

ÚZEMNÍ PLÁN ROUDNICE NAD LABEM

Změna č.9

Záznam o účinnosti :

- a) označení orgánu, který Změnu č.9 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 :

I. Změna č.9 územního plánu Roudnice nad Labem

IA. Textová část :

- 1) V kapitole a) Vymezení zastavěného území se v textu „a aktualizováno k....“, mění datum na 31.3.2019
- 2) V kapitole b) se za poslední odstavec, slova :“ tj. každodenní rekreaci obyvatel.“ vkládá nový odstavec :

„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, jejichž 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 využití 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.“
- 3) V kapitole c) se doplňuje, resp. mění nadpis na : „**c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**“
- 4) V kapitole c) za odstavec : „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).“ vkládá text: „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 :

P9/1	SM-M	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
P9/3	BI	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
P9/4	BI	využití zahrady za řadovou obytnou zástavbou ulice Prokopovy ke shodnému účelu
P9/5	BI	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

P9/6	SM-M	změna zařazení stávajícího RD v Aleji 17.listopadu do sousední plochy smíšené městské (SM-M) s cílem intenzifikace využití území
P9/12	SM-M	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
P9/13	SM-M	změna stávající plochy drobné a řemeslné výroby, služeb (VD) na plochy smíšené obytné městské (SM-M) s max. výškou 3,5NP
P9/14	SM-M	změna využití stávajících proluk s funkcí zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy smíšené obytné v centrech měst (SM-C), resp. plochy smíšené obytné městské (SM-M) s podmínkami respektování umístění v záplavovém území, dodržení podlimitních hodnot hluku z železniční dopravy a zachování charakteru navazující zástavby s výškovým omezením max. 3,0NP
P9/15	OV-K	změna minimální části zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) v Horově parku na plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM)
P9/16	SM-M	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
P9/17	SM-M	změna části vymezeného veřejného prostranství (PV) Na Štěpárně na plochy smíšené obytné městské (SM-M) s podmínkou respektování původní hranice zastavění vůči náměstí Na Štěpárně s tím, že výška objektů nepřekročí hladinu navazující zástavby, tj. max.2,5NP

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV :

R3/10	SM-M	zrušení vymezené plochy územní rezervy (lokalita 9/2) – transformace bývalého průmyslového areálu v centru města (brownfield)
R9/18	BI,OV,ZV SM-VR	zástavba zemědělských ploch (Z) jako proluky mezi výrobními areály a zahrádkami Na Krásných Horách jižně silnice II/240 – založení nové rozvojové lokality je podmíněno přeložením VTL plynovodu a územní studií, která v odpovídající podrobnosti vymezení funkční využití území včetně prostorových regulativů, charakteru a struktury zástavby mj. s ohledem na krajinný ráz a dálkové pohledy vč. podmínek SEA“

5) V kapitole d) se doplňuje, resp. mění nadpis na : „d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití.“

6) V kapitole d), podkapitole d)1.1. se za odstavec : „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).“ vkládá nový odstavec :

„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 Proko-

povy. 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.“

7) V kapitole d), podkapitole d)1.1. se škrtná celý poslední odstavec :

„Z doprovodných zařízení silniční dopravy je navrhováno nové umístění autobusového nádraží ve východní části města v dobré docházkové vzdálenosti soustředěné vícepodlažní zástavby, vznikajícího soustředění vybavenosti a v přímé vazbě na budoucí vnější komunikační systém. Na náměstí tak zůstává pouze hlavní průjezdný a přestupní terminál linek autobusové dopravy.“

8) V kapitole d), podkapitole d)2)1. **Záplavová území, ochrana před povodněmi** vkládá na začátek textu nový odstavec :

„Záplavové území Labe vymezené záplavovou čarou Q_{100} (Q_{50} a Q_{20}) a aktivní zónou záplavového území bylo Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem aktualizováno (viz Koordinální výkres). Tato omezení nezasahují do lokalit Změny č.9 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.“

9) V kapitole d), podkapitole d)2)2. se za odstavec : „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“ vkládá nový odstavec :

„- 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“

10) V kapitole d), podkapitole d)2.3. se za odstavec : „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“ vkládá nový odstavec :

„- lokality Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem již jsou, resp. budou napojeny na stávající sítě, odkanalizování lokality 9/18 bude vyřešeno územní studií“

11) V kapitole d), podkapitole d)2.4. se za odstavec : „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 opatření“ vkládá nový odstavec :

„- 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“

12) V kapitole d), podkapitole d)2.4. se za odstavec : „Lokalita 7/1 bude napojena na dostupné inženýrské sítě, příp. jejich prodloužením“ vkládá nový odstavec :

„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. V řešeném území není přípustné umisťovat VVE.“

13) U kapitoly e) se mění nadpis na : „**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**“

14) V kapitole e) se ve druhém odstavci mění čísla regionálních biocenter :

- č.41 na RBC 016
- č.44 na 1299

15) V kapitole e) se ve druhém odstavci za třetí odrážku vkládají nové odrážky :

- „ - 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.9 je zpřesněna jeho šířka na 40 metrů“

16) V kapitole e) se ve třetím odstavci na konec první odrážky doplňuje text : „Změnou č.9 doplněný a zpřesněný v severozápadním cípu řešeného území“ a za něj vkládá nová odrážka :

- „- lokální biokoridor „c“ zasahující okrajově na severní hranici do řešeného území (navržený k založení)“

17) V kapitole e) za třetí odstavec, slova „výměra cca 4,0ha“ doplňuje text : „

„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.“

18) U kapitoly f) se mění nadpis na : „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“

19) V kapitole f) se ve druhém odstavci za větu :“V grafické části uvedené typy ploch (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a případně i podmínky prostorového uspořádání.“ vkládá nová věta : „ÚP Roudnice nad Labem stanovuje maximální výškovou hladinu zástavby definováním maximálního počtu nadzemních podlaží a případně podkroví (využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem se rozumí podlaží, jehož užitná plocha nepřesáhne 75% plochy předchozího podlaží - vyjádřeno X,5), případně maximální výškové hladiny zástavby v metrech. Maximální výšková hladina je závazná pro novou výstavbu, 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.“ Zároveň se škrtaří Poznámky u jednotlivých ploch.

20) V kapitole f) se škrtaří v úvodním textu poslední dva odstavce :

„Změna č.1-3 ÚP Roudnice nad Labem pak pro jednotlivé lokality doplňuje specifické požadavky zejména z hlediska prostorového uspořádání.

Ve výkrese č.2 Změny č.7 ÚP Roudnice nad Labem jsou vymezeny zastavitelné plochy změny s číselným kódem, kde číslo před lomítkem je číslo změny ÚP a číslo za lomítkem je pořadovým číslem lokality v této změně. Trasa cyklostezky (jako překryvná vrstva) je pak vymezena převážně po stávajících cestách (VP), jen v minimálním rozsahu se navrhuje nová část cyklostezky jako propojení na stávající místní komunikace ve městě.“

21) V kapitole f) v oddíle **plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)**, se odstavci b) přípustně doplňuje druhá odrážka o výraz : „, veřejná prostranství“, v odstavci c) podmíněně přípustně se v první odrážce nahrazuje výraz : „sloužící výhradně pro potřebu tohoto území“ výrazem : „místního významu“ a ve druhé odrážce slovo „rekreační“ nahrazuje slovem „relaxační“

22) V kapitole f) v oddíle **plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)**, se odstavce d) podmínky prostorového uspořádání doplňuje a mění na znění :

- „- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška zástavby nepřekročí 2,5 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné do- stavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- zastavitelnost nových pozemků pro individuální zástavbu (RD) je max.40%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
- minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách od 800 m², u řadové vý- stavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností.
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jed- nosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m“

23) V kapitole f) za oddíl **plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)** vkládá nový oddíl :

„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 akustic- kým posouzením stávající hluchosti k prokázání podlimitních hodnot hluku pro oby- nou zástavbu
- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesni- žují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plo- cha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejmé- ně 1000 m², 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 m², v lokalitě 9/5 od 600m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m
- v **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 1,0 NP, zastavitelnost pozemku 30%, min. velikost pozemku 800 m²
- 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 **lokality 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
- v **lokality 9/9, 9/10 a 9/11** je podmínkou pro rozhodování v území zpracování územní studie zejména s ohledem na exponovanou polohu v krajině a možnost negativního ovlivnění krajinného rázu s vyřešením dopravní a technické infrastruktury včetně umístění ploch veřejných prostranství (1.000 m² pro každé 2ha). Zároveň je budoucí výstavba podmíněna respektováním stávajících i navržených tras dopravní a technické infrastruktury a podmínek jejich vymezených ochranných pásem s tím, že 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 investorem realizovány na vlastním pozemku

- **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 m² pro každé 2ha) při respektování stávajících tras dopravní a technické infrastruktury a podmínek jejich vymezených ochranných pásem

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti“

24) V kapitole f) se škrtnou oddíly :

„plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI/3)

– lokality 3/3, 3/13 a 3/15

– lokalita 4/1

plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI/6) – lokalita 6/1

plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI/7) – lokalita 7/1“

25) V kapitole f) v oddíle plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

v odstavci b) přípustné, se doplňuje ve druhé odrážce za slovo „bydlení“ sousloví „ve stávajících“, na konec čtvrté odrážky se doplňuje text : „veřejná prostranství“ a odstavec d) podmínky prostorového uspořádání doplňuje a mění na znění :

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

26) V kapitole f) v oddíle plochy obytné – bydlení v bytových domech (BM) v odstavci

b) přípustné, se na konec druhé odrážky doplňuje text : „veřejná prostranství“, ostatních pět odrážek se přesouvá do odstavce c) s redukcí o výraz : „, sloužící pro obsluhu tohoto území“, odstavec d) podmínky prostorového uspořádání se na začátku doplňuje o odrážky :

- „- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- zmenšování podílu stávajících ploch zeleně pouze výjimečně pro související dopravní a technickou infrastrukturu, příp. doplňkové stavby

- v zastavitelných plochách bude dodržena stávající výšková hladina přilehlých okolních staveb, případné přestavby, dostavby a nástavby nesmí měnit charakter zástavby
 - dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
 - u novostaveb je podmínkou zajištění odstavování vozidel obyvatel v objektu nebo na vlastním pozemku
 - pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - pro vybrané plochy včetně lokality 8/2 budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání územní studií (viz kapitola j) “
- a za poslední odrážku se doplňuje závorka : „ (viz odst.2 této kapitoly)“

27) V kapitole f) v oddíle **plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM) se doplňuje odstavce :**

d) podmínky prostorového uspořádání

- „- pro každé dva hektary zastavitelné plochy občanského vybavení musí být vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- v lokalitě 2/2 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. 150m², výška objektů nepřekročí 1NP přičemž zde není přípustné umístit plochy pro bydlení nebo ubytování“

28) V kapitole f) se škrtná oddíl „plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM/2) – lokalita 2/2**“**

29) V kapitole f) se za oddíl **plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K) doplňuje nový oddíl :**

„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 m² obytových ploch, kulturní zařízení komerčního charakteru, výstavní sály, společenská a zábavní střediska, byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení, veřejné ubytování a stravování vše za podmínek :
 - vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
 - vyvolané přeložky stávajících inženýrských sítí zajistí investor na své náklady a na svých pozemcích podle požadavků příslušných správců
 - pro každé dva hektary zastavitelné plochy občanského vybavení musí být vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška hlavního objektu nepřekročí 12 m, zastavitelnost pozemku 50%
- doplnění ochranné a izolační zeleně po vnějším obvodu zastavitelných ploch

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti“

- 30)** V kapitole f) se v oddíle **plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OV-S/3) – lokalita 3/20** se nahrazuje číslice „3 písmenem „P“ a škrtnutá se výraz: „- lokalita 3/20“
- 31)** V kapitole f) v oddíle **plochy smíšené obytné v centrech měst (SM-C)** se doplňuje odstavce :
- 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“
- 32)** V kapitole f) v oddíle **plochy smíšené obytné městské (SM-M)** se doplňuje odstavce :
- 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 9/12** je podmínkou využití respektování stávajících limit a výškového omezení zástavby na max.3NP
 - **v lokalitě 9/13** je podmínkou využití výškové omezení zástavby na max.3NP
 - **v lokalitě 9/17** je podmínkou respektování původní hranice zastavění vůči veřejnému prostranství náměstí Na Štěpárně s tím, že stávající výška zástavby, tj. max.2,5NP nebude překročena“
- 33)** V kapitole f) se v oddíle **plochy smíšené obytné městské (SM-M/P3)** nahrazuje číslice „3“ písmenem „P“ a škrtnutý výraz : „- lokalita 3/7, lokalita 5/2“:
- 34)** V kapitole f) v oddíle **plochy smíšené obytné venkovské (SM-V)** se doplňuje v odstavci c) podmíněně přípustné druhá odrážka slovem „stávající“, v odstavci d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání se doplňují odrážky :
- „- dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
 - u novostaveb je podmínkou zajištění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku“
- 35)** V kapitole f) v oddíle **plochy smíšené výrobní (SM-VR)** se v odstavci d) doplňují odrážky :
- „- 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“
 - **v lokalitě 9/8** bude územní studií v odpovídající podrobnosti stanovena urbanistická koncepce včetně vymezení potřebných ploch veřejných prostranství a ochranné zeleně v závislosti na vyřešení dopravní a technické infrastruktury celého rozvojového

území a zároveň studie stanoví takové prostorové regulativy, aby s ohledem na exponovanou polohu a terénní konfiguraci byl vyloučen negativní vliv na krajinný ráz“

- 36) V kapitole f) se v oddíle **plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)** v odstavci a) převažující účel využití škrtná první slovo :“nezastavitelná“
- 37) V kapitole f) se v oddíle **plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)** v odstavci c) podmíněně přípustné vkládají odrážky :
„- 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)“
- 38) V kapitole f) se v oddíle **plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)** doplňuje odstavec d) podmínky prostorového uspořádání vkládají odrážky :
„- výška zástavby dle odstavce c) nepřekročí 1NP
- v **lokalitě 8/3** nepřekročí výměru staveb dle odstavce c) 50m²“
- 39) V kapitole f) se škrtná oddíl „**plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV/8)**“
- 40) V kapitole f) se v oddíle **plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) – lokalita3/4** škrtná výraz : „– **lokalita3/4**“ a poznámka : „výškou 1,5 NP se rozumí přízemní objekt s využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem, jehož užitná plocha nepřesáhne 75% plochy přízemí“
- 41) V kapitole g) se v 1. oddíle škrtná poslední položka : “D11 – plocha pro přemístění autobusového nádraží“
- 42) V kapitole g) se v oddíle 3. doplňuje za třetí položku „U3“ text :
„U9/1 – RBK 0010 k založení
U9/2 – LBK c k založení“
- 43) V kapitole g) se v poslední větě škrtná výraz : „výroby, resp. smíšené funkce“ a nahrazuje se výrazem : „bydlení ve 2.etapě (plocha P9/10)“
- 44) V kapitole i) **Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona)** se škrtná věta : „Nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.“ a nahrazuje se textem :
„Z procesu vyhodnocení vlivů na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že návrh Změny č.9 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“
- 45) V kapitole j) **Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření** se na konec kapitoly doplňuje věta : „Změnou č.9 je zrušeno vymezení územní rezervy R3/10.“

46) V kapitole 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 se za šestý odstavec končící slovy : „vyřešit celkové využití území“ doplňuje text:

„Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem je stanovena podmínka zpracování územních studií pro lokality 9/3, 9/5, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11 a 9/18.

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 **lokalitách 9/8, 9/9, 9/10 a 9/11** bude územní studií v odpovídající podrobnosti stanovena urbanistická koncepce včetně vymezení potřebných ploch veřejných prostranství a ochranné zeleně v závislosti na vyřešení dopravní a technické infrastruktury celého rozvojového území a zároveň studie stanoví takové prostorové regulativy, aby s ohledem na exponovanou polohu a terénní konfiguraci byl vyloučen negativní vliv na krajinný ráz.

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 m² pro každé 2ha vymezené zastavitelné plochy. Zároveň je budoucí výstavba podmíněna respektováním stávajících i navržených tras dopravní a technické infrastruktury a podmínek jejich vymezených ochranných pásem vč. podmínek SEA.“

47) V kapitole l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) se doplňuje třetí odstavec :

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

48) V nadpisu kapitoly m) se škrtná výraz :“pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.“

II. Odůvodnění Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem

IIA. Textová část

a) Postup při pořízení územního plánu.....	str.15
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	str.19
c) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR.....	str.19
d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	str.36
e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	str.39
f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	str.40
g) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	str.52
h) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu	str.53
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	str.55
j) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	str.63
k) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 (dle §53 odst. 5, písmene c) Stavebního zákona).....	str.65
l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly (dle § 53 odst. 5, písmene d) stavebního zákona).....	str.66
m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	str.66
n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	str.66
o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	str.69
p) Vyhodnocení připomínek	str.103
q) Text územního plánu s vyznačením změn.....	str.111

IIB. Grafická část

4) Koordinační výkres.....	1 : 5.000
6) Širší vztahy.....	1 : 50.000
7) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.....	1 : 5.000

a) Postup pořízení změny

O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo města na svých zasedáních dne 26.4.2017 (usnesení 14/19), 21.6.2017 (usnesení 15/60) a 21.12.2017 (usnesení 17/89-91) a pověřilo pořizovatele zpracování zadání včetně vypracování zprávy o uplatňování územního plánu.

Zastupitelstvo města Roudnice nad Labem (s ohledem na novelu stavebního zákona, tj. zákona 225/2017Sb.) rozhodlo, že dále bude postupováno dle ust. §55a,b zkráceným postupem pořizování.

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy za spolupráce města Roudnice nad Labem (určeným zastupitelem ing. Františkem Padělkem) vzal v úvahu nové souvislosti v území, zejména stavební řízení a vycházel také z vlastního průzkumu.

Výsledný návrh zprávy obsahující zadání Změny č. 9 byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy, prověřen byl soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Aktualizací Politiky územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR) a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR ÚK po aktualizaci č.1 a 3) a zpracovány byly také nové skutečnosti aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Roudnice nad Labem daného území s návazností na širší vztahy v území a ÚAP Ústeckého kraje.

Obsahové náležitosti Zprávy jsou dány ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem datovaná únor 2018 byla podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednána přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 - 4 stavebního zákona a při jejím schválení byl obdobně použit § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem města Roudnice nad Labem stala „Zadáním pro změnu č.9 územního Roudnice nad Labem“.

Veřejnosti bylo projednávání zadání včetně poučení o lhůtách, v kterých je možné podávat k návrhu zadání připomínky doručeno veřejnou vyhláškou, kde bylo oznámeno projednání návrhu zprávy obsahující návrh zadání změny k veřejnému nahlédnutí a podání podnětů ve dnech 22.3.2018 do 6.4.2018 tj. 15 dní po doručení veřejné vyhlášky. Veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úřední desce Městského úřadu v Roudnici nad Labem a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup k informacím.

Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce a oprávnění investoři a správci sítí byly samostatně obesláni oznámením (MURCE/ 7354/2018ze dne 1.3.2018) o vystavení návrhu zprávy obsahující návrh zadání změny. Dotčené orgány a krajský úřad byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání do 30 dnů ode dne obdržení návrhu zadání, sousední obce byly vyzvány, aby ve stejné lhůtě uplatnily své podněty na obsah zadávací dokumentace a správci sítí připomínky k obsahu zadávací dokumentace. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží. Dotčené orgány krajský úřad a sousední obce a oprávnění investoři a správci sítí a veřejnost byly také informováni, že změna bude pořízena zkráceným postupem v pořizování.

Projednaný návrh zadání (včetně zprávy o uplatňování) v souladu s ustanovením § 47 odst. 2- 3 stavebního zákona, následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil a ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 stavebního zákona jej předložil ZM Roudnice nad Labem ke schválení.

ZM Roudnice nad Labem schválilo Zprávu o uplatňování a návrh zadání Změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem dne 18.4.2018.

Schválené zadání pořizovatel předal projektantovi (Ing. arch.Petr Vávra).

Na základě tohoto zadání byl zahájen proces pořízení Změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem a dále bylo postupováno v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54 (citace § 55 odst.1stavebního zákona).

Projektant na základě projednaného a schváleného zadání zpracoval návrh Změny č.9 , který byl dle podmínek zadávací dokumentace v rozpracovanosti konzultován s pořizovatelem a určeným zastupitelem. Změna je pořizována ve zkráceném řízení, proto byla vynechána etapa společného jednání o návrhu změny s dotčenými orgány. Po odevzdání návrhu svolal pořizovatel řízení o územním plánu. Na které pozval jednotlivě dopisem ze dne 1.4.2019 MURCE/12762/2019 dotčené orgány, okolní obce a oprávněné investory. Veřejnost byla o řízení informována veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce MěÚ Roudnice nad Labem a to v termínu 3.4.2019 do 27.5.2019. Řízení - veřejné projednání bylo spojeno s výkladem projektanta a pořizovatele a byl o něm učiněn zápis dne 20.5.2019. Projektant přítomné veřejnosti vyložil obsah změny a pořizovatel upozornil zejména na možnost podávání připomínek a námitek.

V průběhu pořizování obdržel pořizovatel negativní stanoviska Státní památkové péče, Ministerstva dopravy a Krajské hygienické stanice všechna negativní stanoviska byla s dotčenými orgány dohodnuta a dokumentace byla dle uzavřených dohod upravena.

Následně pořizovatel požádal krajský úřad o stanovisko a současně mu zaslal všechna došlá stanoviska a připomínky obdržené v rámci společného jednání o návrhu územního plánu.

Nadřízený orgán územního plánování dokumentaci posoudil dle §50 odst.7 a sdělil že nemá připomínky z hlediska zajištění koordinace širších vztahů v území, dále že návrh respektuje požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1 a je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, kladné stanovisko bylo vydáno dne 1.7.2019, čj. KUUK/84445/2019/UPS, MURCE/25967/2019.

Po obdržení stanoviska krajského úřadu pořizovatel spolu s určeným zastupitelem připravil návrh na rozhodnutí o podaných námitkách a vyhodnocení připomínek. Následně pořizovatel požádal projektanta o úpravu výroku a odůvodnění dokumentace ve smyslu stanovisek dotčených orgánů, uzavřených dohod, stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování a rozhodnutí o podaných námitkách a vyhodnocení připomínek. S ohledem na výše uvedené, zejména pak uzavřené dohody s dotčenými orgány a námitku oprávněného investora pořizovatel rozhodl, že je nutné opakovat veřejné projednání, protože došlo k podstatné změně návrhu, která se dotýká tzv. třetích osob.

Opakované řízení o územním plánu bylo stanoveno na 17.3.2020 ale v souvislosti s usnesením vlády české republiky č.85/2020 , usn. č.215 a usn. č.87/2020, č.217, o přijetí krizového opatření ze dne 15.3. byl tento termín zrušen a bylo svoláno nové řízení a to na 28.5.2020. Dotčené orgány, oprávněné investory a okolní obce obeslal pořizovatel dopisem, veřejnost byla informována veřejnou vyhláškou, která byla vystavena na úřední desce a spolu s ní i návrh změny územního plánu.

V rámci tohoto řízení obdržel pořizovatel stanoviska dotčených orgánů, ale také připomínky a námitky (tyto jsou vypořádány v příloze č.2 v části opakované řízení). Stanoviska dotčených orgánů byla kladná až na stanovisko životního prostředí krajského úřadu Ústeckého kraje, konkrétně se jednalo o ochranu zemědělského půdního fondu a odsouhlasení změn funkčního využití v lokalitách Z9/9-9/11, které nebyly v rámci nové metodiky o ochraně zemědělského půdního fondu odsouhlaseny. I přesto, že se toto stanovisko nevztahovalo pouze k měněným věcem, bylo nutné ho dohodnout, což se ani po několika úpravách odůvodnění nezdařilo. Se záporným stanoviskem dotčeného orgánu nelze změnu vydat, respektive lze tak učinit, ale změna může být v průběhu jednoho roku od vydání vystavena přezkumu a proto pořizovatel dal pokyn projektantovi tyto lokality ze změny vyjmout. (na základě níže uváděného stanoviska jsme se domnívali, že je nutné jej pouze vyhodnotit a odůvodnit, což pořizovatel se zpracovatelem učinili a to i s odvoláním na výstavbu VRT, nedostatečnou kapacitu vodovodu v Podluskách, polohu v rozvojové ose, výstavbu obchvatu, rozšíření výrobní základny ve Štětí apod. bohužel tato argumentace u dotčeného orgánu úspěšná nebyla). Protože se jedná o navrácení k původní funkci, ke které se mohli všichni zainteresovaní vyjádřit v průběhu pořizování územního plánu a jedná se tudíž o malou úpravu není nutné znovu opakovat řízení o změně územního plánu.

Návrh změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem – opakované veřejné projednání – vyjádření Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství

Ochrana ovzduší – nemá k Návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem z hlediska ochrany ovzduší připomínky.

Ochrana přírody a krajiny – nemá k opakovanému projednání změny č. 9 územního plánu města Roudnice nad Labem připomínek.

Ochrana zemědělského půdního fondu – Lokalita Z9/9, P9/10, Z9/10 a Z9/11 představuje zábor cca 13,4465 ha zemědělské půdy zařazené do I., IV. a V. třídy ochrany, pro navrhované funkční využití Plochy bydlení v RD. K tomuto orgán ochrany ZPF konstatuje, že takovýto zábor není v návrhu změny ÚP dostatečně odůvodněný. Jedná se o vysoce kvalitní zemědělskou půdu I. třídy ochrany, plochy jsou navíc v současné době zemědělsky obhospodařovány. V souladu s ust. § 4 odst. 3 zákona lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V předloženém návrhu změny ÚP bylo posouzení rozvojových ploch dle ustanovení § 4 odst. 3 zákona okomentováno následovně: „Zábor zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany jsou tvořeny zastavitelnými plochami dle platného územního plánu, u kterých se jedná pouze o změnu využití ploch.“ K tomuto orgán ochrany ZPF dodává, že veškeré návrhové plochy umístované na zemědělské půdě je třeba náležitě vyhodnotit z hlediska jejich dopadu na ZPF. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití je patrně zapříčiněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je tedy ho třeba přehodnotit. Vyhodnocení v tomto případě učiněno nebylo. S ohledem na tuto skutečnost nelze předmětnou územně plánovací dokumentaci projednat ve smyslu § 7 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, jelikož absencí zmíněného vyhodnocení není možné posoudit předmětnou lokalitu Z9/9, P9/9, Z9/10 a Z9/11 z pohledu dotčení zásad ochrany ZPF a dalších zákonem chráněných zájmů. Z výše uvedených důvodů nelze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh změny ÚP v tomto bodě odporuje zásadám ochrany ZPF dle § 4 odst. 3 zákona.

Lokalita P9/8, Z9/7 a Z9/8 představuje zábor cca 11,45 ha zemědělské půdy zařazené do IV. a V. třídy ochrany, pro navrhované funkční využití plochy smíšené výrobní. Orgán ochrany ZPF konstatuje, že takovýto zábor není v návrhu změny ÚP dostatečně odůvodněný. V předloženém návrhu změny ÚP bylo posouzení rozvojových ploch dle ust. § 5 odst. 1 zákona okomentováno následovně: „Při zpracování návrhu změny č. 9 územního plánu byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění a vyhlášky č. 271/2019 Sb., kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany v platném znění. Značná část záborů (28,26 %) je lokalizována v zastavěném území. Převážnou většinu ploch záborů tvoří zastavitelné plochy dle platného územního plánu (96,51 %), u nichž se ve změně č. 9 jedná pouze o změnu využití ploch.“ K tomuto orgán ochrany ZPF dodává, že veškeré návrhové plochy umístované na zemědělské půdě je třeba náležitě vyhodnotit z hlediska jejich dopadu na ZPF. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití je patrně zapříčiněna závažnými věcnými důvody.

Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je tedy ho třeba přehodnotit. Vyhodnocení v tomto případě učiněno nebylo. S ohledem na tuto skutečnost nelze předmětnou územně plánovací dokumentaci projednat ve smyslu §7 vyhlášky č.271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, jelikož absencí zmíněného vyhodnocení není možné posoudit předmětnou lokalitu P9/8, Z9/7 a Z9/8 a dalších zákonem chráněných zájmů. Z výše uvedených důvodů nelze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh změny ÚP v tomto bodě odporuje ust. § 5 odst. 1 zákona.

Lokalita P9/4 a P9/5 představuje zábor 0,8248 ha zemědělské půdy zařazené do IV. třídy ochrany, pro navrhované funkční využití plochy bydlení v rodinných domech. S ohledem k tomu, že se jedná o plošně méně rozsáhlý zábor situovaný uvnitř zastavěného území za řadovou obytnou zástavbou ulice Prokopovy a s přihlédnutím k dotčení méně kvalitních půd, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh změny ÚP byl v tomto bodě shledán v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona.

Plocha P9/6 představuje zábor 0,0921 ha zemědělské půdy zařazené do IV. třídy ochrany, pro navrhované využití plochy smíšené obytné – městské. Jedná se o změnu využití zahrady u stávajícího rodinného domu z plochy bydlení v rodinných domech do souseední plochy smíšené městské. S ohledem k umístění a malému rozsahu plochy záboru a dotčení méně kvalitních půd, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh změny ÚP byl v tomto bodě shledán v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona.

Plocha P9/12 představuje zábor 0,5677 ha zemědělské půdy zařazené do V. třídy ochrany, pro navrhované využití na plochy smíšené obytné městské. Jedná se o plochu uvnitř zastavěného území situovanou v klínu mezi dvěma stávajícími komunikacemi spojenými kruhovým objezdem a navazující na stávající zástavbu. Vzhledem k méně rozsáhlému záboru zemědělských půd s velmi nízkou produkční schopností a s přihlédnutím k umístění plochy, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh změny ÚP byl v tomto bodě shledán v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona.

Státní správa lesů – K předloženému návrhu nemáme námitek.

Vodní hospodářství – nemá k předloženému projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem obsahující návrh zadání změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem námítky.

Posuzování vlivů na životní prostředí – vydal dne 4. 4. 2018 samostatné stanovisko č. j. 1506/ZPZ/2018/SEA se závěrem, že Změnu č. 9 Územního plánu Roudnice nad Labem je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí zpracované na základě ustanovení §10i odst. 4 zákona osobou k tomu oprávněnou podle §19 zákona bylo předloženo jako nedílná součást návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem.

Zdejší úřad vydal stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí ze dne 3. 7. 2019, spisová značka KUUK/72046/2019, č.j. KUUK/87734/2019/ZPZ, JID: 105733/2019/KUUK. Jako dotčený orgán ve smyslu § 22 písm. d) zákona nemáme k předloženému návrhu na návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem pro opakované veřejné projednání připomínky. Návrh ÚP respektuje podmínky souhlasného stanoviska k vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Prevence závažných havárií – nejsme dotčeným správním úřadem.

S ohledem na podání připomínek a námitek v rámci opakovaného řízení, musel pořizovatel a určený zastupitel tyto vyhodnotit a spolu s návrhem na jejich vyhodnocení či rozhodnutí rozeslat dotčeným orgánům. Dotčené orgány s tímto návrhem souhlasily.

V průběhu měsíce srpna nabyla mimo jiné účinnosti i 2.Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. V této souvislosti uvádíme, že dokumentace Změny.č.9 není vyhodnocena s ohledem na vydanou dokumentaci kraje, proto toto vyhodnocení pořizovatel doložil ZM Roudnice nad Labem v důvodové zprávě, tak , aby si ZM mohlo ověřit, že dokumentace není v rozporu s nadřazenou dokumentací kraje tj. Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje - úplné znění po 1-3 Aktualizaci.

Takto projednanou územně plánovací dokumentaci pořizovatel a určený zastupitel předložili ZM Roudnice nad Labem, které tuto dokumentaci projednalo ověřilo si, že byla vydána v souladu se stavebním zákonem a nadřazenými dokumentacemi kraje a státu, dále i stanovisky dotčených orgánů, jejíž připomínky buď byly zapracovány, dohodnuty a nebo respektovány v té míře, že některé lokality nebyly realizovány. ZM Roudnice nad Labem dále rozhodlo o návrhu na rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek, které pořizovatel obdržel v rámci řízení o územním plánu a v rámci jeho opakování (tj. k měněným věcem).

