

# **ÚZEMNÍ PLÁN ROUDNICE NAD LABEM ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č.10**

## **Záznam o účinnosti :**

- a) označení orgánu, který Změnu č.10 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 :**

## IA. Textová část :

a) Vymezení zastavěného území.....	str.1
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	str.1
c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	str.5
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	str.9
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.17
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.....	str.19
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.36
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	str.37
i) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona).....	str.37
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....	str.37
k) 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.38
l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	str.39
m) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....	str.39
n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	str.40

## IB. Grafická část

1) Výkres základního členění území .....	1 : 5.000
2) Hlavní výkres .....	1 : 5.000
3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5.000
4) Koordinační výkres.....	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 31.5.2021 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 využitě 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, u lokality 1/1 se jedná pouze o změnu funkčního začlenění již v ÚP zakotvené rozvojové plochy Z35.

Změna č.2 ÚP Roudnice nad Labem v lokalitě 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, 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 3/3, 3/13 a 3/15), plochu pro rozšíření hřbitova (3/18) a plochu pro rozšíření skládkového dvora (3/5). Vzhledem k umístění lokalit 3/3, 3/13 a 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 - lokality 3/6, 3/7, 3/17, resp. změny z ploch zeleně na zastavitelné plochy uvnitř vymezeného zastavěného území – lokality 3/12, 3/16 a 3/20.

Vedle toho jsou v návrhu vymezeny i dvě plochy územních rezerv – lokalita 3/4 pro rekreaci na plochách přírodního charakteru (RN) a v lokalitě 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 (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.

U lokality 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 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 ploch zahrnuty pozemkové parcely č.4028/2,4028/4 a 4028/5 pro výstavbu 1RD bez zásadního dopadu na urbanistickou koncepci územního plánu.

Ve Změně č.8 ÚP Roudnice nad Labem se v lokalitě 8/2 opětovně mění využití dříve vymezené a ve Změně č.1 (Z1/1) 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 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 ploch ve prospěch bydlení a smíšených funkcí. Dílčí dostavby či přestavby proluk, nevyužitých či jinak využitých ploch v zastavěném území představují lokality 9/12 – 9/17, v lokalitě 9/2 se ruší vymezení územní rezervy R3/10. Extenzivní rozvoj tak představují lokality 9/3, 9/4, 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, 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 10/2, kde je místo ochranné a izolační zeleně vymezena nová zastavitelná plocha pro smíšenou zástavbu.

### **c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému 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 funkční zařazení rozhodující části zastavitelné plochy Z35 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 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 2/1 změněno funkční zařazení části plochy přestavby P7 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 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 měřítko 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 (P) 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 :**

<b>Z3/3 BI/3</b>	výstavba RD je podmíněna ÚS k vyřešení eliminace negativních dopadů na krajinný ráz a z provozu budoucí přeložky II/240 (spolu se Z3/13,Z3/15)
<b>Z3/5 VP</b> <b>Z3/13 BI/3</b>	plocha pro rozšíření skládkového dvora, dílčí korekce R2 výstavba RD je podmíněna ÚS k vyřešení eliminace negativních dopadů na krajinný ráz a z provozu budoucí přeložky II/240 (spolu se Z3/3,Z3/15)
<b>Z3/15 BI/3</b>	výstavba RD je podmíněna ÚS k vyřešení eliminace negativních dopadů na krajinný ráz a z provozu budoucí přeložky II/240 (spolu se Z3/3,Z3/13)
<b>Z3/18 OV-H</b>	plocha pro rozšíření hřbitova

