připomínky:

Bod č. 1

Veškeré plochy zeleně, včetně těch uměle vytvořených, mají ve městech velký ekologický, ale i společenský a urbanistický význam. Pomáhají snižovat teplotu, protože absorbují sluneční záření a ochlazují okolí. Zadržují dešťovou vodu, čímž snižují riziko povodní a odlehčují kanalizační systém. Také zlepšují kvalitu ovzduší, protože zachytávají prach a škodlivé látky. Navíc poskytují prostor pro rostliny a drobné živočichy, což podporuje biodiverzitu. Vymezovat jako plochy zeleně pouze ty, pod kterými se nenacházejí žádné další konstrukce by nemělo žádné relevantní odůvodnění.

Bod č. 2

Jedná se o zjevný překlep. Vyšší hladině pro navrhovanou zástavbu by měl odpovídat vyšší počet nadzemních podlaží, tedy 6 NP. Výšková úroveň stávajícího terénu v majoritní části areálu je do výšky 193 m n. m. (viz podkladová studie).

Bod č. 3

Pojem zastavěné plochy by měl odpovídat § 13 odst. o) stavebního zákona.

Bod č. 4

Technické provedení případných protihlukových stěny nelze dopředu omezovat tak, aby jejich smysl tímto bodem nebyl nadměrně omezen.

Vyhodnocení připomínky: připomínce se vyhovuje

Odůvodnění: město má dlouhodobý oprávněný zájem zastavět brownfield v centru města i proto rozhodlo zastupitelstvo města z vlastního podnětu o změně územního plánu na plochy smíšené obytné městské, které umožní na místě bývalé továrny postavit novou obytnou čtvrť s komerční i nekomerční občanskou vybaveností a zelení a případně novou zastávkou vlaků, ze stanice Roudnice nad Labem - město do stanice Roudnice nad Labem Terminál. To je i důvod proč je pro toto území stanoven specifický regulativ a také prvky regulačního plánu, které vyjma plochy regulují i jednotlivé stavby. Což nám zároveň umožnilo ponechat v území některé důležité části staveb, které symbolizují toto místo jako je např. vstupní brána do areálu a tovární komín. Pro uspořádání výšek považujeme za důležité nepřekročit danou výšku nad mořem

o) Text územního plánu s vyznačením změn

V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou upravují. Červeně zvýrazněný text se Změnou č. 12 ÚP Roudnice nad Labem doplňuje a červeně zvýrazněný a přeškrtnutý text se ruší :

IA. Textová část :

- a) Vymezení zastavěného území.....str.45
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.45
- c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.47
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....str.51
- e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, **prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin**.....str.60
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu **a charakteru území**str.62
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....str.81
- ~~h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.82~~
- h) Stanovení kompenzačních opatření ~~(dle §50 odst.6 Stavebního zákona)~~ **zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena**.....str.82
- i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....str.82
- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.....str.83
- k) Stanovení **peřadí provádění** změn v území (etapizace).....str.85
- l) Vymezení architektonicky významných staveb **nebo urbanisticky významných celků**.....str.85
- m) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně **nebo v jiných právních předpisech**.....str.85
- n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....str.87

IB. Grafická část

- 1) Výkres základního členění území1 : 5.000
- 2) Hlavní výkres1 : 5.000
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....1 : 5.000

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů a průzkumů v terénu k 30.6.2007, a aktualizováno k 31.8.2024 5.2021 a je přehledně vyznačeno ve výkresu základního členění území, resp. hlavním výkresu územního plánu (dále ÚP) Roudnice nad Labem.

~~Hranice zastavěného území v zásadě kopíruje v mapách KN zachycenou hranici intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966), rozšířenou o aktuální zastavěné či jinak využívané pozemky a vymezuje vedle vlastního území sídla i samostatné lokality.~~

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V území řešeném ÚP Roudnice nad Labem se vyskytují přírodní hodnoty vázané především na vodní tok řeky Labe, významnou esteticky dominující krajinnou zeleň od městského parku přes Krabčickou oboru až k Řípu a dále urbanistický soubor městské památkové zóny i jednotlivé prvky kulturního dědictví, odrážející historické souvislosti vývoje řešeného území. Katastrální území Roudnice nad Labem je součástí území ochranného pásma Národní kulturní památky Říp, jeho centrální část je městskou památkovou zónou a ve městě je registrována a v návrhu respektována celá řada nemovitých kulturních památek (viz koordinační výkres).

Koncepce rozvoje města Roudnice nad Labem (viz hlavní výkres) vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jednak z požadavku vymezení rozvojových ploch s hlavním cílem stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené produkční krajině. Jednoznačnou prioritou návrhu před extenzivním rozvojem je regenerace stávajících fondů, využití proluk a dostavba okrajových částí na stávající zástavbu plynule navazujících.

Změnou č. 1 ÚP Roudnice nad Labem jsou zastavitelné plochy rozšířeny jen o jediný pozemek uvnitř zastavěného území – ~~lokalita 1/2 plocha T.1-2~~, u ~~lokality 1/4 plochy Z.1-1~~ se jedná pouze o změnu funkčního začlenění již v ÚP zakotvené rozvojové plochy Z.35.

Změna č. 2 ÚP Roudnice nad Labem v ~~lokalitě 2/1 ploše T.2-1~~ je pouze změnou plochy bydlení v bytových domech (BM) na plochu bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI) při respektování ochranných pásem.

Změna v ~~lokalitě 2/2 ploše Z.2-2~~, tj. změna ploch smíšených obytných městských (SM-M), resp. ploch bydlení v bytových domech (BM), navrhovaných jako doplnění stávající hromadné bytové zástavby sídliště Hracholusky, na plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K), resp. malá a střední (OV-KM) však vedle zásahu do koridoru ochranného pásma elektrického vedení bude mít negativní dopad i na krajinný ráz, přilehlou obytnou zástavbu a celkovou dopravní situaci v území.

Zastavitelné plochy jsou Změnou č. 3 rozšířeny jen v minimálním rozsahu o plochy pro bydlení (~~lokality plochy 3/3-Z.3-3, 3/13-Z.3-13 a 3/15-Z.3-15~~), plochu pro rozšíření hřbitova (~~3/18 Z.3-18~~) a plochu pro rozšíření skládkového dvora (~~3/5 Z.3-5~~). Vzhledem k umístění ~~lokalit ploch 3/3-Z.3-3, 3/13-Z.3-13 a 3/15-Z.3-15~~ na exponovaném krajinném horizontu může mít případná zástavba negativní dopad na krajinný ráz a také být ovlivněna dopravní situací v předmětném území - proto bude vypracována územní studie, jejímž úkolem bude tyto dopady minimalizovat. V ostatních případech se jedná pouze o změnu funkčního začlenění stávajících ploch zastavěného území, tedy ploch ~~přestavby transformačních - lokality plochy 3/7 T.3-7, 3/17 T.3-17~~, resp. změny z ploch zeleně na zastavitelné plochy uvnitř vymezeného zastavěného území – ~~lokality plochy 3/12 T.3-12, 3/16 T.3-16 a 3/20 T.3-20~~.

Vedle toho jsou v návrhu vymezeny i dvě plochy územních rezerv – ~~lokalita 3/4 R.3-4~~ pro rekreaci na plochách přírodního charakteru (RN) a ~~v lokalitě 3/10 R.3-10~~ územní rezerva pro funkci smíšenou obytnou městskou na ploše bývalého průmyslového areálu v centru města a koridor územní rezervy pro plochy dopravní infrastruktury a to zejména jako ochrana tohoto území pro dlouhodobě definované zájmy.

Změnou č. 4 ÚP Roudnice nad Labem jsou zastavitelné plochy rozšířeny jen v minimálním rozsahu o plochu pro bydlení ~~Z.4-1 (lokalita 4/1)~~, vzhledem k jejímu umístění na exponovaném krajinném horizontu však může mít případná zástavba negativní dopad na krajinný ráz a také být ovlivněna dopravní situací v předmětném území. Proto vlastník pozemku musí zajistit eliminaci negativních vlivů případné zástavby na přírodní hodnoty a krajinný ráz a zároveň eliminaci negativních vlivů z dopravní stavby na případnou obytnou výstavbu. Návrh vedení cyklostezky z Roudnice nad Labem přes Nové Dvory, Doksany až do Litoměřic pak bude mít pozitivní dopad na rozvoj rekreačních aktivit v řešeném území (~~část Z.4-2~~).

U ~~lokality plochy 5/2 Z.5-2~~ Změny č.5 ÚP Roudnice nad Labem se jedná pouze o změnu funkčního využití stabilizované plochy výroby a skladování (VP) na plochu smíšenou obytnou městskou (SM-M), což z hlediska celkové koncepce využití území je změna pozitivní.

Změnou č. 6 ÚP Roudnice nad Labem jsou zastavitelné plochy rozšířeny o novou plochu pro bydlení (BI) - ~~lokalita plocha 6/4 Z.6-1~~, a to o pozemek parcelní číslo 3963/1, který se však nalézá v těsném kontaktu se stávající křižovatkou silnic II/240 a III/24049. Požadované využití nahrazuje původní koncepční návrh ochranné a izolační zeleně (ZO), chránící obytnou zástavbu od negativních vlivů z dopravy. Předmětný pozemek se dále nachází ve 2. zóně ochranného pásma národní kulturní památky Říp, kde není přípustné zásadně měnit dochovaný vzhled krajiny pod Řípem a strukturu a vzhled jejího osídlení.

Změnou č. 7 ÚP Roudnice nad Labem jsou do zastavitelných, resp. ~~přestavbových transformačních~~ ploch zahrnuty pozemkové parcely č.4028/2,4028/4 a 4028/5 pro výstavbu 1RD bez zásadního dopadu na urbanistickou koncepci územního plánu (~~Z.7-1, T.7-1~~).

Ve Změně č. 8 ÚP Roudnice nad Labem se v ~~lokalitě ploše 8/2 Z.8-2~~ opětovně mění využití dříve vymezené a ve Změně č.1 (~~Z.1/1~~) již měněné plochy pro bydlení, tentokrát zpět na plochy bydlení v rodinných domech (BI). V lokalitě 8/4 se jedná o změnu účelu stabilizované plochy z OV na BI, a to na základě provedené rekolaudace bývalé MŠ na RD. U lokalit 8/5 se jedná společně o úpravu prostorových podmínek pro využití ploch rekreace – zahrádkové osady (R-Z), podrobněji v kapitole f). V ~~lokalitě ploše 8/3 Z.8-3~~ se tak jako v prvním případě jedná pouze o změnu zařazení již navrhované plochy Z55 pro sport a rekreaci (OV-S) na plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) bez zásadní změny jejího možného využití, tj. každodenní rekreaci obyvatel.

Změnou č. 9 ÚP Roudnice nad Labem se mění využití stávajících nebo již dříve vymezených ~~přestavbových transformačních~~ ploch ve prospěch bydlení a smíšených funkcí. Dílčí dostavby či přestavby proluk, nevyužitých či jinak využitých ploch v zastavěném území představují ~~lokality plochy 9/12-9/17 T.9-12 – T.9-17~~, v lokalitě 9/2 se ruší vymezení územní rezervy R.3/10. Extenzivní rozvoj tak představují ~~lokality plochy 9/3, 9/4, 9/5 T.9-3, T.9-4, T.9-5~~, které jsou však situovány ve vymezeném zastavěném území a jedná se tedy o zahuštění stávající struktury při stejném funkčním využití. Na dosud nezastavěné plochy expanduje zástavba v jediné lokalitě – územní rezervě ~~R9/18 R.9-18~~, jejíž hlavní náplní je bydlení, doplněné vzhledem k jejímu umístění a rozsahu plochami smíšenými, nezbytného občanského vybavení a veřejných prostranství s významným podílem zeleně k rekreačnímu vyžití obyvatel, přičemž tyto plochy mají nezastupitelný význam při celkové kompozici nového městského celku bez negativního ovlivnění hodnot území - krajinného rázu a pohledových horizontů. Tato rozsáhlá rozvojová plocha je proto podmíněna zpracováním územní studie, která v odpovídající podrobnosti stanoví urbanistickou koncepci území a vyřeší obsluhu a napojení celé lokality na stávající systém dopravní a technické infrastruktury.

Změnou č. 10 ÚP Roudnice nad Labem se mění využití, resp. podmínky využití již dříve vymezených rozvojových ploch, výjimku představuje jen ~~lokalita~~ plocha 10/2 Z.10-2, kde je místo ochranné a izolační zeleně vymezena nová zastavitelná plocha pro smíšenou zástavbu.

Předmětem Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je vedle převodu vybraných částí územního plánu na jednotný standard v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu také změna funkčního využití nevyužívaných ploch bývalých Roudnických strojírén a sléváren z ploch průmyslové výroby a skladů na plochy smíšené obytné s doplněním prvků regulačního plánu.

c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ~~transformačních~~ ploch, ~~přestavby~~ systému veřejných prostranství a sídelní zeleně

Hlavní zásadou celkové urbanistické koncepce nového ÚP Roudnice nad Labem je kontinuita vývoje sídelní struktury města a obnova jeho dochovaných hodnot při nabídce možnosti jejich rozvoje. Návrh tak sestává nejen z vymezení ploch pro novou výstavbu, ale především z návrhu regenerace domovního fondu i ostatních tradičních prvků a hodnot urbanistické struktury. Návrh rozvojových ploch je uvažován jako dlouhodobá prostorová limita zastavitelného obvodu města, prioritně však musí být vyvinut tlak na záchranu (regenerace či přestavba) stávajících fondů před extenzivním přelitím výstavby na volné plochy. Cílem je zejména ochrana krajiny a ZPF a zamezení vzniku nevyužívaných a často devastovaných lokalit uvnitř sídla (např. výrobní areály, kde je vhodná obnova původní funkce, ještě lépe pak orientace na drobnou podnikatelskou činnost v oblasti výrobních a nevýrobních služeb apod.).

Změnou č. 1 ÚP Roudnice nad Labem se mění u ~~lokality 1/1~~ plochy Z.1-1 funkční zařazení rozhodující části zastavitelné plochy Z.35 z ploch bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) na opět plochy obytné – bydlení v bytových domech (BM), resp. část pro rozšíření Domova důchodců do ploch občanského vybavení - veřejná infrastruktura, nekomerční zařízení (OV). V ~~lokalitě 1/2~~ ploše T.1-2 se jedná o změnu plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).

Změnou č. 2 ÚP Roudnice nad Labem je v ~~lokalitě 2/4~~ ploše T.2-1 změněno funkční zařazení části plochy ~~přestavby~~ transformační PT.7 z ploch bydlení v bytových domech (BM) na bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI2), přičemž zastavitelné plochy jsou vymezeny při respektování koridorů ochranných a bezpečnostních pásem.