ZM Roudnice nad Labem vydalo Změnu č.9 územního plánu Roudnice nad Labem formou opatření veřejné povahy 16.9.2020.

b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Z hlediska širších vztahů nemá Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem žádné dopady na sousední území ani trasy nadmístní technické infrastruktury, v rámci aktualizace byla provedena koordinace ÚSES vzhledem k navazujícím vydaným územním plánům.

c) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje ČR

Politikou územního rozvoje (PÚR) ČR, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 ve znění její Aktualizace č.1 schválené usnesením Vlády ČR č.276 dne 15.04.2015 je v řešeném území vymezena rozvojová osa OS 2 (Praha - Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (- Dresden). Úkoly pro území zahrnuté v rozvojové ose OS2 (Praha, Ústí nad Labem – hranice ČR - Dresden) včetně vymezeného koridoru vysokorychlostní tratě VR1 a koridoru vodní dopravy VD1 – zabezpečení splavnosti Labe se navrhané Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem nijak nedotýkají.

Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem respektuje definované priority územního plánování (*kurzívou splnění priorit a úkolů*).

Republikové priority

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v

- čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.
- *ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví je zajištěna zejména návrhem funkčního členění území dle stávající územně plánovací dokumentace, Změnou č.9 je pouze doplňována – priorita naplněna*
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
- *Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem se přímo nedotýká venkovských oblastí, ochrana půdy a ekologická funkce krajiny je v ÚP Roudnice nad Labem respektována.*
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.
- *územní plán vymezuje jednotlivé plochy funkčního členění území tak, aby byl co nejvíce využit sociální a ekonomický potenciál území. V historických částech zástavby je podpořen polyfunkční charakter území, u obytné zástavby je prioritou zachování sídelního charakteru sídla s kvalitním životním prostředím. Vyloučením možností umístění potenciálně rušících zařízení (zejména výroby a skladování) v území je předcházeno degradaci charakteru obytného území a potenciálním negativním vlivům plynoucím z nevhodného smíšení funkce bydlení a funkce výrobní což by v konečném důsledku mohlo vést k sociální segregaci obyvatel*
- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- *ÚP Roudnice nad Labem je řešen komplexně s ohledem na všechny tři pilíře udržitelného rozvoje. Změnou č.9 jsou na základě konkrétních požadavků zpřesněny a změněny podmínky pro využití některých ploch mj. s upřesněním prostorových podmínek – priorita naplněna*
- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
- *ÚP Roudnice nad Labem je komplexní dokument, který koordinuje funkční, prostorové i časové podmínky rozvoje řešeného území v návaznosti na jeho historický vývoj a tradice. Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem navržené lokality, které řeší převážně změnu, resp. zpřesnění podmínek funkčního využití ploch, byly v rámci projednání komplexně posouzeny – priorita je tedy naplněna*
- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.
- *ÚP Roudnice nad Labem vymezuje dostatek ploch pro výrobu tak, aby bylo možné kompenzovat případný vliv hospodářských změn. Tyto plochy však zatím z velké části nejsou využity a to zejména z hlediska vlastnických vztahů – priorita je naplněna*

- (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.
- *ÚP Roudnice nad Labem navazuje na sousední územní plány a podporuje úzké vazby se sousedními obcemi – priorita je naplněna bez vlivu Změny č.9*
- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. (Viz také čl. 22 PÚR ČR 2006). Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- *revitalizace brownfields je řešena ve Změně č.3, Změna č.9 po realizovaných zásadách a majetkových transferech v území zpřesňuje rozsah územní rezervy na reálně využitelné plochy vč. zpřesnění podmínek funkčního využití dříve vymezených ploch – priorita je tedy naplněna*
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- *ÚP Roudnice nad Labem již ve svém návrhu minimalizoval možné negativní ovlivnění krajiny, resp. přímo navrhl kompenzační opatření a podmínky výstavby tak, aby charakter krajiny ani další sledované hodnoty a limity nebyly výrazně ovlivněny. Změna č.9 řeší převážně změnu, resp. zpřesnění podmínek funkčního využití již dříve vymezených ploch, v lokalitě 9/18 pak předpokládá rozvoj území (R9/18) v souladu s navazující krajinou - priorita je naplněna*
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.
- *ÚP Roudnice nad Labem minimalizuje ovlivnění krajiny, v maximální míře zachovává prostupnost krajiny a navrhuje kompenzační opatření či podmínky výstavby tak, aby charakter krajiny ani další sledované hodnoty a limity nebyly výrazně ovlivněny, Změna č.9 v lokalitě 9/18 předpokládá rozvoj území (R9/18) v souladu s navazující krajinou - priorita je naplněna*
- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- *ÚP Roudnice nad Labem v souladu s touto prioritou vymezil územní systém ekologické stability, plochy zeleně i územní rezervu (vymezena Změnou č.3) pro plochy zeleně v lokalitě současných sadů. Lokality Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem nejsou v rozporu s touto prioritou, ÚSES je koordinován s navazujícími územními plány*
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- *v ÚP Roudnice nad Labem je navržen dostatek ploch vhodných pro krátkodobou rekreaci obyvatel či funkci zeleně, mj. jako hodnotu v území respektuje a zachovává tzv. „Koňasovy sady“, a dále navrhuje dostatek ploch vhodných pro občanskou vybavenost a sport včetně ploch a koridorů pro cykloturistiku nebo vodní turistiku (např. loděnice – Změna č.3). Změna č.9 nebude mít vliv na tuto prioritu*
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
- *v řešeném území jsou vymezeny všechny druhy dopravy včetně dopravy letecké, v územní rezervě je vymezen i koridor vysokorychlostní trati. Všechny tyto návrhy včetně územní rezervy jsou rozvojovými plochami respektovány tak, aby nedocházelo ke kolizi - Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem nemá vliv na tuto prioritu*
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- *zkvalitnění dopravní infrastruktury ve všech jejích složkách je předmětem ÚP Roudnice nad Labem, kde jsou též navrženy cyklostezky s územním dopadem, které by v budoucnu měly být součástí systému cyklotras a cyklostezek. Nově je umístěn obchvat města s novým mostem (viz 2.Aktualizace ZÚR ÚK), který by plynuleji a bez dopadu na obytná území odváděl dopravu z města Roudnice nad Labem, navrhuje se i doplnění stávajících komunikací – priorita je naplněna*
- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- *ÚP Roudnice nad Labem vymezuje optimální uspořádání ploch v území s cílem vytvořit podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobních činností na bydlení - při pořizování ÚP a jeho změn jsou např. vymezovány lokality, kde funkce bydlení je pouze podmíněně přípustná a to až na základě prokázání, že v této lokalitě nebude docházet k překračování mezních limitů pro ochranu lidského zdraví. Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem nemá vliv na tuto prioritu, která je tak naplněna*
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah škod.
 - *tato priorita je respektována samotným návrhem územního plánu tj. do ploch s potenciálními riziky nejsou umísťovány rozvojové plochy pro bydlení – priorita je naplněna*
- (26) Vymezovat plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.
 - *ve vymezeném záplavovém území nejsou navrženy žádné rozvojové plochy s výjimkou lokality 9/14, kde se však jedná o zástavbu proluky ve stávající zástavbě, pro kterou jsou stanoveny podmínky pro její využití (viz kapitola f) v souladu s prioritou*
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy vč. sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.
 - *ÚP Roudnice nad Labem i jeho změny respektují a navrhuji dopravní infrastrukturu tj. letiště, vodní cestu, silniční dopravu včetně obchvatu města a nového přemostění, vysokorychlostní trať, ale také cyklostezky a cesty pro pěší - priorita je respektována*
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
 - *u větších rozvojových ploch je jejich využití podmíněno územní studií, která navrhne příslušné veřejné prostory a umístí dopravní a technickou infrastrukturu, Změnou č.9 je dále měněno využití již dříve navržených ploch napojených na veřejnou infrastrukturu - priorita je naplněna*
- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.
 - *všechny dopravní koridory v území jsou územním plánem respektovány včetně sítě cest pro pěší a cyklisty, další budování sítě cest pro pěší a cyklisty nemá negativní územní dopad v rámci stávajícího dopravního systému. Změnou č.9 je vymezena nová plocha pro zeleň na veřejných prostranstvích jako rekreačně odpočinková zóna, která vzhledem ke svému umístění v nové rozvojové lokalitě města bude velkým přínosem pro krátkodobou rekreaci obyvatel - priorita je naplněna*

- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- *koncepce stávajícího ÚP zajišťuje ochranu a rozvoj technické infrastruktury na úrovni zajišťující vysokou kvalitu života v území – v ÚP je zakotvena plošná plynofikace, zajištění pitné vody z veřejného vodovodu (pro část Podlusk s dlouhodobým nedostatkem pitné vody musí být realizováno zkapacitnění hlavního vodovodního přivaděče), čištění splaškových odpadních vod v čistírně odpadních vod ap. Změnou č.9 nedojde ke zhoršení těchto podmínek, priorita je naplněna*
- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.
- *v řešeném území je dlouhodobě stabilizováno zásobování energiemi, ÚP Roudnice nad Labem umožňuje umísťovat vodní a sluneční elektrárny, pro které stanovuje podmínky s ohledem na priority kraje a NKP Říp, priorita se přímo nedotýká Změny č.9*
- (32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestav by
- *tato priorita se nedotýká Změny č.9, v ÚP Roudnice nad Labem je naplněna*

Rozvojové oblasti a osy

- (37) Rozvojové osy zahrnují obce, v nichž existují, nebo lze reálně očekávat zvýšené požadavky na změny v území, vyvolané dopravní vazbou na existující nebo připravované kapacitní silnice a železnice při spolupůsobení rozvojové dynamiky příslušných center osídlení. V prostoru křížení rozvojových os mohou být obce zařazeny do kterékoli z těchto rozvojových os. Do rozvojových os nejsou zařazovány obce, které jsou již součástí rozvojových oblastí.

Koncepce

- (38) Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:
- Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat zejména:
- a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
 - *všechny lokality budou napojeny na stávající či navrženou veřejnou infrastrukturu*
 - b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,
 - *lokality Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem jsou umístěny ve vymezeném zastavěném území, případně se jedná pouze o změnu využití již dříve navržených a schválených rozvojových ploch (Podlusk).*
 - g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území
 - *ÚP Roudnice nad Labem je navržen tak, že v maximální míře respektuje krajinné hodnoty a to zejména ve vztahu k NKP Říp - to se Změnou č.9 nemění, pro navržené lokality jsou stanoveny podmínky využití ploch s cílem minimalizace vlivů na uvedené hodnoty*
- (39) Úkoly pro územní plánování:
- c) Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, popřípadě jednotlivých katastrálních území, při respektování důvodů vymezení dotýčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymežit i pouze v části katastrálního území.

- d) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích, podle konkrétních podmínek a možností území, zohlednit typologii obsaženou ve Strategii regionálního rozvoje ČR 2014–2020.
- e) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích postupovat mimo jiné v souladu s Programy zlepšování kvality ovzduší, pokud to zmocnění pro obsah zásad územního rozvoje uvedené v právních předpisech umožňuje.
- *mimo možnosti řešení územním plánem, jedná se o úkoly pro řešení ZÚR*

Politika územního rozvoje vymezuje následující rozvojové oblasti a rozvojové osy:

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

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

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

Specifické oblasti

Řešené území leží mimo specifické oblasti.

Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Řešeným územím prochází koridor vysokorychlostní železniční dopravy VR1 .

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

(76) Dopravní infrastruktura jako součást veřejné infrastruktury je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. Účelem vymezení koridorů dopravy v Politice územního rozvoje ČR je ochrana ploch vytvoření územních podmínek pro umístění např. pozemních komunikací, drah, vodních cest a letišť, které mají vliv na rozvoj území České republiky, svým významem přesahují území jednoho kraje a umožní propojení základní sítě dopravních cest na území České republiky a se sousedními státy. Závazným vymezením koridoru dopravní infrastruktury v Politice územního rozvoje ČR se rozumí uvedení míst, která mají být záměrem spojena, v její textové části. Grafická schémata, případně údaje o technických parametrech záměru, jsou-li uvedeny, mají orientační význam. Dojde-li k překryvu plochy nebo koridoru pro záměr vymezený v Politice územního rozvoje ČR s jiným záměrem, který v Politice územního rozvoje ČR není vymezený nebo se záměrem, pro který je vymezena územní rezerva, nesmí být v územně plánovací dokumentaci stanoveny podmínky, které by znemožnily nebo podstatně ztížily realizaci záměru vymezeného v Politice územního rozvoje ČR, pokud tyto podmínky nevyplývají ze stavu nebo limitů využití území.

- *koridory VRT VR1 a vodní cesty VD1 jsou v území respektovány a Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem nejsou dotčeny*

(78a) V rámci územního plánování je nutno zajistit vymezení ploch, koridorů a územních rezerv pro lokalizaci záměrů dopravní infrastruktury.

- *koridor VRT je v území respektován a Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem není dotčen*

Koncepce

(79) Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování rozvojových záměrů je nutno sledovat zejména:

b) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, kulturními a civilizačními hodnotami v území,

- *koridor VRT je v území vymezen tak, že nezasahuje do žádných rozvojových záměrů podle ÚP Roudnice nad Labem. Jen okrajově je ve střetu se současnou vzletovou a přistávací dráhou letiště - vzhledem k projednávaným studiím a konfiguraci terénu se dá předpokládat, že po zpřesnění vedení trasy VRT bude tento střet zcela eliminován*

c) respektování požadavků mezinárodních dohod a Nařízení Evropského parlamentu a Rady o hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě TEN-T.

- *koridor VRT je v území respektován a Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem není dotčen*

(80) Úkoly územního plánování:

- b) příslušné kraje a obce zajistí územní ochranu vymezených koridorů a ploch, v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním koridorů a ploch pro umístění záměru nebo územní rezervou
- *koridor VRT VR1 je v území respektován, v ÚP Roudnice nad Labem je veden jako územní rezerva a Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem není dotčen*

PÚR ČR vymezuje následující koridory a plochy dopravní infrastruktury:

Železniční doprava

Koridory vysokorychlostní dopravy

(83) VR1

Vymezení:

(Dresden–) hranice SRN/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha,

Plzeň–Praha,

Brno–Vranovice–Břeclav–hranice ČR,

Praha–Brno,

Brno–(Přerov)–Ostrava–hranice ČR/Polsko.

Důvody vymezení:

Chránit na území ČR navržené koridory vysokorychlostní dopravy v návaznosti na obdobné koridory v zahraničí.

Úkoly pro územní plánování:

Provéřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento rozvojový záměr vymezením územních rezerv, případně vymezením koridorů pro úseky (Dresden–) hranice SRN/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha, Plzeň–Praha, Praha–Brno, Brno–(Přerov)–Ostrava–hranice ČR/Polsko, Brno–Vranovice–Břeclav–hranice ČR.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

Provéřit vedení koridorů z Plzně na hranice ČR/SRN (v alternativě Regensburg nebo Nürnberg) a z Ostravy na hranice ČR/Polsko, možnost připojení Ústí nad Labem na koridor Praha – hranice ČR/SRN (–Dresden) se zastávkou pro konvenční rychlíkovou dopravu.

Provéřit reálnost, účelnost a požadované podmínky územní ochrany koridorů VRT, včetně způsobu využití vysokorychlostní dopravy a její koordinace s dalšími dotčenými státy a navazující případné stanovení podmínek pro vytvoření územních rezerv.

- *koridor VRT je v území respektován a vymezen jako územní rezerva VRT - ZR1 a Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem není dotčen*

Vodní doprava

(123) VD1

Vymezení:

Labe: Pardubice–hranice SRN.

Důvody vymezení:

Vytvoření územních podmínek pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu. Součást TEN-T.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

a) Provéřit reálnost a účelnost splavnění a potřeb zlepšování parametrů vodních cest využívaných včetně případného stanovení podmínek pro vytvoření územních rezerv.

b) Provéřit možnosti minimalizace dopadů splavnění na životní prostředí.

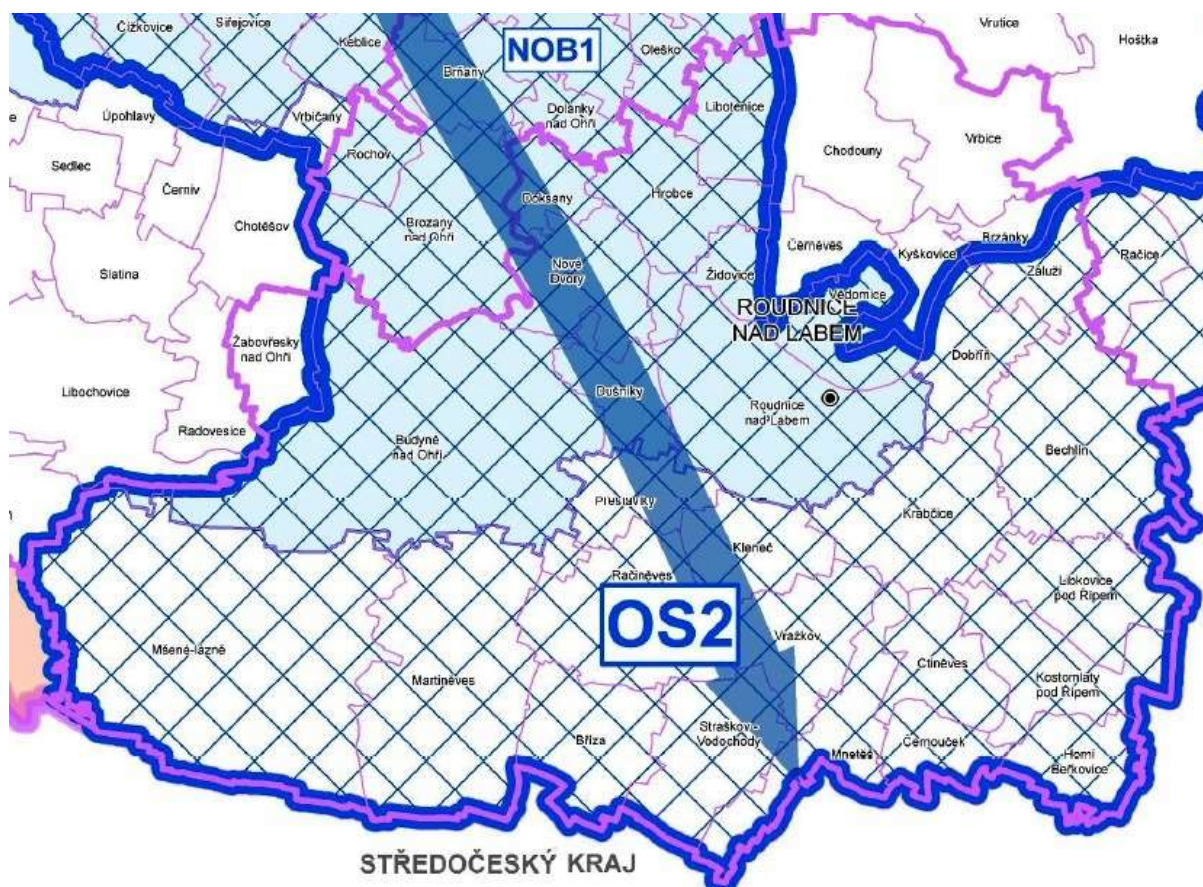
Úkoly pro územní plánování:

Zohlednit závěry vyplývající ze splněného úkolu pro ministerstva jiné ústřední správní úřady

- *koridor vodní dopravy je v území respektován, ÚP Roudnice nad Labem ani jeho Změna č.9 nenavrhuje žádné funkční využití, které by znemožnilo užívat tok řeky Labe jako vodní cestu*

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) byly vydány dne 5.10.2011 opatřením obecné povahy č.j.:UPS/412/2010-451 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č.23/25Z/2011 ze dne 7.9.2011, 20.10.2011 pak nabyly účinnosti.

ZÚR ÚK aktuálně platné ve znění **1. aktualizace ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 20.5.2017, zpřesnily vymezení rozvojových a specifických oblastí a os nadmístního významu vymezených v PÚR ČR na území Ústeckého kraje (kapitoly 2 a 3) a dále zpřesnily vymezení ploch a koridorů nadmístního významu vymezených v PÚR ČR. Řešené území se nachází na vymezené rozvojové ose OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR (- Dresden) a leží v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko :



Aktuálně projednávaná 2.aktualizace ZÚR ÚK se v řešeném území týká nového vymezení přeložky silnice II/240 s cílem jejího oddálení od zastavěných částí Podlusk, Roudnice nad Labem a zejména Vědomic. Zároveň navrhuje zpřesnění RBC 1298, které by již vůbec ani okrajově nezasahovalo do řešeného území ÚP Roudnice nad Labem.

Vyhodnocení souladu Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem s prioritami Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (kapitola 1 ZÚR ÚK)

Základní priority

(1) Vytvářet nástroje územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

- *navržené řešení je v souladu s touto prioritou, v ÚP Roudnice nad Labem jsou zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje a podmínky využití území jsou stanoveny tak, aby nedošlo ke zhoršení vyváženosti v území.*

- (2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.
- *v ÚP Roudnice nad Labem i jeho Změně č.9 jsou pro využití ploch stanoveny funkční a prostorové podmínky k zajištění podmínek udržitelného rozvoje, nenavrhují se žádné činnosti, které by přesahovaly meze únosnosti území, případně je využití ploch podmíněno s cílem eliminace negativních důsledků zejména zásahu do krajinného rázu*

Životní prostředí

- (3) Dosáhnout zásadního ozdravění a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel, jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejm. transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).
- *ÚP Roudnice nad Labem stanovuje podmínky využití území v souladu s principy udržitelného rozvoje, respektuje limity území a stabilizuje plochy bydlení i výroby vč. smíšených stejně jako plochy a koridory zeleně a ÚSES.*
- (4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.
- *priorita se přímo nevztahuje ke Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem, náprava a zlepšení stavu narušených složek životního prostředí - viz výše priorita (3)*
- (5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES).
- *v řešeném území nejsou vymezena chráněná území ani NATURA, ÚSES je součástí ÚP Roudnice nad Labem a je Změnou č.9 zpřesněn v souladu s aktuálními podklady (RBC 016, RBK 0010), žádné přírodní hodnoty nejsou Změnou č.9 negativně dotčeny*
- (6) – *netýká se řešeného území, nevztahuje se ke Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem*
- (7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování limitů některých znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).
- *v ÚP Roudnice nad Labem zakotvený návrh přeložek silnic II/240 a II/246 z průjezdné polohy, který je Změnou č.8 zpřesněn, zajistí výrazné ozdravění a viditelné zlepšení životního prostředí v území města bez střetu s lokalitami Změny č.9*

Hospodářský rozvoj

- (8-10) - *netýká se řešeného území, nevztahuje se ke Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem*
- (11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu
- *revitalizace brownfieldu (ROSS) byla řešena Změnou č.3 ÚP Roudnice nad Labem a následně územní studií, jejíž závěry jsou zohledněny ve Změně č.9*
- (12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavená území.
- *stávající plochy výroby a skladování v řešeném území jsou funkční a využité, v ploše bývalých ROSS byla Změnou č.3 navržena územní rezerva pro plochy smíšené obytné, která byla prověřena územní studií, Změnou č.9 do ÚP Roudnice nad Labem zapracovanou*

- (13) - *nevztahuje se ke Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem*
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.
- *lokality Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem jsou umístěny ve vymezeném zastavěném území, případně se jedná pouze o změnu využití již dříve navržených a schválených rozvojových ploch (Podluský).*

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

- (15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.
- *ÚP Roudnice nad Labem zohledňuje polohu v rozvojové ose republikové priority OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) a v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko, a to zejména návrhem zastavitelných ploch určených pro bydlení i výrobu. Zároveň je zde zohledněn koridor územní rezervy pro vysokorychlostní železnici (VR1), i když ve vztahu k řešenému území bude mít pouze tranzitní charakter.*
- (16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.
- *vymezení rozvojové osy OS2 je plně respektováno, ve Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem je vzhledem k dobré dopravní dostupnosti navržen rozvoj území s cílem stabilizace obyvatelstva a vyváženého rozvoje území*
- (17) - *priorita se nevztahuje ke Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem, řešené území není zařazeno do specifické oblasti*
- (18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuálnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost
- *trvalé vyhodnocování je úkolem ÚÚP v pravidelných cyklech po vydání ÚP*

Dopravní a technická infrastruktura

- (19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnice D8, úseků silnice I/13, zkapacitněním silnice I/7, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).
- *koridor Labské vodní cesty je vymezen v Koordinačním výkrese ÚP Roudnice nad Labem a je Změnou č.9 respektován, ostatní úkoly se nevztahují k řešenému území*
- (20-28) - *priority se nevztahují ke Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem, nedotýkají se řešeného území*

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

- v ÚP Roudnice nad Labem ani jeho Změně č.9 nejsou navrhovány žádné plochy VVE

(30-33) – v řešeném území jsou funkční a dostupné všechny inženýrské sítě a systémy, nenavrhují se žádná řešení s dopadem na krajinu, životní prostředí, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, jsou respektovány cílové charakteristiky KC Severočeské nížiny a pánve (13) viz dále

Sídelní soustava a rekreace

(34-37) - priority se nevztahují ke Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem, nedotýkají se řešeného území

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení

- Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem respektuje vedení Labské cyklostezky č.2 včetně navazujících cyklo a pěších turistických tras (dobudování cyklostezky po břehu řeky Labe a dále dobudování cyklostezky směr na Doksany)

Sociální soudržnost obyvatel

(39,40) - priority se přímo nevztahují k řešení Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

- Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem zpřesňuje podmínky pro umístění staveb, zařízení a jiných opatření i v nezastavěném území s cílem chránit přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, obsažené již v ÚP Roudnice nad Labem

(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítanou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

- priorita se přímo nevztahuje a nelze ji ani ovlivnit řešením Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem, návrh změn využití ve prospěch obytných a smíšených ploch reaguje na měnící se nároky obyvatel směrem ke zkvalitnění obytného prostředí

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

- Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem byla projednávána již ve fázi přípravných prací (vyhodnocení požadavků v rámci doplňujících průzkumů a rozborů zhotovitele) s cílem zapojení občanů do řešení ÚP, následně byly rozvojové záměry konzultovány s pořizovatelem a předloženy na veřejném jednání Zastupitelstva

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku

- žádné specifické zájmy z oblasti obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku nebyly v rámci projednání Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem uplatněny, návrh respektuje limity využití území včetně stanoveného záplavového území

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

- v rámci projednání Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem nebyly v této oblasti uplatněny žádné požadavky

- (46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- *v řešeném území jsou již realizována protipovodňová opatření jako ochrana zastavitelných ploch i zastavěného území, lokality Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem nezasahují do vymezeného záplavového území.*

Pokrytí území kraje územními plány

- (47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

- v souladu s prioritou je zpracován ÚP Roudnice nad Labem a také návrh Změny č.9

Vyhodnocení souladu navrhovaného řešení se ZÚR ÚK ve vztahu ke zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR 2008 a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a osy)

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

- (1) Podporovat pokrytí území rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány
- *v rámci zpracování ÚP Roudnice nad Labem byly prověřeny známé problémy a záměry vč. předchozí ÚPD, záměry vlastníků pozemků se pak promítají do změn ÚP*
- (2-4) – *netýká se území řešených Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem*
- (5) Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: rámec území tvořený Českým středohořím, koridor Labe a Ohře, NKP Říp a Terezín - Malá pevnost, MPR Litoměřice a Terezín, MPZ Roudnice nad Labem, kulturní zemědělská krajina.
- *Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem se týká převážně změny využití již dříve vymezených ploch v ÚP Roudnice nad Labem bez negativního dopadu na přírodní a kulturní hodnoty území*
- (6) Vzhledem ke stávajícím územním limitům, k potenciálním územním střetům, hrozbě devastčních účinků těžby pro území, nepřipouštět v rozvojové oblasti zahájení nové otvírky těžby surovin s důsledky nadmístního významu, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Otvírka nového ložiska nerostných surovin je vždy podmíněna komplexním posouzením místní situace, v prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě. Stávající těžená výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. U využívaných ložisek nerostů je nezbytné provádět těžbu a dotěžení hospodárným způsobem, v souladu s platnými právními předpisy.
- *v plochách Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem neprobíhá ani není navržena těžba*
- (7) Podporovat rozvojový program letiště s mezinárodním statutem v Roudnici nad Labem.
- *Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem se netýká prostoru letiště*
- (8) – *netýká se řešeného území*
- (9) Řešit územní souvislosti výhledového záměru na vedení vysokorychlostní železniční trati (VRT), v koordinaci s dálnicí D8, ve vztahu k NKP Říp.
- *Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem v plném rozsahu respektuje trasu koridoru VRT*

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

- (1) Podporovat pokrytí území rozvojové osy územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány
 - *v rámci zpracování nového ÚP Roudnice nad Labem byly prověřeny známé problémy a záměry vč. předchozí ÚPD, významné rozvojové plochy byly podmíněny územními studiemi, záměry vlastníků pozemků se pak promítají do změn ÚP*
- (2-4) - *netýká se území řešených Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem*
- (5) Upřesňovat ZÚR ÚK a vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v ohrožených územích (vč. sevřeného údolí Labe).
 - *v řešeném území jsou již realizována protipovodňová opatření jako ochrana zastavitelných ploch i zastavěného území, které je chráněno před povodněmi železničním tělesem, sloužícím jako protipovodňová ochrana. Ve vymezeném záplavovém území nejsou Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem navrženy žádné rozvojové plochy s výjimkou lokality 9/14, kde se však jedná o zástavbu proluky ve stávající zástavbě, pro kterou jsou stanoveny podmínky pro její využití (viz kapitola f) v souladu s prioritou*
- (6,7) - *netýká se území řešených Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem*
- (8) Řešit územní souvislosti výhledového záměru na vedení vysokorychlostní železniční trati (VRT), v koordinaci s dálnicí D8, ve vztahu k NKP Říp.
 - *Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem v plném rozsahu respektuje trasu koridoru VRT*
- (9) Chránit a kultivovat typické a výjimečné přírodní, kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území
 - *Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem se týká převážně změny resp. zpřesnění podmínek funkčního využití již dříve vymezených ploch bez negativního dopadu na přírodní a kulturní hodnoty území*

Vyhodnocení souladu Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem s požadavky kapitoly 4 „Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR 2008 a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv“.

ZÚR ÚK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Dresden -) hranice SRN/ČR-Praha, (Nürnberg -) hranice SRN/ČR - Plzeň - Praha, Praha - Brno – hranice ČR/ Rakousko, resp. SR (Wien, Bratislava), Brno - Ostrava - hranice ČR/Polsko (-Katowice), podchycený v PÚR 2008. ZÚR ÚK vymezují koridor vysokorychlostní tratě v úseku státní hranice SRN/ČR - Ústí nad Labem - Lovosice - Roudnice nad Labem - hranice ÚK. Koridor je sledován jako územní rezerva VRT-ZR1, šířka koridoru je stanovena 600 m.