## **PLOCHY PŘESTAVBY :**

<b>P3/6 BM</b> <b>P3/7 SM-M</b>	plochy navazující na stávající bytový dům se shodným využitím plochy bývalého průmyslového areálu (brownfield) budou transformovány na plochy smíšené městské při respektování omezení železniční tratí
<b>P3/12 VP</b>	plocha pro motoristické služby – umístění autodílny musí respektovat navrhované dopravní řešení podle ÚP
<b>P3/16 DI-S</b> <b>P3/17 OV</b> <b>P3/20 OV-S</b>	využití zbytkového pozemku při komunikaci na rozšíření parkovacích ploch plocha pro umístění hasičské zbrojnice v doprovodných plochách letiště plocha pro sport a rekreaci, vázanou na vodní tok (kotviště včetně zázemí)

## **PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV :**

<b>R3/4 RN</b>	územní rezerva pro rekreaci na plochách přírodních (bez staveb), podmíněno ÚS
<b>R3/10 SM-M</b>	územní rezerva – transformace bývalého průmyslového areálu v centru města (brownfield) na plochy smíšené městské, podmíněno ÚS
<b>R3/11 DI-S</b>	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) a dále města Roudnice nad Labem na vymezení, resp. umístění cyklostezky z Roudnice nad Labem přes Nové Dvory do Litoměřic (lokalita 4/2).

Změnou č.5 ÚP Roudnice nad Labem jako plocha přestavby je v lokalitě 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 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 plocha P7/1 na pozemkových parcelách č.4028/2 a 4028/4 a na ně navazující zastavitelná plocha Z7/1 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 (Z8/4), resp. již vymezených zastavitelných ploch (Z8/2, Z8/3), případně jen o úpravu prostorových podmínek využití (Z8/5).

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

## **PLOCHY PŘESTAVBY :**

<b>P9/1</b>	<b>SM-M</b>	změna účelu užívání bývalého areálu správního objektu ROSS, zahrnutého do výrobního areálu (VP), na plochy smíšené městské (SM-M) je podmíněna likvidací případných zátěží z předcházejících činností
<b>P9/3</b>	<b>BI/P</b>	zástavba sportoviště v rámci přestavbové plochy P8, tj. zahuštění lokality bydlení shodným využitím, podmíněno předchozí realizací zeleně a územní studií k vyřešení veřejné infrastruktury a prostorové regulace
<b>P9/4</b>	<b>BI</b>	využití zahrady za řadovou obytnou zástavbou ulice Prokopovy ke shodnému účelu
<b>P9/5</b>	<b>BI/P</b>	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
<b>P9/6</b>	<b>SM-M</b>	změna zařazení stávajícího RD v Aleji 17.listopadu do sousední plochy smíšené městské (SM-M) s cílem intenzifikace využití území
<b>P9/12</b>	<b>SM-M</b>	změna dříve vymezené plochy přestavby P21 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
<b>P9/13</b>	<b>SM-M</b>	změna stávající plochy drobné a řemeslné výroby, služeb (VD) na plochy smíšené obytné městské (SM-M) s max. výškou 3,5NP
<b>P9/14</b>	<b>SM-M</b>	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
<b>P9/15</b>	<b>OV-KM</b>	změna minimální část zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) v Horově parku na plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM)
<b>P9/16</b>	<b>SM-C</b>	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
<b>P9/17</b>	<b>SM-M</b>	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 výška objektů nepřekročí hladinu navazující zástavby, tj. max.2,5NP

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

#### **PLOCHY ZMĚN :**

<b>Z10/1 BI/P</b>	změna podmínky výškového omezení z 1NP na 2NP u dříve vymezené zastavitelné plochy (část Z6/1)
<b>Z10/2 SM-V</b>	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
<b>Z10/6 VD</b>	změna využití zastavitelné plochy Z70 z plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K) na plochy drobné a řemeslné výroby, služeb (VD)
<b>Z10/11 BI</b>	příčlenění 56 m <sup>2</sup> zbytkové plochy do o navazujících ploch bydlení (BI)
<b>Z10/12 VD</b>	doplnění zbytkové plochy po realizaci obchvatu pro drobnou a řemeslnou výrobu, služby (VD)
<b>Z10/13 DI-S</b>	koridor přeložky silnice II/240 dle AZÚR ÚK vč. zrušení původní trasy