V ~~lokalitě 2/2~~ ploše Z.2-2 se však jedná o zásah do celkové urbanistické koncepce funkčního i prostorového uspořádání ploch, kdy je požadována změna funkčního využití navržených ploch smíšených obytných městských (SM-M), resp. ploch bydlení v bytových domech (BM) a části plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) v koridoru ochranných pásem na plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K), resp. malá a střední (OV-KM) pro vybudování komerčního nákupního centra. Dochází tak k narušení navrženého funkčního i prostorového uspořádání ploch, kdy původní návrh měl zajistit doplnění stávající obytné struktury sídliště Hracholusky o přirozeně navazující funkce hromadného bydlení, resp. plochy smíšené obytné, připouštějící v odpovídající míře integraci funkcí bydlení a vybavenosti. Návrhem však dojde k značnému monofunkčnímu zatížení území na okraji stávající bytové zástavby, navíc v místě, kde jsou již plochy komerčního vybavení – monofunkční obchodní střediska kumulovány. Vedle uvedené funkční změny

tak dojde i k celkové změně prostorového uspořádání, kdy na okraji obytné zástavby vzniknou plošně rozsáhlé účelové stavby bez přirozeného měřítka a zejména dojde k výraznému zvýšení podílu zpevněných ploch (parkoviště) na úkor zeleně. To vedle značného nově a účelově vyvolaného dopravního zatížení dnes prakticky čistě obytného území bude mít negativní dopad na celkové životní prostředí předmětného území.

Změnou č. 3 ÚP Roudnice nad Labem vymezené zastavitelné plochy změn (Z), resp. ~~přestavby~~ **transformační (PT)** jsou vymezeny při respektování koridorů ochranných a bezpečnostních pásem dopravní a technické infrastruktury. Změnou č. 3 ÚP Roudnice nad Labem jsou vymezeny také 2 nové plochy územních rezerv (R) s určením jejich cílové funkce, přičemž platí stávající využití území. Případné převedení těchto ploch do platného územního plánu je možné pouze další změnou ÚP, která je podmíněna zpracováním územní studie pro každou takto vymezenou lokalitu (viz kapitola i).

PLOCHY ZMĚN :

- Z.3/-3 BI/3** výstavba RD je podmíněna ÚS k vyřešení eliminace negativních dopadů na krajinný ráz a z provozu budoucí přeložky II/240 (spolu se Z.3-13,Z.3-15)
- Z.3/-5 VP** plocha pro rozšíření skládkového dvora, dílčí korekce R2
- Z.3/-13 BI3** výstavba RD je podmíněna ÚS k vyřešení eliminace negativních dopadů na krajinný ráz a z provozu budoucí přeložky II/240 (spolu se Z.3-3,Z.3-15)
- Z.3/-15 BI3** výstavba RD je podmíněna ÚS k vyřešení eliminace negativních dopadů na krajinný ráz a z provozu budoucí přeložky II/240 (spolu se Z.3-3,Z.3-13)
- Z.3/-18 OV-H** plocha pro rozšíření hřbitova

PLOCHY ~~PŘESTAVBY~~ TRANSFORMAČNÍ :

- ~~PT.3/-6~~ BM** plochy navazující na stávající bytový dům se shodným využitím
- ~~PT.3/-7~~ SM-M** plochy bývalého průmyslového areálu (brownfield) budou transformovány na plochy smíšené městské při respektování omezení železniční tratí
- ~~PT.3/-12~~ VP** plocha pro motoristické služby – umístění autodílny musí respektovat navrhované dopravní řešení podle ÚP
- ~~PT.3/-16~~ DI-S** využití zbytkového pozemku při komunikaci na rozšíření parkovacích ploch
- ~~PT.3/-17~~ OV** plocha pro umístění hasičské zbrojnice v doprovodných plochách letiště
- ~~PT.3/-20~~ OV-S** plocha pro sport a rekreaci, vázanou na vodní tok (kotviště včetně zázemí)

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV :

- R.3/-4 RN** územní rezerva pro rekreaci na plochách přírodních (bez staveb), podmíněno ÚS
- R.3/-10 SM-M** územní rezerva – transformace bývalého průmyslového areálu v centru města (brownfield) na plochy smíšené městské, podmíněno ÚS
- R.3/-11 DI-S** koridor plochy dopravní infrastruktury jako územní rezerva (ÚR) pro možné budoucí řešení silniční dopravy v území

Změna č. 4 ÚP Roudnice nad Labem je zpracována podle schváleného Zadání na základě požadavku vlastníka pozemku p.č. 3114 (viz již dříve Změna č. 3 ÚP Roudnice nad Labem) o další extenzivní rozšíření ploch pro obytnou výstavbu (~~lokalita 4/1~~ **plocha Z.4-1**) a dále města Roudnice nad Labem na vymezení, resp. umístění cyklostezky z Roudnice nad Labem přes Nové Dvory do Litoměřic (lokalita 4/2 **a část Z.4-2**).

Změnou č. 5 ÚP Roudnice nad Labem jako plocha **přestavby transformační** je v **lokalitě ploše 5/2 Z.5-2** vymezena plocha stávajícího nevyužívaného výrobního areálu, jedná se tedy pouze o změnu funkčního využití stabilizované plochy výroby a skladování (VP) na plochu smíšenou obytnou městskou (SM-M), což přinese pozitivní zmírnění zátěže území.

Změnou č. 6 ÚP Roudnice nad Labem je vymezena zastavitelná plocha pro obytnou zástavbu (BI) na pozemku parcelní číslo 3963/1 o výměře 0,9656 ha, orná půda mimo vymezené zastavěné území v k.ú. Roudnice nad Labem (**lokalita plocha 6/4 Z.6-1**) na místě navržené plochy ochranné a izolační zeleně. Navrhované využití pozemku v přímém kontaktu se stávající křižovatkou silnic II/240 a III/24049 a zejména v prostorovém střetu se záměrem vybudování kruhové křižovatky na nové obchvatové komunikaci města Roudnice nad Labem dle platného ÚP Roudnice nad Labem a dokumentace k územnímu rozhodnutí je z hlediska celkové urbanistické koncepce nevhodné.

Změnou č. 7 ÚP Roudnice nad Labem je vymezena **přestavbová transformační** plocha **PT.7-1** na pozemkových parcelách č.4028/2 a 4028/4 a na ně navazující zastavitelná plocha **Z.7-1** na pozemkové parcele č.4028/5 pro obytnou zástavbu (BI), výstavbu 1RD s podmínkou respektování stávajících i navržených tras dopravní a technické infrastruktury a jejich ochranných pásem.

U všech lokalit Změny č. 8 ÚP Roudnice nad Labem se jedná pouze o změny využití stabilizovaných ploch (8/4), resp. již vymezených zastavitelných ploch (**Z.8-2, Z.8-3**), případně jen o úpravu prostorových podmínek využití (8/5).

Změna č. 9 ÚP Roudnice nad Labem reaguje na novou prioritu města - orientaci na sídelní charakter změnou využití stávajících nebo již dříve vymezených **přestavbových transformačních** ploch ve prospěch bydlení a smíšených funkcí – viz dále kapitola f) :

PLOCHY PŘESTAVBY TRANSFORMAČNÍ :

- | | |
|---------------------|--|
| PT.9-1 SM-M | změna účelu užívání bývalého areálu správního objektu ROSS, zahrnutého do výrobního areálu (VP), na plochy smíšené městské (SM-M) |
| PT.9-3 BI/P | je podmíněna likvidací případných zátěží z předcházejících činností zástavba sportoviště v rámci přestavbové transformační plochy PT.8 , tj. zahuštění lokality bydlení shodným využitím, podmíněno předchozí realizací zeleně a územní studií k vyřešení veřejné infrastruktury a prostorové regulace |
| PT.9-4 BI | využití zahrady za řadovou obytnou zástavbou ulice Prokopovy ke shodnému účelu |
| PT.9-5 BI/P | využití zahrady a zbytkové orné půdy ve vymezeném zastavěném území za řadovou obytnou zástavbou ulice Prokopovy ke shodnému účelu, podmíněno územní studií k vyřešení veřejné infrastruktury a prostorové regulace |
| PT.9-6 SM-M | změna zařazení stávajícího RD v Aleji 17.listopadu do sousední plochy smíšené městské (SM-M) s cílem intenzifikace využití území |
| PT.9-12 SM-M | změna dříve vymezené plochy přestavby transformační PT.21 z ploch dopravní infrastruktury silniční (DI-S) na plochy smíšené obytné městské (SM-M) při respektování ochranných a bezpečnostních pásem a max.výšky 3,0NP |
| PT.9-13 SM-M | změna stávající plochy drobné a řemeslné výroby, služeb (VD) na plochy smíšené obytné městské (SM-M) s max. výškou 3,5NP |
| PT.9-14 SM-M | změna využití stávajících proluk s funkcí zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy smíšené obytné v centrech měst (SM-C), resp. plochy smíšené obytné městské (SM-M) s podmínkami respektování umístění v záplavovém území, dodržení podlimitních hodnot hluku z železniční dopravy a zachování charakteru navazující zástavby s výškovým omezením max. 3,0NP |

- PT.9/-15 OV-KM** změna minimální část zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) v Horově parku na plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM)
- PT.9/-16 SM-C** změna pozemku - nároží Husova náměstí s funkcí zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy smíšené obytné v centrech měst (SM-C) s podmínkou respektování původní uliční čáry, tj. zastavění na hranici pozemku vůči veřejnému prostranství Husova náměstí s tím, že výška objektu nepřekročí hladinu navazující zástavby, tj. max.2,0NP se sedlovou, příp. valbovou střechou
- PT.9/-17 SM-M** změna části vymezeného veřejného prostranství (PV) Na Štěpárně na plochy smíšené obytné městské (SM-M) s podmínkou respektování původní hranice zastavění vůči náměstí Na Štěpárně s tím, že

Změna č. 10 ÚP Roudnice nad Labem mění využití, resp. podmínky využití již dříve vymezených rozvojových ploch dle uplatněných aktuálních požadavků s výjimkou **lokality plochy 10/2 Z.10-2**, kde je místo ochranné a izolační zeleně vymezena nová zastavitelná plocha o výměře 1.220 m² :

PLOCHY ZMĚN :

- Z.10/-1 BI/P** změna podmínky výškového omezení z 1NP na 2NP u dříve vymezené zastavitelné plochy (část Z.6-1)
- Z.10/-2 SM-V** změna využití části plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SM-V) je podmíněna respektováním požadavků z hlediska ochrany vodního toku, resp. vodní plochy
- Z.10/-6 VD** změna využití zastavitelné plochy Z70 z plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K) na plochy drobné a řemeslné výroby, služeb (VD)
- Z.10/-11 BI** přičlenění 56 m² zbytkové plochy do o navazujících ploch bydlení (BI)
- Z.10/-12 VD** doplnění zbytkové plochy po realizaci obchvatu pro drobnou a řemeslnou výrobu, služby (VD)
- Z.10/-13 DI-S** koridor přeložky silnice II/240 dle AZÚR ÚK vč. zrušení původní trasy

PLOCHY PŘESTAVBY-TRANSFORMAČNÍ :

- PT.10/-6 VD** změna využití plochy **přestavby transformační PT.48** z plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K) na plochy drobné a řemeslné výroby, služeb (VD)

Poznámka : lokalita 10/8 je označena indexem a pořadovým číslem změny č10 ÚP Roudnice nad Labem, přestože zde dochází pouze k uvedení územního plánu do souladu s právním stavem využití dotčeného pozemku (dle KN).

Na základě realizace dostavby jižního obchvatu města – přeložky silnice II/246 je z ÚP Roudnice nad Labem vypuštěn návrh této trasy vč. jejího zařazení do VPS a zahrnutí do ploch stabilizovaných (DI-S).

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV :

- R.3/-10 SM-M** zrušení vymezené plochy územní rezervy (**lokalita 9/2**) – transformace bývalého průmyslového areálu v centru města (brownfield)
- R.9/-18 BI,OV,ZV SM-VR** zástavba zemědělských ploch (Z) jako proluky mezi výrobními areály a zahrádkami Na Krásných Horách jižně silnice II/240 – založení nové rozvojové lokality je podmíněno přeložením VTL plynovodu a územní studií, která v odpovídající podrobnosti vymezení funkční využití území včetně prostorových regulativů, charakteru a struktury zástavby

S ohledem na rozsah návrhových ploch je navržena etapizace využití rozvojových území jako nástroj efektivního vynakládání veřejných prostředků v oblasti dopravní a technické vybavenosti území. Dalším cílem návrhu etapizace je pak eliminace náhodné urbanizace území, vycházející často spíše z okamžité dostupnosti pozemků než celkové urbanistické koncepce.

Kromě návrhu adjustace ploch, regenerace hmotově prostorové struktury i architektonických hodnot je v územním plánu jako komplexní územně plánovací dokumentaci zakotveno doplnění komunikační sítě a zařízení technické infrastruktury jako nutné podmínky pro rozvoj sídla a celého řešeného území.

V územním plánu jsou stanoveny zásady účelné regulace stavebních aktivit při návrhu rozvoje a obnovy řešeného území a zároveň jsou zde vymezeny hranice zastavitelných ploch s ohledem na ochranu životního a přírodního prostředí a reálné možnosti efektivního zainvestování rozvojových ploch technickou vybaveností.

Rozvoj sídla je navržen jednak jako regenerace stávajících ploch, resp. zástavba pro luk uvnitř zastavěného území (v grafické části označeny indexem P s přiřazeným pořadovým číslem plochy), zároveň návrh ÚP Roudnice nad Labem vymezuje nová zastavitelná území (Z) a plochy územních rezerv (R). Návrh plošného i prostorového uspořádání je patrný z hlavního výkresu.

Důležitou součástí návrhu je v souladu se zpracovaným plánem ÚSES také regenerace a rozšíření ploch veřejné a doprovodné zeleně a ochrana vymezených prvků ekologické stability krajiny. Návrh systému sídelní zeleně je zaměřen na doplnění současných ploch zeleně na veřejných prostranstvích o plochy doprovodné a izolační zeleně s přímou vazbou na kvalitní krajinnou zeleň v jihovýchodní části města (směrem k Řípu), vegetační doprovod řeky Labe a dále vymezení výrazného koridoru ochranného pásma VN v navrhované zástavbě s jeho určením jako izolační zeleň.

Z pohledu sídelní zeleně se pozitivně uplatní návrh na rozšíření hřbitova, zakotvený ve Změně č. 3 ÚP Roudnice nad Labem.

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d1) Doprava

d) 1.1. Silniční doprava

Návrh základního komunikačního systému i nadále vychází ze současného územního plánu města, tedy z polohy nového silničního mostu přes Labe na západním okraji města a nového vedení silnic II/240 a II/246 mimo zastavěné území města.

Poslední část, tj. II.stavba jižního obchvatu města, je aktuálně již dokončována. Pro přeložku silnice II/240 je Změnou č. 10 ÚP Roudnice nad Labem nově v souladu s 2. AZÚR ÚK vymezen koridor, který nahrazuje dřívější vymezení územní rezervy R3/11, a to do vzdálenější polohy od města s cílem eliminace jejího případného vlivu na zastavěné či zastavitelné plochy.