Úkoly pro územní plánování:

1. Respektovat územní rezervu koridoru VRT- ZR1, případně na základě podrobnějších podkladů se souhlasem dotčených orgánů zpřesnit a vymezit koridor jako návrh v ÚPD dotčených obcí a zajistit jeho územní koordinaci.
 - *územní rezerva koridoru VRT-ZR1 je vymezena v ÚP Roudnice nad Labem na jihozápadním okraji řešeného území bez kolize s lokalitami Změny č.9 ÚP Roudnice n. Labem*
2. V součinnosti s dotčenými orgány spolupracovat na zpřesnění koridoru vysokorychlostní dopravy VRT - ZR1 s přeshraniční koordinací a návaznostmi koridoru ve směru na Dresden, zajistit územní koordinaci v ÚPD dotčených obcí, při zpřesnění a vymezení koridoru respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.
 - *koridor územní rezervy VRT-ZR1 je v ÚP Roudnice nad Labem zpřesněn na podkladu katastrální mapy a zpracován jako koridor územní rezervy, která částečně zasahuje do stávající vzletové dráhy.*

Koridory dopravní a technické infrastruktury

1. Koridor přeložky silnice II/240 (VPS b-II/240) sledovaný jako západní obchvat s mostem přes Labe o šířce 100 metrů
 - *v ÚP Roudnice nad Labem je tento koridor vymezen a zpřesněn bez kontaktu s lokalitami Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem*

2. Koridor přeložky silnice II/246 (VPS b-II/246) sledovaný jako jihovýchodní obchvat
 - v ÚP Roudnice nad Labem je tento koridor vymezen a Změnou č.8 byl zpřesněn na základě zpracované projektové dokumentace bez kontaktu s lokalitami Změny č.9
3. Koridor cyklostezky „Labská cyklostezka“ (trasa c.2, VPS - C1), šířka koridoru 20 m
 - v ÚP Roudnice nad Labem je trasa cyklostezky dlouhodobě vymezena a zpřesněna, lokality Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem její vedení neomezují
4. Napojení obce Dobříň na ČOV Roudnice nad Labem (VPS V4), šířka koridoru 200 m.
 - bez kolize s lokalitami Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem

ZÚR ÚK vymezují v řešeném území následující prvky ÚSES - nadregionální biokoridor NRBK 10 Stříbrný roh – Polabský luh, požadavek na vymezení 40 m minimální šířky, RBC 016 Opukové stráně a RBK 0010 Les u Přestavlk – RBK 624.

Úkoly pro územní plánování:

- (1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.
 - výše uvedené prvky ÚSES jsou v ÚP Roudnice nad Labem vymezeny a zpřesněny na podkladu katastrální mapy, dle ÚAP je upřesněno vymezení nadregionálního biokoridoru K10 Stříbrný roh – Polabský luh s částí vodní a částí nivní v požadovaných parametrech (šíře nivní části neklesá pod 40 metrů - viz navazující ÚP Vědomice). Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem je zpřesněno vymezení regionálního biocentra RBC 016 (dříve č.41) Opukové stráně a opraven název RBC 1299 (dříve č.44) Krabčická obora. RBC 1298 Bažantnice u Roudnice, Dobříňský háj, které zasahuje do řešeného území jen minimálně na severovýchodním okraji bez dalších návazností, je součástí vymezeného NRBK K10. Dále je zpřesněna šířka regionálního biokoridoru RBK 0010 Les u Přestavlk-RBK 624, který je veden jižně, resp. s minimálním kontaktem (LBC8) řešeného území, a to na 40 metrů v souladu s požadavky ZÚR ÚK.
- (2) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu.
 - podmínky pro využití ploch s vymezenými prvky ÚSES, jsou stanoveny v kapitole f) ÚP Roudnice nad Labem tak, aby nedošlo k ohrožení prvků ÚSES.
- (3) Zejména je nutno chránit plochy biokoridoru před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.
 - pro návrh ploch ÚSES byly využity zejména stávající prvky zeleně v krajině, ÚP Roudnice nad Labem tyto části krajiny respektuje a stanovuje podmínky jejich využití tak, aby byla zajištěna jejich ochrana. Jednotlivé prvky ÚSES jsou navrženy na podkladu ÚAP a generelu ÚSES tak, aby bylo možné vytvořit funkční celek respektující příslušné zákony a metodiky. Změnou č.9 jsou navrženy dílčí úpravy, tj. doplnění a zpřesnění v severozápadním cípu řešeného území u lokálního biokoridoru „a“ Potok Čepel a dále vymezení dílčí části lokálního biokoridoru „c“, zasahujícího zcela okrajově na severní hranici do řešeného území.
- (4) Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.
 - podmínky využití ploch i ve vztahu k ÚSES jsou v kapitole f) ÚP Roudnice nad Labem stanoveny tak, aby nedošlo k ohrožení prvků ÚSES.

ÚP Roudnice nad Labem i jeho Změna č.9 jsou též v souladu s bodem 4.4.1. Elektroenergetika a plynárenství (dle ZÚR ÚK) - Plochy a koridory pro lokalizaci velkých větrných elektráren, tj. zařízení, jejichž nosný sloup je vyšší než 35 m

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

Vyhodnocení Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem ve vztahu úkolům pro územní plánování uvedeným v kapitole 5. „Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.“

5.1. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

- (1) Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, Labské vodní cesty, energetiky včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).
 - *Změna č.9 ÚP se týká převážně změny využití již dříve vymezených ploch v ÚP Roudnice nad Labem bez negativního dopadu na přírodní a kulturní hodnoty území*
- (2-9) - *netýká se, resp. nevyskytuje se v řešeném území*
- (10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektu ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena.
 - *v ÚP Roudnice nad Labem jsou vymezeny a umístěny NRBK 10 Stříbrný roh – Polabský luh, RBC 016 Opukové stráně a RBK 010 Les u Přestavlk – RBK 624 funkčně provázané s návrhem prvků lokálního systému ÚSES (LBK i LBC). Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem je zpřesněno vymezení regionálního biocentra RBC 016 (dříve č.41) Opukové stráně a opraven název RBC 1299 (dříve č.44) Krabčická obora, RBC 1298 Bažantnice u Roudnice, Dobříňský háj je součástí vymezeného NRBK K10 a dále je zpřesněna šířka RBK 0010 Les u Přestavlk-RBK 624 na 40 metrů dle požadavku*
- (11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejm. nejkvalitnějších zemědělských půd. Podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely - nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO).
 - *ÚP Roudnice nad Labem je koncipován tak, aby byl minimalizován zásah do uspořádání ploch ZPF. Zastavitelné plochy jsou navrženy prioritně do proluk v zastavěném území a dále v návaznosti na zastavěné území sídel. Lokality Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem jsou umístěny ve vymezeném zastavěném území, případně se jedná pouze o změnu využití již dříve navržených a schválených rozvojových ploch.*

5.2. Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

- (12) Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.
 - *vymezení rozvojové oblasti NOB1 a rozvojové osy OS2 je plně respektováno, úkoly z toho vyplývající jsou splněny – viz výše*
- (13-20) – *netýká se přímo řešeného území*

- (21) Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot kraje proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací
- *v řešeném území již byla realizována protipovodňová opatření, nepředpokládá se žádná další realizace technických protipovodňových opatření*
- (22) Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systému (zejména dostavba silnice I/13, dostavba dálnice D8, dostavba R6, zkapacitnění silnice R7, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě a jiné).
- *v ÚP Roudnice nad Labem je zpřesněno vymezení koridorů přeložek silnice II/240 a II/246 a zakreslen koridor VRT-ZR1, které jsou Změnou č.9 ÚP respektovány*
- (23) – *nedotýká se řešeného území*
- (24) Sledovat a respektovat dlouhodobý záměr na průtah VRT územím kraje
- *v ÚP Roudnice nad Labem je zakreslen koridor VRT-ZR1, který je Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem respektován*

Vyhodnocení Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem ve vztahu k naplňování cílových charakteristik krajiny (kapitola 6)

Správní území obce Roudnice nad Labem je součástí krajinného celku KC Severočeské nížiny a pánve (13), charakterizované jako krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot.

K naplňování cílových charakteristik krajiny jsou stanoveny dílčí kroky :

- a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak KC, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství)
- *Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem respektuje zemědělské využívání území*
- b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES)
- *v řešeném území je dopad velkoplošného zemědělského hospodaření relativně nízký, postupně se realizují opatření k jeho snížení včetně návrhu prvků ÚSES, zpřesněných Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem*
- c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou štěrkopísku, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami
- *ve správním území ani Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem se tyto problémy nevyskytují*
- d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny
- *Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem nelze tyto cíle efektivně ovlivnit, neboť řeší jen oblasti a lokality, schválené v jejím Zadání*
- e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí
- *není předmětem Změny č.9*
- f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat
- *navržené změny využití území byly individuálně posouzeny již v etapě přípravy Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem a na základě projednání Zadání byly stanoveny podmínky eliminující případné negativní dopady na krajinný ráz*

Vyhodnocení Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem z hlediska vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (kapitola 7. ZÚR ÚK)

VPS b-II/240 Roudnice nad Labem, západní obchvat s mostem přes Labe, šířka koridoru 100m
- *nedotýká se lokalit Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem*

VPS b-II/246 Roudnice nad Labem, jihovýchodní obchvat, šířka koridoru 100 metrů
- *v ÚP Roudnice nad Labem je trasa obchvatu dlouhodobě vymezena, Změnou č.8 ÚP Roudnice nad Labem byla zpřesněna a nemá vliv na Změnu č.9 ÚP Roudnice nad Labem*

VPS V4 napojení kanalizace obce Dobříň na ČOV Roudnice nad Labem, šířka koridoru 200 metrů

- *nedotýká se lokalit Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem*

C1 Labská cyklostezka, trasa č.2 v šíři 20 metrů

- *v ÚP Roudnice nad Labem je trasa cyklostezky dlouhodobě vymezena a zpřesněna, lokality Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem její vedení neomezuje*

RBK 0010 „Les u Přestavlk - RBK 624“

- *RBK vymezen na samé jižní hranici správního území, Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem je zpřesněno jeho vedení v minimálním rozsahu řešeného území*

d) Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území provedené dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

§18 odst.1 stavebního zákona - Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

- *základní cíl územního plánování, tj. vyvářet předpoklady pro výstavbu, je zakotven především ve vydaném ÚP Roudnice nad Labem, Změnou č.9 je pak naplněn úpravou podmínek pro využití ploch i návrhem zastavitelných pro bydlení - Změna č.9 tak může přispět ke stabilizaci a rozvoji podmínek ve všech pilířích.*

§18 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

- *řešené území je trvale předmětem zájmu územního plánování i jiných oborových dokumentací, které se stávají podkladem pro územní plánování, nicméně každá změna prioritně preferuje soukromý zájem. Tato problematika je tedy soustavně a komplexně řešena, čímž je zajištěn soulad s tímto cílem územního plánování*

§18 odst. 3 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

- *orgán územního plánování zde prostřednictvím své role pořizovatele koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území a dbá o ochranu veřejných zájmů - projevem této koordinační role je stanovisko k návrhu na pořizování změn - tento cíl územního plánování je naplňován.*

§18 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

- *Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem vytváří předpoklady pro výstavbu, udržitelný rozvoj území a pro posílení hlavní funkce v území, kterou je dle Strategického plánu bydlení a služby. Proto jsou pro zastavitelné plochy stanoveny podmínky jejich využití tak, aby byl zachován charakter stávající zástavby i ochrana dochovaných hodnot území včetně opatření k minimalizaci negativních dopadů na vlastní výstavbu i krajinu a její kulturně historické hodnoty ve snaze být s tímto cílem v souladu.*

§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření vč. staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

- *Změna č.8 ÚP Roudnice nad Labem zpřesnila podmínky pro umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území, Změna č.9 doplňuje podmínky prostorového uspořádání ploch a společně je tak naplněn tento cíl územního plánování.*

§18 odst. 6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

- *Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem zpřesňuje podmínky pro umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném i zastavěném území a naplňuje tak tento cíl územního plánování. Podmínky využití území byly stanoveny tak aby bylo v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití území umožněno realizovat nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu a to jak v zastavěném tak nezastavěném území.*

- *institut nezastavitelného pozemku se týká území obce, která nemá vydaný ÚP*

§19 odst. 1 stavebního zákona Úkolem územního plánování je zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

- *zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty byly pro ORP Roudnice nad Labem zpracovány a aktualizovány a byly jako podklad použity pro pořizovanou změnu ÚP. I přesto byly v rámci doplňujících průzkumů a rozborů ke Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem prověřeny hodnoty v území, které jsou graficky vyjádřeny v koordinačním výkrese jako limity v území a textově popsány v části odůvodnění – Změna č.9 je v souladu s tímto úkolem.*

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

- *koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je předmětem ÚP Roudnice nad Labem a Změnou č.9 v souladu s tímto úkolem nebyla podstatně změněna*

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

- požadované změny v území promítnuté do ÚP Roudnice nad Labem byly v průběhu prací na Změně č.9 ÚP prověřeny již ve fázi jejího pořizování a byl zvažován jejich pří-nos i možné negativní dopady, tak aby převládal kladný dopad navrhovaných změn. Ve-řejný zájem je navíc pod dohledem dotčených orgánů, jejichž stanoviska musí výsledný návrh respektovat – všechny uplatněné požadavky dotčených orgánů byly zapracovány. Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem jako celek nemá takový charakter, aby významně ovlivnila veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu nebo veřejnou infrastrukturu (nejde přímo o návrh veřejné infrastruktury) a je tedy v souladu s tímto úkolem.
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostoro-vé uspořádání území a na jeho změny, zejm. na umístění, uspořádání a řešení staveb,
 - Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem jsou zpřesněny a doplněny i prostorové podmínky pro využití území tak, aby nedošlo k ovlivnění stávající urbanistické struktury města v souladu s tímto úkolem, resp. aby byly minimalizovány potenciální negativní vlivy
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
 - Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem zpřesňuje a doplňuje i prostorové podmínky pro využití území tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění charakteru území a jeho hodnot v souladu s tímto úkolem, resp. aby byly minimalizovány potenciální negativní vlivy
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
 - Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem není měněna ani nově stanovena etapizace
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
 - v řešeném území jsou již realizována protipovodňová opatření jako ochrana zastavitel-ných ploch i zastavěného území, lokality Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem nezasahu-jí do vymezeného záplavového území s výjimkou lokality 9/14, kde se však jedná o do-stavbu proluk jinak kompaktně zastavěného území a pro stavby je stanovena povinnost respektovat příslušné požadavky správce toku. Jiné výraznější katastrofy se na území města neočekávají, změna je v souladu s tímto úkolem.
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
 - Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem vzhledem k obsahu nemůže tento úkol významněji ovlivnit, v souladu se Strategickým plánem je však navržen funkční posun rozvojových ploch směrem ke smíšené obytné zástavbě právě s požadovaným cílem
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
 - podmínky využití území u ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny s ohledem na charakter stávající zástavby a využití řešeného území. Cílem Změny č.9 ÚP Roudni-ce nad Labem je v souladu s tímto úkolem zachovat stávající charakter sídla.
- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
 - Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem v souladu s tímto cílem navrhuje pouze dílčí změny podmínek využití ploch vč. efektivního využití stávající veřejné infrastruktury
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
 - civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem, neboť dotčený orgán neuplatnil k návrhu zadání územního plánu žádné požadavky (§ 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.). V řešeném území nejsou umístěny plochy a objekty pro ochranu a bezpečnost státu a pro civilní ochranu. Změna je v souladu s tímto úkolem.
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
 - v rámci Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy do území, změna je v souladu s tímto úkolem
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativ-ními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
 - návrh Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem byl vyhodnocen z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území – viz samostatná kapitola, kompenzační opatření jsou součástí návrhu

- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
 - *v řešeném území se nenacházejí žádné přírodní zdroje, které by plošně byly využívány a žádné takové plochy se nenavrhují. Změna je v souladu s tímto úkolem.*
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.
 - *při zpracování Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány při stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím v souladu s tímto úkolem.*
- §19 odst. 2 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (lem). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
 - *návrh Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem byl vyhodnocen z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území – viz samostatná dokumentace (SEA) a kapitola j), kompenzační opatření územně technického charakteru jsou již zapracovány do návrhu Změny*

e) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem je pořizována v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, tj. pořizování změny územního plánu, tak také její obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti požadované stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

Změna č.9 územního plánu naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu města a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.9 obsahuje změnu vymezení zastavěného území, protože se při pracích na návrhu změny prokázalo, že v území od doby vydání územního plánu a dalších navazujících změn došlo ke změnám v území.

Změna č.9 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- byla zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán i jeho změna č.9 jsou zpracovány v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění. Grafická část změny je zpracována převážně v měřítku 1:5000;
- změna je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno co se změnou č.9 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- podkladem pro zpracování změny byla zpráva o uplatňování územního plánu schválená zastupitelstvem obce viz kapitola a., kde je uveden celý postup pořízení změny
- zpracovaná změna vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Roudnice nad Labem, aktualizovaných v roce 2016;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného ke Zprávě o uplatňování územního plánu obsahující pokyny zadání změny vyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí, stanovisko bylo do změny zapracováno

- doplnění a úpravy závazné části dokumentace byly provedeny s ohledem stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby se vyloučila nejednotnost výkladu.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že návrh změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem byl zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění s možností využití doplnění podmínek uvedených v opatření obecné povahy vydané k územnímu plánu Roudnice nad Labem a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

**f) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů
– soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Požadavky zvláštních předpisů byly zakotveny ve Zprávě o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem za období 10/2016-02/2018, obsahující Návrh zadání Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem, změna je zpracována v souladu s uplatněnými požadavky.

Komplexní výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů:

Ochrana životního prostředí	Zákon č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění; Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění	Změna respektuje právní předpisy upravující ochranu životního prostředí. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo zpracováno jako součást návrhu změny a je do ní zpracováno
Ochrana přírody a krajiny	Zákon č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění; Vyhláška č.395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení z.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění	Změna respektuje základní povinnosti při obecné ochraně přírody: vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny
Ochrana vod	Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění; Vyhláška č. 432/2001 Sb., o dokladech žádosti o rozhodnutí nebo vyjádření a o náležitostech povolení, souhlasů a vyjádření vodoprávního úřadu;	Změna vytváří podmínky k zajištění zásobování obyvatel pitnou vodou a zajištění ochrany vodních ekosystémů a na nich přímo závislých suchozemských ekosystémů.

Vyhláška č.470/2001
Sb., kterou se stanoví
seznam významných
vodních toků a způsob
provádění činností sou-
visejících se správou
vodních toků

Ochrana ovzduší	Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší	Změna respektuje požadavky práv- ních předpisů o ochraně ovzduší. Plochy vymezené územním plá- nem jsou určeny pro nerušivé funkce, s vyloučením či redukcí negativních dopadů na životní pro- středí obce včetně kvality ovzduší. Ke zlepšení kvality ovzduší přispí- vá vymezení ploch změn v krajině (plochy přírodní), a rovněž ploch sídelní zeleně, zejména zeleně veřejné a ochranné.
Ochrana země- dělského půdního fondu	Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění, Vyhláška č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrob- nosti ochrany zeměděl- ského půdního fondu	Pro plochy se zábořem ZPF je zpracováno vyhodnocení v rozsahu tabulkové a textové části a samostatný výkres před- pokládaných záborů půdního fondu.
Ochrana lesa	Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zá- konů (lesní zákon), v platném znění Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a kra- jiny, v platném znění	Změna se pozemků určených pro plnění funkce lesa nedotýká.
Ochrana ložisek nerostných suro- vin	Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerost- ného bohatství (horní zá- kon), v platném znění; Zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbuš- ninách a o státní báňské správě, ve znění pozděj- ších předpisů; Vyhláška č.104/1988 Sb., o racionálním využívání výhradních ložisek, o po- volování a ohlašování hornické činnosti a ohla- šování činnosti prováděné hornickým způsobem, v platném znění; Vyhláška č. 364/1992 Sb., o chráněných ložis- kových územích	Změna respektuje evidované chráněné ložiskové území a vý- hradní ložisko nerostných suro- vin. Povinnost respektovat chrá- něná ložisková území a výhradní ložiska nerostných surovin vyplý- vá z příslušných právních předpi- sů. Dobývací prostory ani poddolo- vaná území se v řešeném území nenachází.

Odpadové hospodářství	Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění	Změna respektuje platné právní předpisy v oblasti odpadového hospodářství. Změna respektuje stávající systém nakládání s odpady, samostatné plochy pro odpadové hospodářství nejsou vymezeny.
Ochrana veřejného zdraví	Zákon č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, v platném znění; Zákon č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon); Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů; Vyhláška č. 423/2001 Sb., o zdrojích a lázních	Změna respektuje právní předpisy o ochraně veřejného zdraví. Plochy bydlení vymezené v území s možným zvýšeným hlukovým zatížením (podél koridoru železniční trati) jsou doplněny plochami ochranné a izolační zeleně a jsou podmíněny prokázáním dodržení podlimitních hodnot hluku pro obytnou zástavbu a chráněný venkovní prostor. Veškerá výroba navazující na plochy bydlení je navržena jako nerušivá. Dopravní obsluha rozvojových ploch, zejména ploch výroby s vyššími dopravními nároky je prioritně navázaná na trasu obchvatu, vyjma některých ploch komerční vybavenosti. Do území řešeného změnou nezasahují žádná ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů.
Památková péče	Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění Vyhláška č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění	Územní plán respektuje evidované nemovité kulturní památky. Změna respektuje evidovaná území s archeologickými nálezy I. a III. kategorie.
Doprava na pozemních komunikacích	Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění; Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění	Změna respektuje silnice II. a III. třídy včetně ochranných pásem. Pro rozšíření komunikační sítě, lepší prostupnost a obslužnost území a napojení vymezených rozvojových ploch navrhuje síť veřejných prostranství.
Doprava drážní	Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění	Změna respektuje stávající železniční trať č. 090 včetně železniční stanice Roudnice nad Labem. ÚP respektuje záměr na vybudování vysokorychlostní trati VRT a vymezuje koridor pro její umístění jako koridor územní rezervy.

Doprava letecká	Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455 /1991 Sb., o podnikání (živnostenský zákon), v platném znění; Vyhláška č. 108/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) v platném znění	Změna respektuje plochy dopravní infrastruktury – letecké vymezené v územním plánu.
Doprava vodní	Zákon č.114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění	Územní plán respektuje stávající plochu dopravní infrastruktury vodní
Energetika	Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění; Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií	Územní plán respektuje a chrání současnou energetickou v rozsahu sítě elektrického vedení a plynovodní sítě.
Využívání jaderné energie a ionizujícího záření	Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění	V řešeném území se nenachází stavby či zařízení pro využívání jaderné energie. ÚP nevymezuje pro tento způsob využití nové plochy.
Obrana státu	Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky	Obranu státu zajišťuje v řešeném území Policie ČR. Objekty Policie ČR jsou územním plánem respektovány.
Civilní ochrana	Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, v platném znění; Vyhláška č. 328/2001 Sb., o některých podrobnostech zabezpečení integrovaného záchranného systému; Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva	Pro město je zpracován havarijní plán, který je změnou respektován. Postup při ohrožení území povodněmi řeší Povodňový plán, který je územním plánem respektován.

Požární ochrana	Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších zákonů; Vyhláška č. 246/2001 Sb., stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci)	Nové komunikace (plochy veřejných prostranství) jsou navrženy tak, aby splňovaly požadavky šířkového uspořádání na průjezd požárních vozidel. Pro rozvojové plochy je zajištěno zásobování požární vodou.
-----------------	--	---

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů doručených k Návrhu Změny č.9 Roudnice nad Labem

1) Stanovisko SEA

- Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 4.7.2019, č.j. KUUK/87734/2019/ZPZ, MURCE/26539/2019
STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon).

Změna č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem:

Závěry posuzování:

Vlivy na ovzduší a klima – převažující málo významný záporný vliv (-1) byl identifikován u změn ploch zeleně na plochy obč. vybavení (lokality 9/15 a 9/16) a plochy 9/18

Vlivy na podzemní a povrchové vody – v rámci všech navržených ploch z hlediska vlivů na podzemní a povrchové vody je výsledek provedení hodnocení neutrální (0), resp. bez předpokladu interakce s hodnocenou složkou životního prostředí.

Vlivy na půdu, lesní pozemky a horninové prostředí – návrh Změny č.9 ÚP nenavrhuje žádné významné zásahy do horninového prostředí.

Vlivy na floru, faunu, ekosystémy, biologickou rozmanitost – návrhem Změny č.9 ÚP nejsou dotčena zvláště chráněná území. Změnou č.9 ÚP je zpřesněno vymezení regionálního biocentra RBC 016 (dříve č.41) Opukové stráně a opraven název RBC 1299 (dříve č. 44) Krabčická obora. RBC 1298 Bažantnice u Roudnice, Dobřířský háj, které zasahuje do řešeného území jen minimálně na severovýchodním okraji bez dalších návazností, je součástí vymezeného NRBK K10. Dále je zpřesněna šířka regionálního biokoridoru RBK 0010 Les u Přestavlk-RBK 624, který je veden jižně, resp. s minimálním kontaktem (LBC8) řešeného území, a to na 40 m v souladu s požadavky Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

Vlivy na krajinu - V rámci všech navržených ploch z hlediska vlivů na krajinu je výsledek provedení hodnocení neutrální (0), resp. bez předpokladu interakce s hodnocenou složkou životního prostředí.

Vlivy na přírodní zdroje - v řešeném území se nachází ložiska surovin a dobývací prostory, které nebudou návrhem Změny č. 9 ÚP dotčeny. Potenciální negativní vlivy na přírodní zdroje mají však obecně všechny budoucí záměry, které znamenají stavební rozvoj a následné užívání spojené s údržbou. Výše uvedené vlivy lze souhrnně klasifikovat jako spíše záporné.

Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví – z provedení hodnocení vyplývá, že potenciální negativní vlivy na veřejné zdraví jsou spojeny s vlivy na akustickou situaci a s vlivy na čistotu ovzduší. ... Určité navýšení dopravy je možné očekávat s realizací ploch pro bydlení (BI) v lokalitě 9/18, tyto změny intenzit dopravy jsou nevýznamné stejně jako jejich vlivy na akustickou situaci a kvalitu ovzduší. Lze však očekávat určitou možnost snížení vlivů na hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území v důsledku změny využití ploch výrobních (VP a

VD) na plochy bydlení (BI), případně smíšené (SM-M). I tyto vlivy však budou nevýznamné. V rámci všech navržených ploch z hlediska vlivů na obyvatelstvo a veřejné zdraví je výsledek provedeného hodnocení neutrální (0), resp. bez předpokladu interakce s hodnocenou složkou životního prostředí.

Vlivy na kulturní dědictví - významné negativní vlivy na kulturní dědictví nejsou předpokládány.

Vlivy na produkci odpadů, využití nebezpečných látek a přípravků - posuzovaná změna č. 9 ÚP bude mít vliv na odpadové hospodářství města díky nárůstu počtu obyvatel v souvislosti s rozšířením ploch pro bydlení. V rámci všech navržených ploch z hlediska vlivů na produkci odpadů je však výsledek provedeného hodnocení neutrální (0). Výjimku tvoří lokalita 9/18, u které byl identifikován převažující málo významný záporný vliv (-1) u ploch BI, OV a SM-VR.

Sekundární, kumulativní a synergické vlivy - ... Dle interpretace formou tabulky č. 19 na str. 42. Vyhodnocení SEA byl identifikován nepřímý vliv zábořem nových ploch, který snižuje prostor pro životní funkce živočichů. Tento vliv byl vyhodnocen jako nevýznamný. Rovněž byl identifikován nepřímý negativní vliv na záboř půd, který bude mít dopad na zemědělskou produkci a půdní prostředí. Ostatní vlivy byly hodnoceny jako neutrální.

Závěrečné vyhodnocení variant – varianta návrhu Změny č. 9 ÚP přináší nezměněný scénář vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví nebo málo významné negativní vlivy na některé složky životního prostředí, spočívající zejména v záboru zemědělské půdy. Varianta návrhu Změny č. 9 ÚP je doporučena k realizaci.

Stanovisko

Na základě návrhu územního plánu, vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), vyjádření dotčených orgánů státní správy a připomínek veřejnosti uplatněných ve smyslu § 50 odst. 3 stavebního zákona, Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve smyslu § 10g uvedeného zákona vydává **SOUHLASNÉ STANOVISKO k vyhodnocení vlivů na životní prostředí k návrhu Změny č. 9 Územního plánu Roudnice nad Labem**

Podmínky stanoviska:

Projektová opatření:

1. Dešťové vody budou v maximální 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.

Pokud budou do změn územního plánu přidávány nové návrhové lokality nebo pokud se budou významně měnit hranice, funkční využití ploch či jejich regulativy, bude nutné tyto změny vyhodnotit z hlediska jejich vlivu na životní prostředí. V případě, že by tyto nové změny mohly ovlivnit evropsky významné lokality a ptačí oblasti, bude nutné je vyhodnotit také z hlediska vlivu na soustavu Natura 2000.

Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí, nicméně obsahuje podmínky, které nejsou možné uplatnit přímo v územním plánu i přesto budou zapracovány do návrhu změny jako doporučení pro další stupně řízení např. do kapitoly koncepce (konkrétní zapracování bude dohodnuto v rozpracovanosti)

2) Stanovisko NOÚP

- Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu ze dne 1.7.2019, čj. KUUK/84445/2019/UPS, MURCE/25967/2019**

Návrh změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem – stanovisko

KÚ ÚK UPS posoudil návrh ÚP z hledisek uvedených v §55b odst.4 SZ a sděluje následující:

- Z hlediska **zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy** Návrhem změny je zajištěna koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.
- Z hlediska **Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1** (dále jen „aPÚR“)

Vybrané **Republikové priority**, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají, jsou věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny.

Řešené území je součástí rozvojové osy **OS2 Ústí nad Labem – Praha – hranice ČR/Německo (- Dresden)**. Úkoly pro územní plánování jsou návrhem řešení respektovány a v části odůvodnění je způsob jejich naplnění vyhodnocen.

Koridor VRT je v územním plánu řešen jako územní rezerva VR1 a změnou není dotčen.

Vodní cesta VD1 - Labe je v území respektována a návrhem změny není dotčena.

Návrh změny je v souladu s aPÚR.

Z hlediska **Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a 3** (dále jen „aZÚR“), které nabyly účinnosti dne 17.2.2019.

...Konkrétní krajské priority, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají, jsou věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny.

Dle aZÚR správní území města Roudnice nad Labem spadá do zpřesněné rozvojové osy republikového významu **OS2 Praha- Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden)** a zároveň je součástí rozvojové oblasti nadmístního významu **NOB1 Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko**, úkoly územního plánování plynoucí z tohoto zařazení jsou v návrhu změny dostatečně věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny.

Koridor vysokorychlostní trati VRT - ZR1, Labské vodní cesty, přeložky silnice vymezené v ZÚR ÚK jako VPS b - II/246 , ani koridor přeložky silnice pro VPS b - II/240 nejsou návrhem změny dotčeny. Návrhem změny není dotčen koridor Labské cyklostezky VPS – C1 (vymezena v platném ÚP). Lokality řešené změnou nemají vliv na plánované napojení na ČOV Dobříš.

V návrhu změny je již zohledněn plánovaný obchvat Roudnice nad Labem, a to jako územní rezerva R3/11. Obchvat je prověřován v rámci pořizování 2.Aktualizace ZÚR ÚK, která je ve fázi před veřejným projednáním s tím, že nabytí účinnosti se předpokládá v r. 2021. Je proto nutné i nadále sledovat proces jejího pořízení a případně návrh změny upravit.

V řešeném území aZÚR vymezily plochy a koridory **nadregionálního a regionálního ÚSES**: nadregionální biokoridor **NRBK K10 „Stříbrný roh – Polabský luh“**, funkční, regionální biocentrum **RBC 016 „Opukové stráně“**, funkční, **RBC 1298 „Bažantnice u Roudnice, Dobříšský háj“**, funkční, **RBC 1299 „Krabčická obora“**, funkční a regionální biokoridor **RBK 0010 „Les u Přestavlk – RBK624“**, k založení. Návrh změny upřesňuje RBC 016, RBC 1299 a RBC 1298, zpřesňuje také RBK 0010 a to v souladu s aZÚR. aZÚR rovněž stanovily pro územní plánování a využívání ploch a koridorů pro biocentra a pro biokoridory ÚSES „úkoly“; tyto jsou návrhem změny řešeny.

aZÚR stanovily v kap. 5. **úkoly pro upřesnění územních podmínek ochrany rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje** – vyhodnocení jednotlivých úkolů je v odůvodnění dostatečně věcně vyhodnoceno z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny.

aZÚR dále vymezily krajinný celek **KC Severočeské nížiny a pánve (13)**, do něhož území města Roudnice nad Labem spadá a stanoví dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik krajiny, které jsou v odůvodnění dostatečně věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny.

Vyhodnocení: kladné stanovisko vzato na vědomí

3) Stanoviska dotčených orgánů

- Ministerstvo dopravy ze dne 22.5.2019, č.j. 312/2019-910-UPR/2, MUR-CE/19257/2019

Stanovisko:

Z hlediska železniční dopravy nesouhlasíme s projednávaným návrhem změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem.