#### **PLOCHY PŘESTAVBY :**

<b>P10/6 VD</b>	změna využití plochy přestavby P48 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 ÚP, 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 :**

<b>R3/10 SM-M</b>	zrušení vymezené plochy územní rezervy (lokalita 9/2) – transformace bývalého průmyslového areálu v centru města (brownfield)
<b>R9/18 BI,OV,ZV SM-VR</b>	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 vymezí funkční využití území včetně prostorových regulativů, charakteru a struktury zástavby mj. s ohledem na krajinný ráz a dálkové pohledy vč. podmínek SEA

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 objízdnu 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 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 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 lokalitě 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 – lokalita 3/16 a prodloužení místní obslužné komunikace (PV) v Podluskách k obytným plochám – lokality 3/3, 3/13 a 3/15. S ohledem na umístění těchto ploch, zejména pak lokality 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, 3/7, 3/12, 3/16 i 3/20, kde se jedná o změnu funkčního využití stávajících zastavěných ploch, jsou již tyto napojeny na stávající komunikace, v lokalitě 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 lokalitě 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 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 lokalitě 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 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 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 7/1 bude dopravně obsloužena ze stávajících místních komunikací.

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

Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem je respektován koridor územní rezervy R3/11 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, 9/12-17 se mění pouze jejich využití a proto nevyvolají žádná nová opatření. Lokalita 9/3 bude dopravně napojena na ulici Tylovu, lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny prioritně z ulice Prokopovy. Pro lokalitu 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 – 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.

#### **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 Koordináční výkres). Tato omezení nezasahují do lokalit Změny č.10 ÚP Roudnice nad Labem s výjimkou lokality 9/14, kde se však jedná o zástavbu proluky ve stávající zástavbě, pro kterou 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<sub>100</sub>, 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 zaokružovány.

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 Tereziínskou 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 (lokality 3/3, 3/5, 3/12, 3/13, 3/15)

- lokalita 4/1 bude napojena na veškeré stávající inženýrské sítě jejich prodloužením (viz Změna č.3 ÚP Roudnice nad Labem)
- lokalita 6/1 bude napojena na dostupné inženýrské sítě jejich prodloužením
- lokalita 7/1 bude napojena na dostupné inženýrské sítě, příp. jejich prodloužením
- lokality 8/2, 8/3 a 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 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, Z54 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 (lokality 3/3, 3/5, 3/12, 3/13, 3/15)
- lokalita 4/1 bude napojena na veškeré stávající inženýrské sítě jejich prodloužením (viz Změna č.3 ÚP Roudnice nad Labem)
- lokalita 6/1 bude napojena na dostupné inženýrské sítě jejich prodloužením
- lokalita 7/1 bude napojena na dostupné inženýrské sítě, příp. jejich prodloužením
- lokality 8/2, 8/3 a 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 lokality 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 STL plynovodu v ulici Na Čihadlech
- v lokalitě 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 3/3, 3/5, 3/12, 3/13, 3/15)
- lokalita 4/1 bude napojena na veškeré stávající inženýrské sítě jejich prodloužením (viz Změna č.3 ÚP Roudnice nad Labem)
- lokalita 6/1 bude napojena na dostupné inženýrské sítě jejich prodloužením
- lokalita 7/1 bude napojena na dostupné inženýrské sítě, příp. jejich prodloužením
- lokality 8/2, 8/3 a 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 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 přívodního 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. 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 na inž. síť se oproti platnému ÚP nemění.

Lokality Změny č.3 budou napojeny na stávající inženýrské sítě, případně prodloužením stávajících řadů (lokality 3/3, 3/5, 3/12, 3/13, 3/15).

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

Lokalita 6/1 bude napojena na dostupné inženýrské sítě jejich prodloužením.