Město je z přeložky II/240 od nového mostu přes Labe napojeno křižovatkou se silnicí III/24048, Podluský pak v křižovatce se silnicí III/24618, kde dojde také k propojení dnešních silnic II/240 a II/246. Těmito stavbami bude ukončeno přeložení nadřazeného komunikačního systému silnic II.třídy zcela mimo vlastní zástavbu města, navazující síť silnic III.tříd zůstává v radiálních směrech stabilizována ve svých trasách s přímou vazbou na objíždňovou trasu kolem města.

Vlastní vnitřní základní komunikační systém města tvořený současným vedením silniční sítě ve městě je doplněn návrhem systému v rozvojovém prostoru města a to mezi Podluskami, sídlištěm Hracholusky a jižním obchvatem s napojením na stávající silnici II/240 na jižním okraji města a novou trasu obchvatu na severním okraji. Návrh koncepce komunikačního systému je doplněn místními komunikacemi k rozvojovým plochám (např. propojení Podlusk se sídlištěm Hracholusky), které základní skelet doplňují, resp. reagují na jednotlivé bodové závady.

Dopravní obsluha ~~lokality 1/1~~ plochy Z.1-1 je vyřešena v rámci ÚP Roudnice nad Labem, podrobné řešení vč. dopravy v klidu uvnitř návrhové plochy bude předmětem územní studie, jejíž zpracování je podmínkou pro využití území – viz kapitola i). Další podmínkou je rekonstrukce ulice Podluská pro realizaci výstavby na pozemcích p.č. 2312/64, 65, 66, 72, 73, 74 a 2311/79, 80, pro pozemky p.č. 2315/18 a 19 je pak podmínkou realizace místní komunikace propojující ulici Podluskou a Neklanovu (viz výkres č. 2).

Změnou č. 2 ÚP Roudnice nad Labem jsou v případě ~~lokality 2/2~~ plochy Z.2-2 dotčeny zásady dopravní obsluhy řešeného území podle platného územního plánu – navrhované připojení komerčního areálu novou křižovatkou v místě dnešní křižovatky u Sv. Václava (viz grafická část) je vloženo mezi dvě v ÚP již navržené křižovatky, připojující celé území na nadřazený dopravní systém. Požadovaným řešením tak dochází k výraznému zmenšení vzdáleností jednotlivých křižovatek - jejich úplná realizovatelnost (všech 3 křižovatek) bude tedy jednoznačně prokázána a doložena investorem před vydáním rozhodnutí o napojení vlastní lokality na nadřazený dopravní systém.

V ~~lokality 2/4~~ ploše T.2-1 se nemění dopravní napojení ploch, při výstavbě RD bude respektováno ochranné pásmo dráhy, vyznačené v koordinačním výkrese. Případná požadovaná opatření k eliminaci škodlivých vlivů z provozu dráhy bude realizovat na své náklady investor.

Změna č. 3 ÚP Roudnice nad Labem se jen minimálně dotýká silniční sítě. Součástí návrhu je doplnění parkovacích ploch (DI-S) při stávající silnici III/24049 – ~~lokality 3/16~~ plocha T.3-16 a prodloužení místní obslužné komunikace (PV) v Podluskách k obytným plochám – ~~lokality 3/3~~ Z.3-3, ~~3/13~~ Z.3-13 a ~~3/15~~ Z.3-15. S ohledem na umístění těchto ploch, zejména pak ~~lokality 3/3~~ plochy Z.3-3 kontaktně s trasou přeložky silnice II/240 (veřejně prospěšná stavba ÚP Roudnice nad Labem, ZÚR ÚK obchvat Roudnice nad Labem), je podmínkou pro vlastníky pozemků prokázání eliminace negativních vlivů z této dopravní stavby na případnou obytnou výstavbu.

~~Lokality 3/6~~ plochy T.3-6, ~~3/7~~ T.3-7, ~~3/12~~ T.3-12, ~~3/16~~ T.3-16 i ~~3/20~~ T.3-20, kde se jedná o změnu funkčního využití stávajících zastavěných ploch, jsou již tyto napojeny na stávající komunikace, v ~~lokality 3/12~~ ploše T.3-12 je plocha pro motoristické služby vymezena při respektování zakotveného dopravního řešení.

Pro výstavbu místních komunikací a zpevněných ploch budou použity povrchy, které umožní částečně zasáknutí a retenci vody.

V ~~lokality 3/7~~ ploše T.3-7 se nemění dopravní napojení ploch, při výstavbě bude respektováno ochranné pásmo dráhy a případná požadovaná opatření k eliminaci škodlivých vlivů z provozu dráhy bude realizovat na své náklady investor.

Ve Změně č. 3 ÚP Roudnice nad Labem je vymezen koridor dopravní infrastruktury CNZ.10-13 jako územní rezerva (ÚR) na severozápadním a západním okraji katastrálního území pro možné budoucí řešení silniční dopravy v území ve vazbě na ÚP Vědomice.

Případná zástavba v ~~lokality 4/1~~ ploše Z.4-1 bude napojena na stávající místní komunikaci (resp. její napojení bylo vyřešeno již ve Změně č. 3 ÚP Roudnice nad Labem). S ohledem na její umístění kontaktně s trasou přeložky silnice II/240 - veřejně prospěšnou stavbou dle platného ÚP Roudnice nad Labem je podmínkou pro vlastníka pozemku prokázání eliminace negativních vlivů z této dopravní stavby na případnou obytnou výstavbu.

V ~~lokalitě 5/2 ploše Z.5-2~~, se jedná o nové využití stávajícího, na komunikace již připojeného areálu. Podmínkou je tedy zajištění dostatečné kapacity odstavných a parkovacích míst v rámci tohoto areálu.

Požadovaná zástavba v ~~lokalitě ploše 6/4 Z.6-1~~ bude dopravně obsloužena ze stávajících místních komunikací zevnitř realizované obytné skupiny. Předmětná plocha je již v současnosti a bude i po vybudování dopravní stavby nadmístního významu zahrnuté do Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje jako veřejně prospěšná stavba b-II/246 značně zatížena nejen hlukem, ale i vibracemi, prachem a dalšími negativními vlivy z dopravy. S ohledem na tyto skutečnosti je podmínkou pro vlastníka pozemku realizace protihlukových opatření a prokázání eliminace negativních vlivů z této dopravní stavby na případnou obytnou výstavbu.

Plocha pro 1RD v ~~lokalitě ploše 7/4 Z.7-1, T.7-1~~ bude dopravně obsloužena ze stávajících místních komunikací.

~~Lokalita plochy 8/3, 8/4, 8/5 Z.8-3, Z.8-4, Z.8-5~~ Změny č. 8 ÚP Roudnice nad Labem jsou již v současnosti dopravně napojeny a změny jejich využití nevyvolají žádná nová opatření. ~~Lokalita plocha 8/2 Z.8-2~~ bude dopravně napojena z nově navrhovaného veřejného prostranství (platí pro část ~~lokality plochy~~ která není podmíněna územní studií).

Změnou č. 9 ÚP Roudnice nad Labem je respektován koridor územní rezervy ~~R3/11 R.3-11~~ s cílem zpřesnění trasy přeložky silnice II/240 do vzdálenější polohy a tím eliminace jejího případného vlivu na zastavěné či zastavitelné plochy. V lokalitách 9/1, 9/2, 9/6 a ~~plochách 9/12-9/17 T.9-12 – T.9-17~~ se mění pouze jejich využití a proto nevyvolají žádná nová opatření. ~~Lokalita plocha 9/3 T.9-3~~ bude dopravně napojena na ulici Tylovu, ~~lokality plochy 9/4 a 9/5 T.9-3 a T.9-5~~ pak budou napojeny prioritně z ulice Prokopovy. Pro ~~lokalitu plochu 9/18 R.9-18~~ bude územní studií prostorově definováno napojení na silnici II/240 Roudnice nad Labem – Krábčice s tím, že dopravní infrastruktura celé lokality v koordinaci s technickou infrastrukturou bude vyřešena v odpovídající podrobnosti územní studií.

Navrhovaná cyklostezka je vedena od hranic katastrálního území po stávajících účelových cestách s novým napojením na jejím vstupu do města (~~Z.4-2~~) – navrhuje se propojení na vedlejší komunikace města mimo silniční křižovatku s vedením pod železničním viaduktem a napojením na stávající trasu po břehu Labe.

Změnou č. 10 ÚP Roudnice nad Labem se mění pouze využití již dříve vymezených rozvojových ploch, proto tyto nevyvolají žádná nová opatření z hlediska silniční dopravy.

d) 1.2. Železniční doprava

Stávající vedení a navazující plochy železničních tratí č.090 Praha – Děčín a č. 096 Roudnice - Straškov – Zlonice jsou ve svých plochách dlouhodobě stabilizovány. Z uvažovaných záměrů se území dotýká v jižní části území koridor vysokorychlostní tratě s případnou realizací až v dlouhodobém časovém horizontu, ~~který je Změnou č.12 ÚP Roudnice nad Labem přemístěn a veden jako CNZ.ŽD1 dle 5.AZÚR ÚK.~~

d) 1.3. Letecká doprava

Plochy letecké dopravy zastoupené v území veřejným vnitrostátním letištěm (zároveň neveřejným mezinárodním) Roudnice nad Labem jsou ve svých plochách plně stabilizovány včetně vyhlášených ochranných pásem – viz grafická část.

d) 1.4. Vodní doprava

Po severním okraji řešeného území je vedena Labská vodní cesta (dolní Labe) s plavebním stupněm Roudnice nad Labem, kde dojde k úpravě plavebních komor na úkor dnešního ostrova.

d2) Technická infrastruktura

d2) 1. Záplavová území, ochrana před povodněmi

Záplavové území Labe vymezené záplavovou čarou Q_{100} (Q_{50} a Q_{20}) a aktivní zónou záplavového území bylo Změnou č. 10 ÚP Roudnice nad Labem aktualizováno (viz Koor-dinační výkres). Tato omezení nezasahují do lokalit Změny č. 10 ÚP Roudnice nad Labem s výjimkou **lokality ploch 9/14 T.9-14**, kde se však jedná o zástavbu proluk ve stávající zástavbě, pro které jsou stanoveny podmínky pro její využití (viz dále kapitola f) v souladu s prioritami nadřazených ÚPD.

Návrhy protipovodňové ochrany řeky Labe v řešeném území (levý břeh Labe) nemají územní dopad, resp. nejsou v měřítku územního plánu zobrazitelné. Je navržena úprava stávajícího tělesa trati ČD (vylepšení podloží a zajištění nepropustnosti tělesa trati v říčních km : 26,25 – 28,0).

Současně je navržen soubor technických opatření spočívající v instalaci mobilních stěn v podjezdech pod železniční trati. Uvedená protipovodňová opatření jsou navrhována na povodeň Q_{100} , s ochranou nábreží pod tělesem železniční trati se nepočítá.

d2) 2. Koncepce zásobování pitnou vodou

Vodovodní síť v řešeném území je z koncepčního hlediska stabilizována, návrhy na úpravy vodovodní sítě v řešeném území vycházejí z nutnosti zajištění zásobování rozvojových ploch vymezených územním plánem pitnou vodou.

Navrhované vodovodní řady v rozvojových plochách navazují na stávající vodovodní síť, nové řady budou kladeny ve veřejných prostorech (uličních profilech) dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a budou pokud možno zaokrouhovány.

Navržená vodovodní síť bude řešena dle příslušných oborových norem a s přihlédnutím k ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů v obytném území budou s výjimkou samostatných koncových úseků navrhovány minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m), v komerčních a industriálních plochách se minimální dimenze vodovodů pohybují od 100 do 200 mm v závislosti na zastavěné ploše a požárním zatížení objektů (vzdálenost hydrantů se v nejméně příznivém případě snižuje na 80 m od objektu a 160 m mezi sebou).

Návrh zásobování rozvojových ploch pitnou vodou :

- plochy č. Z1, Z4, Z5, Z7-Z17, Z20, Z30-Z33, Z35, Z41-Z44, Z 47, Z48, Z49, Z51, Z56, Z59, Z 61, Z62 jsou v dosahu stávajících vodovodních řadů,
- plochy č. Z2 a Z65 budou zásobovány navrhovanými vodovodními řady napojenými ze stávajícího přivaděče v ulici Kratochvílově,
- plocha č. Z18 – nutno realizovat nový přívodní řad Terezínskou ulicí v délce cca 60 m
- plocha č. Z21 – je navržena přeložka stávajícího řadu DN 150 v délce 176 m z důvodu uvolnění rozvojové plochy,
- plochy č. Z22, Z25-Z28, Z46, Z60 budou zásobovány navrhovanými vodovodními řady propojujícími stávající rozvody v ulicích 9. Května a Na Výsluní,
- plochy č. Z23, Z24 a Z45 budou zásobovány novými vodovodními řady propojujícími stávající vodovody v ulicích 9. Května a Hracholuská,
- plochy č. Z29 a Z57 budou zásobovány novými vodovodními řady propojujícími stávající vodovody v ulicích 9. Května a V Borku,
- plochy č. Z34 a Z36 budou napojeny ze stávající sítě a z navrhovaného řadu vedeného podél rozvojových ploch,

- plochy č. Z37 a Z38 budou napojeny prodloužením navrhovaných řadů sloužících pro připojení rozvojové plochy Z29,
- plochy č. Z39 a Z40 budou napojeny ze stávajícího přivaděče procházejícího přes rozvojové plochy,
- plocha č. Z59 – přes plochu prochází stávající vodovodní řad DN 200,
- plocha č. Z50 bude zásobována prodloužením stávajícího vodovodního řadu končícího u rozvojové plochy č. Z44,
- plochy č. Z53, Z54, Z58 budou zásobovány navrhovaným vodovodním okruhem napojeným na stávající řady v ulici V Borku
- lokality Změny č. 3 budou napojeny na stávající inženýrské sítě, případně prodloužením stávajících řadů (~~lokalita plochy 3/3-Z.3-3, 3/5 Z.3-5, 3/12-Z.3-12, 3/13-Z.3-13 a 3/15-Z.3-15~~)
- ~~lokalita plocha 4/4~~ Z.4-1 bude napojena na veškeré stávající inženýrské sítě jejich prodloužením (viz Změna č. 3 ÚP Roudnice nad Labem)
- ~~lokalita plocha 6/4~~ Z.6-1 bude napojena na dostupné inženýrské sítě jejich prodloužením
- ~~lokalita plocha 7/4~~ Z.7-1 bude napojena na dostupné inženýrské sítě, příp. jejich prodloužením
- ~~lokalita plochy 8/2, 8/3 a 8/4~~ Z.8-2, Z.8-3 a Z.8-4 Změny č. 8 ÚP Roudnice nad Labem budou napojeny na dostupné inženýrské sítě případně jejich prodloužením, ~~lokalita 8/5~~ nevyvolá žádná nová opatření.
- lokality Změny č. 9 ÚP Roudnice nad Labem již jsou, resp. budou napojeny na stávající sítě, zásobování vodou v ~~lokalitě ploše 9/18~~ R.9-18 bude vyřešeno územní studií
- lokality Změny č. 10 ÚP Roudnice nad Labem již jsou, resp. budou napojeny na stávající sítě – mění se pouze jejich využití bez dopadu na koncepci či kapacity

d2) 3. Koncepce kanalizace

Kanalizační síť v řešeném území je z koncepčního hlediska stabilizována, nové rozvojové plochy jsou s výjimkou dílčích úseků přímo navazujících na stávající jednotnou kanalizaci odvodněny oddílným kanalizačním systémem. Splaškové stoky jsou napojeny na stávající městskou kanalizační síť, nové dešťové stoky jsou svedeny do recipientu, odvodnění komunikací bude provedeno do systému dešťové kanalizace.