- 1) Nesouhlasíme s rozšířením regionálního biocentra RBC 016- Opukové stráně, jelikož zasahuje i na pozemky dráhy (včetně obvodu dráhy). Konkrétně se jedná o dvoukolejnou elektronizovanou železniční trať č. 090 Praha-Ústí nad Labem-Děčín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách (dále jen zákon o drahách), zařazena do kategorie dráhy celostátní.

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem,

Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem, za následujících podmínek

- 2) U ploch označených Z9/9, Z9/10 a Z9/11, které jsou změnou č. 9 převedeny do funkčního využití BI/P- plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské, musí být uvedeno, že se nacházejí v ochranných pásmech (dále jen OP) vnitrostátního /neveřejného mezinárodního letiště Roudnice nad Labem. Informace o vyhlášených OP, stejně tak, jako údaje o způsobu omezení výstavby z nich vyplývajících, musí být uvedeny v textové části.

Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem, neboť touto změnou nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Vyhodnocení: kladné části stanoviska vzata na vědomí, v případě nesouhlasu s vymezením systému ekologické stability, požádáno o změnu stanoviska, případně řešení rozporu.

Dohoda mezi dotčeným orgánem – Ministerstvo dopravy ČR a pořizovatelem MěÚ Roudnice nad Labem k Návrhu změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem ze dne 16.9.2019, místo jednání – Ministerstvo dopravy ČR

Dotčený orgán – MD - Ing. Marie Soukupová
Ing. Jana Beranová
SŽDC – Ing. Jiří Andrlé
Ing. Tomáš Včelák

Pořizovatel – úřad územního plánování, MěÚ Roudnice nad Labem, Ing. František Padělek (určený zastupitel), Ing. Kamila Kloubská (úřad územního plánování), Ing. arch. Petr Vávra (projektant)
Pořizovatel požádal dotčený orgán (dále jen DO) o schůzku ve smyslu projednání negativního stanoviska DO ke Změně č.9 (dále jen Z9).

K navrhované změně měl dotčený orgán následující připomínku:

Z hlediska železniční dopravy nesouhlasíme s projednávaným návrhem změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem.

Nesouhlasíme s rozšířením regionálního biocentra RBC 016- Opukové stráně, jelikož zasahuje i na pozemky dráhy (včetně obvodu dráhy). Konkrétně se jedná o dvoukolejnou elektronizovanou železniční trať č. 090 Praha-Ústí nad Labem-Děčín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách (dále jen zákon o drahách), zařazena do kategorie dráhy celostátní.

Pořizovatel se s tímto nesouhlasem nemohl ztotožnit, protože předmětem vymezení RBC 016 – Opukové stráně jsou právě opukové stráně nad obvodem dráhy. Zpracovatel při vymezení regionálního biocentra postupoval v souladu s metodikou a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Pořizovatel k návrhu kromě negativního stanoviska MD obdržel i souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování z hlediska souladu s aZUR ÚK.

Po podrobném projednání problematiky bylo dohodnuto, že bude v příslušné kapitole doplněn a upraven regulativ tohoto biocentra a to takto (v příloze plné znění) :

b) podmíněně přípustné:

- 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.

Ke zdůvodnění legitimitnosti požadavků případných zásahů v RBC 016 může být v odůvodnění uvedeno:

V prostoru RBC 016 může být 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 bezpečnost železničního provozu, provozuschopnost 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 i průjezdný profil, to vše ve smyslu ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění.

Případné zásahy správce železniční dopravní cesty v prostoru RBC 016, které jsou v jeho podmíněně přípustném využití, jsou uvedeny z následujících důvodů: RBC 016 zasahuje do prostoru ochranného pásma dráhy a rovněž i do obvodu dráhy dvoukolejné elektrizované železniční tratě č. 090 Praha – Ústí nad Labem – Děčín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Tato železniční trať je součástí transevropské dopravní sítě TEN-T. Dále je tato železniční trať součástí evropských nákladních železničních koridorů (Rail Freight Corridor) RFC 7: Orient/východo-středomořský koridor a RFC 8: Severomořsko-baltský koridor. Jedná se tedy o významnou železniční trať a v rámci ČR je součástí I. a IV. tranzitního železničního koridoru. S ohledem na významnost této železniční tratě je nezbytné zajištění provozuschopnosti dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, s možnými dopady do RBC 016, které zasahuje do prostoru obvodu dráhy a ochranného pásma dráhy.

• **Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů Praha ze dne 17.5.2019, č.j. 107989/2019-1150-OÚZ-LIT, MURCE/18921/2019**

Souhlasí s návrhem změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

Vyhodnocení: vzato na vědomí

• **Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj ze dne 27.5.2019, č.j. SVS/2019/064047-U, MURCE/20133/2019**

Stanovisko k územnímu plánu

Správní orgán nemá námítky k Návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem.

Vyhodnocení: kladné stanovisko vzato na vědomí

- **Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje ze dne 27.5.2019, č.j. KHSUL24639/2019, MURCE/20217/2019**

Stanovisko: **Návrh změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem**

s o u h l a s í .

V souladu s § 77 odst. 1 zákona se souhlas váže na splnění následující **podmínek**:

1. v severní části lokality 9/2 - VP je třeba budoucí záměry podmínit tak, aby nedošlo k negativnímu vlivu na objekt k bydlení v lokalitě 9/1 – SM–M především z hlediska hlukové problematiky a kvality ovzduší
2. v lokalitě P9/14 bude obytná výstavba podmíněna návrhem účinných protihlukových opatření vůči hluku z provozu po železniční trati č. 090 Praha – Děčín.

Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí v podmínce č.2, dokumentace bude upravena ve smyslu vydaného stanoviska, k podmínce č.1 byla sjednána dohoda, která specifikuje konkrétní pozemky v ploše výroby, kterých se výše uvedené stanovisko bude přímo dotýkat

Dohoda s dotčeným orgánem k Návrhu změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem dne 5.6.2019

Dotčený orgán – KHS Litoměřice, Ing. Hana Kovaříková

Pořizovatel – úřad územního plánování, MěÚ Roudnice nad Labem, Ing. Kamila Kloubská

Pořizovatel požádal dotčený orgán (dále jen DO) o schůzku ve smyslu projednání stanoviska s připomínkami ke Změně č.9 (dále jen Z9).

Souhlas k navrhované změně podmínil dotčený orgán následující podmínkami:

1. v severní části lokality 9/2 - VP je třeba budoucí záměry podmínit tak, aby nedošlo k negativnímu vlivu na objekt k bydlení v lokalitě 9/1– SM–M především z hlediska hlukové problematiky a kvality ovzduší
2. v lokalitě P9/14 bude obytná výstavba podmíněna návrhem účinných protihlukových opatření vůči hluku z provozu po železniční trati č. 090 Praha – Děčín.

Pořizovatel souhlasí s podmínkou č.2, do návrhu územního plánu bude takto doplněna a to zejména proto, aby budoucí stavebníci(investoři) věděli za jakých podmínek je možné v lokalitě realizovat obytnou výstavbu.

S podmínkou č.1 není možné souhlasit, protože se ovlivňuje i budoucí záměry v lokalitách, které již nyní provozují v území svou průmyslovou činnost, do území investovali nemalé finanční prostředky a jsou již v území stabilizovaní. Proto pořizovatel navrhl, aby hluková zátěž byla posuzována pouze u navazujících pozemků, které jsou v současnosti bez využití (na některých jsou sice stavby, ale žádná výrobní činnost zde neprobíhá). Na základě mapového podkladu byly vytipovány tyto pozemky 1953/1, 1953/4, 1944/1, 1944/13, 1946, 1954/27, 1954/29, 1954/61, 1954/66, 1954/65, 1948, 1954/32, 1949, 1954/57, 1954/23, 1954/2.

Dotčený orgán na základě této argumentace souhlasil s výše uvedenou úpravou svých podmínek. Do návrhu územně plánovací dokumentace, bude tento fakt zanesen buď v grafické nebo textové podobě, případně schématem, výsledné zobrazení, tj. zanesení této podmínky do územně plánovací dokumentace bude dohodnuto s projektantem v rámci konzultace v rozpracovanosti návrhu po pokynech k jeho dokončení.

- **Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého, ze dne 9.5.2019, ČJ. SBS 11893/2019, MURCE/17652/2019**

„Souhlasné stanovisko“

K „Návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem“ podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona

Vyhodnocení: souhlasné stanovisko vzato na vědomí

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor kultury a památkové péče, ze dne 10.5.2019, čj. KUUK/45865/2019, MURCE/17870/2019**

Stanovisko: Návrh zadání změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem konkrétně řeší změny v 18 lokalitách, z nichž v MPZ se nachází lokality č. 1, 2, 14, 15, 16 a 17. Další lokality se nacházejí v OP NKP. K návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem máme **následující připomínky:**

- 1) U následujících parcel bude ponechána funkce v souladu s platným územním plánem: p.č. 2721, 2743/1 (ZO), 2711, 2709, 2772/1 a 2771 (ZV), vše k.ú. Roudnice nad Labem.**
- 2) V koordinačním výkrese požadujeme do legendy doplnit městskou památkovou zónu, která je ve výkrese znázorněna. Dále požadujeme do koordinačního výkresu i do legendy doplnit nemovitě kulturní památky, ochranné pásmo nemovitě národní kulturní památky.**

Odůvodnění:

Předmětem ochrany MPZ je především hodnotné historické jádro města s areálem zámku, augustiánským klášterem a dalšími sakrálními i veřejnými stavbami. K návrhu zadání změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem se OKP KÚ ÚK vyjadřoval stanoviskem č. j. 158/KP/2018-3 ze dne 9.4.2018, v němž vyjádřil se změnami souhlas bez dalších připomínek. Z tohoto důvodu OKP KÚ ÚK nemůže vyhovět některým připomínkám v odborném vyjádření NPÚ, jelikož musí být respektováno předchozí stanovisko dotčeného orgánu v souladu s § 4 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Týká se to připomínek č. 2, č. 3, č. 4, které se negativně vyjadřují k navrženým změnám v lokalitách č. 6, č. 18, č. 3 a č. 5, ale byly již odsouhlaseny předchozím stanoviskem.

Ad připomínka č. 1)

Připomínku č. 1 odborného vyjádření NPÚ, která požaduje ponechání současné funkce u p.č. 2721, 2743/1 (původně ZO, nově BI), 2711, 2709 a 2708 (původně ZV, nově BI) a p.č. 2772/1 a 2771 (původně ZV, nově OV) se OKP KÚ ÚK rozhodl do stanoviska zapracovat jako připomínku č. 1. V těchto případech současný charakter tohoto území odpovídá spíše zeleni. Zároveň upozorňujeme na kapitolu č. 2 Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 276/2015, ze dne 15.4.2015, kde se v bodě (19) píše, že je prioritou „*vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*“

Ad připomínka č. 2)

Výkres a jeho legendu je nutné uvést do souladu s legislativní terminologií dle památkového zákona z toho důvodu, aby byly zřejmé veškeré limity v území. Seznam nemovitých kulturních památek je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu: <http://www.pamatkovykatalog.cz/>.

Podmínku č. 5 odborného vyjádření NPÚ, která zní: „*Rozhodování o změnách ploch v území bude podmíněno zpracováním územní studie, či v rozsahu regulačního plánu. Regulační plán je žádoucí ustanovit u lokalit nacházejících se v MPZ Roudnice nad Labem (č. 9/1, 9/2, 9/14),*“ se OKP KÚ ÚK rozhodl nezpracovat, jelikož využití u většiny lokalit již dle návrhu je podmíněno zpracováním územní studie (9/2, 9/3, 9/4, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/15, 9/18). Většina změn se nachází v MPZ nebo OP NKP, tudíž ke konkrétním zásahům se orgán státní památkové péče musí vyjadřovat v rámci správního řízení dle § 14 odst. 2 památkového zákona. Vypracování regulačního plánu doporučujeme.

Podmínku č. 6 odborného vyjádření NPÚ, která požaduje práci s lokalitou č. 9/2 jako s brownfieldem, se OKP KÚ ÚK také rozhodl nezpracovat, a to z toho důvodu, že z návrhu je patrné, že lokalita č. 9/2 je již za brownfield považována. Viz například textová část kapitola c), kde je psáno, že *transformace bývalého průmyslového areálu v centru města (brownfield) na plochy smíšené městské podmíněno ÚS.*“ U lokality 9/2 je v rámci změny č. 9 ÚP Roudnice nad Labem zrušena plocha územní rezervy R3/10 na základě zpracované územní studie.

Vyhodnocení: pořizovatel požádal dotčený orgán o dohodu s následujícím výsledkem: připomínka č.2 se vyhovuje a připomínka č.1 byla dohodnuta s dotčeným orgánem tj. dotčený orgán souhlasil se s návrhem územního plánu a novým vymezením jednotlivých funkčních využití, které vzniklo na základě nového katastrálního podkladu a ortofotomapy z roku 2006 a vydaných správních rozhodnutí.

Jednání s dotčeným orgánem k Návrhu změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem dne 29.5.2019

Dotčený orgán – KÚÚK - památková péče, Bc. Michal Procházka

Pořizovatel – úřad územního plánování, MěÚ Roudnice nad Labem, Ing. Kamila Kloubská

Pořizovatel požádal dotčený orgán (dále jen DO) o schůzku ve smyslu projednání negativního stanoviska DO ke Změně č.9 (dále jen Z9).

Ke navrhované změně měl dotčený orgán následující připomínky:

- 1) U následujících parcel bude ponechána funkce v souladu s platným územním plánem: p.č. 2721, 2743/1 (ZO), 2711,2709, 2772/1 a 2771 (ZV), vše k.ú. Roudnice nad Labem.**
- 2) V koordinačním výkrese požadujeme do legendy doplnit městskou památkovou zónu, která je ve výkrese znázorněna. Dále požaduje do koordinačního výkresu i do legendy doplnit nemovité kulturní památky, ochranné pásmo nemovité národní kulturní památky.**

Pořizovatel souhlasí s připomínkou č.2, do legendy bude doplněna městská památková zóna.

S připomínkou č.1 není možné souhlasit, protože se fakticky nejedná o změnu, ale o skutečný stav v území. Pořizovatel seznámil DO se skutečným stavem věcí tj. na ortofotomapě doložil, že se jedná o související území zahrad k rodinným domům a že tyto tvoří jeden související celek, v minulosti byly do územně plánovací dokumentace zařazeny na podkladu ortofotomapy, některé jsou i již zastavěné altány a pergolami nebo případně jak je tomu u Gymnazia v Roudnici nad Labem je na pozemcích zeleně veřejné umístěno parkoviště. Pořizovatel ve Zprávě o uplatňování požadoval, aby projektant tyto nesrovnalosti skutečného stavu a územního plánu prověřil a dal je do souladu. Mimo jiné dále uvádíme, že funkce zeleně je v území jistě nezbytná, nicméně je součástí všech ploch s různým způsobem využití.

Dotčený orgán na základě této argumentace souhlasil s návrhem Změny č.9 vyjma připomínky uvedené v bodě č.2.

- **Policie České republiky, ze dne 26.4.2019, čj. KRPU-64890-1/ČJ-2018-0400MN-14, MURCE/16249/2019**

K dokončenému návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem nemáme žádné připomínky.

Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu, ze dne 11.4.2019, č.j. MPO 28779/2019, MURCE/14416/2019**

Uplatňujeme k návrhu Změny č. 9 ÚP Roudnice nad Labem následující stanovisko:

S návrhem Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem souhlasíme bez připomínek.

ODŮVODNĚNÍ

Na správním území města Roudnice nad Labem nezasahují žádné dobývací prostor, výhradní ložiska nerostů ani schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů. Pouze do jeho jihozápadní části zasahuje ložisko nevyhrazených nerostů-technických zemin a štěrkopísků č. 3088800 Podluský – Roudnice, které je součástí pozemku, a do severozápadního okraje částečně sahá chráněné ložiskové území (CHLÚ) č. 20450000 Rohatce, vymezené na ochranu výhradního ložiska cementářských korekčních sialitických surovin, jílu a vápence č. 3204500 Rohatce. Změna č. 9 ÚP ovšem do ložiska Podluský-Roudnice ani do CHLÚ neumísťuje žádné rozvojové plochy.

Vyhodnocení: souhlasné stanovisko vzato na vědomí

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, ze dne 8.4.2019, č.j. KUUK/47849/2019, MURCE/13804/2019**

Návrh změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem nenavrhuje žádné nové úpravy silniční sítě.

Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí

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

U Změny územního plánu nelze efektivně vyhodnocovat účelné využití zastavěného území, resp. potřebu vymezení zastavitelných ploch, protože tyto požadavky jsou přímo předmětem schválené Zprávy o uplatňování ÚP Roudnice nad Labem, obsahující návrh Zadání Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem. Stanovisko pořizovatele k potřebě vymezení nových zastavitelných ploch bylo doloženo Zastupitelstvu města již při vyhodnocení jednotlivých žádostí o předmětnou změnu a to i na základě provedených doplňujících průzkumů a rozborů pořizovatele a zhotovitele ÚP Roudnice nad Labem. Zároveň byl součástí zadávací dokumentace výpočet účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeb zastavitelných ploch provedený pořizovatelem dle metodiky MMR. Navržené změny nemají extenzivní charakter, jedná se převážně o změnu účelu využití či zpřesnění prostorových podmínek již dříve navrhovaných rozvojových, resp. i stabilizovaných ploch.

V rámci aktualizace zastavěného území se v souladu s příslušnými předpisy prověřuje celé zastavěné území a zpřesňují a aktualizují se všechny plochy s rozdílným způsobem využití tedy i plochy stabilizované tak, aby jejich funkční zařazení odpovídalo aktuálnímu využití, záznamu v katastru nemovitostí (a to i v případě digitalizace mapy KN) a vydaným správním rozhodnutím. Proto byl zpřesněn a aktualizován zákres takto dotčených ploch s rozdílným způsobem využití v souladu se současným stavem v území (barevně plošně – viz legenda), a to v zastavěném i nezastavěném území - plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské, plochy bydlení v rodinných domech venkovské, plochy bydlení v bytových domech, plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, nekomerční zařízení, plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední, plošně rozsáhlá, plochy smíšené obytné v centrech měst, plochy smíšené obytné městské, plochy průmyslové výroby a sklady, plochy technické infrastruktury, plochy zeleně na veřejných prostranstvích, plochy zeleně ochranné a izolační, plochy zeleně přírodního charakteru, plochy zemědělské – sady, plochy veřejných prostranství, plochy dopravní infrastruktury silniční a drážní. Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu výše uvedených skutečností vč. aktuální katastrální mapy, nejsou a nemohou být tyto úpravy podrobněji popisovány ve „výrokové části“ Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem. Tyto plochy jsou v grafické části tedy zakresleny převážně jako stav v území (stabilizované plochy) v Hlavním výkresu a Koordinačního výkresu Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem a popsány zde v textové části Odůvodnění.

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

Dne 26.4.2017 usnesením č.14/19, resp. dne 21.6.2017 usnesením č.15/60 a den 20.12.2017 usnesením č.17/89-91 rozhodlo Zastupitelstvo města (dále ZM) Roudnice nad Labem na základě podaných návrhů na změny územního plánu a z vlastního podnětu o pořízení Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem.

Na základě těchto usnesení zpracoval a projednal pořizovatel, zde úřad územního plánování Městského úřadu Roudnice nad Labem, ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh Zadání této Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem jako součást Zprávy o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem za období 10/2016-02/2018, který schválilo zastupitelstvo města Roudnice nad Labem dne 18.4.2018.

Požadavky pořizovatele na způsob a rozsah zpracování Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem, obsažené ve Zprávě o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem za období 10/2016-02/2018, obsahující Návrh zadání Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem, schválené Zastupitelstvem města Roudnice nad Labem, jsou v návrhu v plném rozsahu splněny včetně požadavku na konzultaci dokumentace v rozpracovanosti.

Jedinou výjimkou je lokalita 9/18, kde je na základě pracovního projednání návrhu oproti Zadání tato lokalita zařazena v kategorii územní rezerva (R9/18), neboť z konzultací v rozpracovanosti vyplynula potřeba prověřit tyto lochy zejména z hlediska případných dopadů na zdraví obyvatel ze sousední výrobní zóny a negativních dopadů na krajinu. Tento krok pak umožní, aby mohla být celková urbanisticko architektonická koncepce uspořádání této rozsáhlé a významné rozvojové lokality prověřena 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.

Pokyny k úpravě návrhu po projednání s dotčenými orgány, oprávněnými investory, nadřízeným orgánem územního plánování a veřejností

Po projednání s výše uvedenými subjekty žádáme dokumentaci návrhu změny upravit případně lépe a více zdůvodnit (kurzívou jejich splnění) :

- 1) Doplnit zdůvodnění RBC 016 dle dohody s dotčeným orgánem pro opakované veřejné projednání – **doplněno v txt**
- 2) Doplnit mapy povodňových rizik = **je zakresleno šedě již od ÚZ po Zm.č.8, bude v ÚZ**
- 3) Doplnit odůvodnění tak, aby bylo i laickou veřejností pochopeno, že v rámci aktualizace se znovu prověřuje celé zastavěné území a zpřesňují a aktualizují se všechny plochy s rozdílným způsobem využití tedy i ty stabilizované, tak aby odpovídali katastrálnímu podkladu, správním rozhodnutím a v případě digitalizace katastrální mapy, skutečnosti. Např. takto: Zároveň s aktualizací hranice zastavěného území a se zohledněním aktuálního mapového podkladu, byl zpřesněn, a aktualizován zakres několika ploch s rozdílným způsobem využití (v souladu se stavem v území). Jedná se o změny v zastavěném (plochy bydlení v rodinných domech, plochy bydlení v rodinných domech venkovské, plochy bydlení v bytových domech, plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, plochy veřejných prostranství, plochy technické infrastruktury a zeleně veřejné) i nezastavěném území (plochy zemědělské - orná půda, plochy zemědělské - zahrady a sady, plochy zeleně ochranné a izolační).

Tyto plochy jsou v grafické části změny č.9 zakresleny převážně jako stav v území. Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny č.9 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu, koordinačního výkresu změny č.9 a textové části odůvodnění změny č.9 územního plánu.

- **doplněno v Odůvodnění kapitola g) poslední odstavec**

- 4) Znovu prověřit aktualizace zastavěného území v lokalitě Hracholusky a případě , že objekt bydlení bývalého nádraží bude funkčně slučitelný s plochou dopravní infrastruktura drážní ponechat původní využití. Pořizovatel tuto věc tj. objekt bydlení, bytový dům nechal prošetřit Katastrálním úřadem a z posledního výpisu z katastru nemovitostí se již nejedná o bytový dům, ale objekt k bydlení, v této souvislosti se jeví jako vhodnější doplnit textový regulativ změny. K tomuto bodu požaduje pořizovatel konzultaci v rozpracovanosti, aby se vyjasnili všechny nesrovnalosti či případné návaznosti v případě změny na jiné funkční využití.

- dnešní zařazení do SM-M odpovídá KN i stavu využití

- 5) Do odůvodnění více rozvést důvody pro prostorové regulativy plochy 9/16
- doplněn text ... s ohledem na umístění v MPZ Roudnice nad Labem
- 6) K lokalitě 9/18 doplnit důvody pro nesplnění zadání a to včetně toho proč bylo zpracováno vyhodnocení SEA a původní návrh předložený návrh z prosince 2018 obsahoval lokalitu 9/18 jako zastavitelnou plochu nikoliv jako plochu územní rezervy.
- důvody jsou podrobně uvedeny v v kap.h) a i) tohoto Odůvodnění
- 7) Do textu návrhu změny bude doplněno cituji: a to každá samostatně u lokality 9/4 a 9/5 slovo prioritně bude zaměněno za slovo výlučně u lokality 9/5 tomu, na přání vlastníka (u lokality 9/4 zůstává slovo prioritně) - **upraveno**
- 8) Bude znovu prověřena minimální velikost stavebních pozemků pro bydlení a to v návaznosti na řízení ke změně územního plánu, kde bylo některým vlastníkům přislíbeno, že bude prověřena minimální velikost 800m², v opačném případě je nutné tuto minimální velikost zdůvodnit v odůvodnění

- byly prověřeny a dle požadavku upraveny vybrané prostorové podmínky

- 9) Přeformulovat podmínku týkající se minimální šíře veřejného prostranství ? kde a jak?
- 10) Opravit písarské chyby : na str. 38, kde je uvedeno komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, kde u lokality 9/5 chybí poznámka o nutnosti pořízení územní studie, zatímco u lokality 9/4 je požadavek na zpracování územní studie uveden nad rámec, ačkoliv v návrhu územního plánu se s územní studií pro lokalitu 9/4 nepočítá. - **bylo upraveno**

U bodu 43 na str. 11 návrhu územního plánu, kde v úvodní větě není zmíněna lokalita 9/5 - opraveno z 9/4 na 9/5 , ve které je stanovena podmínka zpracování územní studie a text upravit takto: „V lokalitě 9/5 bude územní studií definováno napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu výlučně z ulice Prokopovy.

- slovo „prioritně“ změněno na „výlučně“, zbytek podmínky o umístění RD ponechán

- na str. 45 návrhu územního plánu, kde je zmíněn požadavek na vypracování územní studie, ovšem ve vazbě na lokality 9/4 a 9/5, ačkoliv návrh územního plánu předpokládá vypracování územní studie pouze pro lokalitu 9/5.

- opraveno a slovo „prioritně“ změněno na „výlučně“,

- na str. 71 a 90 v části q) „Text územního plánu s vyznačením změn“.

- opraveno

- 11) Územní studie Na Cihelně bude jasně definována obdobně další územní studie, které řeší Změna č.9, vždy bude stanoveno co konkrétně územní studie prioritně vyřeší zda pouze dopravní a technické napojení nebo i podrobnější prostorovou regulaci pro jednotlivé stavby a to vždy s ohledem na konkrétní řešené území
- doplněny podmínky zejména prostorového uspořádání
- 12) U lokality Na Cihelně bude stanovena jako podmínka zástavby, vyjma zpracování územní studie, i předchozí realizace zeleně – veřejně přístupné zeleně na vymezeném veřejném prostranství. V souvislosti s touto úpravou se jeví jako vhodnější ponechat celou plochu v plochách bydlení s tím, že v textu budou jasně definované podmínky a to včetně předchozí realizace veřejné zeleně, tento bod bude dohodnut s pořizovatelem v rozpracovanosti v rámci konzultace.
- doplněna podmínka prostorového uspořádání a předchozí realizace zeleně

- 13) Bude doplněno vyhodnocení ZPF a to v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu cituji: „Dále dochází navrhovanou změnou č. 9 ÚP ke změně funkčního využití lokalit označených Z9/9, Z9/10 a Z9/11. Lokalita Z9/9 byla původně vymezena jako zastavitelná plocha Z53 pro funkční využití smíšené výrobní a nyní je navrhována pro využití pro bydlení v RD. Lokalita Z9/10 byla původně vymezena jako zastavitelná plocha Z39 pro funkční využití výroby a skladování a nyní je navrhována pro využití pro bydlení v RD. Lokalita Z9/11 byla původně vymezena jako zastavitelná plocha Z54 pro funkční využití smíšené výrobní a nyní je navrhována pro využití pro bydlení v RD. Výše uvedené změny se dotýkají pozemků náležejících do ZPF a byly z hlediska ochrany ZPF odsouhlaseny, pro jiné využití než je požadováno v návrhu této změny. Vzhledem k tomu, že tyto změny nebyly vyhodnoceny z hlediska ochrany ZPF, nelze jejich návrh adekvátně posoudit, a tedy nelze v tomto bodě s návrhem změny č. 9 ÚP souhlasit“.
- kapitola upravena v souladu s aktuální legislativou a požadavky včetně úpravy grafické části**
- 14) Do změny budou zpracovány dohody pořizovatele s dotčenými orgány, stanoviska dotčených orgánů (DO ŽP KÚÚK orgán ZPF) stanovisko vyhodnocení vlivů na životní prostředí a stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, které přikládáme v příloze.
- podmínky dle závěrů SEA doplněny do textové části**
- 15) Součástí oprav změny bude i výsledek projednání připomínek a námitek, podle kterého bude změna upravena a v rozpracovanosti konzultována, návrh na vyhodnocení připomínek a námitek je přílohou tohoto dopisu
- příslušné kapitoly byly doplněny pořizovatelem a zařazeny do textové části**
- Odůvodnění**
- 16) Návrh bude upraven dle výsledku projednání s dotčenými orgány, který je přílohou tohoto dopisu.
- dokumentace byla upravena podle výše uvedených požadavků v souladu s jejich vyhodnocením pořizovatelem – viz kapitola f) tohoto Odůvodnění**
- + důkaz existence PZ - ta se neaktualizovala - je černými trojúhelníčky (dle posledních ÚAP k ZM 9)
- hranice MPZ Roudnice nad Labem je zakreslena šedě, neboť nebyla Změnou č.9 měněna a bude zobrazena v ÚZ**

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem je zpracována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem za období 10/2016-02/2018, obsahující Návrh zadání Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem, schválené Zastupitelstvem města (dále ZM) Roudnice nad Labem dne 18.4.2018. O pořízení Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem rozhodlo na základě podaných návrhů na změny územního plánu a dále z vlastního podnětu ZM Roudnice nad Labem usnesením č.14/19 dne 26.4.2017, č.15/60 dne 21.6.2017 a č.17/89-91 dne 20.12.2017. Toto je také jediné a pro zhotovitele závazné zdůvodnění zpracování této Změny a jejích jednotlivých lokalit.

Zároveň je vymezena zcela nová plocha územní rezervy (R9/18 viz dále), kde vedle prioritní funkce bydlení budou územní studii vymezeny i plochy smíšené, občanského vybavení, rekreace a zeleně včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury. Ta vyřeší v odpovídající podrobnosti zastavění rozsáhlé proluky mezi výrobními areály a rozsáhlou zahrádkářskou kolonií Na Krásných Horách jižně stávající silnice II/240 Roudnice nad Labem – Krábčice, podmíněný vymístěním, resp. přemístěním trasy VTL plynovodu a respektováním ochranných a bezpečnostních pásem.

Dále je Zastupitelstvo města rozhodlo o prověření podmínek využití ploch v zejména lokalitách bydlení v bytových domech, jejichž funkční využití (viz kapitola f) má být upraveno tak, aby lépe charakterizovalo způsob jejich užívání a definovalo podrobnější podmínky, odpovídající charakteru zástavby.

Uvedení do souladu s požadavky novely Stavebního zákona, zejména pak §18, odst.5), bylo řešeno již předchozí Změnou č.8 ÚP Roudnice nad Labem. Ve Změně č.9 jsou doplněny podmínky ploch s rozdílným způsobem využití zejména pro navrhované plochy (lokality) o prostorové regulativy, případně charakter a strukturu zástavby, nicméně i další podmínky byly prověřeny a na základě Zadání i konzultace s pořizovatelem byly doplněny nebo zpřesněny podle aktuálních poznatků z jejich uplatňování – viz kapitola f).

Zastavěné území bylo vymezeno v ÚP Roudnice nad Labem k 30.6.2007, naposledy aktualizováno Změnou č.8 ÚP Roudnice nad Labem k 28.2.2017 a Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem je nově aktualizováno a vymezeno k 31.11.2018 v souladu s požadavky Zadání a Stavebního zákona. Při transformaci ÚP Roudnice nad Labem nad aktuální digitální mapy katastru nemovitostí (DKM) byly zohledněny případné odchylky a tyto uvedeny do souladu se skutečným stavem využití území.