Lokalita 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 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 3/17 pro umístění hasičské zbrojnice, zároveň se navrhuje v lokalitě 3/18 plocha 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**

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) vymezil 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 píscích)

- 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 vodohospo- dářské 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 3/3, 3/13 a 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 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) 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 protipovodňová 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**

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 a plochy změn (návrh 1. a 2. etapa - v grafice jsou odlišeny hustotou rastru a indexem P, 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 užitečná plocha nepřesáhne 75% plochy předchozího podlaží - vyjádřeno X,5), případně maximální výškové hladiny zástavby v metrech. Maximální výšková hladina je závazná pro novou výstavbu, přestavbu, dostavbu a nástavbu 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).

### **plochy bydlení 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 m<sup>2</sup>, 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 dostavby 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 m<sup>2</sup>, 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

#### **e) nepřípustné**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI/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 akustickým posouzením stávající hluchnosti k prokázání podlimitních hodnot hluku pro obytnou zástavbu
- 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 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška zástavby nepřekročí 2NP, v **lokality 3/3, 3/13, 3/15 a 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 pro luk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- zastavitelnost nových pozemků pro individuální zástavbu (RD) je max.40%, (v **lokality 3/3, 3/13, 3/15 a 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 m<sup>2</sup>, v lokalitě 9/5 od 600m<sup>2</sup>, 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 **lokality 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 **lokality 3/3, 3/13, 3/15, 4/1** musí být při umístění RD vyloučen negativní vliv na krajinný ráz
- v **lokality 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 m<sup>2</sup>
- v **lokality 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 9/3 a 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 rezerva R9/18) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 od 800 m<sup>2</sup>, 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

## **plochy obytné – bydlení v bytových domech (BM)**

### **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 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- pro vybrané plochy včetně lokality 8/2 budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání územní studií (viz kapitola j)
- **v lokalitě 3/6** případné nové stavby nepřesáhnou výškovou hladinu stávající zástavby (viz odst.2 této kapitoly)

### **e) nepřípustné**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

## **plochy občanského vybavení - veřejná 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 lokalitě 3/17 za podmínky, že tyto plochy prokazatelně nejsou využívány populací sysla obecného a ropuchy zelené

d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (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 m<sup>2</sup> odbytových 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 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- v **lokalitě 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** je přípustná zastavitelná plocha celkem max. 150m<sup>2</sup>, výška objektů nepřekročí 1NP přičemž zde není přípustné umístit plochy pro bydlení nebo ubytování

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (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 m<sup>2</sup> odbytových 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) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti



### **plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (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 m<sup>2</sup> obytných 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 m<sup>2</sup>; 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) nepřípustné**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy občanského vybavení – 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 – tělovýchovná a sportovní zařízení (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 sportovně 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) nepřipustné

- 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) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)**

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 **RZ1** 25 m<sup>2</sup> a to vč. přístaveb stávajících objektů
  - v plochách **RZ2** 60 m<sup>2</sup> a to vč. přístaveb stávajících objektů
  - v plochách **RZ3** 100 m<sup>2</sup> 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 rekreace se specifickým využitím (RS)**

a) převažující účel využití

- plochy pro sportovní rekreační aktivity s převažujícím přírodním charakterem předmětného území

b) přípustné

- upravené a udržované trvalé travní porosty s nízkými dřevinami jako plochy pro golfové hřiště, vyjížďky 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*

**plochy smíšené obytné 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 m<sup>2</sup> obytových 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 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 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

**plochy smíšené obytné městské (SM-M)**

a) převažující účel využití

- plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech, ob-  
služnou 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 m<sup>2</sup> 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

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 **lokality 9/12** je podmínkou využití respektování stávajících limit a výškového omezení zástavby na max.3NP
- v **lokality 9/13** je podmínkou využití výškové omezení zástavby na max.3NP
- v **lokality 9/17** 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 (SM-M/P)**

a) převažující účel využití

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

b) přípustné

- zařízení veřejné administrativy a správy, pobočky a úřadovny peněžních ústavů
- maloobchodní zařízení do 800 m<sup>2</sup> obytových 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 Q<sub>100</sub> 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 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 výrobní (SM-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 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 průmyslové výroby a sklady (VP)**