Rozvojové plochy jsou navrženy k odvodnění následujícím způsobem :

- plochy č. Z1, Z2, Z5, Z7-Z13, Z15, Z16, Z20, Z23, Z24, Z32, Z33, Z35, Z45, Z47, Z61, Z62, Z65 jsou v dosahu stávajících kanalizačních stok,
- v ploše č. Z2 je navržena dílčí přeložka stávající stoky (DN 400) v délce cca 140 m z důvodu uvolnění rozvojové plochy,
- plocha č. Z4 bude odvodněna krátkou navrhovanou stokou vedoucí podél žel. trati,
- plocha č. Z14 bude odvodněna prodloužením stáv. stoky DN 300 za železnici
- plocha č. Z17 bude odvodněna novou stokou napojenou do stávající kanalizace v ulici Třebízského,
- plocha č. Z18 bude odvodněna novou stokou napojenou do stávající kanalizace v ulici Třebízského,
- plocha č. Z21 bude odvodněna prodloužením stávající stoky z ul. 9. května v Podluskách,
- plochy č. Z22, Z25-Z28, Z46, Z60 budou odvodněny novou oddílnou kanalizací vedoucí podél vedení. Splašková stoka bude napojena do stávající čerpací stanice Hracholusky, dešťová stoka do toku Čepele.

- v plochách č. Z23, Z24 a Z45 bude provedena přeložka stávajícího výtlačného potrubí odpadních vod z důvodů uvolnění rozvojových ploch,
- plochy č. Z29 a Z57 budou odvodněny novou oddílnou kanalizací. Splašková stoka bude napojena do stávající stoky v ulici 1. Máje, dešťová stoka bude zaústěna do toku Čepele.
- plochy č. Z30, Z31 budou odvodněny prodloužením stáv. stoky v ul. Chvalínská
- plochy č. Z34 a Z36 nová oddílná kanalizace bude napojena do stávajících stok ze sídliště Hracholusky. Bude provedena přeložka stávající kanalizace v ulici Okružní z důvodu uvolnění rozvojové plochy. sítě a z navrhovaného řadu vedeného podél rozvojových ploch,
- plochy č. Z37 a Z38 budou odkanalizovány napojením do navrhovaných stok sloužících pro odvodnění rozvojové plochy Z29,
- plochy č. Z39-Z43, Z53, Z 54 a Z58 budou odvodněny novou oddílnou kanalizací. Splašková kanalizace bude napojena do stávající sítě v Podluskách, dešťové stoky budou zaústěny do toku Čepele.
- plochy č. Z48, Z51 a Z59 budou odkanalizovány novými stokami napojenými do navrhovaných stok sloužících pro odvodnění rozvojových ploch Z41 a Z43
- u ploch č. Z44, Z49, Z50 a Z56 budou vzhledem k větší vzdálenosti od recipientu srážkové vody vsakovány v rámci jednotlivých pozemků, splaškové vody budou odváděny novými stokami napojenými na stávající kanalizaci v ulici Chelčického
- lokality Změny č. 3 budou napojeny na stávající inženýrské sítě, případně prodloužením stávajících řadů (~~lokalita plochy 3/3-Z.3-3, 3/5 Z.3-5, 3/12-Z.3-12, 3/13-Z.3-13 a 3/15-Z.3-15~~)
- ~~lokalita plocha 4/4 Z.4-1~~ bude napojena na veškeré stávající inženýrské sítě jejich prodloužením (viz Změna č.3 ÚP Roudnice nad Labem)
- ~~lokalita plocha 6/4 Z.6-1~~ bude napojena na dostupné inženýrské sítě jejich prodloužením
- ~~lokalita plocha 7/4 Z.7-1~~ bude napojena na dostupné inženýrské sítě, příp. jejich prodloužením
- ~~lokalita plochy 8/2, 8/3 a 8/4 Z.8-2, Z.8-3 a Z.8-4~~ Změny č. 8 ÚP Roudnice nad Labem budou napojeny na dostupné inženýrské sítě případně jejich prodloužením, lokalita 8/5 nevyvolá žádná nová opatření
- lokality Změny č. 9 ÚP Roudnice nad Labem již jsou, resp. budou napojeny na stávající sítě, odkanalizování ~~lokalitě ploše 9/18 R.9-18~~ bude vyřešeno územní studií
- lokality Změny č. 10 ÚP Roudnice nad Labem již jsou, resp. budou napojeny na stávající sítě – mění se pouze jejich využití bez dopadu na koncepci či kapacity

d2) 4. Koncepce energetiky

Hlavní těžiště energetického zásobování Roudnici nad Labem spočívá v plošné plynofikaci města, v lokalitách kolektivní obytné zástavby jsou dva dílčí nezávislé systémy centralizovaného zásobování teplem (CZT). V celém městě jsou realizovány rozvody elektrické energie, která většinou neslouží k vytápění objektů - tento princip energetického zásobování zůstane zachován i v návrhu.

Systém centrálního zásobování teplem

V územním plánu je počítáno s návrhem plynofikace rozvojových ploch. V plochách určených pro kolektivní bytovou výstavbu navazujících na stávající území zásobované ze systému CZT (rozvojové plochy Z20, Z23, Z24, Z34) je možné energetické zásobování pro potřeby vytápění objektů řešit napojením na CZT.

Zásobování plynem

Z důvodů nutnosti uvolnění rozvojových ploch nejsou v územním plánu navrhovány přeložky VTL ani jiných plynovodních rozvodů. Nové trasy plynovodních sítí jsou navrhovány z důvodů zásobování vymezených rozvojových ploch zemním plynem a jsou až na výjimky napojeny ze středotlaké plynovodní sítě, kladeny budou ve veřejně přístupných plochách – v navrhovaných komunikacích nebo zelených pásích dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Návrh zásobování rozvojových ploch zemním plynem :

- plochy č. Z1, Z2, Z4, Z5, Z7-Z13, Z15, Z16, Z19-Z22, Z25, Z34-Z36, Z42-Z45, Z47-Z49, Z51, Z56, Z59, Z61, Z62 jsou v dosahu stávajících plynovodních řadů,
- plochy č. Z22, Z28, Z46 budou zásobovány zemním plynem novým STL plynovodem napojeným ze stávajícího řadu v ulici 9. května,
- plochy Z23, Z24 a Z45 budou zásobovány novým STL plynovodním řadem napojeným ze stávajícího řadu v ul. Hornické,
- plochy Z30 a Z31 budou zásobovány zemním plynem prodloužením stávajícího STL rozvodu v ulici Chvalínské,
- v rámci zásobování rozvojových ploch Z34-Z36 budou propojeny stávající středotlaké plynovodní rozvody v Neklanově ulici a v ulici Podluské,
- plochy č. Z29, Z37, Z43, Z53, Z54, Z57, a Z58 budou zásobovány zemním plynem z nového páteřního STL plynovodu ze stávající RS Hracholusky,
- plocha č. Z48 bude plynofikována přívodem od stávajícího STL plynovodu v Žižkově ulici,
- plocha č. 50 bude zásobována zemním plynem ze stávajícího STL plynovodu vedoucího kolem RP č. Z44,
- plocha Z65 bude plynofikována novým přívodem ze stávajícího NTL plynovodu v ulici Na Čihadlech
- v **lokalitě 2/4 ploše T.2-1** Změny č. 2 ÚP Roudnice nad Labem bude při výstavbě RD respektována trasa a bezpečnostní pásmo plynovodu (viz koordinační výkres)
- lokality Změny č. 3 budou napojeny na stávající inženýrské sítě, případně prodloužením stávajících řadů (**lokality plochy 3/3-Z.3-3, 3/5 Z.3-5, 3/12-Z.3-12, 3/13-Z.3-13 a 3/15-Z.3-15**)
- **lokalita plocha 4/4 Z.4-1** bude napojena na veškeré stávající inženýrské sítě jejich prodloužením (viz Změna č. 3 ÚP Roudnice nad Labem)
- **lokalita plocha 6/4 Z.6-1** bude napojena na dostupné inženýrské sítě jejich prodloužením
- **lokalita plocha 7/4 Z.7-1** bude napojena na dostupné inženýrské sítě, příp. jejich prodloužením
- **lokality plochy 8/2, 8/3 a 8/4 Z.8-2, Z.8-3 a Z.8-4** Změny č. 8 ÚP Roudnice nad Labem budou napojeny na dostupné inženýrské sítě případně jejich prodloužením, lokalita 8/5 nevyvolá žádná nová opatření
- lokality Změny č. 9 ÚP Roudnice nad Labem již jsou, resp. budou napojeny na stávající sítě, zásobování plynem v **lokalitě ploše 9/18 R.9-18** bude vyřešeno územní studií
- lokality Změny č. 10 ÚP Roudnice nad Labem již jsou, resp. budou napojeny na stávající sítě – mění se pouze jejich využití bez dopadu na koncepci či kapacity

Zásobování elektrickou energií

Návrhy na úpravy rozvodů VN v územním plánu vycházejí z nutnosti zásobování nově vymezených rozvojových ploch elektrickou energií a zároveň z potřeby uvolnění rozvojových ploch od ochranných pásem nadzemních elektrických vedení. Jsou navrženy pouze 2 dílčí přeložky nadzemních tras VN z důvodů uvolnění rozvojových ploch (jedna u přívodní-

ho vedení VN 22 kV k TS 71 „U JZD“, kde je navržena nová trasa nadzemního vedení vedoucí kolem rozvojové plochy č. Z29 a druhá u stávající TS 69 „Na Výsluní“, která bude upravena a bude nově napojena kabelem z navrhované trafostanice TSN 5). Dále je navrženo 5 nových distribučních trafostanic. Přeložky VN a navrhované trafostanice jsou zakresleny v grafických přílohách územního plánu.

Tabulka : Přehled navrhovaných trafostanic v řešeném území

Poř.č.	Umístění	Poznámka
TSN1	plocha Z 5 Tylova ul.	Zásobování rozvojové plochy č. 5 a optimalizace sítě VN v severovýchodní části města; TS napojena ze stávajícího kabelového vedení
TSN 2	plochy Z34, Z35 Hracholusky - jih	Nová trafostanice určená k zásobování rozvojových ploch; napojena ze stávajícího nadzemního vedení.
TSN 3	plochy Z23, Z24, Z45 Hracholusky - západ	Nová trafostanice určená k zásobování rozvojových ploch; napojena ze stávajícího nadzemního vedení.
TSN 4	plochy Z53, Z54, Z58 Podluský - východ	Nová trafostanice určená k zásobování rozvojových ploch; napojena ze stávajícího nadzemního vedení
TSN 5	plochy Z28, Z46, Z60 Na výsluní II	Nová trafostanice určená k zásobování rozvojových ploch; napojena ze stávajícího nadzemního vedení. Z TS bude vyveden nový kabelový přívod ke stávající TS 69 Na Výsluní.

Změnou č. 2 ÚP Roudnice nad Labem dochází ke změnám tras technického vybavení a zásahu do jejich ochranných pásem - podle požadavku má být sejmuto, resp. přeloženo stávající vrchní vedení VN tak, aby se jeho koridor uvolnil pro výstavbu v **lokalitě 2/2 ploše Z.2-2**. Tato investice i její provedení včetně umístění musí být provedeno v souladu s požadavky správce sítě jako vyvolaná investice žadatelem o změnu resp. investorem bez dopadu na okolní pozemky a zařízení. Zároveň však musí být respektováno umístění již v ÚP navržené plochy pro novou TS v předmětném území, zařazenou jako veřejně prospěšná stavba (E3 viz grafická část) k zajištění zásobování rozvojových ploch. Napojení **lokality 2/2 plochy Z.2-2** na inž. síť se oproti platnému ÚP nemění.

Lokality Změny č. 3 budou napojeny na stávající inženýrské sítě, případně prodloužením stávajících řadů (**lokalita plochy 3/3-Z.3-3, 3/5 Z.3-5, 3/12-Z.3-12, 3/13-Z.3-13 a 3/15 Z.3-15**).

Lokalita plocha 4/4 Z.4-1 bude napojena na veškeré stávající inženýrské sítě jejich prodloužením (viz Změna č. 3 ÚP Roudnice nad Labem).

Lokalita plocha 6/4 Z.6-1 bude napojena na dostupné inženýrské sítě jejich prodloužením.

Lokalita plocha 7/4 Z.7-1 bude napojena na dostupné inženýrské sítě, příp. jejich prodloužením.

Lokality Změny č. 9 ÚP Roudnice nad Labem již jsou, resp. budou napojeny na stávající sítě, zásobování elektrickou energií v **lokalitě ploše 9/18 R.9-18** bude vyřešeno územní studií.

Lokality Změny č. 10 ÚP Roudnice nad Labem již jsou, resp. budou napojeny na stávající sítě – mění se pouze jejich využití bez dopadu na koncepci či kapacity.

V řešeném území není přípustné umisťovat VVE.

Telekomunikace a radiokomunikace

V rozvojových plochách je počítáno s realizací kabelových rozvodů MTS napojených ze stávající sítě, kabely budou ukládány v přidružených pásech navrhovaných komunikací dle ČSN 73 60 05 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Koncepce nakládání s odpady, tzn. stávající způsob i kapacity jsou vyhovující a není nutné je měnit ani doplňovat a to ani v souvislosti se zajištěním potřebných služeb pro nové rozvojové plochy, město Roudnice nad Labem neuvažuje s budováním sběrného dvora.

d3) Občanské vybavení veřejné infrastruktury (nekomerční)

V ÚP Roudnice nad Labem nejsou v souladu se schváleným zadáním a souborným stanoviskem navrhována žádná samostatná zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (ve smyslu §2, odst.1, písm.k) bod 3 - pozemky, stavby a zařízení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva), stávající zařízení jsou dlouhodobě stabilizována a pokrývají potřeby města.

Ve Změně č. 1 ÚP Roudnice nad Labem je navrženo rozšíření stávajícího areálu Domova důchodců - monofunkčního zařízení občanského vybavení území.

Ve Změně č. 3 ÚP Roudnice nad Labem je navrženo doplnění – rozšíření ploch občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV) podle požadavku města o ~~lokalitu~~ **plochu 3/17 T.3-17** pro umístění hasičské zbrojnice, zároveň se navrhuje v ~~lokalitě~~ **ploše 3/18 Z.3-18** pro rozšíření stávajícího hřbitova západním směrem (OV-H).

d4) Občanské vybavení komerční

Plochy a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru jsou ve své základní struktuře v zásadě stabilizovány, velká část těchto zařízení pak je integrována do objektů v centrální zóně města (SM-C, SM-M).