Lokality jsou označeny číslem Změny ÚP Roudnice nad Labem, tj.9 (číslice před lomítkem) a zároveň i pořadovým číslem lokalit v rámci této změny dle schváleného Zadání (číslo za lomítkem) a takto jsou zakresleny s identifikačními kódy v grafické části Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem, resp. jejího Odůvodnění :

Lokalita 9/1

- změna pozemků p.č.1947 (bývalá správní budova Agrozetu), 1954/58 a 1954/28 v k.ú Roudnice nad Labem z plochy výroby v územní rezervě na plochy smíšené obytné městské (SM –M) se zachováním stávajícího napojení na dopravní a technickou vybavenost
- stávající objekt a přiléhající pozemky jsou dosud v ÚP Roudnice nad Labem zařazeny do ploch výrobních (VP), neboť v minulosti tato správní budova byla kolaudována spolu s celým výrobním areálem bývalých ROSS. Nové vymezení jako plochy smíšené obytné městské (SM-M) zohledňuje záměr žadatele, neboť požadavek čistého bydlení by byl kolizní vzhledem ke stávající funkci navazujících ploch



Lokalita 9/2

- zrušení plochy územní rezervy R3/10 na základě zpracované územní studie této lokality, která vymezila v současnosti již stabilizované plochy výroby a skladování při ponechání územní studie jako podmínky pro rozhodování v území, kdy stavební úřad ji bude využívat jako zpřesnění ÚP v měřítku 1 :1000

Lokalita 9/3

- změna využití pozemku p.č.1288/1 ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha o výměře 0,8280 ha v k.ú. Roudnice nad Labem z ploch sportu a rekreace (OV-S) na plochy pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI) a plochy zeleně, resp. veřejné prostranství (PV) s napojením na ulici Tylovu
- jedná se o plochu bývalé cihelny, která v minulosti dlouhodobě fungovala jako hřiště pro celé široké spádové území. ÚP Roudnice nad Labem pak na základě požadavku vlastníka pozemku umožnil částečné zmenšení hřiště a následně byla po obvodu realizována resp. je navržena zástavba rodinnými domy a nyní majitelka opět žádá o zastavění i zbylé vnitřní části lokality. ZM požadavku vyhovělo s tím, že pouze část pozemku, přiléhající k Tylově ulici o minimální výměře 2000m², bude i nadále ponechána své současné funkci, resp. jako plochy zeleně, resp. veřejné prostranství (PV).

- podmínkou využití zastavitelné plochy je zpracování územní studie k podrobnému vyřešení dopravní a technické vybavenosti území a její napojení na stávající systémy z Tylovy ulice ve vazbě na řešení veřejně přístupné zeleně a zároveň stanovení prostorových regulativů zejména vzhledem k již realizované zástavbě a konfiguraci terénu.



Lokalita 9/4

- změna pozemků p.č.1174/4 zahrada o výměře 0,0466 ha a p.č.1174/5 zahrada o výměře 0,0466 ha, obě v k.ú. Roudnice nad Labem z ploch rekreace - zahrádkové osady (RZ3) na plochu pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu prioritně z ulice Prokopovy



Lokalita 9/5

- změna pozemků p.č.1180/1 orná půda ve vymezeném zastavěném území o výměře 0,5672 ha a p.č.1179 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 90m², obě v k.ú. Roudnice nad Labem z ploch zemědělských – zahrady a sady (Z-S) a dále pozemku
- p.č.1180/5 zahrada o výměře 1.663 ha v k.ú. Roudnice nad Labem z ploch rekreace - zahrádkové osady (RZ3) na plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)
- územní studií bude definováno napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu prioritně z ulice Prokopovy a dále vymezení ploch pro vlastní výstavbu RD zejména vzhledem ke konfiguraci terénu a stávající zástavbě

Lokalita 9/6

- změna zařazení pozemků p.č.1691, 1692/1 a 1692/2 v k.ú. Roudnice nad Labem plochu v současně zastavěném území z plochy bydlení v rodinných domech (BI) na plochy smíšené obytné – městské (SM –M), jako východně navazující pozemek
- ZM vyhovělo požadavku vyplývajícího ze záměru žadatele o výstavbu domu, který překračuje regulativ daný územním plánem pro výšku ploch RD včetně překročení 40% zastavitelnosti pozemku pro plochy BI dle platného ÚP Roudnice nad Labem



Lokalita 9/12

- změna přestavbové plochy P21 vymezené ÚP Roudnice nad Labem jako plocha dopravní infrastruktury silniční pro přemístění autobusového nádraží z náměstí na plochy smíšené obytné městské (SM-M) vychází z vlastního podnětu města
- podmínkou využití území je respektování stávajících limit využití (např. ochranné a bezp. pásmo RS VTL) a vzhledem k pohledově exponované lokalizaci výškové omezení zástavby na max.3,5NP



Lokalita 9/13

- změna stávající plochy drobné a řemeslné výroby, služeb (VD) na plochy smíšené obytné městské (SM-M)
- původní areál hasičů vzhledem ke svému umístění v rámci převážně obytné struktury města bude transformován na funkci prioritně obytnou, navazující na okolní zástavbu také výškovým omezením max.4,0NP



Lokalita 9/14

- změna stávajících ploch zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) a částí ploch veřejných prostranství (PV) v ochranném pásmu dráhy na pozemcích p.č.4178, 4179, 4176, 2790, 2791, 2794, 2795, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 396 v k.ú. Roudnice nad Labem na plochy smíšené obytné v centrech měst (SM-C), resp. plochy smíšené obytné městské (SM-M)



- proluky v této lokalitě vznikly po demolici tzv. židovského města a do ploch zeleně byly zařazeny vzhledem k jejich negativnímu ovlivnění provozem na přiléhající železnici – pro využití nově vymezených ploch bude podmínkou :
 - o dodržení výšky hlavního objektu max. 3,0 NP
 - o v následujícím řízení musí být 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
 - o vlastní výstavba musí respektovat aktualizované záplavové území (viz Koordinační výkres), resp. podmínky z této lokalizace vyplývající (např. vyloučení využití parteru pro bydlení, nezhoršení odtokových poměrů ap.)

Lokalita 9/15

- změna pozemku p.č.2613 a dílčí části navazujícího pozemku p.č.2614/1 – park Josefa Hory v k.ú. Roudnice nad Labem z ploch zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM)
- cílem změny je na základě zpracované studie veřejných prostranství města Roudnice nad Labem umístění provozovny občanského vybavení typu kavárna s hygienickým zázemím na pozemek, na kterém stojí bývalý domek správce parku, přičemž tato stavba bude respektována s možností rozšíření na přiléhající část sousedního pozemku p.č. 2614/1tak, aby stavba splňovala definovaný záměr města při respektování výškového omezení jako přízemní stavba



Lokalita 9/16

- změna pozemku p.č.93 ostatní plocha zeleně v k.ú. Roudnice nad Labem z ploch zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy smíšené obytné v centrech měst (SM-C)
- plocha po demolici bývalého nárožního objektu na Husovo náměstí je v ÚP Roudnice nad Labem vymezena v souladu s jejím využitím jako veřejná zeleň, přičemž deklarovaným novým cílem města je zde doplnit zástavbu nároží.
- pro dostavbu jsou s ohledem na umístění v MPZ Roudnice nad Labem a charakter a strukturu okolní zástavby stanoveny funkční i prostorové regulativy :
 - o výška objektu nepřekročí hladinu navazující zástavby, tj. max.2,0NP se sedlovou, příp. valbovou střechou
 - o objekt bude respektovat původní uliční čáru, tj. zastavění na hranici pozemku vůči veřejnému prostranství Husova náměstí



Lokalita 9/17

- změna částí pozemku p.č.444/1, 2 a 7 v k.ú. Roudnice nad Labem, zařazených v ÚP Roudnice nad Labem do ploch veřejných prostranství (PV), na navazující plochy smíšené obytné městské (SM-M) – dle ÚP plochy přestavby P16
- předmětná plocha je v současné územně plánovací dokumentaci vymezena jako veřejné prostranství (PV) s cílem dokončení druhé poloviny stávajícího náměstí Na Štěpárně. Vzhledem k tomu, že na přilehlé lokalitě P16 by měla být zahájena výstavba řadových rodinných domů dle zpracované PD, je navrženo začlenění celých pozemků do přestavbových ploch s podmínkou, že vlastní zástavba RD (uliční čára) bude dodržovat stejné původní vymezení plochy, tzn. umožní alespoň hmotově dokončení prostoru náměstí bez odezvy v majetkovém uspořádání
- s ohledem na charakter a strukturu okolní zástavby jsou stanoveny funkční a prostorové regulativy :

- výška objektů nepřekročí hladinu navazující zástavby, tj. max. 2,5NP
- objekty budou respektovat původní hranici zástavění (původně navrženou uliční čáru) vůči veřejnému prostranství náměstí Na Štěpárně



Lokalita 9/18

- cílem vymezení této nové rozsáhlé plochy územní rezervy (R9/18), která vedle prioritní funkce bydlení musí zahrnovat i plochy smíšené, občanského vybavení, rekreace, zeleně včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury, je dočasná náhrada lokalit v části Podluský, kde prozatím není možné připojit nové stavební pozemky na pitnou vodu
- změna funkčního využití dosud nezastavěného území – významné proluky mezi výrobními areály a rozsáhlou zahrádkářskou kolonií Na Krásných Horách jižně stávající silnice II/240 Roudnice nad Labem – Krábčice je dále podmíněna vymístěním, resp. přemístěním trasy VTL plynovodu a respektováním ochranných a bezpečnostních pásem
- součástí lokality vedle výše uvedených ploch bude pochopitelně i nutná dopravní a technická infrastruktura, napojená na stávající systémy se severu (viz místa napojení)
- vymezená plocha územní rezervy R9/18 je podmíněna zpracováním územní studie, která v odpovídající podrobnosti vymezení funkční využití území včetně prostorových regulativů, charakteru a struktury zástavby mj. s ohledem na krajinný ráz a dálkové pohledy, nicméně již v této změně jsou závazně definovány některé požadavky na její celkové uspořádání :
 - vymezení ploch veřejné zeleně s cílem jednak ochrany obytného území před negativními vlivy z dopravy a výrobní zóny, tak i s cílem ochrany krajinného rázu, zejména nepřekročení pohledových horizontů vzhledem k dálkovým pohledům v jižní části lokality. Tyto plochy pak budou zároveň plnit funkci rekreační, pobytovou.
 - umístění plochy smíšené výrobní jako prostředku eliminace případných negativních vlivů z výrobní zóny, kdy stavby společně s navazující plochou zeleně by měly být dostatečnou clonou jak hygienickou, tak i estetickou
 - vymezení plochy pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury s předpokladem umístění předškolního zařízení a dalších potřebných aktivit, vyvolaných lokalizací takto rozsáhlé rozvojové plochy bydlení v jejím těžišti



Celková koncepce návrhu občanského vybavení dle platného ÚP Roudnice nad Labem není ve Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem měněna, v rámci lokality 9/18 bude územní studií navržena plocha pro umístění občanského vybavení veřejné infrastruktury – vzhledem k velikosti lokality se předpokládá potřeba umístění minimálně předškolního zařízení, případně sociálních služeb. Potřebná komerční zařízení mohou být pak v souladu s podmínkami využití ploch umístěna ve vymezené ploše smíšené i plochách bydlení (viz kapitola f).

Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem je zpřesněno vymezení regionálního biocentra RBC 016 (dříve č.41) Opukové stráně a opraven název RBC 1299 (dříve č.44) Krabčická obora. V prostoru RBC 016 může být 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 bezpečnost železničního provozu, provozuschopnost 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 i průjezdný profil, to vše ve smyslu ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění. Případné zásahy správce železniční dopravní cesty v prostoru RBC 016, které jsou v jeho podmíněně přípustném využití, jsou uvedeny z následujících důvodů: RBC 016 zasahuje do prostoru ochranného pásma dráhy a rovněž i do obvodu dráhy dvoukolejné elektrizované železniční tratě č. 090 Praha – Ústí nad Labem – Děčín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Tato železniční trať je součástí transevropské dopravní sítě TEN-T. Dále je tato železniční trať součástí evropských nákladních železničních koridorů (Rail Freight Corridor) RFC 7: Orient/východo-středomořský koridor a RFC 8: Severomořsko-baltský koridor. Jedná se tedy o významnou železniční trať a v rámci ČR je součástí I. a IV. tranzitního železničního koridoru. S ohledem na významnost této železniční tratě je nezbytné zajištění provozuschopnosti dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, s možnými dopady do RBC 016, které zasahuje do prostoru obvodu dráhy a ochranného pásma dráhy.

RBC 1298 Bažantnice u Roudnice, Dobříňský háj, které zasahuje do řešeného území jen minimálně na severovýchodním okraji bez dalších návazností, je součástí vymezeného NRBK K10. Dále je zpřesněna šířka regionálního biokoridoru RBK 0010 Les u Přestavlk-RBK 624, který je veden jižně, resp. s minimálním kontaktem (LBC8) řešeného území, a to na 40 metrů v souladu s požadavky ZÚR ÚK. Podle požadavku Zadání bylo prověřeno také vymezení RBC 015 (niva Obrtky) a RBK 006 (niva Obrtky-Velešice), zpřesněné ZÚR ÚK – nachází se daleko mimo řešené území a nemá tedy vliv na řešení ÚP Roudnice nad Labem.

V Zadání, resp. ÚAP deklarovaný nesoulad, resp. nenávaznosti ÚSES na hranicích řešeného území s k.ú. Dušníky, Nové Dvory a Židovice (SZ6,7) byl prověřen a jsou navrženy dílčí úpravy – dílčí doplnění a zpřesnění v severozápadním cípu řešeného území u lokálního biokoridoru „a“ Potok Čepel a dále vymezení dílčí části lokálního biokoridoru „c“, zasahujícího zcela okrajově na severní hranici do řešeného území.

Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem nejsou narušeny ani měněny zásady dopravní obsluhy řešeného území podle platného územního plánu. Na základě zpracované územní studie, která prověřila trasování přeložky silnice II/240 (tzv. 4. etapy obchvatu města), je nová trasa a přemostění Labe aktuálně projednávána v rámci 2. Aktualizace ZÚR ÚK a lze tedy předpokládat, že následně bude koridor přeložky silnice II/240 umístěn do vzdálenější polohy (viz územní rezerva R3/11) tak, že bude eliminován její případný negativní vliv na zastavěné či zastavitelné plochy. Realizací pak dojde k odstranění hned několika dopravních závad a hlavně k zásadnímu zlepšení dopravní propustnosti nejen Roudnice nad Labem, ale i širokého okolí, a to zejména ve vztahu k nákladní přepravě, kdy je vzhledem k havarijní situaci mostu v Roudnici nad Labem omezena tonáž jednotlivých nákladních aut.

Převedením tranzitní dopravy mimo město zároveň dojde ke zklidnění dopravy zejména v centrální části, což přispěje mimo jiné k významnému zlepšení životního prostředí.

Drtivá většina lokalit Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem je již v současnosti dopravně napojena – navrhované změny jejich využití nevyvolají žádná nová opatření (lokality 9/1, 9/2, 9/6-17). Lokalita 9/3 bude dopravně napojena na ulici Tylovu, lokalita 9/5 pak bude napojena výhradně z ulice Prokopovy – pro detailní umístění potřebné dopravní infrastruktury je využití území podmíněno zpracováním územní studie, kde bude v odpovídající podrobnosti vyřešena tato problematika v koordinaci s technickou infrastrukturou. Pro rozsáhlou lokalitu 9/18 je 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. Při návrhu dopravní infrastruktury bude v maximální možné míře zachována funkčnost stávajících polních cest jako nástroje k zachování prostupnosti sídla i krajiny.

Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem vzhledem k jejímu obsahu nedojde ke změně celkové koncepce technické vybavenosti řešeného území, změnám tras ani zdrojů, veškeré koridory veřejných sítí jsou vedeny bez kolize s návrhem.

Podle požadavku Zadání byl prověřen koridor E10 (územní rezerva ER6) pro zdvojení vedení 400kV, zpřesněný ZÚR ÚK – nachází se daleko mimo řešené území a nemá tedy vliv na řešení ÚP Roudnice nad Labem.

Návrh vodovodní sítě je v souladu s PRVKÚK, v nových plochách je nutno počítat i se zajištěním požární vody v souladu s ustanovením § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a v množství stanoveném ČSN 73 08 73 Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou. Vzhledem k aktuálnímu nedostatku pitné vody v Podluskách, které je způsobené zejména nedostatečnou kapacitou přírodního řádu z Roudnice nad Labem, je podmínkou pro využití všech ploch v k.ú. Podlusky nezbytné posílení tohoto řádu a dále dořešení koncepce odvodu dešťových vod s upřednostněním zasakování ploch v místě (na pozemcích).

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

Záplavové území Labe bylo stanoveno Krajským úřadem Ústeckého kraje dne 18.3.2004 pod č.j. 3282/03/ZPZ/Ko. a obsahuje záplavové území vymezené záplavovou čarou Q_{100} (Q_{50} a Q_{20}) a aktivní zónu záplavového území, které byly Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem dle ÚAP aktualizovány (viz Koordinační výkres. Tato omezení nezasahují do lokalit Změny č.9 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 kapitola f) v souladu s prioritami nadřazených ÚPD.

V souladu s ustanovením zákona o státní památkové péči je celé řešené území třeba považovat za území s archeologickými nálezy a proto je nutno při vypracování jednotlivých projektů v daném území vycházet z ustanovení § 22 a § 23 zmíněného zákona.

Řešeným územím procházejí zájmová území Armády ČR (jev 082 pro nadzemní stavby), se Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem však nekolidují. Pro definované druhy staveb je pak k vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení v souladu s ustanovení §175 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, nutné souhlasné stanovisko SEM Praha.

Z hlediska obrany státu, civilní a požární ochrany nevyvolá Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem žádné nové požadavky civilní ochrany oproti platnému ÚP Roudnice nad Labem ve smyslu ustanovení §20 vyhlášky č.380/2002 Sb. V řešeném území se nenachází žádné zařízení (objekt), zařazené dle zákona č.224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů.

Způsob zneškodňování domovního a směsného odpadu a odpadu z veřejných prostranství v řešeném území je v souladu se zákonem č.185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími předpisy a není návrhem Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem dotčen, proto není nutné jej měnit.

Z hlediska zabezpečení zájmů ochrany ovzduší budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší a k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek dle §17 odst.1 písm.a) zákona č.96/2002 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek.

j) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal podle §10i odst.2 dne 4.4.2018 ke Zprávě o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem za období 10/2016-02/2018, obsahující Návrh zadání Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem stanovisko č.j.1506/ZPZ/2018/SEA s výsledkem „Změnu č.9 územního plánu Roudnice nad Labem je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí“.

A. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území dle zákona č.183/2006 Sb. a jeho přílohy, zákona č.186/2006 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb., část A je zpracována jako samostatná příloha oprávněnou osobou (ing. Jan Dřevíkovský, Městské sady 666, 284 01 Kutná Hora, e-mail: drevikovsky@seznam.cz, osvědčení odborné způsobilosti č.j.2556/381/OPV/93, prodloužení autorizace č.j.: 53104/ENV/15

B. Vyhodnocení vlivů územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, pokud orgán ochrany přírody významný vliv na tato území nevyloučil

Ve stanovisku Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 3.4.2018 č.j. 1102/ZPZ/2018/UP-026 je konstatováno, že „Zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem za období 10/2016-02/2018, obsahující Návrh zadání Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem“ z hlediska možného ovlivnění evropsky významných lokalit a ptačích oblastí dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti jednotlivých evropsky významných lokalit, nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.

V odůvodnění pak příslušný orgán konstatuje, že změny nezasahují do maloplošných zvláště chráněných území, evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí, zároveň nezasahují do prvků R-ÚSES.. Nejbližší evropsky významnou lokalitou v působnosti krajského úřadu je EVL Hora Říp (CZ0420014), která je od záměru vzdálena cca 3,5 km.

C. Vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech

Územně analytické podklady města s rozšířenou působností Roudnice nad Labem (dále jen ÚAP) byly zpracovány 31.12.2008 a následně aktualizovány v souladu s ustanovením §§25-29 Stavebního zákona úplnou aktualizací každé dva roky.

Poslední aktualizace proběhla k 31.12.2016 a vyplývají z ní následující problémy a střety k řešení v ÚP Roudnice nad Labem, resp. jeho Změně č.9:

- Z51 :** zastavěné území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje
- vymezeno v minulosti, nelze řešit nástroji územního plánování - DO musí monitorovat činnosti v ochranném pásmu
- Z52 :** zastavěné území zasahuje do záplavového území
- stanoveno a zpřesněno dotčeným orgánem bez možnosti ovlivnění, nové rozvojové plochy nejsou do záplavového území navrhovány s výjimkou lokality 9/14, kde se jedná o zástavbu proluky ve stávající zástavbě, pro kterou jsou stanoveny přísné podmínky pro její využití v souladu s prioritami nadřazených ÚPD
- Z53 :** staré ekologické zátěže v zastavěném území obce
- pro nejpostiženější oblast areálu bývalých ROSS je zpracována územní studie, která v podrobnosti řeší stávající i možné budoucí využití území s nutností odstranit ekologické zátěže
- Z54 :** silnice II.třídy zatěžují exhalacemi zastavěné území
- v ÚP Roudnice nad Labem navržen obchvat města s cílem odvést zejména nákladovou a tranzitní dopravu mimo zastavěné území, jehož trasa je Změnou č.9 zpřesněna a v současnosti projednávána v rámci 2.aktualizace ZÚR ÚK, poté bude zahrnuta do ÚP Roudnice nad Labem
- Z55 :** úzké profily komunikací v zastavěném území obce
- uliční profily byly vymezeny v minulosti a bez zásadních demolic není problém řešitelný – proto je v ÚP Roudnice nad Labem navržen obchvat města s cílem odvést zejména nákladovou a tranzitní dopravu mimo zastavěné území, jehož trasa je Změnou č.9 zpřesněna a v současnosti projednávána v rámci 2.aktualizace ZÚR ÚK, poté bude zahrnuta do ÚP Roudnice nad Labem
- Z56 :** brownfield – areál bývalé továrny na zemědělské stroje ROSS
- V územním plánu jako plocha pro výrobu, v pořizované změně č.3 územního plánu bude vymezeno jako územní rezerva pro bydlení
- pro celý areál bývalých ROSS je zpracována územní studie, která v podrobnosti řeší stávající i možné budoucí využití území s nutností odstranit ekologické zátěže, přičemž část vymezená jako územní rezerva (R3/10) pro rozvoj smíšené funkce v o.p je Změnou č.9 ÚP Roudnice redukována v souladu s územní studií

Vzájemné střety záměrů

- SZ5 :** zastavitelné území pro bydlení navazuje na navrhovaný obchvat (Podluský)
- nově zpřesněná trasa obchvatu ve výrazně vzdálenější poloze (viz územní rezerva R3/11) eliminuje tento střet a je v současnosti projednávána v rámci 2.aktualizace ZÚR ÚK, poté bude zahrnuta do ÚP Roudnice nad Labem
- SZ6 :** nenavazuje na sebe ÚSES na hranici Roudnice nad Labem – Dušníky - Nové Dvory - Židovice
- SZ7 :** Nenavazuje na sebe ÚSES na hranici Roudnice nad Labem - Židovice
- k ÚAP deklarovanému nesouladu, resp. nenávaznosti ÚSES na hranicích řešeného území s k.ú. Dušníky, Nové Dvory a Židovice zhotovitel konstatuje, že tyto územní plány byly vydány po ÚP Roudnice nad Labem (leden 2017), a tak bylo povinností jejich zpracovatelů návrh koordinovat s vydanou a platnou ÚPD.
- SZ8 :** v ZÚR ÚK vymezen koridor pro RBK 0010, který vede z Přestavlk přes Kleneč a Roudnici do Krabčic
- Změnou č.9 je zpřesněno vedení RBK 0010 v řešeném území (minimální rozsah) a z vloženého LBC na obě strany je propojení rozšířeno na požadovaných 40 metrů

D. Případné vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením, avšak nepodchycené v územně analytických podkladech, například skutečnosti zjištěné v doplňujících průzkumech a rozborech

Ze zprávy o uplatňování ÚP Roudnice nad Labem vyplývá, že při naplňování ÚP Roudnice nad Labem nebyly od doby jeho vydání a nabytí účinnosti zjištěny žádné negativní vlivy či dopady na udržitelný rozvoj území ani nebyly ohroženy přírodní, krajinné či kulturní hodnoty území, což bylo potvrzeno i v rámci doplňujících průzkumů a rozborů. Proto nebyly stanoveny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

E. Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažených v politice územního rozvoje nebo v zásadách územního rozvoje

Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací včetně hodnocení přínosů Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem je podrobně po jednotlivých bodech popsán v kapitole c) tohoto Odůvodnění.

F. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí

Při naplňování ÚP Roudnice nad Labem nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj města Roudnice nad Labem neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území. Proto nebyly v Zadání stanoveny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

Z vyhodnocení vlivů na životní prostředí vyplývá, že návrh Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem bude mít srovnatelné vlivy na zdraví obyvatel jako varianta nulová (bez koncepce) a za podmínky splnění uvedených opatření je akceptovatelný :

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

S ohledem na obsah Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem a výše uvedené lze konstatovat, že z hlediska hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území navrhovaná Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem bude mít celkově pozitivní dopad na řešené území.

k) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst.5 dle §53 odst. 5, písmene c) stavebního zákona

Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal dne 4.4.2018 ke Zprávě o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem za období 10/2016-02/2018, obsahující Návrh zadání Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem stanovisko č.j.1506/ZPZ/2018/SEA s výsledkem „Změnu č.9 územního plánu Roudnice nad Labem je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí“.

l) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly dle § 53 odst. 5, písmene d) stavebního zákona

Na základě výše uvedeného stanoviska Krajského úřadu bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem na životní prostředí (viz samostatná dokumentace SEA) a na udržitelný rozvoj území, jejichž závěry jsou zpracovány již v návrhu a podrobně uvedeny v předcházející kapitole j).

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

Ve Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR ÚK. Zpřesnění přeložky silnice II/240 (VPS b-II/240) se již v současnosti projednává v rámci 2.Aktualizace ZÚR ÚK.

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

Návrh Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem předpokládá rozvoj též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístním číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem města plánovaným v rámci návrhu Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem jsou postiženy půdy BPEJ : 1.19.11, 1.21.10 a 1. 37.15.

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu

1 – klimatický region T1 – teplý, suchý

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

19 – Pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápnitých svahových hlínách, středně těžké až těžké, slabě až středně skeletovité, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené.

21 – Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně výsušných substrátech.

37 – Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podornici od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

5 – slabě skeletovitá, mělká

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Zábor zemědělské půdy tvoří:

BI – plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

BI/P – Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

SM-M – Plochy smíšené obytné městské

SM-VR – Plochy smíšené výrobní

Celkový hodnocený zábor zemědělské půdy činí 1,4846 ha.

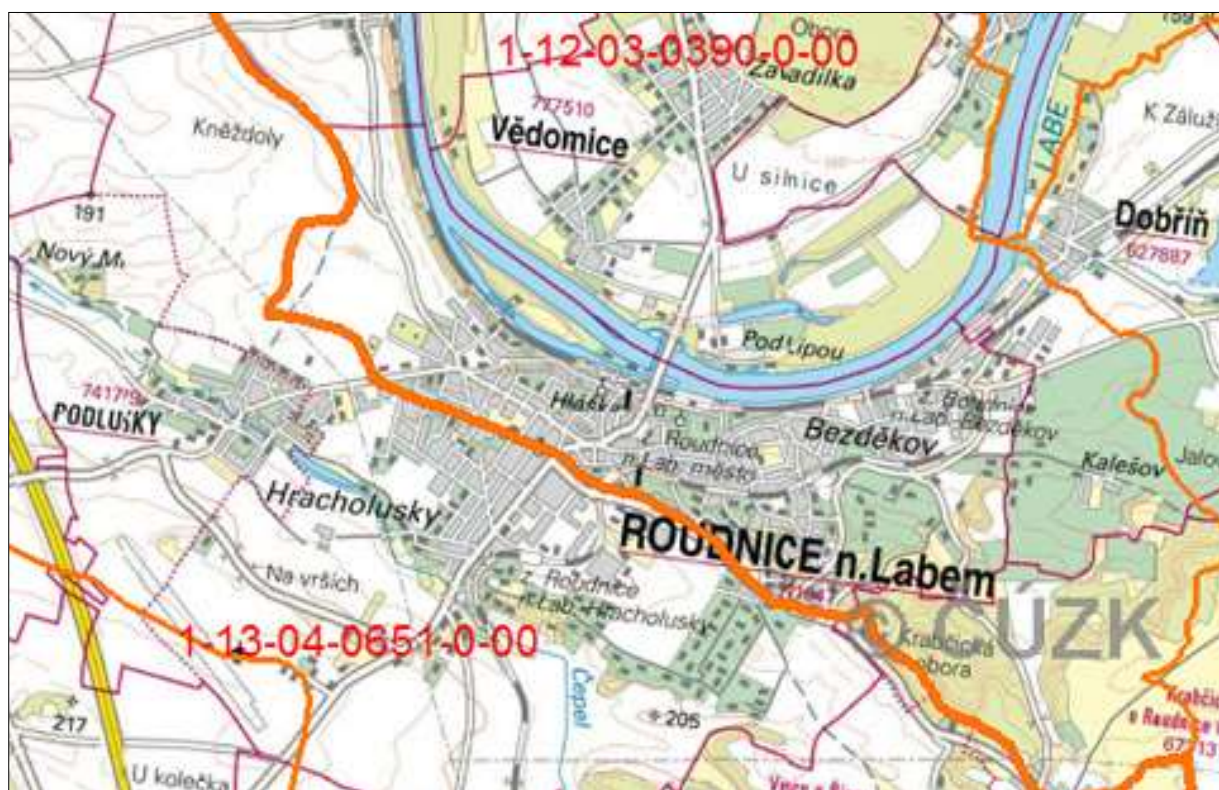
Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č.48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy. Půdy dotčené návrhem Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem tvoří půdy IV. a V. třídy ochrany.

Rozvoj města Roudnice nad Labem dle návrhu Změny č.9 územního plánu nepostihuje žádné plochy s odvodněním či závlah ani plochy staveb k ochraně pozemků před erozní činností vody.

Zábory zemědělské půdy neovlivní významně hydrologické a odtokové poměry v území. U zpevněných ploch komunikace se předpokládá všude zasakování dešťových srážek do půdního a horninového prostředí. Na plochách ZV se budou srážkové vody zasakovat v místě. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují významně organizaci zemědělského půdního fondu.

Celé řešené území spadá do dvou povodí 3. řádu: 1-12-03 Labe od Vltavy po Ohři a 1-13-04 Ohře od Chomutovky po ústí. Severní část řešeného území je součástí povodí 4. řádu č.h.p. 1-12-03-0390, Labe a jižní část území, č.h.p. 1-13-04-0651 Čepel viz obrázek :



Zdroj: https://heis.vuv.cz/data/webmap/isapi.dll?map=mp_heis_voda&TMPL=AJAX_MAIN&IFRAME=1&LEGEND_HIDE=0&QUERY_SELECTION=1&FULLTEXT_CHECKED=1

Při zpracování návrhu Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF v platném znění a vyhlášky č. 271/2019 Sb., kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a vyhlášky č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany v platném znění.

Ve Změně č.9 ÚP Roudnice nad Labem se jedná v drtivé většině o dílčí změny účelu využití již dříve vymezených a vyhodnocených rozvojových ploch v zastavěném území.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části. V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla lokality a způsobu využití ploch.

Zábor zemědělského půdního fondu v návrhu Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměr záboru, na které bude prov. rekult. na zem. půdě [ha]	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně poz. před erozní činn. vody	Informace podle ust. §3 odst. 1 písm. g)	Poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.						
P9/4	BI	0,0912	0,0000	0,0000	0,0000	0,0912	0,0000						Lokalita v zastav. úz.
P9/5	BI/P	0,7336	0,0000	0,0000	0,0000	0,7336	0,0000						Lokalita v zastav. úz.
Celkem		0,8248	0,0000	0,0000	0,0000	0,8248	0,0000	0,0000	-	-	-	-	-
P9/6	SM-M	0,0921	0,0000	0,0000	0,0000	0,0921	0,0000						Lokalita v zastav. úz.
P9/12	SM-M	0,5677	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5677						Lokalita v zastav. úz.
Celkem		0,6598	0,0000	0,0000	0,0000	0,0921	0,5677	0,0000	-	-	-	-	-
Celkem	-	1,4846	0,0000	0,0000	0,0000	0,9169	0,5677	0,0000	-	-	-	-	-

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Lesy v zájmovém území města Roudnice nad Labem leží v přírodní lesní oblasti 17 – Polabí, která zahrnuje úvaly při Labi a dolním Poohří a plošiny nebo tabule okrajových pásem. Náleží k němu i Pražská kotlina s malou rozlohou lesů. K úvalům v údolí Labe patří i Pardubická kotlina (200 - 250 m n. m.), kde nejvyšším místem je vypreparovaný vulkanický suk Kunětické hory (295 m n. m.) a terasové náplavy jsou kryty váťými písky vytvářejícími často přesypy; Nymburská kotlina, která je rozsáhlou kotlinou a sníženinou středního Polabí; Mělnická kotlina při soutoku Vltavy a Labe (156 m n. m.), kde význačným prvkem jsou váťé písky, a Terežinská kotlina s podobným reliéfem. Dolní Poohří tvoří křídová pahorkatina Klapská a křídová tabule Perucká, která výrazně přechází do třetihorní Žatecké pánve. K jižnímu okrajovému pásmu patří Podřipsko, což je křídová, převážně opuková plošina, hojně krytá terasami a sprašemi, obklopující čedičovou kupu Říp.