#### **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

### **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 technické infrastruktury (TI)**

- 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 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 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 8/3** nepřekročí výměru staveb dle odstavce c) 50m<sup>2</sup>
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)**

- 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), vyjížďky 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 m<sup>2</sup>
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky prostorového uspořádání
  - výška objektů nepřekročí 1,5 NP

e) nepřipustné

- 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

**plochy zeleně ochranné 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

**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 lesní (PUPFL)**

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) nepřipustné

- 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 zemědělské (Z)**

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

### **plochy zemědělské - sady (Z-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 vodní a vodohospodářské (V)**

- 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 veřejných prostranství (PV)**

#### **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

### **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 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

### **plochy dopravní infrastruktury letecké (DI-L)**

- a) převažující účel využití
  - plochy staveb a zařízení letecké dopravy
- b) přípustné
  - plochy letišť včetně náspů, 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 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

**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 :**

- D3 – místní obslužná komunikace „Za hřbitovem“ – připojení na obchvat
- D4 – místní obslužná komunikace „Nová okružní“ v lokalitě Hracholusky s napojením na obchvat pod letištěm
- D5 – místní obslužná komunikace Podlusky – Hracholusky „Neklanova“
- D6 – místní obslužná komunikace Podlusky „Hracholuská“ – Hracholusky včetně základního komunikačního skeletu návrhových ploch Hracholusky - jih
- D7 – místní obslužná komunikace v lokalitě „Na vrších“, tj. propojení Podlusky – silnice III/24047 na Kleneč
- D8 – úprava napojení ulice K Řípu v lokalitě „Na Čihadlech“ na průčelné
- D9 – kruhová křižovatka „U masokombinátu“ cílový stav s napojením Dobříně
- D10 – místní obslužná komunikace v lokalitě „Za ČSAD“ – napojení zahrádek
- D10/13 - koridor přeložky silnice II/240 včetně napojení na stávající silniční síť

**2. plochy a zařízení pro technickou infrastrukturu energetika a spoje**

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

Ve Změně č.3 ÚP Roudnice nad Labem je vymezena plocha pro veřejně prospěšnou stavbu F3/1 v lokalitě Z3/18 - 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**

- U1 – k založení navrhované LBC 9
- U2 – k založení navrhované části LBC 1
- U3 – k založení navrhované části LBK a
- U9/1 – RBK 0010 k založení
- U9/2 – 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).

#### **i) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona)**

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

#### **j) 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 R1 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, vyjížďky na koních apod.

Další plocha územní rezervy R2 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 R3/4 a R3/10, 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 R3/4 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 R3/10. Pro lokalitu R3/10 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 m<sup>2</sup>; 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.

**k) 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**

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 Z35 - nově pak Z1/1 a ve Změně č.2 ÚP Roudnice nad Labem je plocha změny Z23 a Z45 - nově Z2/2, 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, 3/13 a 3/15 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 5/2.

Ve Změně č.6 ÚP Roudnice nad Labem je změna využití ploch v lokalitě 6/1 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 Říp 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 8/2 podmíněna prověřením územní studii, která musí v odpovídající podrobnosti vyřešit celkové využití území.

Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem je stanovena podmínka zpracování územních studií pro lokality **9/3 a 9/5**.

V **lokalitě 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 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 9/18** (R9/18) 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 m<sup>2</sup> 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.

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 a to před zahájením jakékoli projektové přípravy nebo vlastní investiční činnosti ve vymezeném území, nejpozději do 4 let od nabytí účinnosti ÚP Roudnice nad Labem, resp. jeho Změn.

## **I) Stanovení pořadí 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 jsou zařazeny do 1.etapy změn v území.

## **m) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

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.

**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 3 výkresy :

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

**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 zatravněvací 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

**maloobchod** = 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 výroby 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.