Z ploch komerčního vybavení jsou na základě zkušeností vyčleněny jako samostatná funkce plochy pro plošně náročná zařízení (OV-K, tj. velkoplošný maloobchod, administrativně zábavní areály apod.), která vyvolávají nadstandardní nároky na dopravní obsluhu a zároveň svým charakterem degradují vnitřní prostory města jak z hlediska hmotové struktury, tak z hlediska negativního ovlivnění maloobchodní sítě.

Požadavek na lokalizaci plochy pro nákupní centrum v oblasti Bezděkova byl podrobně prověřován jak z hlediska vhodnosti umístění (dostatečný potenciál zákazníků), tak z hlediska prostorových a zde zejména přepravních možností. Po vyhodnocení bylo doporučeno v území s velkým potenciálem zákazníků ve vztahu k místě zaměstnání a to nejen roudnických obyvatel uvažovat s plochou pro předmětné zařízení mimo řešené území na k.ú. Dobříň za areál masokombinátu při výjezdu na Štětí.

d5) Veřejná prostranství

V hlavním výkrese jsou podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích vymezeny plochy veřejných prostranství. Tyto plochy zahrnují náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury, ulice a ostatní komunikace včetně parkovišť, chodníky, veřejnou zeleň a dětská hřiště sloužící obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví.

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, **prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin**

Historická podřipská krajina řešeného území s výraznou osou řeky Labe je respektována jako stabilizovaná s prioritní funkcí zemědělství, resp. rekreace. Tomu odpovídá i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině s minimálními návrhy na jejich změny (viz hlavní výkres č. 2), které jsou navrženy výhradně jako doplnění, založení nových prvků ÚSES. Návrh lokalizace rozvojových ploch vychází ze snahy o zachování a ochranu krajinného rázu.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR ÚK jsou v návrhu respektovány prvky nadregionálního a regionálního systému ekologické stability :

- řeka Labe-nadregionální biokoridor K10 (vlastní vodní tok, údolní niva a přilehlé svahy)
- regionální biocentrum RBC 016 Opukové stráně
- regionální biocentrum RBC 1299 Krabčická obora (reprezentativní vymezené, kyselá buková doubrava) zasahuje do řešeného území jen minimálně v rozsahu cca 1,86 ha na okraji řešeného území bez dalších návazností
- regionální biocentrum RBC 1298 Bažantnice u Roudnice, Dobříňský háj (funkční) zasahuje do řešeného území jen minimálně na severovýchodním okraji řešeného území bez dalších návazností jako součást NRBK K10
- regionální koridor RBK 0010 Les u Přestavlk - RBK 624 - Změnou č. 10 je zpřesněna jeho šířka na 40 metrů

Plán ÚSES (projekční atelier I.M.Rothbauer, pro k.ú. Podluský zpracován v roce 2000 a pro k.ú. Roudnice n.L. v roce 2003) vymežil nové lokální prvky, které jsou do nového ÚP Roudnice nad Labem zahrnuty jako návrh s rozlišením na prvky vymezené, funkční a na prvky navržené k založení :

- lokální biokoridor „a“ Potok Čepel (vymezený, z části navržený k založení jako rytmizovaný vegetační doprovod potoka, šíře 15-30 metrů, délka 3.175 metrů), Změnou č. 10 doplněný a zpřesněný v severozápadním cípu řešeného území
- lokální biokoridor „c“ zasahující okrajově na severní hranici do řešeného území /navržený k založení)
- lokální biocentrum č. 8 „Do Čepců“ (vymezené, výměra 9,46 ha, borová doubrava na písčích)
- lokální biocentrum č. 10 „Na Čepelu u Roudnice nad Labem“ (navržené k založení, navržená výměra 3,25 ha, habrojilmová jasanina)
- lokální biocentrum č. 1 „Pod mlýnem“ (vymezené, část navržená k založení, výměra cca 4,0 ha)

Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím, v biokoridorech se připouští pouze vedení liniových staveb a umístění technických objektů :

Pro funkční využití ploch biocenter je :

a) přípustné :

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, tzn. změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- žádoucí je revitalizace vodních toků

b) podmíněně přípustné :

- nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářské zařízení (ČOV atd.) pouze ve výjimečných případech, přičemž umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra
- v případě RBC 016 jsou podmíněně přípustné veškeré práce a činnosti vyplývající z povinnosti správce železniční dopravní cesty zajistit provozuschopnost dráhy. Vymezení biocentra nesmí ohrozit zajištění bezpečnosti železničního provozu, provozuschopnosti všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení údržby a případné rekonstrukci drážních staveb a zařízení včetně přístupu k nim, nesmí být narušena stabilita drážního tělesa dotčené železniční trati, musí být zajištěn volný schůdný a manipulační prostor, průjezdný profil. S ohledem na uvedené může být v prostoru RBC 016 prováděna nezbytná údržba zeleně, stromů, zajištění padajících kamenů, sanace skály apod. Tyto případné zásahy budou prováděny s maximální šetrností vzhledem k předmětu ochrany, ale v rozsahu zajišťujícím zabezpečení vše výše uvedené.

c) nepřípustné :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

a) přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- žádoucí je revitalizace vodních toků

b) podmíněně přípustné :

- nezbytné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo a vodohospodářské zařízení (ČOV atd.) pouze ve výjimečných případech, přičemž mohou být umístěny jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru

c) nepřípustné :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekol. stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

Územní systém ekologické stability krajiny je zakreslen v hlavním výkresu (viz grafická část, výkres č. 2) jako závazná část územního plánu. Jednotlivé prvky ÚSES nejsou v kolizi s návrhem ÚP Roudnice nad Labem - výjimkou je liniová stavba dopravní infrastruktury, trasa obchvatu silnice II/240 na most směrem na Vědomice.

Požadovaná zástavba ~~lokalit~~ ploch ~~3/3-Z.3-3, 3/13-Z.3-13 a 3/15-Z.3-15~~) na okraji zastavěného území na exponovaném krajinném horizontu může mít negativní dopad na krajinný ráz a proto je její využití podmíněno vypracováním územní studie, která navrhne opatření k minimalizaci negativních dopadů včetně případných protierozních opatření.

Požadovaná zástavba, resp. další extenzivní rozšíření zastavitelných ploch v ~~lokalitě ploše 4/1 Z.4-1~~ zcela na okraji zastavěného území na exponovaném krajinném horizontu může mít negativní dopad na krajinný ráz a proto je její využití podmíněno prokázáním negativního dopadu na krajinný ráz, resp. návrhem opatření k minimalizaci negativních dopadů včetně případných protierozních opatření.

Návrhem není narušen systém účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována prostupnost krajiny, cyklotrasy v území sledují stávající účelové komunikace. Změnou č.4 ÚP Roudnice nad Labem navržená cyklostezka (lokalita 4/2 ~~a část plochy Z.4-2~~) s využitím stávajících cest nemá negativní vliv na řešení krajiny a její prostupnost. S ohledem na charakter území a místní dlouhodobé zkušenosti nejsou navrhována protierozní opatření, stejně jako nejsou navrhována žádná technická protipodvodňová opatření, která by měla územní průmět, přestože se velká část řešeného území nachází ve vymezeném záplavovém území řeky Labe.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ~~a charakteru území~~

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), plochy ~~přestavby transformační~~ a plochy změn (návrh 1. a 2. etapa - v grafice jsou odlišeny hustotou rastru a indexem ~~PT~~, resp. Z s pořadovým číslem) a plochy územních rezerv (index R – v grafice překryvná vrstva jako lemovka plochy s určením budoucí funkce, přičemž platí stávající využití území).

V grafické části uvedené typy ploch (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a případně i podmínky prostorového uspořádání. ÚP Roudnice nad Labem stanovuje maximální výškovou hladinu zástavby definováním maximálního počtu nadzemních podlaží a případně podkroví (využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem se rozumí podlaží, jehož užitná plocha nepřesáhne 75% plochy předchozího podlaží - vyjádřeno X,5), případně maximální výškové hladiny zástavby v metrech. Maximální výšková hladina je závazná pro novou výstavbu, přestavby, dostavby a nástavby stávajících objektů, kterými dojde ke změně výškové hladiny. Nevztahuje se tedy na stávající objekty, zařízení technické infrastruktury či nezbytná technologická zařízení, případně vymezené dominanty, kdy se výšková hladina nemění.

~~Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst. 4) podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz grafická část – hlavní výkres č. 2).~~

~~Součástí Změny č. 12 ÚP Roudnice nad Labem je převod vybraných částí územního plánu na jednotný standard (viz Změna č. 13 ÚP Roudnice nad Labem) v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu :~~

ÚP	popis ploch	JS	popis ploch
BI	plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	BI	bydlení individuální
BI/P	plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské podmíněné	BI.p	bydlení individuální podmíněné
BV	plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	BV	bydlení venkovské
BM	plochy bydlení v bytových domech	BH	bydlení hromadné
RZ1	plochy rekreace - zahrádkové osady do 25m ²	RZ.1	rekreace v zahrádkářských osadách - zastavěná plocha do 25m ²
RZ2	plochy rekreace - zahrádkové osady do 60m ²	RZ.2	rekreace v zahrádkářských osadách - zastavěná plocha do 60m ²
RZ3	plochy rekreace - zahrádkové osady do 100m ²	RZ.3	rekreace v zahrádkářských osadách - zastavěná plocha do 100m ²
OV	plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, nekomerční zařízení	OV	občanské vybavení veřejné
OV-K	plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá	OK	občanské vybavení komerční
OV-K/P	plochy občanského vybavení - komerční zařízení plošně rozsáhlá	OK.p	občanské vybavení komerční podmíněné
OV-KM	plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední	OK.m	občanské vybavení komerční - zařízení malá a střední
OV-S	plochy občanského vybavení tělo- výchovná a sportovní zařízení	OS	občanské vybavení sport
OV-S/P	plochy občanského vybavení tělo- výchovná a sportovní zařízení	OS.p	občanské vybavení sport podmíněné
OV-H	plochy občanského vybavení - hřbitovy	OH	občanské vybavení hřbitovy
PV	plochy veřejných prostranství	PU	veřejná prostranství všeobecná
ZV	plochy zeleně na veř. prostranstvích	ZP	zeleň parková a parkově upravená
ZO	plochy zeleně ochranné a izolační	ZO	zeleň ochranná a izolační
ZP	plochy zeleně přírodního charakteru	ZK	zeleň krajinná
SM-V	plochy smíšené obytné venkovské	SV	smíšené obytné venkovské
SM-M	plochy smíšené obytné městské	SM	smíšené obytné městské
SM-M/P	plochy smíšené obytné městské	SM.p	smíšené obytné městské podmíněné
SM-C	plochy smíšené obytné v centrech měst	SC	smíšené obytné centrální
		SX.1	smíšené obytné jiné
DI-S	plochy dopravní infrastruktury silniční	DS	doprava silniční
DI-D	plochy dopravní infrastruktury drážní	DD	doprava drážní
DI-V	plochy dopravní infrastruktury vodní	DV	doprava vodní
DI-L	plochy dopravní infrastruktury letecké	DL	doprava letecké
TI	plochy technické infrastruktury	TU	technická infrastruktura všeobecná
VP	plochy průmyslové výroby a sklady	VU	výroba všeobecná
VD	plochy drobné a řemeslné výroby, služeb	VD	výroba drobná a služby
VZ	plochy výroby zemědělské a lesnické	VZ	výroba zemědělská a lesnická
SM-VR	plochy smíšené výrobní	HU	smíšené výrobní všeobecné
V	plochy vodní a vodohospodářské	WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
Z	plochy zemědělské	AU	zemědělské všeobecné
Z-S	plochy zemědělské - sady	AT	trvalé kultury
PUPFL	plochy zemědělské	LU	lesní všeobecné
RN	plochy rekreace na plochách přírodního charakteru	MU.r	smíšené krajinné - rekreace nepobyťová
RS	plochy rekreace se specif. využitím	MU.s	smíšené krajinné – sportovní využití

„Pro vymezené území označené indexem U.1 (viz výkres č. 1 Výkres základního členění území) platí společné podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu:

- použité typy domů musí svým charakterem navazovat na stávající městskou zástavbu. V části území nacházející se v Městské památkové zóně (MPZ) mohou mít hlavní objekty maximálně 3 nadzemní podlaží a využitelné podkroví, střecha musí být šikmá se sklonem střešních rovin minimálně 35°. Přípustné jsou typy střech sedlová, valbová, polovalbová nebo mansardová, a to za předpokladu, že svým tvarem a charakterem respektují historický kontext městské zástavby, nepřipustná je plochá střecha. V části území nacházející se mimo MPZ, avšak v ochranném pásmu NKP Říp střecha hlavního objektu může být šikmá i plochá, a to za podmínky, že je vizuálně nevýrazná v dálkových pohledech při dodržení maximální výšky zástavby dle prostorové regulace.
- v případě dostaveb proluk či kontaktu se stávající zástavbou bude dodržena založená stávající stavební čára a umístění sousedních hlavních staveb - v případě nejednotnosti umístění sousedních staveb ve vazbě na veřejné prostranství bude nová stavba posuzována vždy individuálně tak, aby jejím umístěním bylo prokázáno, že nedošlo k narušení urbanistické struktury
- v řešeném území budou zachovány objekty vstupní brány (p.č. 1956/1, 2 a 3), trafostanice (p.č. 1957) a komína (p.č. 1954/30)
- maximální přípustná výška objektů je stanovena na 6 nadzemní podlaží, případně 5 + ustupující podlaží v rozsahu max. 60% plochy posledního předcházejícího podlaží s tím, že do uličního prostoru (veřejného prostranství) je požadován odstup min. 2,0 metru, zároveň je maximální přípustná výška zástavby dána hladinou v metrech nad mořem s její prostorovou specifikací (viz schéma prostorové regulace vymezeného území s prvky regulačního plánu)
- pozemky jednotlivých staveb nebudou směrem do veřejného prostranství oplocovány, případné oplocení částí pozemků přiléhajících k bytovým jednotkám a navazujícím na jiné funkční využití území (např. dráha, výrobní areál) bude mít maximální výšku do 180 cm s max. výškou podezdívky 60 cm a kromě pozemků přiléhajících k tělesu dráhy je nepřipustné plné oplocení z tvárnic, betonových prefabrikátů, gabionů, zdobných tvarovek ap., které tvoří neprůhlednou bariéru
- stavby je možné chránit před hlukem protihlukovými stěnami na základě měření hlukového zatížení z liniových a stacionárních zdrojů, výška a provedení protihlukových stěn není omezena, protihlukové stěny nebudou sloužit k oddělení veřejných prostranství a jednotlivých objektů, budou navrhovány tak, aby ochraňovaly celou lokalitu nikoliv pouze jednotlivé stavby
- celá lokalita bude napojena na dopravní a technickou infrastrukturu prioritně ve 4 hlavních bodech (viz schéma prostorové regulace vymezeného území s prvky regulačního plánu) s tím, že odtud vedoucí hlavní komunikační osy budou mít minimální šířku veřejného prostranství 15,0 metru tak, aby byla umožněna vedle umístění technické infrastruktury také dostatečná výsadba veřejné zeleně jako nástroje eliminace vzniku tepelných ostrovů v lokalitě
- plochy veřejné a polosoukromé zeleně budou navrženy vyváženě v rámci celého území, přičemž travnaté plochy pobytové budou vhodně doplňovány stromovým i keřovým patrem
- případné umístění zařízení drobné výroby a služeb se připouští pouze v návaznosti na stávající areály a plochy obdobné funkce, resp. podél koridoru železniční tratě a je podmíněno prokázáním neomezení navazujících obytných ploch negativními vlivy