Polabí je ze všech oblastí nejvíce poznamenáno a přetvořeno dlouhodobým lidským vlivem. Prvními osídlenými místy zde byly písečné přesypy ve střední době kamenné před 5-8 tis. lety. Již neolitické osídlení mělo velký vliv na krajinu. Bylo tu těžiště lužické kultury zemědělské, která rozsáhle žďářila lesy.

Polabí se často označuje jako „zlatý pruh země české“ pro svou úrodnost a vysokou zemědělskou produkci. Byla to vždy význačná pšeničná a hlavně řepařská oblast, na kterou navazoval zpracovatelský průmysl (četné cukrovary), umožněný rozvojem železnice. V oblastech dosahu závlah bylo rozvinuto zelinářství, na Mělnicku vinařství.

Lesnická činnost v oblastech listnatých lesů se zaměřila na silné dubové sortimenty, zvláště ve středním lese, kde opakované mýcení listnaté spodní etáže dávalo v kratších obdobích navíc hledané palivo v málo lesnaté krajině. Na terasách došlo k rozsáhlému pěstování borových monokultur tam, kde bývaly dubové lesy. Přes velkou rozlohu je to oblast málo lesnatá a její střední, jižní a západní část je téměř bezlesá; celková rozloha lesů

je kolem 937 km². Lesní společenstva do značné míry vyjadřují i zastoupení jednotlivých fytogeografických okrsků. Asi 50 % plochy lesů je na říčních terasách, z toho činí 30 % doubravy, 10 % lipové doubravy na slinovatkách. V okrajích je značně zastoupen stupeň bukodubový (22 %). Vlastního lužního lesa zbylo jen asi 5 %. Zbývající společenstva jsou nepatrně rozšířena.

Na území města Roudnice nad Labem je významně podprůměrné zastoupení lesa a to 1,9% (32,1 ha).

Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa ani pozemky ve vzdálenosti do 50ti metrů od okraje lesa.

o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Námítky oprávněných investorů

1) GasNet, s.r.o. ze dne 14.5.2019, č.j. 5001924894, MURCE/18165/2019

K návrhu územního plánu nemáme žádné námitky.

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: souhlasná námitka vzata na vědomí

Odůvodnění: souhlasná námitka vzata pouze na vědomí.

2) České dráhy, ze dne 26.4.2019, č.j. 1821/2019-O32, MURCE/16303/2019

V sousedství trati a dalších pozemků v majetku ČD, a.s. je navrhována plocha přestavby P9/14 SM-M, situována ve dvou lokalitách, spočívající ve změně využití stávajících proluk a funkcí zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy smíšené obytné v centru měst (SM-C) s podmínkami respektování umístění v záplavovém území a dodržení podlimitních hodnot hluku z železniční dopravy.

Upozorňujeme, že tyto lokality jsou zatíženy hlukem a dalším znečištěním z provozu železniční dopravy, což je ošetřeno ochranným pásmem dráhy. Dále upozorňujeme, že realizace zástavby je možná až pověření zatížení z železniční dopravy hlukovou studií. Z těchto důvodů doporučujeme situovat zástavbu důsledně dle regulativů popsaných v odůvodnění změny územního plánu.

Ostatní navrhované plochy přestavby a změny se nacházejí mimo současné i výhledové územní zájmy Českých drah, a.s.

Mimo uvedené nemáme k návrhu Změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem dalších připomínek.

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: souhlasná námitka s upozorněním vzata na vědomí

Odůvodnění: námitka neobsahuje, žádné podmínky a je koncipována jako souhlasná připomínka s upozorněním na ochranné pásmo dráhy a také na záplavové území. Nejedná se o novou zastavitelnou plochu, ale o plochu přestavby s ohledem na místní poměry lze tuto plochu definovat jako proluku v místní části starého židovského města, které bylo vybouráno, aby ustoupilo dopravnímu koridoru. Vzhledem k tomu, že se jedná o výstavbu v ochranném pásmu železnice, tak návrh územně plánovací dokumentace stanovil podmínku dodržení podlimitních hodnot hluku z železniční dopravy, což koresponduje s požadavkem oprávněného investora, který považuje realizaci za možnou až po prověření zatížení z železniční dopravy hlukovou studií.

3) Správa železniční a dopravní cesty, ze dne 26.4.2019, č.j. 23736/2019-SŽDC-GR-026, MURCE/16314/2019

Námitka k řízení o změně č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem

Z pozice oprávněného investora Vám dáváme následující námitku:

Nesouhlasíme s navrhovanou úpravou vymezení regionálního biocentra RBC 016.

V rámci projednávané změny č. 9 je navrženo rozšíření biocentra i na pozemky dráhy (včetně obvodu dráhy). Požadujeme, aby biocentrum RBC 016 bylo vymezeno mimo pozemky dráhy (mimo obvod dráhy). Vymezení předmětného biocentra by mohlo ztížit nebo omezit zajišťování provozuschopnosti dráhy v souladu s výše uvedeným zákonem o dráhách.

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění: námitka byla dohodnuta v rámci dohádovacího řízení s MD takto: Po podrobném projednání problematiky bylo dohodnuto, že bude v příslušné kapitole doplněn a upraven regulativ tohoto biocentra a to takto (v příloze plné znění) :

b) podmíněně přípustné:

- 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.

Ke zdůvodnění legitimnosti požadavků případných zásahů v RBC 016 může být v odůvodnění uvedeno:

V prostoru RBC 016 může být 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 bezpečnost železničního provozu, provozuschopnost 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 i průjezdný profil, to vše ve smyslu ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění.

Případné zásahy správce železniční dopravní cesty v prostoru RBC 016, které jsou v jeho podmíněně přípustném využití, jsou uvedeny z následujících důvodů: RBC 016 zasahuje do prostoru ochranného pásma dráhy a rovněž i do obvodu dráhy dvoukolejné elektrizované železniční tratě č. 090 Praha – Ústí nad Labem – Děčín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Tato železniční trať je součástí transevropské dopravní sítě TEN-T. Dále je tato železniční trať součástí evropských nákladních železničních koridorů (Rail Freight Corridor) RFC 7: Orient/východo-středomořský koridor a RFC 8: Severomořsko-baltský koridor. Jedná se tedy o významnou železniční trať a v rámci ČR je součástí I. a IV. tranzitního železničního koridoru. S ohledem na významnost této železniční tratě je nezbytné zajištění provozuschopnosti dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, s možnými dopady do RBC 016, které zasahuje do prostoru obvodu dráhy a ochranného pásma dráhy.

4) Povodí Ohře, ze dne 25.4.2019, č.j. POH/16720/2019-2/032100, MURCE/16039/2019

1. Jedním z koncepčních materiálů na celostátní úrovni je Národní plán povodí Labe (NPP), který byl schválen usnesením vlády České republiky č. 1083 ze dne 21. prosince 2015 a vydán opatřením obecné povahy Ministerstvem zemědělství (OOP-MZe) ze dne 12. ledna 2016. Souhrn programu opatření k dosažení cílů, které jsou nedílnou a závaznou částí tohoto OOP-MZe. S uvedeným NPP souvisí další koncepční materiál, konkrétně se jedná o Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe (PDP), který byl v souladu s ustanovením § 24 odst. 13 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), schválen Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 25. dubna 2016 usnesením č. 132/29Z/2016.

2. Požadujeme, aby rozvojové plochy byly řešeny s ohledem na kap. IV.1.2 NPP Labe, s ohledem na kapitolu 2.2. odst. 25) Politiky územního rozvoje ČR a s ohledem na § 5 odst. 3) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů požadujeme, aby dešťové vody z pozemků a budoucích staveb byly přednostně vsakovány v souladu s prioritami dle TNV 75 9011.
3. Navržené rozvojové plochy pro bydlení budou odkanalizovány dle platného NPP a PDP (ustanovení § 24 a §26 vodního zákona s opatřením OHL207008- Zásady čištění odpadních vod a odkanalizování komunálních zdrojů)
4. Dalším koncepčním materiálem, který není při rozvoji území uplatňován, je „Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe“ (PpZPR) schválený usnesením vlády České republiky č. 1082 dne 21. prosince 2015

V řešeném území se nachází Oblast s významným povodňovým rizikem (OsVPR) OHL 48-Dolní Labe.

PpZPR definuje pojem povodňové riziko. Povodňové riziko je limitem využití území (4.1.121) a má vazbu na územně analytické podklady. Cílem limitu je dosáhnout trvalé odstranění nebo zmírnění nepříznivých účinků povodní na lidské zdraví, životní prostředí, kulturní dědictví a hospodářskou činnost (viz limity využití území, Ústav územního rozvoje, stav k 1. únoru 2018. Upozorňujeme, že v návrhu změny č. 9 ÚP je navržena plocha P9/14 (plochy smíšené obytné v centru měst). Tato plocha se nachází ve zbytkovém ohrožení, proto je zde výstavba možná a s vymezením této plochy souhlasíme.

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitka je částečně vzata na vědomí a částečně se nevyhovuje

Odůvodnění: oprávněný investor se vyjádřil k návrhové ploše 9/14, která se nachází ve zbytkovém ohrožení z povodní a s touto plochou souhlasí, tato část námítky vzata na vědomí.

Dále oprávněný investor ve své připomínce požaduje zapracování některých koncepčních materiálů z nichž cituje co je jejich cílem, nicméně jsou to obecné věci a není z nich zřejmé co oprávněný investor požaduje přímo ke změně č.9. Požizovatel z takto podané námítky, dovodil, že bude vhodné doplnit mapy povodňových rizik. Způsob koncepce odkanalizování není změnou měněn a ani nebyl v zadání (které bylo součástí Zprávy o uplatňování požadován). Další obecné požadavky je vhodnější vztáhnout ke konkrétním stavbám při hledání vhodného technického řešení, než je v těchto obecných formulacích zapracovávat do územně plánovací dokumentace. Celkově je námitka velmi neurčitá a ve své podstatě spíše informující o nových koncepčních materiálech a neřeší, až na výjimku (lokalitu 9/14), jednotlivé plochy změny.

5) NET4GAS, ze dne 5.4.2019, č.j. 2991/19/OVP/N, MURCE/13581/2019

Řízení o návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem

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

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: souhlasná námitka vzata na vědomí

Odůvodnění: souhlasná námitka vzata pouze na vědomí.

6) NET4GAS. s.r.o., 4.2.2020, č.j. 1154/20/OVP/N, č.j. MURCE 6138/2020, 6.2.2020

Řízení o Návrhu změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem

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

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: souhlasná námitka vzata na vědomí

Odůvodnění: souhlasná námitka vzata pouze na vědomí.

Námítky vlastníků pozemků a nemovitostí dotčených návrhem změny:

1) M.V., ze dne 22.5.2019, MURCE/19351/2019

Adresa pro doručování: Vražkov 93, 413 01 Vražkov

Věc: Připomínka k návrhu Změny č. 9. územnímu plánu Roudnice nad Labem

PŘIPOMÍNKA K LOKALITĚ 9/4

V návrhu textové části (část označená jako „IA“) opatření obecné povahy je pod bodem 6 uvedeno (str. 4. návrhu územního plánu):

„lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny prioritně z ulice Prokopovy“.

Požaduji, aby bylo znění upraveno tak, že lokalita 9/4 bude samostatně napojena na ulici Prokopovu nikoliv „prioritně“, ale výlučně“.

Požadované znění:

„lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny výlučně z ulice Prokopovy, a to každá samostatně“.

V souvislosti s tímto požadavkem je nutné upravit výkresovou část návrhu územního plánu, a to tak, aby bylo vyznačeno nejen napojení lokality 9/5, ale i napojení plochy 9/4. Obě dvě lokality by měly být napojeny samostatně bez vzájemné závislosti.

Odůvodnění:

Důvodem k vytvoření této podmínky je případné nebezpečí napojení lokality 9/4 z jihu z ulice Houskova, která má být územím zklidněným a veškerá doprava do lokality 9/5 a 9/4 by tedy měla být přivedena z ulice Prokopova. Každá z lokalit 9/5 a 9/4 by měla být samostatně fungujícím územím bez vzájemného vlivu. Požadavek napojením obou lokalit pouze jedním připojením na ulici Prokopova je zásahem do vlastnictví pozemků parc.č. 1180/1 a 1180/5 v k.ú. Roudnice nad Labem, neboť tím by měla vzniknout jedna fungující lokalita, což však návrh územního plánu nepředpokládá, a to ani ve vazbě na požadavek zpracovat pro lokalitu 9/5 územní studii, avšak pro lokalitu 9/4 již nikoliv. Ze všech těchto indicií vyplývá, že obě dvě lokality musí fungovat samostatně. Proto požaduji jednoznačné označení samostatných dopravních napojení lokalit na ulici Prokopova, aby nedošlo k omezení vlastnického práva.

- na str. 61 v části q) „Text územního plánu s vyznačením změn“.

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění: námitce se částečně se vyhovuje, do textu návrhu změny bude doplněno cituji: a to každá samostatně

- slovo prioritně nebude zaměněno za slovo výlučně u lokality 9/4 u lokality 9/5 tomu, na přání vlastníka bude změněno slovo prioritně na slovo výlučně

Odůvodnění: Doplněním části věty „a to každá samostatně“ bude ještě více zvýrazněno, že se jedná o dvě samostatné lokality, které budou i samostatně napojovány na dopravní a technickou infrastrukturu.

Záměně slova prioritně za slovo výlučně se na přání vlastníka vyhovuje pouze u lokality 9/5 u lokality 9/4 zůstane prioritní napojení z Prokopovy ulice a to proto, aby se nezamezilo možnosti najít v budoucnu jiné technické řešení, které by vyhovovalo všem obecně platným předpisům na výstavbu rodinného domu.

Z výkresové i textové části je zřejmé, že se jedná o dvě samostatné lokality se samostatným dopravním napojením.

U lokality 9/5 je nutné naznačit, kudy bude do lokality vjížděno, protože dojde k demolici jednoho z rodinných domů, který tvoří souvislou uliční frontu se stávajícími domky, dá se tedy předpokládat, že sousední domky budou jak demolicí, tak i následnou výstavbou a provozem velmi negativně ovlivněny.

Žádost k lokalitě 9/5 byla i Zastupitelstvu města předkládána již s konkrétním dopravním napojením a důvodem rozhodnutí o pořízení této změny, bylo i napojení z Prokopovy ulice. Napojení lokality 9/4 z ulice Houskova by do této lokality nepřineslo žádnou zvýšenou dopravu, jedná se o plochu pro výstavbu 1 rodinného domu a pro lokalitu 9/4 je to alternativní řešení a to při zachování současné linie původních domků.

Znění je nutné ve výše uvedeném smyslu upravit také:

- na str. 11 v bodě 43, kde jsou zmíněny požadavky na územní studie a zároveň požadavek na dopravní připojení. Text je nutné upravit takto: „V lokalitě 9/5 bude územní studie definována napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu výlučně z ulice Prokopovy.“,.....vyhovuje se
- na str. 38, kde je uvedeno komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, a u lokality 9/4 i u lokality 9/5 je nutné uvést, že každá z lokalit bude napojena výlučně na ulici Prokopova, a to ve znění popsaném v námitce č. 1.....výlučně bude na přání vlastníka jen u 9/5 u 9/4 zůstane i nadále prioritně
- Na str. 45 návrhu územního plánu je opět zmíněno napojení lokality na ulici Prokopova s tím, že znění musí být upraveno takto: „lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny výlučně z ulice Prokopovy, a to každá samostatně“.....text bude znít takto: lokalita 9/5 bude napojena výlučně z ulice Prokopovy, lokalita 9/4 bude napojena prioritně z Prokopovy ulice, lokality 9/4 a 9/5 budou napojovány samostatně tj. nezávisle na sobě

2) M.V., ze dne 20.5.2019, MURCE/19124/2019

Adresa pro doručování: Vražkov 93, 413 01 Vražkov

Věc: Námitky k návrhu Změny č. 9. územnímu plánu Roudnice nad Labem

Změna č.9 územního plánu Roudnice nad Labem řeší mimo jiné:

- Lokalitu označenou 9/5, která se týká pozemků parc.č. 1180/1 a 1180/5 v k.ú. Roudnice nad Labem
- Lokalitu označenou 9/4, který se týká pozemků parc.č. 1174/4 a 1174/5 v k.ú. Roudnice nad Labem.

Pozemky parc.č. 1180/1 a 1180/5 v k.ú. Roudnice nad Labem jsou ve vlastnictví mé osoby-viz. přiložený výpis z katastru nemovitostí.

Pozemky parc.č. 1174/4 a 1174/5 v k.ú. Roudnice nad Labem nejsou v mém vlastnictví, ale přímo sousedí s pozemky parc.č. 1180/1 a 1180/5 v k.ú. Roudnice nad Labem a návrh územního plánu na těchto pozemcích se přímo dotýká pozemků v mém vlastnictví.

Podle ustanovení § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve spojení s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona, uplatňuji jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení změny územního plánu následující námitky:

I. NÁMITKY K LOKALITĚ 9/5

Lokalita 9/5 je plochou přestavby označenou P9/5, BI- „využití zahrady a zbytkové orné půdy ve vymezeném zastavěném území za řadovou zástavbou ulice Prokopovy ke shodnému účelu, podmíněno územní studií k vyřešení veřejné infrastruktury a prostorové regulace“.

Námitka č. 1:

V návrhu textové části (část označená jako „IA“) opatření obecné povahy je pod bodem 6 uvedeno (str.4. návrhu územního plánu):

„lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny prioritně z ulice Prokopovy“.

Požaduji, aby bylo znění upraveno tak, že jednotlivé lokality budou samostatně napojeny na ulici Prokopovu nikoliv „prioritně“, ale „výlučně“.

Požadované znění:

„lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny výlučně z ulice Prokopovy, a to každá samostatně“,

V souvislosti s tímto požadavkem je nutné upravit výkresovou část návrhu územního plánu, a to tak, aby bylo vyznačeno nejen napojení lokality 9/5, ale i napojení plochy 9/4. Obě dvě lokality by měly být napojeny samostatně bez vzájemné závislosti.

Odůvodnění:

Důvodem k vytvoření této podmínky je případné nebezpečí napojení lokality 9/4 z jihu z ulice Houskova, která má být územím zklidněným a veškerá doprava do lokality 9/5 a 9/4

by tedy měla být přivedena z ulice Prokopova. Každá z lokalit 9/5 a 9/4 by měla být samostatně fungujícím územím bez vzájemného vlivu. Požadavek napojením obou lokalit pouze jedním připojením na ulici Prokopova je zásahem do vlastnictví pozemků parc. č. 1180/1 a 1180/5 v k.ú. Roudnice nad Labem, neboť tím by měla vzniknout jedna fungující lokalita, což však návrh územního lánu nepředpokládá, a to ani ve vazbě na požadavek zpracovat pro lokalitu 9/5 územní studii, avšak pro lokalitu 9/4 již nikoliv. Ze všech těchto indicií vyplývá, že obě dvě lokality musí fungovat samostatně. Proto požaduji jednoznačné označení samostatných dopravních napojení lokalit na ulici Prokopova, aby nedošlo k omezení vlastnického práva.

Znění je nutné ve výše uvedeném smyslu upravit také:

- Na str.11 v bodě 43, kde jsou zmíněny požadavky na územní studie a zároveň požadavek na dopravní připojení. Text je nutné upravit takto: „V lokalitě 9/5 bude územní studií definováno napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu výlučně z ulice Prokopovy“,
- Na str. 38, kde je uvedeno komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, u lokality 9/4 i u lokality 9/5 je nutné uvést, že každá z lokalit bude napojena výlučně na ulici Prokopova, a to ve znění popsaném v námitce č. 1.
- Na str. 45 návrhu územního plánu je opět zmíněno napojení lokality na ulici Prokopova s tím, že znění musí být upraveno takto: „lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny výlučně z ulice Prokopovy, a to každá samostatně“.
- Na str. 61 v části q) „Text územního plánu s vyznačením změn“.

Námitka č. 2

V návrhu textové části (část označená jako „IA“) opatření obecné povahy jsou pod bodem 20 a pod bodem 21 uvedeny podmínky prostorového uspořádání takto (str. 6 a 7 návrhu územního plánu):

- vlastní výstavba RD je podmíněna akustickým posouzením stávající hlučnosti 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“
- „minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách do 800 m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností“
- „všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0 m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5 m“

Požaduji výše uvedené body z textové části odstranit.

Odůvodnění:

- bod týkající se akustického posouzení je bodem uvedeným nad rámec územního lánu, neboť tento požadavek vychází ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších doplňků. Jedná se o právní předpisy, které je nutné dodržovat při navrhování a umístování staveb a není tedy důvodné, aby byl tento požadavek, v němž se pouze konstatují zákonné požadavky, součástí územního plánu. Ochrana proti hluku je dále řešena i ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (viz ustanovení § 14 této vyhlášky), která musí být při navrhování a umístování staveb také respektována. Bod by měl být tedy z návrhu územního plánu odstraněn.
- bod týkající se kvality a prostředí a pohody bydlení je opět bodem uvedeným nad rámec územního plánu, neboť kvalita prostředí a pohoda bydlení je chráněna ustanovení § 20

vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Uvedení požadavku v územně plánovací dokumentaci znamená dvojí přezkoumání navržených staveb, a to nejprve v rámci posuzování souladu s územním plánem a následně v rámci posouzení souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která musí být při umístování staveb respektována. Bod by měl být tedy z návrhu územního plánu odstraněn

- bod týkající se minimální výměry pozemků se týká nejen konkrétní lokality 9/5, ale i jiných lokalit v daném území, resp. platí obecně pro plochy bydlení v rodinných domech-městské a příměstské. Každá z lokalit má jiný charakter a nelze zobecnit, že minimální plocha pozemků je vždy 800 m². Při navrhování staveb je nutné respektovat charakter území (viz § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a nelze stanovit jednu hodnotu velikosti pozemku pro všechny plochy v obci Roudnice nad Labem. Lokalita 9/5 navíc navazuje na zastavěné pozemky, jejichž velikost nepřekračuje 700 m², spíše se pohybují v rozmezí od 300 do 500 m². Proto požadují navržený parametr odstranit, neboť návrhy splňující požadavky na velikost pozemku 800 m² by v mnoha případech nespĺnily požadavek vazby na stávající charakter území a byly by tak v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Z navrženého znění vyplývá nejednoznačnost a nejasný výklad při posuzování záměru.
- bod týkající se šířky veřejného prostranství je opět bodem uvedeným nad rámec územního plánu, neboť šířka veřejného prostranství je stanovena v § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Uvedení požadavku v územně plánovací dokumentaci znamená dvojí přezkoumání navržených staveb, a to nejprve v rámci posouzení souladu s územním plánem a následně v rámci posouzení souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která musí být při umístování staveb respektována. Bod by měl být tedy z návrhu územního plánu odstraněn. Navíc územní plán nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb. Stanovuje, že komunikace, na kterou budou rodinné domy napojeny musí být veřejně přístupná, což je v rozporu s ustanovením § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a mohlo by toto odchýlení se od požadavků vyhlášky znamenat nezákonnost územně plánovací dokumentace, která musí požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. Respektovat, jak vyplývá z ustanovení § 1 této vyhlášky.

Výše uvedené body by znamenaly zásadní nejasnosti při umístování staveb a hodnocení požadavků při dvojím posouzení, a to při hodnocení souladu s územním plánem a při hodnocení souladu záměru s dalšími právními předpisy, což nelze připustit. Tímto dvojím přezkoumáním by byla výrazně dotčena a omezena vlastnická práva k pozemkům v mém vlastnictví.

Znění je nutné ve výše uvedeném smyslu upravit i na str. 70 a 71 v části q) „Text územního plánu s vyznačením změn“.

Námítka č. 3

V návrhu textové části (část označená jako „IA“) opatření obecné povahy je pod bodem 21 uvedena podmínka týkající se zpracování územní studie takto (str. 7 návrhu územního plánu):

„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“.

Požadované znění:

„v lokalitách 9/3 a 9/5 je podmínkou zpracování územní studie se specifikací napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu“.

Odůvodnění:

S požadavkem na zpracování územní studie souhlasím, je však nutné, aby bylo jasné zmíněno, že se jedná především o studii řešící napojení lokality 9/3 a 9/5 na dopravní infrastrukturu, jak vyplývá z charakteristiky plochy přestavby P9/5 uvedené na str. 3 návrhu

územního plánu, kde je uvedeno: „podmíněno územní studií k vyřešení veřejné infrastruktury a prostorové regulace“. Stanovení dalších požadavků týkajících se parametrů rodinných domů je již nad rámec charakteristik plochy přestavby a nelze s ním souhlasit. Jedná se totiž o nejednoznačné vymezení charakteristik plochy přestavby a tím může dojít k ohrožení využití předmětných pozemků dotčených výše uvedenými rozporuplnými požadavky.

Ve vazbě na další části textu opatření obecné povahy týkající se územní studie je nutné upravit text znění:

- na str. 38, kde je uvedeno komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, kde u lokality 9/5 chybí poznámka o nutnosti pořízení územní studie, zatímco u lokality 9/4 je požadavek na zpracování územní studie uveden nad rámec, ačkoliv v návrhu územního plánu se s územní studií pro lokalitu 9/4 nepočítá. Je nutné body týkající se územní studie sjednotit
- bodu 43 na str. 11 návrhu územního plánu, kde v úvodní větě není zmíněna lokalita 9/5, ve které je stanovena podmínka zpracování územní studie,
- bodu 43 na str. 11, kde jsou zmíněny požadavky na územní studie ve větším rozsahu než v úvodu na str. 3 návrhu územního plánu a text je nutné upravit takto: „V lokalitě 9/5 bude územní studií definováno napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu výhradně z ulice Prokopovy.“ Další část týkající se charakteru rodinných domů již nebyla v úvodním charakteru lokality takto stanovena a nelze ji v dalších částech textu rozšiřovat, jak je uvedeno výše,
- na str. 45 návrhu územního plánu, kde je zmíněn požadavek na vypracování územní studie, ovšem ve vazbě na lokality 9/4 a 9/5, ačkoliv návrh územního plánu předpokládá vypracování územní studie pouze pro lokalitu 9/5. Je nutné text sjednotit v souladu s textem návrhu územního plánu.
- na str. 71 a 90 v části q) „Text územního plánu s vyznačením změn“.

II. ZÁVĚR

Z výše uvedených námitek vyplývá, že navrženou změnou č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem budou výrazně dotčena a omezena vlastnická práva k pozemkům v mém vlastnictví.

Pokud bude změna územního plánu vydána ve zveřejněném znění bez toho aniž by byly přijaty mé připomínky, pak budu zvažovat podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy ve smyslu ustanovení § 101a zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje

Odůvodnění: Námitka č.1 námitce se částečně se vyhovuje slovo prioritně nebude zaměněno za slovo výlučně u lokality 9/4 u lokality 9/5 tomu, tak na přání vlastníka bude

Odůvodnění: Záměně slova prioritně za slovo výlučně se na přání vlastníka vyhovuje pouze u lokality 9/5 u lokality 9/4 zůstane prioritní napojení z Prokopovy ulice a to proto, aby se nezamezilo možnosti najít v budoucnu jiné technické řešení, které by vyhovovalo všem obecně platným předpisům na výstavbu rodinného domu.

- námitce se částečně se vyhovuje, do textu návrhu změny bude doplněno cituji: a to každá samostatně
- námitce se nevyhovuje v grafickém vyznačení dopravního napojení lokality 9/4

Odůvodnění: Doplněním části věty „a to každá samostatně“ bude ještě více zvýrazněno, že se jedná o dvě samostatné lokality, které budou i samostatně napojovány na dopravní a technickou infrastrukturu.

Z výkresové i textové části je zřejmé, že se jedná o dvě samostatné lokality se samostatným dopravním napojením.

U lokality 9/5 je nutné naznačit, kudy bude do lokality vjížděno, protože dojde k demolici jednoho z rodinných domů, který tvoří souvislou uliční frontu se stávajícími domky, dá se tedy předpokládat, že sousední domky budou jak demolicí, tak i následnou výstavbou a provozem velmi negativně ovlivněny.

Žádost k lokalitě 9/5 byla i Zastupitelstvu města předkládána již s konkrétním dopravním napojením a důvodem rozhodnutí o pořízení této změny, bylo i napojení z Prokopovy ulice. Napojení lokality 9/4 z ulice Houskova by do této lokality nepřineslo žádnou zvýšenou dopravu, jedná se o plochu pro výstavbu 1 rodinného domu a pro lokalitu 9/4 je to alternativní řešení a to při zachování současné linie původních domků.

Námitka č. 2- námitce se nevyhovuje,

Odůvodnění: zpracovatel touto podmínkou reagoval na podnět k zadání, který podal dotčený orgán na úseku ochrany veřejných zájmů a to veřejného zdraví, dále se s touto podmínkou dotčeného orgánu shoduje i námitka podaná oprávněným investorem, kterým jsou byl to požadavek dotčeného orgánu Krajská hygienická stanice a dále i požadavek oprávněného investora viz. výše

Námitce č.2 v první a druhé a čtvrté odrážce se nevyhovuje....odůvodnění: akustické posouzení požadoval **jak dotčený orgán chránící veřejný zájem veřejného zdraví, tak i oprávněný investor....posouzení hlukovou** studii je vhodné i jako ochrana budoucích investorů nebo nájemníků, jedná se o pozemky, které se nacházejí v bezprostřední blízkosti drážního tělesa, jsou v jeho ochranném pásmu a jako takové trpí hlukem a vibracemi, proto je nezbytné na základě hlukové studie určit jak bude zástavba konstruována a jak budou eliminovány zdroje hluků a vibrací na lidské zdraví.

Co se týká umístování jiných staveb než jsou stavby pro bydlení, je nezbytné, aby prokázaly, že nebudou mít svým užíváním vliv na již realizované stavby pro bydlení ve svém bezprostředním okolí.

K odrážce č.4 opět není důvod proč by budoucí investor nebo investoři nesměly znát všechny podmínky prostorového uspořádání a podmínky za kterých je daná plocha vymezována, změna územního plánu svými prostorovými parametry pouze potvrzuje minimální šíři veřejného prostranství stanoveného vyhláškou, ale mohla by například pro některé důležité nebo dopravně přehlcené lokality stanovit větší šíři veřejného prostranství jehož součástí bude pozemní komunikace nebo by mohla stanovit, že lokalita bude mít jednosměrný vjezd či výjezd, popis dopravního napojení je popisem koncepce, která je hlavním předmětem řešení územního plánu

V bodě č.4 se doporučuje vyhovět a změnit minimální velikost pozemků.

Námitce č.3 - doporučujeme nevyhovět...v lokalitě 9/3 je požadavek na územní studii, která bude specifikovat dopravní a technické napojení lokality a zároveň bude i specifikovat zástavbu, velmi žádoucí a to s ohledem na stávající rezidenty, kteří navíc tuto studii na rozdíl od navrhovatele námitky požadují což dali velmi jasně najevo svými námitkami a připomínkami

V lokalitě 9/5 je nezbytné územní studii stanovit zejména hmoty jednotlivých domů a typ zastřešení, jedná se o zástavbu v tzv. druhém pořadí, kdy zástavba je umístěna za dvorky původní ulicové zástavby tedy v jejich klidové zóně, která donedávna byla v kontaktu s krajinou, zástavbu v této lokalitě je nutné řešit maximálně ohleduplně ke stávajícím rezidentům

Písařská chyba na straně 38 bude opravena lokalita 9/4 bude nahrazena lokalitou 9/5, stejně jako písařská chyba na straně 45, lokalita 9/4 bude vypuštěna, protože podmínkou pro výstavbu není zpracování územní studie

K závěru lze podotknout, že dosud jsou pozemky lokality 9/5 v plochách zemědělských orná půda a v plochách pro rekreaci formou zahrádek tj. nejedná se doposud o plochy, které by bylo možné zastavět rodinnými domy, tak jak to na žádost vlastníka řeší změna č.9. Tato změna kromě změny funkčního využití, také stanoví za jakých podmínek lze realizovat budoucí zástavbu v lokalitě a to nejen s ohledem na vlastnické vztahy navrhovatele, ale také s ohledem na vlastnické vztahy k sousedním pozemkům, s ohledem na koncepci a souvislosti v území, proto se mimo jiné stanoví funkční a prostorové regulativy a podmínky za kterých tato regulativy budou naplňovány, protože se jedná o území, které je vymezeno v přímém kontaktu na klidovou zónu stávajících rezidentů, je nutné s ohledem na ně, stanovit např. podlažnost nebo umístění staveb, tak aby v co nejmenší míře ovlivnili stávající okolí.

3) M. a D. H. , Roudnice nad Labem, ze dne 24.5.2019, MURCE/19951/2019

Věc : námitka proti zveřejněné Změně č.9 územního plánu Roudnice nad Labem

Jako majitelé přilehlé nemovitosti pro bydlení - rodinný dům č.p. 2777 v ulici Kollárova podáváme námitku proti zveřejněné změně č.9 územního plánu města Roudnice nad Labem. Námitka směřuje k lokalitě P9/3 umístěné na pozemku 1288/1. Tento pozemek přímo přiléhá k námi vlastněnému pozemku 1288/4, který tvoří zahradu a pobytové zázemí rodinného domu (pozemek p.p.č. 1288/13).

Před zveřejněním změny územního plánu byla plocha vedena jako veřejné prostranství a sportoviště. I s tímto vědomím zde jsou vystavěny nemovitosti pro bydlení. Navrhovaná změna územního plánu však toto využití území mění na využití pro výstavbu a dále plochu veřejné zeleně. Výstavba je navržena uvnitř pozemku, jehož obvod tvoří parcely pro výstavbu domů a již vystavěné domy. Vzhledem k výškovému uspořádání území (většina domů je převýšena na dotčenou plochu pozemku se nám nejeví jako vhodné domy umisťovat právě do středu lokality.

Proto bychom rádi podali tyto námitky:

- Celá lokalita musí podléhat řešení ve formě územní studie. Tato územní studie by neměla zajišťovat pouze napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ale také vazbu na vnímání lokality jako celku – tedy určit typ a tvar zástavby, oslunění pozemků, typy topenišť a vzduchotechniky pro objekty – tak aby nedocházelo k negativním vlivům z těchto zdrojů na stávající zástavbu.
- Topeniště pro případné budoucí domy nesmí negativně ovlivnit podmínky pro bydlení ve stávajících nemovitostech. Vzhledem k charakteru proudění větru v oblasti a výškovým rozdíly je více než zjevné, že zplodiny z topenišť budou odnášeny přímo k již vybudovaným nemovitostem v ulici Kollárova.
- Zařízení pro rekuperaci, vytápění či vzduchotechniku nesmí negativně ovlivňovat přilehlé nemovitosti. Vzhledem k blízkosti nemovitostí a jejich zahrad by výrobky pro vytápění, chlazení a další funkce neměly být umístěny tak, aby hluk a ostatní emise ovlivnily kvalitu bydlení v přilehlých nemovitostech.
- Hluk z nově navrhovaných pozemků a další negativní vlivy na životní prostředí v lokalitě musí být v souladu s platnými právními předpisy.

Dále bychom rádi upozornili na to, že nemovitosti v ulici Kollárova jsou vystavěny na poměrně vysokých, opěrných zdech a tyto zdi stíní na pozemky pod nimi. Využitelnost těchto pozemků je tak horší. Do oslunění je pouze v dopoledních hodinách.

Dále se domníváme, že případná realizace zástavby by měla být podmíněna i navazující realizací parkových úprav na zbytcích pozemku z parcely 1288/1. Nechceme navrhovat, kdo má být investorem, ale jistě by přispělo ke zlepšení podmínek v lokalitě, kdyby zde byla vybudována klidová a odpočinková zóna.

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje (tj. odrážka č.1 je již zapracována, odrážce č.2-4 se vyhovuje částečně, bodu č.5 je vyhověno zcela)

Odůvodnění: Námitce je již vyhověno v odrážce č.1, podmínkou pro výstavbu je zpracování územní studie. Odrážce č.2-4 bude vyhověno částečně v územní studii, která stanoví koncepční řešení pro zástavbu, které bude konkrétní pro lokalitu Na Cihelně, nicméně způsob vytápění bude řešen až v navazujících stupních územního a stavebního řízení, v územní studii mohou být pouze dány konkrétní koncepční podmínky. V posledním bodě tj. podmínění realizace parkových úprav je možno vyhovět obdobně jako tomu bývá např. u předchozích realizací protihlukových opatření. Realizace části plochy veřejně přístupné zeleně na veřejném prostranství jistě přispěje ke zklidnění celkové situace v lokalitě, která je pro současné vlastníky, kteří své stavební pozemky kupovali v době, kdy očekávali, že plocha ve vnitrobloku jejich rodinných domů bude plochou pro sport, nepřijatelná.

4) P.E., Roudnice nad Labem, H.E., Roudnice nad Labem, ze dne 24.5.2019, MUR-CE/19949/2019

Věc : námitka proti zveřejněné Změně č.9 územního plánu Roudnice nad Labem

Jako majitelé přilehlého pozemku č. 1288/15 a pozemku č. 1293/78 v ulici Bezejmenná podáváme námitku proti zveřejněné změně č.9 územního plánu města Roudnice nad Labem. Námitka směřuje k lokalitě P9/3 umístěné na pozemku 1288/1. Tento pozemek přímo přiléhá k námi vlastněnému pozemku 1288/15

Před zveřejněním změny územního plánu byla plocha vedena jako veřejné prostranství a sportoviště. I s tímto vědomím zde jsou vystavěny nemovitosti pro bydlení. Navrhovaná změna územního plánu však toto využití území mění na využití pro výstavbu a dále plochu veřejné zeleně. Výstavba je navržena uvnitř pozemku, jehož obvod tvoří parcely pro výstavbu domů a již vystavěné domy. Vzhledem k výškovému uspořádání území (většina domů je převýšena na dotčenou plochu pozemku se nám nejeví jako vhodné domy umisťovat právě do středu lokality.

Proto bychom rádi podali tyto námitky:

- Celá lokalita musí podléhat řešení ve formě územní studie. Tato územní studie by neměla zajišťovat pouze napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ale také vazbu na vnímání lokality jako celku – tedy určit typ a tvar zástavby, oslunění pozemků, typy topenišť a vzduchotechniky pro objekty – tak aby nedocházelo k negativním vlivům z těchto zdrojů na stávající zástavbu.
- Topeniště pro případné budoucí domy nesmí negativně ovlivnit podmínky pro bydlení ve stávajících nemovitostech. Vzhledem k charakteru proudění větru v oblasti a výškovým rozdíly je více než zjevné, že zplodiny z topenišť budou odnášeny přímo k již vybudovaným nemovitostem v ulici Kollárova.
- Zařízení pro rekuperaci, vytápění či vzduchotechniku nesmí negativně ovlivňovat přilehlé nemovitosti. Vzhledem k blízkosti nemovitostí a jejich zahrad by výrobky pro vytápění, chlazení a další funkce neměly být umístěny tak, aby hluk a ostatní emise ovlivnily kvalitu bydlení v přilehlých nemovitostech.
- Hluk z nově navrhovaných pozemků a další negativní vlivy na životní prostředí v lokalitě musí být v souladu s platnými právními předpisy.

Dále bychom rádi upozornili na to, že nemovitosti v ulici Kollárova jsou vystavěny na poměrně vysokých, opěrných zdech a tyto zdi stíní na pozemky pod nimi. Využitelnost těchto pozemků je tak horší. Do oslunění je pouze v dopoledních hodinách

Dále se domníváme, že případná realizace zástavby by měla být podmíněna i navazující realizací parkových úprav na zbytcích pozemku z parcely 1288/1. Nechceme navrhovat, kdo má být investorem, ale jistě by přispělo ke zlepšení podmínek v lokalitě, kdyby zde byla vybudována klidová a odpočinková zóna.

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje (tj. odrážka č.1 je již zapracována, odrážce č.2-4 se vyhovuje částečně, bodu č.5 je vyhověno zcela)

Odůvodnění: Námitce je již vyhověno v odrážce č.1, podmínkou pro výstavbu je zpracování územní studie. Odrážce č.2-4 bude vyhověno částečně v územní studii, která stanoví koncepční řešení pro zástavbu, které bude konkrétní pro lokalitu Na Cihelně, nicméně způsob vytápění bude řešen až v navazujících stupních územního a stavebního řízení, v územní studii mohou být pouze dány konkrétní koncepční podmínky. V posledním bodě tj. podmínění realizace parkových úprav je možno vyhovět obdobně jako tomu bývá např. u předchozích realizací protihlukových opatření. Realizace části plochy veřejně přístupné zeleně na veřejném prostranství jistě přispěje ke zklidnění celkové situace v lokalitě, která je pro současné vlastníky, kteří své stavební pozemky kupovali v době, kdy očekávali, že plocha ve vnitrobloku jejich rodinných domů bude plochou pro sport, nepřijatelná.

5) T.M a M.M., Za Rozhlednou 1912, 413 01, Roudnice nad Labem, ze dne 24.5.2019, MURCE/20031/2019

Věc : námitka proti zveřejněné Změně č.9 územního plánu Roudnice nad Labem

Jako majitelé přilehlého pozemku č. 1288/17 a pozemku č. 1293/80 v ulici Bezejmenná podáváme námitku proti zveřejněné změně č.9 územního plánu města Roudnice nad Labem. Námitka směřuje k lokalitě P9/3 umístěné na pozemku 1288/1. Tento pozemek přímo přiléhá k námi vlastněnému pozemku 1288/17

Před zveřejněním změny územního plánu byla plocha vedena jako veřejné prostranství a sportoviště. I s tímto vědomím zde jsou vystavěny nemovitosti pro bydlení. Navrhovaná změna územního plánu však toto využití území mění na využití pro výstavbu a dále plochu veřejné zeleně. Výstavba je navržena uvnitř pozemku, jehož obvod tvoří parcely pro výstavbu domů a již vystavěné domy. Vzhledem k výškovému uspořádání území (většina domů je převýšena na dotčenou plochu pozemku se nám nejeví jako vhodné domy umisťovat právě do středu lokality.

Proto bychom rádi podali tyto námitky:

- Celá lokalita musí podléhat řešení ve formě územní studie. Tato územní studie by neměla zajišťovat pouze napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ale také vazbu na vnímání lokality jako celku – tedy určit typ a tvar zástavby, oslunění pozemků, typy topenišť a vzduchotechniky pro objekty – tak aby nedocházelo k negativním vlivům z těchto zdrojů na stávající zástavbu.
- Topeniště pro případné budoucí domy nesmí negativně ovlivnit podmínky pro bydlení ve stávajících nemovitostech. Vzhledem k charakteru proudění větru v oblasti a výškovým rozdíly je více než zjevné, že zplodiny z topenišť budou odnášeny přímo k již vybudovaným nemovitostem v ulici Kollárova.
- Zařízení pro rekuperaci, vytápění či vzduchotechniku nesmí negativně ovlivňovat přilehlé nemovitosti. Vzhledem k blízkosti nemovitostí a jejich zahrad by výrobky pro vytápění, chlazení a další funkce neměly být umístěny tak, aby hluk a ostatní emise ovlivnily kvalitu bydlení v přilehlých nemovitostech.
- Hluk z nově navrhovaných pozemků a další negativní vlivy na životní prostředí v lokalitě musí být v souladu s platnými právními předpisy.

Dále bychom rádi upozornili na to, že nemovitosti v ulici Kollárova jsou vystavěny na poměrně vysokých, opěrných zdech a tyto zdi stíní na pozemky pod nimi. Využitelnost těchto pozemků je tak horší. Do oslunění je pouze v dopoledních hodinách

Dále se domníváme, že případná realizace zástavby by měla být podmíněna i navazující realizací parkových úprav na zbytcích pozemku z parcely 1288/1. Nechceme navrhovat, kdo má být investorem, ale jistě by přispělo ke zlepšení podmínek v lokalitě, kdyby zde byla vybudována klidová a odpočinková zóna.

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje (tj. odrážka č.1 je již zapracována, odrážce č.2-4 se vyhovuje částečně, bodu č.5 je vyhověno zcela)

Odůvodnění: Námitce je již vyhověno v odrážce č.1, podmínkou pro výstavbu je zpracování územní studie. Odrážce č.2-4 bude vyhověno částečně v územní studii, která stanoví koncepční řešení pro zástavbu, které bude konkrétní pro lokalitu Na Cihelně, nicméně způsob vytápění bude řešen až v navazujících stupních územního a stavebního řízení, v územní studii mohou být pouze dány konkrétní koncepční podmínky. V posledním bodě tj. podmínění realizace parkových úprav je možno vyhovět obdobně jako tomu bývá např. u předchozích realizací protihlukových opatření. Realizace části plochy veřejně přístupné zeleně na veřejném prostranství jistě přispěje ke zklidnění celkové situace v lokalitě, která je pro současné vlastníky, kteří své stavební pozemky kupovali v době, kdy očekávali, že plocha ve vnitrobloku jejich rodinných domů bude plochou pro sport, nepřijatelná.

6) T.M. a M.M., Roudnice nad Labem, ze dne 24.5.2019, MURCE/20032/2019

Věc : námitka proti zveřejněné Změně č.9 územního plánu Roudnice nad Labem

Jako majitelé přilehlého pozemku č. 1288/16 a pozemku č. 1293/79 v ulici Bezejmenná podáváme námitku proti zveřejněné změně č.9 územního plánu města Roudnice nad Labem. Námitka směřuje k lokalitě P9/3 umístěné na pozemku 1288/1. Tento pozemek přímo přiléhá k námi vlastněnému pozemku 1288/16

Před zveřejněním změny územního plánu byla plocha vedena jako veřejné prostranství a sportoviště. I s tímto vědomím zde jsou vystavěny nemovitosti pro bydlení. Navrhovaná změna územního plánu však toto využití území mění na využití pro výstavbu a dále plochu veřejné zeleně. Výstavba je navržena uvnitř pozemku, jehož obvod tvoří parcely pro výstavbu domů a již vystavěné domy. Vzhledem k výškovému uspořádání území (většina domů je převýšena na dotčenou plochu pozemku se nám nejeví jako vhodné domy umisťovat právě do středu lokality.

Proto bychom rádi podali tyto námitky:

- Celá lokalita musí podléhat řešení ve formě územní studie. Tato územní studie by neměla zajišťovat pouze napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ale také vazbu na vnímání lokality jako celku – tedy určit typ a tvar zástavby, oslunění pozemků, typy topenišť a vzduchotechniky pro objekty – tak aby nedocházelo k negativním vlivům z těchto zdrojů na stávající zástavbu.
- Topeniště pro případné budoucí domy nesmí negativně ovlivnit podmínky pro bydlení ve stávajících nemovitostech. Vzhledem k charakteru proudění větru v oblasti a výškovým rozdíly je více než zjevné, že zplodiny z topenišť budou odnášeny přímo k již vybudovaným nemovitostem v ulici Kollárova.
- Zařízení pro rekuperaci, vytápění či vzduchotechniku nesmí negativně ovlivňovat přilehlé nemovitosti. Vzhledem k blízkosti nemovitostí a jejich zahrad by výrobky pro vytápění, chlazení a další funkce neměly být umístěny tak, aby hluk a ostatní emise ovlivnily kvalitu bydlení v přilehlých nemovitostech.
- Hluk z nově navrhovaných pozemků a další negativní vlivy na životní prostředí v lokalitě musí být v souladu s platnými právními předpisy.

Dále bychom rádi upozornili na to, že nemovitosti v ulici Kollárova jsou vystavěny na poměrně vysokých, opěrných zdech a tyto zdi stíní na pozemky pod nimi. Využitelnost těchto pozemků je tak horší. Do oslunění je pouze v dopoledních hodinách.

Dále se domníváme, že případná realizace zástavby by měla být podmíněna i navazující realizací parkových úprav na zbytcích pozemku z parcely 1288/1. Nechceme navrhovat, kdo má být investorem, ale jistě by přispělo ke zlepšení podmínek v lokalitě, kdyby zde byla vybudována klidová a odpočinková zóna.

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje (tj. odrážka č.1 je již zapracována, odrážky č.2-4 se vyhovuje částečně, bodu č.5 je vyhověno zcela)

Odůvodnění: Námitce je již vyhověno v odrážce č.1, podmínkou pro výstavbu je zpracování územní studie. Odrážky č.2-4 bude vyhověno částečně v územní studii, která stanoví koncepční řešení pro zástavbu, které bude konkrétní pro lokalitu Na Cihelně, nicméně způsob vytápění bude řešen až v navazujících stupních územního a stavebního řízení, v územní studii mohou být pouze dány konkrétní koncepční podmínky. V posledním bodě tj. podmínění realizace parkových úprav je možno vyhovět obdobně jako tomu bývá např. u předchozích realizací protihlukových opatření. Realizace části plochy veřejně přístupné zeleně na veřejném prostranství jistě přispěje ke zklidnění celkové situace v lokalitě, která je pro současné vlastníky, kteří své stavební pozemky kupovali v době, kdy očekávali, že plocha ve vnitrobloku jejich rodinných domů bude plochou pro sport, nepřijatelná.

7) J.F., 413 01 Roudnice nad Labem, ze dne 24.5.2019, MURCE/19948/2019

Věc : námitka proti zveřejněné Změně č.9 územního plánu Roudnice nad Labem

Jako majitel přilehlé nemovitosti pro bydlení – rodinný dům č.p. 2776 v ulici Kollárova podávám námitku proti zveřejněné změně č.9 územního plánu města Roudnice nad Labem. Námitka směřuje k lokalitě P9/3 umístěné na pozemku 1288/1. Tento pozemek přímo přiléhá k mnou vlastněnému pozemku 1288/3, který tvoří zahradu a pobytové zázemí rodinného domu (pozemek p.p.č. 1288/5).

Před zveřejněním změny územního plánu byla plocha vedena jako veřejné prostranství a sportoviště. I s tímto vědomím zde jsou vystavěny nemovitosti pro bydlení. Navrhovaná změna územního plánu však toto využití území mění na využití pro výstavbu a dále plochu veřejné zeleně. Výstavba je navržena uvnitř pozemku, jehož obvod tvoří parcely pro výstavbu domů a již vystavěné domy. Vzhledem k výškovému uspořádání území (většina domů je převýšena na dotčenou plochu pozemku se mi nejeví jako vhodné domy umisťovat právě do středu lokality.

Proto bych rád podal tyto námitky:

- Celá lokalita musí podléhat řešení ve formě územní studie. Tato územní studie by neměla zajišťovat pouze napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ale také vazbu na vnímání lokality jako celku – tedy určit typ a tvar zástavby, oslunění pozemků, typy topenišť a vzduchotechniky pro objekty – tak aby nedocházelo k negativním vlivům z těchto zdrojů na stávající zástavbu.
- Topeniště pro případné budoucí domy nesmí negativně ovlivnit podmínky pro bydlení ve stávajících nemovitostech. Vzhledem k charakteru proudění větru v oblasti a výškovým rozdíly je více než zjevné, že zplodiny z topenišť budou odnášeny přímo k již vybudovaným nemovitostem v ulici Kollárova.
- Zařízení pro rekuperaci, vytápění či vzduchotechniku nesmí negativně ovlivňovat přilehlé nemovitosti. Vzhledem k blízkosti nemovitostí a jejich zahrad by výrobky pro vytápění, chlazení a další funkce neměly být umístěny tak, aby hluk a ostatní emise ovlivnily kvalitu bydlení v přilehlých nemovitostech.
- Hluk z nově navrhovaných pozemků a další negativní vlivy na životní prostředí v lokalitě musí být v souladu s platnými právními předpisy.
- Z pohledu parkových úprav navýšit plochu pro veřejnou zeleň. Pás podél silnice Tylova by byl dlouhý a úzký. Za zvážení stojí i možnost znázorněná v příloze. Tedy připustit realizaci zahrady objektu RD do Tylovy ulice a park (veřejnou zeleň- označenou v návrhu jako plochu VP) protáhnout až do hloubi pozemku.

Dále bych rád upozornil na to, že nemovitosti v ulici Kollárova jsou vystavěny na poměrně vysokých, opěrných zdech a tyto zdi stíní na pozemky pod nimi. Využitelnost těchto pozemků je tak horší. Dopad oslunění na část pozemků je pouze v dopoledních hodinách. I z tohoto důvodu se mi jeví jako vhodné zpracovat a posoudit výše zmíněné námitky.

Dále se domnívám, že případná realizace zástavby by měla být podmíněna i navazující realizací parkových úprav na zbytcích pozemku z parcely 1288/1. Nechci navrhovat, kdo má být investorem, ale jistě by přispělo ke zlepšení podmínek v lokalitě, kdyby zde byla vybudována klidová a odpočinková zóna, která by sloužila nejen obyvatelům přilehlých nemovitostí, ale i ostatním blízkým občanům. Veřejná zeleň by vedla i ke zlepšení klimatu v době vyšších teplot.



Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje (tj. odrážka č.1 je již zapracována, odrážce č.2-4 se vyhovuje částečně, odrážce č.5 je vyhověno částečně, bodu č.6 je vyhověno zcela).

Odůvodnění: Námitce je již vyhověno v odrážce č.1, podmínkou pro výstavbu je zpracování územní studie. Odrážce č.2-4 bude vyhověno částečně v územní studii, která stanoví koncepční řešení pro zástavbu, které bude konkrétní pro lokalitu Na Cihelně, nicméně způsob vytápění bude řešen až v navazujících stupních územního a stavebního řízení, v územní studii mohou být pouze dány konkrétní koncepční podmínky. Odrážce č.5 se vyhovuje částečně, tj. konkrétní podoba veřejného prostranství bude řešena až v navazující územním podkladu tj. v územní studii. V posledním bodě tj. podmínění realizace parkových úprav je možno vyhovět obdobně jako tomu bývá např. u předchozích realizací protihlukových opatření. Realizace části plochy veřejně přístupné zeleně na veřejném prostranství jistě přispěje ke zklidnění celkové situace v lokalitě, která je pro současné vlastníky, kteří své stavební pozemky kupovali v době, kdy očekávali, že plocha ve vnitrobloku jejich rodinných domů bude plochou pro sport, nepřijatelná.

8) společnost POHONA PH s.r.o., IČO: 63146304, se sídlem Třída T.G. Masaryka 1502, 413 01 Roudnice nad Labem zastoupena jednatelem Bohumilem Svobodou, ze dne MURCE

Námítky proti návrhu územnímu plánu Roudnice n/L po Změny č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

společnost POHONA PH s.r.o., IČO: 63146304, se sídlem Třída T.G. Masaryka 1502, 413 01 Roudnice nad Labem zastoupena jednatelem Bohumilem Svobodou.

Jako vlastníků pozemků p.č. 4029/1, p.č. 4030/1, p.č. 4030/2, p.č. 4030/3, p.č. 4030/4, p.č. 4030/5, p.č. 4030/8, p.č. 4030/9, p.č. 4030/10, p.č. 4030/11, p.č. 4030/13 v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem zapsaných na LV č. 3401 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, dále jako „vlastník“ tímto podává podle § 52 odst. 2 stavebního zákona následující námítky proti návrhu Změny č. 9. územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území) s následujícím odůvodněním:

Jako vlastníků pozemků nacházejících se v ploše označené dle platného územního plánu Roudnice nad Labem ve znění Změny č. 8. jako plocha územní rezervy R3/4, přičemž jako vlastníci jsme dotčeni zveřejněným návrhem územního plánu Roudnice n/L po Změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území).

Návazně na vypracovanou USK – ORP Roudnice n/L schválenou 19.12.2018.

1. Procesní otázky a zachování zásady rovnosti

Vlastník spol. POHONA PH s.r.o. podala již dne 6.2.2014 orgánu územního plánování návrh na pořízení změny územního plánu týkající se mimo jiné pozemků na LV č. 3401 s návrhem na změnu plochy pozemků na plochy bydlení v rodinných domech.

Orgán územního plánu odpověděl svým dopisem ze dne 26.6.2014, č.j. MURCE/18063/2014, v němž uvedl, že žádost o změnu územního plánu bude předložena zastupitelstvu obce až po vydání všech rozpracovaných změn, tj. změn č. 3 až č.7. Nyní byly již tyto změny vydány, avšak o žádosti nebylo rozhodováno ani ve Změně č. 8, jak uvedl orgán územního plánování dopisem č.j. MURCE/4642/2016 ze dne 9.2.2016 ani v současném návrhu Změny č. 9.

Z dokumentů vyplývá, že o našem návrhu nebylo rozhodováno ZM, ale ZM rozhodlo jen o tom, že náš řádně podaný návrh nebude zařazen do změny č. 8., z čehož je možno odvodit, že náš návrh bude zařazen do další změny.

Vlastník namítá, že v návrhu Změny č. 9 územního plánu není plocha R3/4 znovu řešena, přesto, že R3/4 byla zřízena již změnou č. 3 už v roce 2015. Nebyla řešena ani změnou ÚP č. 4., 5., 6., 7., a 8., Dále vlastník namítá, že ani návrh Změny č. 9 územního plánu vů-

bec neřeší změnu využití plochy, v níž se jeho pozemky nacházejí, přesto, že z povahy věci by plocha územní rezervy měla být pouze dočasným řešením, než bude následně rozhodnuto o dalším využití takové plochy.

- plochy jako územní rezervy neúměrně ztěžuje jemu i všem vlastníkům pozemků možnost dispozice s těmito pozemky, což výrazným způsobem všechny vlastníky omezuje na jejich vlastnickém právu, které požívá ochrany dle ústavněprávních předpisů České republiky.

Vlastník tedy namítá, že v návrhu Změny č. 9 územního plánu opětovně není tento návrh zpracován ani zde není žádné odůvodnění toho, že zde nejsou důvody pro změnu využití plochy, v níž se výše uvedené pozemky vlastníka nachází a přestože již nejsou žádné překážky, které by přijetí takového rozhodnutí po věcné stránce bránilo, např. USK – ORP Roudnice n/L platná od 19.12. 2018.

Rozhodování o dalším využití této plochy je podle současného znění územního plánu podmíněno zpracováním územní studie, Vlastník POHONA PH s.r.o. v minulosti opakovaně navrhoval zpracování územní studie týkající se dalšího využití pozemků v její vlastnictví umístěných v ploše územní rezervy R3/4, a to návrhem ze dne 5.10.2016, stejného dne podala i sdělení určené místostarostovi p. Padělkou F. kde jej informovala o podání žádosti o vypracování ÚS. Na tento návrh reagovala rada obce svým usnesením č.645/2016, kterým vzala na vědomí žádosti o pořízení územní studie na ploše územní rezervy R3/4 a požadovala prověřit možnosti zpracování územní studie pro jinou než rezervovanou funkci (rezervovanou funkcí je podle územního plánu rekreace na plochách přírodních). Nebylo realizováno.

Následně žádal vlastník v zastoupení JUDr. Tomáše Doležala, advokáta opětovně návrhem ze dne 28.3.2017 o pořízení územní studie lokality R3/4, na což obdrželi reakci orgánu územního plánování dopisem ze dne 4.5.2017, č.j. MURCE/13724/2017, v němž orgán uvedl, že je dána podmínka zpracování územní studie pořizované z vlastního podnětu a informoval, že se orgán územního plánování zabývá pořízením Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem a následně zpracovat územní studii na lokalitu R 3/4. Dle registračního listu územní studie s číslem (kódem) 94378297 byla tato územní studie schválena dne 19.12.2018 a záznam o tom proveden dne 12.2.2019. Územní studie tedy již byla zpracována.

Vlastník tedy namítá, že návrh Změny č. 9 územního plánu vůbec neřeší návrh vlastníka na změnu využití plochy, v níž se jeho pozemky nacházejí, v minulosti již podaný, ač k věcnému rozhodování o takovém záměru jsou již splněny, po vypracování USK- ORP Roudnice n/L, všechny předpoklady.

Situace, kdy se rozhoduje v návrhu Změny č. 9 o dalších návrzích jiných subjektů, které byly vzneseny až po návrhu vlastníka, podle názoru vlastníka odporuje zásadě rovného zacházení tím důrazněji, pokud je plocha zahrnující pozemky vlastníka stanovena jako plocha územní rezervy. Z povahy věci by plocha územní rezervy měla být pouze dočasným řešením do doby, než bude definitivně rozhodnuto o dalším využití takové plochy. Situace, kdy je další změnou územního plánu č. 9. uměle prodlužován stav existence plochy jako územní rezervy neúměrně ztěžuje vlastníku pozemku možnost dispozice s těmito pozemky, což výrazným způsobem vlastníka omezuje na jeho vlastnickém právu, které požívá ochrany dle ústavněprávních předpisů České republiky.

Vlastník tedy znovu opakuje, že žádá, aby Změna č. 9 zpracovávala jako změnu územního plánu zrušení vymezení plochy R 3/4 jako plochy územní rezervy a vymezovala tuto plochu jako plochu pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) s tím, že důvody k tomuto řešení dané plochy shledává následující.

2. Nevhodnost stávajícího využití plochy R3/4 jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)

Současné znění územního plánu (ve znění Změny č. 8) na str. 27 vymezuje účel využití plochy R3/4 jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) s převažujícím účelem využití „plochy pro sportovně rekreační aktivity s převažujícím přírodním charakterem předmětného území“. Dle názoru vlastníka se nejedná o vhodnou lokalitu pro takové využití, a to z následujících důvodů.

Z geografického, přírodovědného a kulturního pohledu se nejedná o nikterak cennou přírodní lokalitu, která by byla atraktivní pro rekreaci. V dané lokalitě se nevyskytuje žádná cyklostezka ani cyklotrasa a nevede zde žádná turistická trasa Klubu českých turistů, přičemž taková turistická trasa (červená trasa) se naopak této lokalitě směrem z centra města vyhýbá a je vedena jižněji do Krabčické obory. Podle výkresu č. 6 „širší vztahy“ územního plánu města se v dané lokalitě nenachází žádné regionální nebo nadregionální biocentrum funkční ani plánované k založení. To koresponduje i s nadřazenou územně plánovací dokumentací, a to Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, podle kterých (str. 51 textové části jako přílohy č. 1 opatření obecné povahy ZÚR ÚK) se v bezprostřední blízkosti již zastavěné plochy města nachází tři funkční regionální biocentra, a to bažantnice u Roudnice, Dobříňský háj (RBC 1298), Krabčická obora (RBC 1299) a Opukové stráně (RBC 016). Lze se tedy domnívat, že plochou pro sportovně rekreační využití mohou být (a jsou) již stávající vymezená biocentra a že se jedná a bude jednat o dostatečnou plochu pro obyvatele města i s ohledem na to, že podle metodik k územnímu systému ekologické stability je maximální přípustná vzdálenost mezi dvěma regionálními biocentry 8 km (viz str. 91 odůvodnění textové části jako přílohy č. 3 opatření obecné povahy ZÚR ÚK). Síť biocenter v bezprostřední blízkosti již zastavěné plochy města je tedy dostatečně hustá a snadno přístupná všem obyvatelům města.

Podle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (str. 11 textové části) se přitom stanoví jako priorita na tomto úseku podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení. Město by se tedy mělo věnovat rozvoji již existujících turistických a cyklistických tras, nikoliv tvorbě nových tras koncepčně neujasněných, protože není zřejmé, kam by z dané lokality územní rezervy R3/4 měly tyto trasy dále směřovat.