~~plochy bydlení individuální v rodinných domech — městské a příměstské (BI)~~

- a) převažující účel využití
 - bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu
- b) přípustné
 - obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 bj
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
 - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb místního významu
 - sportovní a relaxační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
 - ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - výška zástavby nepřekročí 2,5 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné do- stavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
 - zastavitelnost nových pozemků pro individuální zástavbu (RD) je max.40%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
 - minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách od 800 m², u řadové vý- stavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností.
 - všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jed- nosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy bydlení individuální podmíněné v rodinných domech — městské a příměstské (BI.p /P)~~

- a) převažující účel využití
 - bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu
- b) přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
 - obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 bj
 - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb místního významu
 - sportovní a relaxační objekty a plochy
 - ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - vlastní výstavba RD v ochranných pásmech dopravních staveb je podmíněna akustic- kým posouzením stávající hluchosti k prokázání podlimitních hodnot hluku pro oby- tnou zástavbu
 - pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesni- žují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

- pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška zástavby nepřekročí 2NP, v **lokalitách plochách 3/3-Z.3-3, 3/13-Z.3-13 3/15-Z.3-15 a 4/1 Z.4-1** výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- zastavitelnost nových pozemků pro individuální zástavbu (RD) je max.40%, (v **lokalitách plochách 3/3-Z.3-3, 3/13-Z.3-13 3/15-Z.3-15 a 4/1 Z.4-1** je zastavitelnost nových pozemků 30%) do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
- minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách od 800 m², v **lokalitě ploše 9/5 T.9-5** od 600m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m
- v **lokalitě 2/1 ploše T.2-1** bude vlastní výstavba objektů podmíněna respektováním stávajících tras dopravní a technické infrastruktury a podmínek jejich vymezených ochranných pásem s tím, že zároveň v následujícím řízení bude prokázáno dodržení podlimitních hodnot hluku vzhledem k chráněným vnitřním i venkovním prostorům stavby i venkovním prostorům, veškeré vyvolané investice, vyplývající z výše uvedených podmínek, budou realizovány investorem na vlastním pozemku
- v **lokalitách plochách 3/3-Z.3-3, 3/13-Z.3-13 3/15-Z.3-15 a 4/1 Z.4-1** musí být při umístění RD vyloučen negativní vliv na krajinný ráz
- v **lokalitě ploše 6/1 Z.6-1** je vlastní výstavba RD je podmíněna předchozí realizací protihlukové stěny v délce 220 metrů a výšce 3,0 metry s pohltivou stranou vůči komunikaci ke zlepšení akustické situace z provozu stávajících komunikací a budoucí přeložky včetně křižovatky s tím, že zároveň v následujícím řízení bude prokázáno dodržení podlimitních hodnot hluku pro obytnou zástavbu a chráněný venkovní prostor. Součástí vymezené plochy musí být pás zeleně na jejím jižním a východním okraji o minimální šířce 10,0 metru, výška hlavního objektu nepřekročí 2,0 NP, zastavitelnost pozemku 30%, min. velikost pozemku 800 m²
- v **lokalitě ploše 7/1 Z.7-1** je výstavba 1 RD je podmíněna respektováním stávajících i navržených tras dopravní a technické infrastruktury a podmínek jejich vymezených ochranných pásem s tím, že zároveň v následujícím řízení bude prokázáno dodržení podlimitních hodnot hluku vzhledem k chráněným vnitřním i venkovním prostorům stavby i venkovním prostorům, veškeré vyvolané investice, vyplývající z výše uvedených podmínek, budou realizovány investorem a to na vlastním pozemku, výška zástavby nepřekročí 2,0 NP, zastavitelnost pozemku 30%
- v **lokalitách plochách 9/3-a-9/4 T.9-3 a T.9-5** je podmínkou zpracování územní studie se specifikací nároků na vlastní výstavbu RD zejména s ohledem na navazující zástavbu a napojením lokality na dopravní a technickou infrastrukturu
- **pro lokalitu 9/18** územní rezervu **R9/18 R.9-18** bude zpracována územní studie jako podklad pro následující změnu územního plánu a to zejména s ohledem na exponovanou polohu v krajině a možnost negativního ovlivnění krajinného rázu s vyřešením dopravní a technické infrastruktury včetně umístění ploch veřejných prostranství (1.000 m² pro každé 2ha) při respektování stávajících tras dopravní a technické infrastruktury a podmínek jejich vymezených ochranných pásem

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
- bydlení ve stávajících bytových domech
- rekreace rodinná
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška zástavby nepřekročí 2 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- zastavitelnost nových pozemků 30%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
- minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách a **plochách přestavby transformačních** od 800 m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností.
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m
- u novostaveb je podmínkou umístění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

bydlení hromadné plochy obytné – bydlení v bytových domech (BH M)

a) převažující účel využití

- bydlení městského charakteru s připuštěním obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- bytové domy včetně vícepodlažní zástavby
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící řemeslnické provozy
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- kulturní, zdravotnická a sociální zařízení

- předškolní a základní školní zařízení
 - sportovní a rekreační objekty a plochy veřejného využití
 - ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby
 - zařízení veřejné a komunální správy
- d) podmínky prostorového uspořádání
- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
 - zmenšování podílu stávajících ploch zeleně pouze výjimečně pro související dopravní a technickou infrastrukturu, příp. doplňkové stavby
 - v zastavitelných plochách bude dodržena stávající výšková hladina přilehlých okolních staveb
 - případné přestavby, dostavby a nástavby nesmí měnit charakter zástavby
 - dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
 - u novostaveb je podmínkou zajištění odstavování vozidel obyvatel v objektu nebo na vlastním pozemku
 - pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - pro vybrané plochy včetně **lokality plochy 8/2 Z.8-2** budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání územní studií (viz kapitola j)
 - **v lokalitě-ploše 3/6 T.3-6** případné nové stavby nepřesáhnou výškovou hladinu stávající zástavby (viz odst.2 této kapitoly)
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy rekreace v zahrádkářských osadách –zahrádkové osady (RZ.1, RZ.2, RZ.3)

- a) převažující účel využití
- rodinná rekreace formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií, kde mohou být povolovány stavby, pro které jsou stanoveny specifické zejména prostorové regulativy
- b) přípustné
- plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobnou zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin pro vlastní potřebu
 - zahradní a rekreační domky pro uschování náradí a ukrytí před nepohodou
 - oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody
- c) podmíněně přípustné
- přístřešky pro drobnou zahradní techniku
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky prostorového uspořádání
- výměra celkové zastavěné plochy, do které se započítávají veškeré stavby a veškeré zpevněné plochy (cesty, chodníky, zpevněná parkovací stání apod.) nepřesáhne 15% celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně :
 - v plochách **RZ.1** 25 m² a to vč. přístaveb stávajících objektů
 - v plochách **RZ.2** 60 m² a to vč. přístaveb stávajících objektů
 - v plochách **RZ3** 100 m² a to vč. přístaveb stávajících objektů
 - v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba (rozhodující je stav KN k datu vydání Změny č. 8)
 - výška objektů nepřekročí 1,0 NP s výškou okapové hrany max.3,0m od přilehlého terénu a výškou hřebene max.6,0m, jedním podzemním podlažím do hloubky max.3,0m
 - vzdálenost mezi jednotlivými rekreačními objekty min. 10,0 m, vzdálenost od hranice pozemků min.3,0m“

- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy občanského vybavení – veřejné a infrastruktura, nekomerční zařízení (OV)~~

- a) převažující účel využití
- umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva
- b) přípustné
- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- účelová zařízení církví
- zařízení veřejné administrativy a správy
- kulturní zařízení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- zařízení pro ochranu obyvatelstva
- c) podmíněně přípustné
- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- hasičská zbrojnice v **lokality 3/17 ploše T.3-17** za podmínky, že tyto plochy prokazatelně nejsou využívány populací sysla obecného a ropuchy zelené
- d) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy občanského vybavení – komerční, zařízení plošně rozsáhlá (OK OV-K)~~

- a) převažující účel využití
- umístění zařízení komerční občanské vybavenosti plošně rozsáhlejší většinou s vysokými nároky na dopravní obsluhu
- b) přípustné
- administrativní a správní areály, peněžní ústavy
- maloobchodní zařízení nad 800 m² obytových ploch
- kulturní zařízení komerčního charakteru, výstavní sály
- společenská a zábavní střediska
- hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- veřejné ubytování a stravování
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy občanského vybavení – komerční podmíněně zařízení plošně rozsáhlá (OK.p OV-K/P)~~

- a) převažující účel využití
- umístění zařízení komerční občanské vybavenosti plošně rozsáhlejší většinou s vysokými nároky na dopravní obsluhu
- b) přípustné
- hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- administrativní a správní areály, peněžní ústavy, maloobchodní zařízení nad 800 m² obytových ploch, kulturní zařízení komerčního charakteru, výstavní sály, společenská a zábavní střediska, byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení, veřejné ubytování a stravování vše za podmínek :

- vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
 - vyvolané přeložky stávajících inženýrských sítí zajistí investor na své náklady a na svých pozemcích podle požadavků příslušných správců
 - pro každé dva hektary zastavitelné plochy občanského vybavení musí být vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- d) podmínky prostorového uspořádání
- výška hlavního objektu nepřekročí 12 m, zastavitelnost pozemku 50%
 - doplnění ochranné a izolační zeleně po vnějším obvodu zastavitelných ploch
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – komerční, zařízení malá a střední (OK.m OV-KM)

- a) převažující účel využití
- umístění zařízení komerční občanské vybavenosti například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby;
 - vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
 - při rekonstrukcích objektů v MPZ povinnost zachování min. 50% ploch obytných
- b) přípustné
- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
 - maloobchodní zařízení do 800 m² obytových ploch
 - veřejné ubytování a stravování
 - kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska
 - sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
 - hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy občanského vybavení musí být vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - v **lokalitě 2/2 ploše Z.2-2** výška hlavního objektu nepřekročí 12 m, zastavitelnost pozemku 50% s doplněním ochranné a izolační zeleně po vnějším obvodu zastavitelných ploch
 - v **lokalitě 9/15 ploše T.9-15** je přípustná zastavitelná plocha celkem max. 150m², výška objektů nepřekročí 1NP přičemž zde není přípustné umístit plochy pro bydlení nebo ubytování
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení sport – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S)

- a) převažující účel využití
- umístění tělovýchovných a sportovních zařízení
- b) přípustné
- sportovní stadiony a hřiště
 - účelové sportovně rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
 - sportovní a rehabilitační zařízení, lázeňská zařízení
 - veřejné stravování a ubytování, maloobchod
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

- c) podmíněně přípustné
 - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení sport podmíněné – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS.p OV-S/P)

- a) převažující účel využití
 - umístění tělovýchovných a sportovních zařízení
- b) přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - sportovní stadiony a hřiště
 - účelové sportovní rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
 - sportovní a rehabilitační zařízení
 - lázeňská zařízení
 - veřejné stravování a ubytování, maloobchod
 - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - případnou realizací staveb a zařízení pro sport a rekreaci související s vodním tokem nesmí být změněny (zhoršeny) odtokové poměry ve vymezeném záplavovém území, bude respektována aktivní zóna záplavového území, nebude negativně ovlivněn provoz na vodní cestě a nebude ohrožen výskyt břehule říční
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení - hřbitovy (OV-H)

- a) převažující účel využití
 - plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť
- b) přípustné
 - veřejná a vyhrazená pohřebiště
 - doprovodná zeleň
 - zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebiště
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy veřejných prostranství všeobecná (PUV)

- a) převažující účel využití
 - 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
- b) přípustné
 - ulice, cyklostezky, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
 - veřejná zeleň, parky
 - dětská hřiště
 - nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
 - parkoviště, odstavná stání
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

zeleň parková a parkově upravená (ZP) plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)

- a) převažující účel využití
 - území s povinností zachování a rozvoje funkce městské urbanizované zeleně
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení s prvky drobné architektury
 - umístění hřišť, víceúčelových travnatých a mlatových ploch s různými doplňky, podněcujícími hravost a tvořivost dětí
- c) podmíněně přípustné
 - dráhy pro bikross či skatepark
 - altány a přístřešky pro ukrytí před nepohodou a drobná technická vybavenost (např. koše, veřejné osvětlení, lávky přes vodoteče)
 - v **lokalitě ploše 8/3 Z.8-3** lze umístit objekty sociálního vybavení s připuštěním drobných doplňkových funkcí (občerstvení)
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška zástavby dle odstavce c) nepřekročí 1NP
 - v **lokalitě ploše 8/3 Z.8-3** nepřekročí výměru staveb dle odstavce c) 50m²
- e) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zeleň ochranná a izolační (ZO)

- a) převažující účel využití
 - nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení
- c) podmíněně přípustné
 - umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch
 - protihluková zařízení a opatření
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- e) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, ekologických a informačních center

zeleň krajinná (ZK) ~~plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)~~

- a) převažující účel využití
 - plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny, ostatní vysoká nelesní zeleň
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty
 - střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury
- e) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

plochy smíšené obytné venkovské (SM-V)

- a) převažující účel využití
 - bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, která podstatně neruší bydlení

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
- obchodní zařízení
- veřejné stravování a ubytování
- administrativa a veřejná správa
- kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
- odstavná a parkovací stání
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- zahradnictví
- stávající bytové domy

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- u novostaveb je podmínkou zajištění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené obytné městské (SM-M)

a) převažující účel využití

- plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu

b) přípustné

- bytové i rodinné domy
- ubytovací zařízení
- zařízení veřejné administrativy a správy, pobočky a úřadovny peněžních ústavů
- maloobchodní zařízení do 800 m² obytových ploch
- veřejné stravování
- kulturní zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení **za podmínky dodržení závazných hygienických limitů**

d) podmínky prostorového uspořádání

- dostavby proluk **i novostavby** musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- u novostaveb je podmínkou zajištění odstavování vozidel obyvatel v objektu nebo na vlastním pozemku
- v **lokalitě ploše 9/12 T.9-12** je podmínkou využití respektování stávajících limit a výškového omezení zástavby na max.3NP
- v **lokalitě ploše 9/13 T.9-13** je podmínkou využití výškového omezení zástavby na max.3NP
- v **lokalitě ploše 9/17 T.9-172** je podmínkou respektování původní hranice zastavění vůči veřejnému prostranství náměstí Na Štěpárně s tím, že stávající výška, tj. max.2,5NP nebude překročena

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené obytné městské podmíněné (SM.p-M/P)

- a) převažující účel využití
 - plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu
- b) přípustné
 - zařízení veřejné administrativy a správy, pobočky a úřadovny peněžních ústavů
 - maloobchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch
 - veřejné stravování
 - kulturní zařízení
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - bytové i rodinné domy
 - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení a ostatní ubytovací zařízení
 - zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - stavby a zařízení dle odstavce c) mohou být umístěny v území pouze pokud bude respektována Q₁₀₀ a zároveň nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Případná protihluková opatření musí být realizována investory v těchto lokalitách mimo pozemky dotčené železniční tratě, tato opatření nebudou hrazena z prostředků správce a provozovatele dráhy.
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené obytné centrální v centrech měst (SM-C)

- a) převažující účel využití
 - plochy obytné v centrech měst využívané pro bydlení v bytových domech a obslužnou sféru místního i nadmístního významu
- b) přípustné
 - bytové i rodinné domy
 - ubytovací zařízení
 - administrativní a správní budovy místního i nadmístního významu
 - peněžní ústavy
 - maloobchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch
 - veřejné stravování
 - kulturní zařízení a stavby, galerie, zábavní střediska
 - zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
 - u novostaveb je podmínkou zajištění odstavování vozidel obyvatel v objektu nebo na vlastním pozemku
 - v **lokalitě ploše 9/14 T.9-14** výška zástavby nepřekročí 3,0 NP a v následujícím řízení bude prokázáno dodržení podlimitních hodnot hluku vzhledem k chráněným vnitřním i venkovním prostorům stavby i venkovním prostorům, přičemž veškeré vyvolané investice, vyplývající z uvedených podmínek, budou realizovány investorem a to na vlastním pozemku

- v **lokalitě ploše 9/16 T.9-16** nebude překročena hladina navazující zástavby, tj. max.2,0NP přičemž nepřípustné je v MPZ cizorodé zastřešení (ploché či pultové střechy hlavních objektů), objekt bude respektovat uliční čáru jako hranici pozemku vůči veřejnému prostranství Husova náměstí

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

smíšené obytné jiné (SX.1)

a) převažující účel využití

- plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu

b) přípustné

- bytové domy s preferencí smíšené funkce zejména v parteru objektů
- zařízení veřejné administrativy a správy, pro bezpečnost a ochranu obyvatelstva
- zařízení pro vzdělávání a výchovu - jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče a služeb (např. domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice, chráněné bydlení)
- maloobchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch
- veřejné stravování a ubytování
- komerční administrativa a služby včetně peněžních ústavů
- kulturní zařízení vč. výstavnictví, galerií
- plochy a zařízení pro volnočasové aktivity a denní rekreaci (např. hřiště, fitness)
- zeleň veřejná, polosoukromá i soukromá, komunitní zahrady s nepodkročitelným podílem min. 30% v rozsahu celé lokality přičemž do těchto ploch se započítávají také plochy zeleně, pod kterými se nacházejí stavby nebo jejich části a stavební konstrukce, ale pouze ty které mohou sloužit jako městská zeleň
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně ploch a zařízení k odstavování osobních automobilů (např. krytá i nekrytá stání, hromadné garáže, parkovací domy)

c) podmíněně přípustné

- zařízení drobné výroby a služeb, při prokázání, že svými vlivy neomezí navazující obytné plochy a ostatní funkce dle odrážky b)
- sklady do 500 m² za podmínky, že souvisejí s hlavní činností umístěné provozovny

d) podmínky prostorového uspořádání

- respektování stávajících výrobních objektů včetně jejich dopadů na prostředí, přičemž případné negativní vlivy musí akceptovat či eliminovat nová zástavba urbanistickými nebo technickými prostředky ve vlastní režii
- novostavby musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- u novostaveb je podmínkou zajištění odstavování vozidel obyvatel v objektu nebo na vlastním pozemku

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy dopravní infrastruktury silniční (DI-S)

a) převažující účel využití

- plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu

b) přípustné

- silnice nadmístního významu (dálnice, silnice II. a III. třídy a místní komunikace I., II. a III. třídy) a jejich součásti
- doprovodná a izolační zeleň
- odstavné a parkovací plochy pro osobní, hromadnou i nákladní dopravu
- autobusové zastávky a nádraží
- hromadné a řadové garáže

- čerpací stanice pohonných hmot
- areály údržby pozemních komunikací
- jednoúčelové stavby spojené se silniční dopravou
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

koridor dopravní infrastruktury silniční (DI-S)

- a) převažující účel využití
 - koridor pro přeložku silnice II/240
- b) přípustné
 - koridor pro přeložku silnice II/240 včetně připojení navazujících úseků silnic a jejich součástí (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a lávky)
 - doprovodná a izolační zeleň
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- c) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - koridor je vymezen jako překryvná funkce nad stávajícím využitím území případně jeho změnami s tím, že toto jiné využití může být povoleno výhradně po realizaci předmětné dopravní stavby nebo po prokázání, že využitím ploch či jejich změnou nedojde k omezení či dokonce ohrožení realizace dopravní stavby
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy dopravní infrastruktury drážní (DI-D)

- a) převažující účel využití
 - plochy zahrnující obvod dráhy, tzn. plochy staveb a zařízení železniční dopravy
- b) přípustné
 - plochy kolejí včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů
 - plochy železničních stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest
 - plochy a budovy provozní, správní, dep, opraven, vozoven a překladišť
 - doprovodná a izolační zeleň
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
 - odstavné a parkovací plochy
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy dopravní infrastruktury vodní (DI-V)

- a) převažující účel využití
 - plochy staveb a zařízení vodní dopravy
- b) přípustné
 - plochy přístavů, zdymadel, plavebních komor, jezů vč. náspů, zářezů, opěrných zdí
 - plochy a budovy provozní a správní
 - doprovodná a izolační zeleň
 - odstavné a parkovací plochy, garáže
 - jednoúčelové stavby spojené s vodní dopravou
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
 - čerpací stanice pohonných hmot
 - veřejné stravování a ubytování, obchodní zařízení
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy dopravní infrastruktury letecké (DI-L)

- a) převažující účel využití
 - plochy staveb a zařízení letecké dopravy
- b) přípustné
 - plochy letišť včetně naspů, zářezů, opěrných zdí
 - plochy a budovy provozní, správní, hangáry
 - doprovodná a izolační zeleň
 - odstavné a parkovací plochy, garáže
 - jednoúčelové stavby spojené s leteckou dopravou
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
 - čerpací stanice pohonných hmot
 - veřejné stravování a ubytování, obchodní zařízení
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy technické infrastruktury všeobecné (TUI)

- a) převažující účel využití
 - umístění a rozvoj ploch a zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu
- b) přípustné
 - zařízení technické infrastruktury
 - odstavné plochy a garáže
- c) podmíněně přípustné
 - byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení
 - zařízení výroby a služeb, vázících se k funkci technického vybavení
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy průmyslové výroby a sklady (VP) výroba všeobecná (VU)

- a) převažující účel využití
 - umístění a rozvoj průmyslové výroby a skladových areálů
- b) přípustné
 - zařízení průmyslové výroby a služeb všeho druhu
 - sklady a skládky materiálu
 - motoristické služby všeho druhu včetně čerpacích stanic pohonných hmot
 - administrativa a správa, veřejné provozy
 - obchodní zařízení
 - odstavné plochy pro nákladní dopravu
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - byty služební a pohotovostní majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny
 - kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

výroba drobná a služby plochy drobné a řemeslné výroby, služeb (VD)

- a) převažující účel využití
 - umístění a rozvoj drobné výroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních a nevýrobních služeb a to zejména těch, která nemohou být umístěna v jiných územích

b) přípustné

- zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb
- sklady a veřejné provozy
- obchodní, administrativní a správní budovy
- veřejné stravování
- odstavná a parkovací stání
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- odstavné plochy a garáže

c) podmíněně přípustné

- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- ubytovny

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ)

a) převažující účel využití

- umístění zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb

b) přípustné

- zařízení zemědělské a lesnické výroby
- sklady a skladové plochy
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- administrativa a správa
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny
- zařízení výroby a služeb, vázících se k zemědělství a lesnictví

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené výrobní všeobecné (HUSM-VR)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb, které svým dopadem nevylučují možnost bydlení

b) přípustné

- zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb
- sklady a veřejné provozy a administrativa
- obchodní, administrativní a správní budovy
- veřejné stravování a ubytování
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- odstavná a parkovací stání
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- odstavné plochy a garáže

c) podmíněně přípustné

- zahradnictví
- rodinné a bytové domy

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí
- umístění rodinných a bytových domů je možné za předpokladu splnění všech hygienických a bezpečnostních požadavků
- dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- u novostaveb je podmínkou zajištění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku

- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WUV)

- a) převažující účel využití
- vodní plochy a toky a vodohospodářské stavby na nich
- b) přípustné
- vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
 - přemostění a lávky, stavidla a hráze
 - krmná zařízení pro chovné rybníky
 - rekreační vodní plochy, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
 - zařízení pro závlahy nebo s protipovodňovou funkcí
- c) podmíněně přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
- v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
 - v záplavovém území budou upřednostněny trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cest. ruchu

plochy zemědělské všeobecné (AUZ)

- a) převažující účel využití
- produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
- produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu, tj. orná půda, louky a pastviny a ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
 - účelové komunikace
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
- c) podmíněně přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - změny kultury
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

trvalé kultury plochy zemědělské – sady (ATZ-S)

- a) převažující účel využití
- produkční sady pro pěstování ovoce
- b) přípustné
- sady na pěstování ovoce
 - trvalé travní porosty, izolační a doprovodná zeleň
 - účelové komunikace
 - stavby a zařízení na uskladnění, zpracování a prodej zemědělské produkce
- c) podmíněně přípustné
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - účelové stavby k ukrytí před nepohodou, sociální zázemí
 - přístřešky pro techniku

- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, ostatních staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu

plochy lesní všeobecné (PUPFLU)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako lesy evidované jako pozemky určené k plnění funkce lesa
- b) přípustné
 - pozemky určené k plnění funkce lesa
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) smíšené krajinné – rekreace nepobytová (MU.r)

- a) převažující účel využití
 - plochy pro sportovně rekreační aktivity s převažujícím přírodním charakterem předmětného území
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty s nízkými dřevinami a extenzivní údržbou (např. pastva, občasná seč), sloužící jako plochy pro pobytovou rekreaci bez nároku na stavby a turistické aktivity (např. veřejná tábořiště, rekreační pobytové louky, přírodní koupaliště a pláže), vyjíždky na koních a podobné sportovně rekreační činnosti
 - lyžařské a sáňkařské tratě s nezbytným technickým vybavením
- c) podmíněně přípustné
 - altány a přístřešky pro ukrytí před nepohodou a drobná technická vybavenost (např. koše, veřejné osvětlení, lávky přes vodoteče)
 - objekty šaten a sociálního vybavení s připuštěním drobných doplňkových funkcí (občerstvení, kluby ap.) celkem do 50 m²
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška objektů nepřekročí 1,5 NP
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
 - pokud je třeba umístit jiné stavby pro obsluhu území sloužícího rekreaci, musí být plochy vymezeny jako zastavěné území, respektive zastavitelné plochy

smíšené krajinné - sportovní využití (MU.s) ~~plochy rekreace se specifickým využitím (RS)~~

- a) převažující účel využití
 - plochy pro sportovně rekreační aktivity s převažujícím přírodním charakterem předmětného území
- b) přípustné
 - upravené a udržované trvalé travní porosty s nízkými dřevinami jako plochy pro golfové hřiště, vyjíždky na koních a podobné sportovně rekreační činnosti (R1)
 - lyžařské tratě pro sjezdový a běžecký sport s nezbytným technickým vybavením (R2)

- c) podmíněně přípustné
 - altány a přístřešky pro ukrytí před nepohodou
 - objekty šaten a sociálního vybavení s připuštěním doplňkových funkcí (kluby apod.)
 - přístřešky pro automobily a techniku
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška objektů nepřekročí 1,5 NP
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

*Poznámka : Změnou č. 3 jen plošné korekce již vymezených územních rezerv RS - ~~lokalita 3/5~~
plocha Z.3-5*

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V samostatném výkrese č. 3 ÚP Roudnice nad Labem jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby s identifikačními indexy :

1. plochy a zařízení dopravy x dopravní infrastruktura :

- VD.3 - místní obslužná komunikace „Za hřbitovem“ – připojení na obchvat
- VD.4 - místní obslužná komunikace „Nová okružní“ v lokalitě Hracholusky s napojením na obchvat pod letištěm
- VD.5 - místní obslužná komunikace Podlusky – Hracholusky „Neklanova“
- VD.6 - místní obslužná komunikace Podlusky „Hracholuská“ – Hracholusky včetně základního komunikačního skeletu návrhových ploch Hracholusky - jih
- VD.7 - místní obslužná komunikace v lokalitě „Na vrších“, tj. propojení Podlusky – silnice III/24047 na Kleneč
- VD.8 - úprava napojení ulice K Řípu v lokalitě „Na Čihadlech“ na průčelné
- VD.9 - kruhová křižovatka „U masokombinátu“ cílový stav s napojením Dobříňe
- VD.10 - místní obslužná komunikace v lokalitě „Za ČSAD“ – napojení zahrádek
- VD.10/-13 - koridor přeložky silnice II/240 včetně napojení na stávající silniční síť
- VD.ŽD1 – koridor CNZ.ŽD1 dle 5.AZÚR ÚK

2. plochy a zařízení pro technickou infrastrukturu energetika a spoje

- VT.E1 - navrhovaná trafostanice TSN 1 s ochranným pásmem
- VT.E2 - navrhovaná trafostanice TSN 2 s ochranným pásmem vč. přívodního vedení a jeho ochranného pásma
- VT.E3 - navrhovaná trafostanice TSN 3 s ochranným pásmem vč. přívodního vedení a jeho ochranného pásma
- VT.E4 - navrhovaná trafostanice TSN 4 s ochranným pásmem vč. přívodního vedení a jeho ochranného pásma
- VT.E5 - navrhovaná trafostanice TSN 5 s ochranným pásmem vč. přívodního vedení a jeho ochranného pásma
- VT.E6 - nové přívodní nadzemní vedení VN 22 kV ke stávající trafostanici TS 71 „U JZD“ vč. ochranného pásma
- VT.E7 - přeložka VTL plynovodu „Na krásných horách“
- VT.E8 - přeložka plynovodu „Bezděkov“

Ve Změně č. 3 ÚP Roudnice nad Labem je vymezena plocha pro veřejně prospěšnou stavbu VO.F.3/-1 v lokalitě ploše Z.3/-18 - plocha pro rozšíření hřbitova, pozemek p.č. 2960/56 a části pozemků p.č. 2961 a 3132/2 v k.ú. Roudnice nad Labem.

Dále jsou zde vymezeny plochy pro veřejně prospěšná opatření s identit. indexy:

3. plochy pro založení prvků ÚSES

VU.1 - k založení navrhované LBC 9

VU.2 - k založení navrhované části LBC 1

VU.3 - k založení navrhované části LBK a

VU.9/1 - RBK 0010 k založení

VU.9/2 - LBK c k založení

V ÚP Roudnice nad Labem se nenavrhují žádné plošné asanace ani rozsáhlejší asanační úpravy. Dlouhodobě neužívaný a devastovaný zemědělský areál „Na vrších“ je navržen k transformaci funkce ve prospěch výroby, resp. smíšené funkce, rozsah asanace bude dán požadavky budoucího investora.

~~h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo~~

~~Ve Změně č. 3 ÚP Roudnice nad Labem je vymezena plocha pro veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo pro město Roudnice nad Labem a to plocha pro rozšíření hřbitova, pozemek p.č. 2960/56 a části pozemků p.č. 2961 a 3132/2 v k.ú. Roudnice nad Labem (lokalita Z3/18).~~

~~h) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona) dle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena~~

Z procesu vyhodnocení vlivů na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že návrh Změny č. 10 ÚP Roudnice nad Labem lze dle závěrů SEA vyhodnocení považovat za přijatelný při dodržení navržených opatření s cílem předcházení, snížení či kompenzace identifikovaných potenciálně negativních vlivů :

- 1) dešťové vody budou v max. míře zasakovány do půdního a horninového prostředí
- 2) veškeré zásahy do krajinné vegetace omezit na nezbytné minimum resp. nezasahovat do vegetace mimo určený zábor.
- 3) jakékoliv zásahy do území včetně kácení zeleně provádět mimo hnízdní dobu.
- 4) pro výsadbu zeleně je nutno zvolit vhodnou dřevinnou skladbu a použít geograficky původní dřeviny s přihlédnutím ke stanovištním podmínkám

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

V územním plánu jsou vymezeny dvě rozsáhlé plochy územních rezerv R1 a R2 pro rekreaci, pro které je definována samostatná funkční plocha RS – rekreace se specifickým využitím, tzn. plochy pro sportovně rekreační aktivity s převažujícím přírodním charakterem předmětného území.

Plocha územní rezervy R.1 je vymezena naproti letišti a je definována zároveň jako kulturně historická a estetická hodnota pro město Roudnice nad Labem, utvářející jeho identitu a zakotvení v kulturní krajině ČR. Cílem vymezení je zachování pohledového kontaktu s horou Říp při příjezdu od dálnice D8 po pravé straně silnice II/240, tzn. chránit tento horizont s dálkovým výhledem jednak jako významný identifikační prvek Roudnice nad Labem a zároveň jako pro existenci letiště životně důležitý zájmový prostor. Proto je by se mělo jednat pouze o rekreační využití předmětných pozemků bez připuštění staveb a zařízení (mimo následně vymezené vhodné území naproti stávající zástavbě pod letišťem) např. pro golf, vyjíždky na koních apod.

Další plocha územní rezervy R.2 je pak vymezena na bývalé rekultivované skládce Na Vrchlabce s předpokládaným využitím zejména pro zimní rekreaci a sporty.

S ohledem na rozsah vymezených územních rezerv bude podmíněno využití ploch zpracováním územních studií pro tyto lokality, které prověří urbanisticko architektonické řešení celého území v závislosti na řešení koncepce dopravní, případně i technické infrastruktury území. Tato územní studie pak může být podkladem pro případnou změnu ÚP, kterou by se plochy územních rezerv převáděly do návrhu ÚP.

Ve Změně č. 3 ÚP Roudnice nad Labem jsou vymezeny plochy rozsáhlých územních rezerv R.3/-4 (ÚS.11) a R.3/-10, jejichž využití je podmíněno zpracováním územních studií pro celé takto vymezené lokality.

Cílem těchto studií je prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení celého vymezeného území pro rekreaci včetně posouzení zásahu do krajinného rázu u ~~lokality plochy R3/4 R.3-4~~ a dále stanovení podrobných prostorových regulativů s ohledem na kontaktní umístění vzhledem k MPZ Roudnice nad Labem a v závislosti na celkové koncepci využití území a řešení dopravní a technické infrastruktury území v ~~lokalitě ploše R3/10 R.3-10~~. Pro ~~lokalitu plochu R3/10 R.3-10~~ s funkčním vymezením SM-M musí být v této studii samostatně vymezena plocha veřejného prostranství a to pro každé dva hektary zastavitelné plochy o výměře nejméně 1.000 m²; přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Zároveň je ve Změně č. 3 ÚP Roudnice nad Labem vymezen koridor územní rezervy pro plochy dopravní infrastruktury a to zejména jako ochrana tohoto území pro dlouhodobě definované zájmy – koordinace dopravní infrastruktury se sousední obcí Vědomice.

Změnou č. 9 je zrušeno vymezení územní rezervy ~~R3/10 R.3-10~~.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat ~~evidence územně plánovací činnosti~~ národního geoportálu územního plánování

Ve výkresové části jsou vymezeny návrhové plochy, jejichž využití bude podmíněno zpracováním územních studií pro celé tyto lokality s cílem prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení včetně řešení dopravní a technické infrastruktury předmětných území. Jedná se o lokality, které jsou z hlediska celkové urbanistické koncepce rozhodujícími plochami zástavby ve městě a jsou pohledově exponované.

Ve Změně č. 1 ÚP Roudnice nad Labem je vymezena plocha změny Z.34-36 - nově pak ~~Z1/1 Z.1-1~~ (ÚS.1) a ve Změně č. 2 ÚP Roudnice nad Labem je plocha změny Z.23,24 a Z.45 - nově ~~Z2/2 Z.2-2~~ (ÚS.2), jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie pro celé tyto lokality s cílem prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení, stanovení podrobných prostorových regulativů a koeficientů zastavitelnosti ploch v souladu s požadavky kapitoly f) vč. řešení dopravní a technické infrastruktury předmětného území.

Ve Změně č. 3 ÚP Roudnice nad Labem je prověřením územní studií podmíněna změna využití ploch ~~v lokalitách 3/3 Z.3-3 (ÚS.3), 3/13 Z.3-13 a 3/15 Z.3-15 (ÚS.4)~~ s ohledem na jejich umístění na exponovaném krajinném horizontu. Protože případná zástavba v těchto plochách může mít negativní dopad na krajinný ráz a zároveň může být negativně ovlivněna dopady z dopravy, tj. navrženého obchvatu města Roudnice nad Labem. Úkolem územní studie bude tyto dopady minimalizovat a zároveň navrhnout případná eliminační a protierozní opatření (do doby realizace obchvatu).

Ve Změně č. 5 ÚP Roudnice nad Labem je prověřením územní studií podmíněna změna využití ploch v ~~lokalitě ploše 5/2 Z.5-2 (ÚS.5).~~

Ve Změně č. 6 ÚP Roudnice nad Labem je změna využití ploch v ~~lokalitě ploše 6/4 Z.6-1 (ÚS.6)~~ podmíněna prověřením územní studií, která musí v odpovídající podrobnosti vyřešit celkové využití území při splnění všech uplatněných požadavků dotčených orgánů, tj. ochranu krajinného rázu, ochranu podřipské zemědělské krajiny ve 2. o.p. NKP Ríp a návrh kompenzačních opatření k eliminaci negativních vlivů ze stávající dopravy i navržených dopravních staveb v území.

Ve Změně č. 8 ÚP Roudnice nad Labem je změna využití ploch v části ~~lokality plochy 8/2 Z.8-2 (ÚS.7)~~ podmíněna prověřením územní studie, která musí v odpovídající podrobnosti vyřešit celkové využití území.

Změnou č. 9 ÚP Roudnice nad Labem je stanovena podmínka zpracování územních studií pro ~~lokality plochy 9/3 T.9-3 (ÚS.8) a 9/5 T.9-5 (ÚS.9) .~~

V ~~lokalitě ploše 9/3 T.9-3~~ je cílem územní studie vyřešení bezkolizního napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu při maximálním zohlednění veřejné zeleně (PV) při Tylově ulici a dále podrobná specifikace nároků na vlastní výstavbu RD, se stanovením podrobných prostorových podmínek zejména s ohledem na navazující zástavbu.

V ~~lokalitě ploše 9/5 T.9-5~~ bude územní studií definováno napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu výlučně z ulice Prokopovy a dále vymezení ploch pro výstavbu RD se stanovením podrobných prostorových podmínek zejména vzhledem ke konfiguraci terénu a stávající zástavbě.

V ~~lokalitě ploše 9/3 R.9-18 (R9/18 ÚS.10)~~ je zpracování územní studie nezbytné již vzhledem k jejímu rozsahu a umístění v exponované krajinné poloze s cílem vyloučení potenciální možnosti negativního ovlivnění krajinného rázu. K tomu budou navrženy plochy zeleně na veřejných prostranstvích, které vedle rekreačně sportovní funkce mají nezastupitelný význam právě při celkové kompozici nového městského celku bez negativního ovlivnění pohledových horizontů. Nedílnou součástí takto významné a rozsáhlé rozvojové plochy bude také bilance a lokalizace ploch pro občanské vybavení v jejím těžišti. Současně musí být detailně vyřešena obsluha a napojení celé lokality na stávající systém dopravní a technické infrastruktury (prioritně z ulice Kratochvílovy) včetně umístění ploch veřejných prostranství s minimální kapacitou 1.000 m² pro každé 2ha vymezené zastavitelné plochy. Zároveň je budoucí výstavba podmíněna respektováním stávajících i navržených tras dopravní a technické infrastruktury a podmínek jejich vymezených ochranných pásem vč. podmínek SEA.

~~ÚS.11 je vymezena pro celou plochu územní rezervy R.3-4 a ÚS 12 zahrnuje plochy Z.28, Z.46, Z.60 a Z.75 (část) již z původního ÚP Roudnice nad Labem.~~

Pro takto vymezené plochy budou zpracovány územní studie, které budou projednány a schváleny pořizovatelem včetně vložení dat o těchto studiích do ~~evidence-územně-plánovací-činnosti národního geoportálu územního plánování~~ a to před zahájením jakékoli projektové přípravy nebo vlastní investiční činnosti ve vymezeném území, nejpozději do ~~31.12.2028 4-let od nabytí účinnosti ÚP Roudnice nad Labem, resp. jeho Změn.~~

k) Stanovení pořadí-provádění změn v území (etapizace)

Pro návrhové plochy vzhledem k jejich rozsahu ploch je navržena etapizace využití území jako nástroj efektivního vynakládání veřejných prostředků v oblasti dopravní a technické vybavenosti území. Proto jsou návrhové plochy seřazeny do jednotlivých segmentů se zastavitelností směrem od stávající zástavby tak, aby ještě i v tomto rozsahu bylo možné oddělovat jednotlivé ucelené etapy, investiční celky. Pro využití ploch zařazených do 2.etapy pak platí, že mohou být využity pro vymezený účel teprve po vyčerpání (zastavění) 75% ploch stejné funkce 1.etapy.

Dalším cílem návrhu etapizace rozvojových ploch pak je zamezení spekulace s pozemky, tzn. zamezení chaotické urbanizace rozvojového území podle okamžité dostupnosti pozemků.

Změnou č. 9 ÚP Roudnice nad Labem doplněné či měněné lokality plochy jsou zařazeny do 1.etapy změn v území.

l) Vymezení architektonicky nebo-urbanisticky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Ve městě Roudnice nad Labem je s ohledem na ochranu kulturního dědictví vymezena městská památková zóna a řada objektů je zapsána v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Pro takto definovaný okruh architektonicky i urbanisticky významných staveb a prostorů (viz grafická část, seznam nemovitých kulturních památek pak kapitola c) Odůvodnění ÚP) může architektonickou část projektových dokumentací vypracovávat jen autorizovaný architekt.

m) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně

Použité zkratky

ČD	České dráhy
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	česká státní norma
DN	vnitřní průměr potrubí
KN	katastr nemovitostí
LBC	lokální biocentrum ÚSES
LBK	lokální biokoridor ÚSES
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
NRBK	nadregionální biokoridor
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
RBC	regionální biocentrum
RD	rodinný dům / rodinné domy
RBK	regionální biokoridor
STL	středotlaký plynovod
TI	technická infrastruktura
TS	transformační stanice
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření

VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlaký plynovod
ZM	zastupitelstvo města
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Použité pojmy, vysvětlivky :

1,5 NP přízemní objekt s využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem, jehož užitná plocha nepřesáhne 75% plochy přízemí

podkroví – podkroví je prostor pod krovem určený k účelovému využití případně k bydlení, svislá nadezdívka v interiéru od úrovně podlahy může být max. 1,3 m vysoká

zastavitelnost pozemků – poměr zastavěné a nezastavěné části předmětného pozemku, přičemž do zastavěné části se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

zpevněná plocha - veškeré zastavěné plochy včetně chodníků, cest, zpevněných parkovacích stání, teras, pergol apod., za zpevněnou plochu je považována i plocha, u které nedochází k přirozenému zasakování povrchových vod např. cesta zpevněná zatravnovací dlaždicí

nerušící provozy služeb a drobné výroby - takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

plocha (funkce, činnost apod.) nadmístního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí

plocha (funkce, činnost apod.) místního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

sloužící pro obsluhu (potřeby) území = funkce, činnost apod., která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

areály = souhrn staveb a venkovních ploch, většinou pod společným oplocením, sloužících pro činnost jednoho subjektu či více subjektů společně

nerušící bydlení, ostatní funkce = takové doplňkové funkce (jedná se o obslužné funkce, např. řemeslnické provozy, provozy služeb a drobné výroby) k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

zařízení veřejné (komunální) správy = nekomerční zařízení převážně administrativního charakteru, spojené zejména se správou území

školská zařízení = jednotlivé stupně zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury sloužící ke vzdělávání

kulturní, zdravotnická, sociální zařízení = zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury

kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska = příklady komerčních zařízení občanského vybavení

obchodní, administrativní a správní budovy = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro administrativně obchodní činnosti

malooobchod = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům

veřejné stravování a ubytování = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony

zařízení drobné řemeslnické výroby, výrobních a nevýrobních služeb = areály výrob a služeb, které nemají průmyslový charakter a zejména svojí činností a vyvolaným provozem negativně nad míru přípustnou příslušnými předpisy neovlivňují sousední plochy a stavby

zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce jsou takové stavby a zařízení, která umožní skladování, zpracování a prodej vlastní, tj. individuální zemědělské rostlinné i živočišné produkce

stavby a zařízení lesního hospodářství – stavby související s lesním hospodařením a myslivostí (např. krmelce, posedy, apod.) nesmí zahrnovat stavby pro rekreaci nebo bydlení, a to ani v doplňkové funkci

**n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů
k němu připojené grafické části**

Územní plán Roudnice nad Labem obsahuje 41 stran A4 textové části a 4 výkresy :

- 1) Výkres základního členění území
- 2) Hlavní výkres
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- 4) Koordinační výkres