Naopak v současné době jsou směrem z centra města zavedené a hojně využívané turistické trasy (červená a modrá trasa Klubu českých turistů) vedoucí směrem k hoře Říp a Labská cyklostezka kopírující trajektorii řeky Labe, přičemž i podle zprávy o uplatňování územního plánu ze září 2016 (str. 17) a podle zprávy o uplatňování územního plánu z dubna 2018 (str. 16) se navrhuje dobudování cyklostezky po břehu Labe a dále dobudování cyklostezky směr na Doksany, tedy dobudování cyklostezek vedoucích zcela jinými směry, než je umístěna lokalita plochy R3/4.

Lze tedy shrnout, že současný způsob užití plochy jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) nereflektuje potřeby obyvatel Roudnice nad Labem. Současný způsob využití plochy jako rekreační plochy v místě, která je k tomu naprosto nevhodná, nemá pro obyvatelstvo Roudnice nad Labem žádnou přidanou hodnotu a reálný efekt. Potřeby obyvatel Roudnice nad Labem a potenciálních dalších obyvatel Roudnice nad Labem nebudou naplněny existencí reálně nevyužívané a nevyužitelné plochy rekreace, nýbrž budou naplněny a budou pro ně mít reálný dopad rozvojem města směrem k novým rezidenčním plochám pro bydlení v rodinných bodech, jak je zmíněno v další části těchto námitek.

3. Možnosti využití plochy územní rezervy R3/4 jako plochy pro bydlení v rodinných domech

Vlastník se domnívá, že z níže uvedených důvodů zde mohou být dány podmínky pro využití lokality a pozemků v této lokalitě se nacházejících jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

V první řadě je nutné uvést, že ve městě Roudnici nad Labem po dobu několika let výrazně převyšuje poptávka po kvalitním rezidenčním bydlení nabídku takového bydlení. To souvisí s transformací města z města převážně průmyslového na atraktivní město pro rezidenční bydlení. Ostatně též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v červnu 2016, aktualizována v září 2016 (str. 4) a též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracovaná v dubnu 2018 (str. 4) uvedly, že se mění charakter města z průmyslového na rezidenční město (str. 4), přičemž jako rezidenční **město byla Roudnice nad Labem charakterizována i ve Strategickém plánu rozvoje města 2016- 2025.**

Zpráva o uplatňování územního plánu ze září 2016 dále zjistila, že vznikne potřeba pro vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech o výměře 196 000 m², přičemž podle současného územního plánu jsou nyní k dispozici zastavitelné plochy o výměře 89 256 m², tedy bude potřeba vymezit cca. 107 tisíc m² dalších zastavitelných ploch pro bydlení na území města. Zpráva uvádí, že z hlediska urbanistické struktury města, která je limitována obchvatem města, je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za obchvat a nedošlo tak ke změně celkové urbanistické koncepce. Předchozí zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem z června 2014 přitom uvedla, že rozšíření této plochy pro vymezení zastavitelných ploch by muselo nutno znamenat zastavovat plochy mimo koridor obchvatu, respektive za ním.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 schválená zastupitelstvem města Roudnice nad Labem dne 18.4.2018 (str. 11) se vypořádává s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území, a s kritériem rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu. Zde zpráva uvádí, že územní plán vymezuje plochy uvnitř zastavěného území a nebo je vymezuje tak, že na toto území navazují. Plocha R3/4 tuto podmínku splňuje, protože bezprostředně navazuje na plochu uvnitř zastavěného území. Výstavbou rezidenčního bydlení v této oblasti by tedy nevznikl žádný solitérní útvar, ale naopak by došlo k funkčnímu rozšíření městské zástavby v části čtvrti Bezděkov prodloužení zástavby v ulice Krabčické a Houskovy kterou obyvatelé této čtvrti poptávají, na rozdíl od zcela nevhodné plochy pro rekreaci, kterou nyní plocha R3/4 podle návrhu Změny č. 9 územního plánu zůstává.

V konečné zprávě o uplatňování územního plánu ze září 2016 schválené usnesením č. 11/9a je dále uvedeno (str. 7), že „územní plán byl navržen jako komplexní dokument reagující na dosavadní zvyklosti obyvatel v Roudnici nad Labem tj. město s dostatkem pracovních příležitostí lehkého i těžšího průmyslu (Agrozet, válcovny), tuto tradici územní plán promítl do nedostatku ploch pro výrobu i bydlení, která ale bohužel díky majetkovým vztahům v území nejsou dosažitelné a proto je územní plán naplňován jen velmi pomalu.“ V případě, že nejsou dosažitelné žádné plochy pro bydlení, je nutné se tedy zaměřit na možnosti jejich vzniku na jiných místech, například v ploše R3/4.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 aktualizovala údaje o předpokládané potřebě pro vymezení zastavitelných ploch, když uvádí, že pro tuto funkci by mohlo být vymezeno 94,25 ha pro příštích 15 let, případě až 129,59 ha na období 20 let. Zpráva (str. 21) zcela výslovně uvádí: „Z výše uvedeného vyplývá, že v územním plánu by bylo možné vymezit další zastavitelné plochy pro bydlení.“ Zpráva též již výslovně neuvádí že z hlediska urbanistické struktury města je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za současný obchvat města.

Strategický plán rozvoje města 2016-2025 dále uvádí (bod 2.3.5., str. 12 strategického plánu), že mírný pokles obyvatel obce lze zvrátit výstavbou nových prostor k bydlení, přičemž důležitým úkolem města bude zatraktivnění města pro vysokoškolsky vzdělané obyvatele. Lze předpokládat, že vysokoškolsky vzdělané obyvatele bude lákat možnost bydlení v nových rezidenčních čtvrtích rodinných domů, které mohou vzniknout pouze v případě určení nových zastavitelných ploch bydlení bezprostředně navazujících na stávající zá-

stavbu. Atraktivita takové lokality bude spočívat zejména v dostatku prostoru oproti centru města a v relativně klidnějším prostředí. Strategický plán (str. 16) dále uvádí, že Roudnice nad Labem je ve srovnání s okresním městem Litoměřice atraktivním místem k bydlení, což prokazuje vyšší cena nemovitostí s tím, že momentálně se na trhu s pozemky připravenými k výstavbě rodinných domů nenachází žádná nabídka, přičemž za nevýhodu stávajícího stavu lze považovat značný podíl panelové zástavby.

V této souvislosti je nutné konstatovat, že na veškerých pozemcích v Roudnici nad Labem, které mohou být zastavěny výstavbou rodinných domů, probíhá prakticky ihned výstavba rodinných domů, a proto nejsou k dispozici volné nezastavěné pozemky určené pro výstavbu rodinných domů podle současného znění územního plánu. Jakékoliv okolní menší obce ve spádové oblasti Roudnice nad Labem (například Vědomice, Rohatce) nechávají budovat celé nové lokality rezidenčních čtvrtí k výstavbě rodinných domů, což je na úkor obyvatelnostního rozvoje Roudnice nad Labem. Tato situace má negativní dopad v tom směru, že se zvyšují infrastrukturní požadavky na Roudnici nad Labem jako spádového města pro tyto obce týkající se například dopravního spojení, které zůstávají neřešeny. Umožněním výstavby rodinných domů přímo v Roudnici nad Labem by tyto problémy s infrastrukturou výrazně sníženy.

SWOT analýza v otázce bydlení (strategický plán, bod 2.5.2, str. 17) i celková SWOT analýza silných a slabých stránek města (strategický plán, bod 2.9, str. 39) přitom též identifikovala jako slabou stránku města nedostatek pozemků pro výstavbu rodinných domů. Z těchto analýz strategický plán vytvořil strategický cíl č. 1 a specifický cíl č. 1.5 vytvořit vhodné podmínky pro rozvoj bydlení a zvýšit atraktivitu bydlení (bod 3.2.1.5, str. 47). Zde lze ocitovat: „Z analýzy vyplývá, že město disponuje poměrně širokým bytovým fondem, který však je třeba postupně modernizovat a nadále rozšiřovat. Dobrá dostupnost Prahy přináší vyšší zájem o bydlení ve městě, proto je třeba vytvořit více stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů prostřednictvím změny územního plánu.“

Z výše uvedeného vyplývá, že je zde hmatatelná potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech, neboť to nabourá značný podíl panelové zástavby a má nepoměrně lepší předpoklady, aby přilákala do města vysokoškolsky vzdělané obyvatele, než jiné formy bydlení jako například bydlení v panelových bytech.

Není přitom možné, aby byla tato potřeba naplněna jiným způsobem, než změnou ploch, které nyní nejsou určeny pro bydlení v rodinných domech a to zejména na plochách, které nejsou intenzivně zemědělsky využívány a to naše pozemky v ploše R3/4 splňují a tím pádem je možné tuto potřebu realizovat zrušením vymezení plochy R 3/4 jako plochy územní rezervy a vymezit tuto plochu jako plochu pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).

Tuto změnu také podporuje USK -ORP Roudnice n/L kde v části karty obcí na str. 105, 106 jsou následující doporučení –

- nerozšiřovat zástavbu města za obchvatem směrem na Krábčice
- směrem na Krábčice podpořit rozvoj aktivit krátkodobé rekreace atd.
- území jihovýchodně nezastavovat výškovými objekty atd.
- novou zástavbu nelokalizovat do přírodních ploch v jihovýchodní části území tj. ve směru na vrch Hostěraz a Krábčickou oboru za obchvatem. Zachovat zde plochy s funkcí přírodní a sportovně rekreační atd.

Plocha R3/4 se nachází severovýchodně za obchvatem v části obce Bezděkov směrem na Dobřín, Předonín a Kalešov a je od Krábčické obory oddělena bývalou skládkou za Vrchlábkou a vrchem Hostěraz.

Požadujeme aby změna č. 9. také respektovala závěry USK – ORP Roudnice n/L ze dne 19.12.2018 při zpracovávání nového ÚP ve změně č. 9.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že plocha našich pozemků v ploše R3/4 není vhodná pro využití pro rekreaci a sportovní aktivity občanů města Roudnice, naopak nic nebrání tuto plochu změnit na plochu pro bydlení BI.

4. Nejednoznačnost textu návrhu Změny č. 9.

Dále vlastník namítá, že není jednoznačné a vzájemně souladné znění textu návrhu Změny č. 9 s odůvodněním tohoto návrhu. V úplném znění územního plánu ve znění Změny č. 9 (str. 57 až 59) odůvodnění jsou dvě rubriky Plochy územních rezerv, kde na str. 57 jsou pod rubrikou Plocha územních rezerv uvedeny jako plochy územní rezervy R3/4 RN, R3/10 SM-M a R3/11 DI-S a zároveň na str. 59 jsou pod rubrikou Plocha územních rezerv uvedeny jako plochy územní rezervy R3/10 SM-M a R3/18 BLOV,ZV SM-VR.

Z tohoto znění tedy není vůbec jednoznačné, zda tedy pozemku vlastníků umístěné v ploše nyní označené jako R3/4 nadále zůstávají jako plocha územní rezervy, či nikoliv. Všechny části návrhu Změny č. 9, tj. jak normativní text změny opatření obecné povahy, tak odůvodnění návrhu změny opatření obecné povahy včetně úplného znění opatření obecné povahy po zapracování navržené změny by měly být vzájemně souladné a jednoznačné, jinak není zajištěna právní jistota vlastníků dotčených pozemků a všech dalších adresátů územního plánu.

5. Stanovisko vlastníka -

Ze shora uvedených důvodů vlastník uvádí –

- nesouhlasí se současným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po Změny č. 9 . –

Vlastník požaduje, aby Změna č.9. řešila způsob využití plochy nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhuje následující variantní řešení, které by Změna č. 9. měla obsahovat:

a) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy na našich pozemcích p.č. 4030/1, 4030,8, 4030,9, 4030/10, 4030/11, 4029/1.

Dále na sousedních p.p.č.4052/6,4052/7,4052/3,4052/1,12,13,16,17, 4047/2,3,4052/20, 4028/1.

Na uvedených pozemcích provést změnu způsobu užití plochy jako plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).

b) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy na těchto pozemcích p.č. 4030/1,4030,8, 4030,9, 4030/10, 4030/11, 4029/1,4052/6,4052/7,4052/3,4052/1,12,13,16,17, 4047/2,3,4052/20,4028/1.

c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a provést změnu způsobu užití na plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) na ostatních pozemcích. plochy R3/4, mimo p.p.č uvedených v bodě a) a b).

d) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a v další diskuzi v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda o budoucím určení způsobu užití této plochy.

Nakonec vlastník konstatuje, že dosud využívá jen všech dostupných zákonných prostředků k prosazení svých vlastnických práv a pokud nebudou podle těchto zákonů také posuzovány, bude vlastník nucen použít i jiné právní kroky.

POHONA PH s.r.o, Roudnice nad Labem zast. jednatelem Bohumilem Svobodou

Námítky proti návrhu územního plánu Roudnice nad Labem po Změny č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

společnost POHONA PH s.r.o., IČO: 63146304, se sídlem Třída T.G. Masaryka 1502, 413 01 Roudnice nad Labem zastoupena jednatelem Bohumilem Svobodou.

Jako vlastník pozemků p.č. 2960/3, 2960/28, 3177, 3176 v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem zapsaných na LV č. 3401 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, dále jako „vlastník“

tímto podává podle § 52 odst. 2 stavebního zákona následující –

- námitky proti návrhu územního plánu Roudnice nad Labem po Změny č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území) s následujícím odůvodněním:

Jako vlastníků pozemků jsme dotčeni zveřejněným návrhem územního plánu Roudnice n/L po Změně č. 9. v lokalitě Z64 (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území).

Vlastník namítá, že v návrhu územního plánu po Změně č.9 není plocha Z64 znovu řešena:

1. Z hlediska dopravního napojení,
2. Z hlediska napojení vody a kanalizace
3. Z hlediska napojení plynu
4. Z hlediska napojení na elektrickou energii
5. Na Z64 se nachází vedení VN 22 KV, které je třeba přeložit mimo zastavitelnou plochu OV-K

Plocha Z64 je v ÚP vedená jako zastavitelná OV-K od vydání nového ÚP Roudnice n/L v roce 2008, ani změnou č. 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., a ani v návrhu ÚP po změně č. 9. nebyla tato plocha z výše uvedených námitek řešena.

Stanovisko vlastníka -

Ze shora uvedených důvodů vlastník uvádí – nesouhlasí se současným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po Změně č. 9 .

Vlastník požaduje, aby byla plocha Z64 v novém ÚP Roudnice n/L po Změna č. 9. vyřešena dle výše uvedených námitek a podle zásad plánování při zpracování ÚP ve znění paragrafů a ustanovení zákona 183/2006 sb.

Návrh na rozhodnutí o námitce: námitka se odmítá

Odůvodnění: námitka se nevztahuje k řešenému území písemnost nazvaná „Námitky proti návrhu Změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)“, se týkají požadavku na vlastníci požadují, aby Změna č. 9 řešila způsob využití plochy nyní označené jako Z64.

Vlastník namítá, že v návrhu územního plánu po Změně č.9 není plocha Z64 znovu řešena:

1. Z hlediska dopravního napojení,
2. Z hlediska napojení vody a kanalizace
3. Z hlediska napojení plynu
4. Z hlediska napojení na elektrickou energii
5. Na Z64 se nachází vedení VN 22 KV, které je třeba přeložit mimo zastavitelnou plochu OV-K

Plocha Z64 je v ÚP vedená jako zastavitelná OV-K od vydání nového ÚP Roudnice n/L v roce 2008, ani změnou č. 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., a ani v návrhu ÚP po změně č. 9. nebyla tato plocha z výše uvedených námitek řešena.

Stanovisko vlastníka -

Ze shora uvedených důvodů vlastník uvádí –

- nesouhlasí se současným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po Změně č. 9 . –

Vlastník požaduje, aby byla plocha Z64 v novém ÚP Roudnice n/L po Změna č. 9. vyřešena dle výše uvedených námitek a podle zásad plánování při zpracování ÚP ve znění paragrafů a ustanovení zákona 183/2006 sb

Z uvedeného je zcela zřejmé, že písemné podání není podle zákona námitkou k projednávání dokumentaci a k němuž bylo možné podle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona námitky a připomínky uplatňovat. Námitku, která v této etapě nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně, pořizovatel odmítá.

9) M.P., J.P., L.P., ze dne 23.5.2019, MURCE/19697/2019

Námítky proti návrhu Změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

Paní Monika Puršlová....jako vlastník pozemků pč. 4047/3, p.č. 4052/1, p.č. 4052/12, p.č. 4052/13 a p.č. 4052/17 v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem zapísaných na LV č. 6382 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice a Jaroslav Pavelka a Libuše Pavelková.....jako vlastníci pozemků pč. 4052/6, p.č. 4052/11 v katastrálním území Roudnice nad Labem- LV č. 4729

Jaroslav Pavelka a Libuše Pavelková.....jako vlastníci pozemků pč. 4052/5 v katastrálním území Roudnice nad Labem- LV č. 1298 dále společně jako „vlastníci“

tímto podávají podle § 52 odst. 2 stavebního zákona následující

námítky proti návrhu Změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

s následujícími odůvodněními:

Uvedené osoby jsou vlastníky pozemků nacházející se v ploše označené dle platného územního plánu Roudnice nad Labem ve znění Změny č. 8 jako plocha územní rezervy R3/4, přičemž vlastníci jsou dotčeni zveřejněným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území).

1. Procesní otázky a zachování zásady rovnosti

Paní Monika Puršlová společně s panem Jaroslavem Pavelkou a paní Libuší Pavelkovou podali již dne 31.5.2013 orgánu územního plánování návrh na pořízení změny územního plánu týkající se mimo jiné pozemků na LV č. 6382 s návrhem na změnu plochy pozemků na plochy bydlení v rodinných domech. Orgán územního plánu odpověděl svým dopisem ze dne 11.3.2014, č.j. MURCE/8989/2014 v němž uvedl, že žádost o změnu územního plánu bude předložena zastupitelstvu obce až po vydání všech rozpracovaných změn, tj. změn č. 3 až č. 7. nyní byly již tyto změny vydány, avšak o žádosti nebylo rozhodováno ani ve Změně č. 8, jak uvedl orgán územního plánování dopisem č.j. MURCE/4642/2016 ze dne 9.2.2016 ani v současném návrhu Změny č. 9. Vlastníci tedy namítají, že v návrhu Změny č. 9 územního plánu opětovně není tento návrh zapracován ani zde není žádné odůvodnění toho, že nejsou zde důvody pro změnu využití plochy, v níž se výše uvedené pozemky vlastníků nachází, přestože již nejsou žádné překážky, které by přijetí takového rozhodnutí po věcné stránce bránily.

Rozhodování o dalším využití této plochy je podle současného znění územního plánu podmíněno zpracováním územní studie, k čemuž již ovšem došlo. Vlastníci v minulosti opakovaně navrhovali zpracování územní studie týkající se dalšího využití pozemků v jejich vlastnictví umístěných v ploše územní rezervy R3/4, a to návrhem ze dne 3.10.2016. Na tento návrh reagovala rada obce svým usnesením č. 645/2016, kterým vzala na vědomí žádosti o pořízení územní studie na ploše územní rezervy R3/4 a požadovala prověřit možnosti zpracování územní studie pro jinou než rezervovanou funkci (rezervovanou funkcí je podle územního plánu rekreace na plochách přírodních

Následně žádali vlastníci v zastoupení JUDr. Tomáše Doležala, advokáta opětovně návrhem ze dne 28.3.2017 o pořízení územní studie lokality R3/4, na což obdrželi reakci orgánu územního plánování dopisem ze dne 4.5.2017, č.j. MURCE/13724/2017, v němž orgán uvedl, že je dána podmínka zpracování územní studie pořizované z vlastního podnětu a informoval, že se orgán územního plánování zabývá pořízením Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem, jehož součástí je územní studie na lokalitu R 3/4. Dle registračního listu územní studie s číslem (kódem) 94378297 byla tato územní studie schválena dne 19.12.2018 a záznam o tom proveden dne 12.2.2019. Územní studie tedy již byla zpracována.

Vlastníci tady namítají, že návrh Změny č. 9 územního plánu vůbec neřeší návrh vlastníků na změnu využití plochy, v níž se jejich pozemky nacházejí, v minulosti již podaný, ač k věčnému rozhodování o takovém záměru jsou již splněny po zpracování územní studie všechny předpoklady. Situace, kdy se rozhoduje v návrhu Změny č. 9 o dalších návrzích jiných subjektů, které byly vzneseny až po návrhu vlastníků, podle názoru vlastníků odporuje zásadě rovného zacházení tím důrazněji, pokud plocha zahrnující pozemky vlastníků stanovena jako plocha územní rezervy. Požadavek na zásadu rovného zacházení v územním plánu akcentuje i judikatura Nejvyššího státního soudu, viz usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120 (zveřejněný pod č. 1910/2009 Sb. NSS):

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. SŘS, je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Z povahy věci by plocha územní rezervy měla být pouze dočasným řešením do doby, než bude definitivně rozhodnuto o dalším využití takové plochy. Situace, kdy je další změnou územního plánu č. 9 uměle prodlužován stav existence plochy jako územní rezervy neúměrně ztěžuje vlastníkům pozemků možnost dispozice s těmito pozemky, což výrazným způsobem vlastníky omezuje na jejich vlastnickém právu, které používá ochrany dle ústavněprávních předpisů České republiky. V této souvislosti je nutné poukázat na znění § 43 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého v případě podmínění rozhodování o změnách v území územní studií musí být součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro její vložení do evidence územně plánovací činnosti. Marným uplynutím lhůty přitom omezení změn v území zaniká.

Nutno dodat, že v nyní účinném znění územního plánu (ve znění Změny č. 8) vůbec nejsou uvedeny žádné podmínky a lhůta pro pořízené územní studie. Nicméně, územní studie již pořízena byla, a proto již odpadly důvody k tomu, aby bylo podmíněno rozhodování o změnách v území plochy R3/4 pořízením územní studie, neboť územní studie již pořízena byla.

Vlastníci tedy znovu opakují, že žádají, aby Změna č. 9 zapracovávala jako změnu územního plánu zrušení vymezení plochy R3/4 jako plochy územní rezervy a vymezovala tuto plochu jako plochu pro bydlení v rodinných domech- městské a příměstské (BI) s tím, že důvody k tomuto řešení dané plochy shledávají následující.

2. Nevhodnost stávajícího využití plochy R3/4 jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)

Současné znění územního plánu (ve znění Změny č. 8) na str. 27 vymezuje účel využití plochy R3/4 jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) s převažujícím účelem využití „plochy pro sportovně rekreační aktivity a převažujícím přírodním charakterem předmětného území. Dle názoru vlastníků se nejedná o vhodnou lokalitu pro takové využití, a to z následujících důvodů.

Z geografického, přírodovědného a kulturního pohledu se nejedná o nikterak cennou přírodní lokalitu, která by byla atraktivní pro rekreaci. V dané lokalitě se nevyskytuje žádná cyklostezka ani cyklotrasa a nevede zde žádná turistická trasa Klubu českých turistů, přičemž taková turistická trasa (červená trasa) se naopak této lokalitě směrem z centra města vyhýbá a je vedena jižněji do Krabčické obory.

Podle výkresu č. 6 „širší vztahy“ územního plánu města se v dané lokalitě nenachází žádné regionální nebo nadregionální biocentrum funkční ani plánované k založení. To koresponduje i s nadřazenou územně plánovací dokumentací, a to Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, podle kterých (str. 51 textové části jako přílohy č. 1 opatření obecné povahy ZÚR ÚK) se v bezprostřední blízkosti již zastavěné plochy města nachází tři funkční regionální biocentra, a to bažantnice u Roudnice, Dobříňský háj (RBC 1298), Krabčická

obora (RBC 1299) a Opukové stráně (RBC 016). Lze se tedy domnívat, že plochou pro sportovně rekreační využití mohou být a jsou již stávající vymezená biocentra a že se jedná a bude jednat o dostatečnou plochu pro obyvatele města i s ohledem na to, že podle metodik k územnímu systému ekologické stability je maximální přípustná vzdálenost mezi dvěma regionálními biocentry 8 km (viz str. 91 odůvodnění textové části jako přílohy č. 3 opatření obecné povahy ZÚR ÚK). Sít biocenter v bezprostřední blízkosti již zastavěné plochy města je tedy dostatečně hustá a snadno přístupná všem obyvatelům města.

Podobná situace je i ohledně případné cyklostezky nebo lyžařských tras, které jsou též podle územního plánu v dané lokalitě vedeny jako přípustné využití podle str. 27 textové části územního plánu města ve znění Změny č. 8. Cyklistická doprava se má podle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje soustřeďovat na koridor cyklostezky „Labská cyklostezka“ s trasou Roudnice nad Labem- Štětí, tedy směřovanou z centra města na severovýchodní trasu, tedy na opačnou stranu, než je orientována daná lokalita směrem z centra, tj. na jižní až jihovýchodní stranu.

Podle zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (str. 11 textové části) se přitom stanoví jako priorita na tomto úseku podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení. Město by se tedy mělo věnovat rozvoji již existujících turistických a cyklistických tras, nikoliv tvorbě nových tras koncepčně neujasněných, protože není zřejmé, kam by z dané lokality územní rezervy R3/4 měly tyto trasy dále směřovat.

Naopak v současné době jsou směrem z centra města zavedené a hojně využívané turistické trasy (červená a modrá trasa Klubu českých turistů) vedoucí směrem k hoře Říp a Labská cyklostezka kopírující trajektorii řeky Labe, přičemž i podle zprávy o uplatňování územního plánu ze září 2016 (str. 17) a podle zprávy o uplatňování územního plánu z dubna 2018 (str. 16) se navrhuje dobudování cyklostezky po břehu Labe a dále dobudování cyklostezky směr na Doksany, tedy dobudování cyklostezek vedoucích zcela jinými směry, než je umístěna lokalita plochy R3/4.

Lze tedy shrnout, že současný způsob užití plochy jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) nereflexuje potřeby obyvatel Roudnice nad Labem. Současný způsob využití plochy jako rekreační plochy v místě, která je k tomu naprosto nevhodná, nemá pro obyvatelstvo Roudnice nad Labem žádnou přidanou hodnotu a reálný efekt. Potřeby obyvatel Roudnice nad Labem nebudou naplněny existencí reálně využívané plochy rekreace, nýbrž budou naplněny a budou pro ně mít reálný dopad rozvojem města směrem k novým rezidenčním plochám pro bydlení v rodinných domech, jak je zmíněno v další části těchto námitek.

3. Možnosti využití plochy územní rezervy R3/4 jako plochy pro bydlení v rodinných domech

Vlastníci se domnívají, že z níže uvedených důvodů zde mohou být dány podmínky pro využití lokality a pozemků v této lokalitě se nacházejících jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

V první řadě je nutné uvést, že ve městě Roudnici nad Labem po dobu několika let výrazně převyšuje poptávka po kvalitním rezidenčním bydlením nabídku takového bydlení. To souvisí s transformací města z města převážně průmyslového na atraktivní město pro rezidenční bydlení. Ostatně též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v červnu 2016, aktualizována v září 2016 (str.4) a též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v dubnu 2018 (str.4) uvedly, že se mění charakter města z průmyslového na rezidenční město (str. 4), přičemž jako rezidenční město byla Roudnice nad Labem charakterizována i ve Strategickém plánu rozvoje města 2016-2025.

Zpráva o uplatňování územního plánu ze září 2016 dále zjistila, že vznikne potřeba pro vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech o výměře 196 000 m², při-

čemž podle současného územního plánu jsou nyní k dispozici zastavitelné plochy o výměře 89 256 m², tedy bude potřeba vymezit cca 107 tisíc m² dalších zastavitelných ploch pro bydlení na území města. Zpráva uvádí, že z hlediska urbanistické struktury města, která je limitována obchvatem města, je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za obchvat a nedošlo tak ke změně celkové urbanistické koncepce. Předchozí zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem z června 2014 přitom uvedla, že rozšíření této plochy vymezení zastavitelných ploch by muselo nutno znamenat zastavovat plochy mimo koridor obchvatu, respektive za ním.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 schválená zastupitelstvem města Roudnice nad Labem dne 18.4.2018 (str.11) se vypořádává s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území, a s kritériem rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu. Zde zpráva uvádí, že územní plán vymezuje plochy uvnitř zastavěného území a nebo je vymezuje tak, že na toto území navazují. Plocha R3/4 tuto podmínku splňuje, protože bezprostředně navazuje na plochu uvnitř zastavěného území. Výstavbou rezidenčního bydlení v této oblasti by tedy nevznikl žádný soliterní útvar, ale naopak by došlo k funkčnímu rozšíření městské zástavby v části čtvrti Bezděkov prodloužení zástavby v ulici Krabčické a Houskovy kterou obyvatelé této čtvrti poptávají, na rozdíl od zcela nevhodné plochy pro rekreaci, kterou nyní plocha R3/4 podle návrhu Změny č. 9 územního plánu zůstává.

V konečné zprávě o uplatňování územního plánu ze září 2016 schválené usnesením č. 11/9a je dále uvedeno (str. 7), že „územní plán byl navržen jako komplexní dokument reagující na dosavadní zvyklosti obyvatel v Roudnici nad Labem tj. město s dostatkem pracovních příležitostí lehkého i těžšího průmyslu (Agrozet, válcovny), tuto tradici územní plán promítl do nedostatku ploch pro výrobu i bydlení, která ale bohužel díky majetkovým vztahům v území nejsou dosažitelné a proto je územní plán naplňován jen velmi pomalu.“ V případě, že nejsou dosažitelné žádné plochy pro bydlení, je nutné se tedy zaměřit na možnosti jejich vzniku na jiných místech, například v ploše R3/4.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 aktualizovala údaje o předpokládané potřebě pro vymezení zastavitelných ploch, když uvádí, že pro tuto funkci by mohlo být vymezeno 94,25 ha pro příštích 15 let, případně až 129,59 ha na období 20 let. Zpráva (str. 211) zcela výslovně uvádí: „Z výše uvedeného vyplývá, že v územním plánu by bylo možné vymezit další zastavitelné plochy pro bydlení.“

Zpráva též již vysloveně neuvádí, že z hlediska urbanistické struktury města je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za současný obchvat města.

Strategický plán rozvoje města 2016-2025 dále uvádí (bod 2.3.5., str. 12 strategického plánu), že mírný pokles obyvatel obce lze zvrátit výstavbou nových prostor k bydlení, přičemž důležitým úkolem města bude zatraktivnění města pro vysokoškolsky vzdělané obyvatele. Lze předpokládat, že vysokoškolsky vzdělané obyvatele bude lákat možnost bydlení v nových rezidenčních čtvrtích rodinných domů, které mohou vzniknout pouze v případě určení nových zastavitelných ploch bydlení bezprostředně navazujících na stávající zástavbu. Atraktivita takové lokality bude spočívat zejména v dostatku prostoru oproti centru města a v relativně klidnějším prostředí. Strategický plán (str. 16) dále uvádí, že Roudnice nad Labem je ve srovnání s okresním městem Litoměřice atraktivním místem k bydlení, což prokazuje vyšší cena nemovitostí s tím, že momentálně se na trhu s pozemky připravenými k výstavbě rodinných domů nenachází žádná nabídka, přičemž za nevýhodu stávajícího stavu lze považovat značný podíl panelové zástavby.

V této souvislosti je nutné konstatovat, že na veškerých pozemcích v Roudnici nad Labem, které mohou být zastavěny výstavbou rodinných domů, probíhá prakticky ihned výstavba rodinných domů, a proto nejsou k dispozici volné nezastavěné pozemky určené pro výstavbu rodinných domů podle současného znění územního plánu. Jakékoliv okolní menší

obce ve spádové oblasti Roudnice nad Labem (například Vědomice, Rohatce) nechávají budovat celé nové lokality rezidenčních čtvrtí k výstavbě rodinných domů, což je na úkor obyvatelnostního rozvoje Roudnice nad Labem. Tato situace má negativní dopad v tom směru, že se zvyšují infrastrukturní požadavky na Roudnici nad Labem jako spádového města pro tyto obce týkající se například dopravního spojení, které zůstávají neřešeny. Umožněním výstavby rodinných domů přímo v Roudnici nad Labem ty byly tyto problémy s infrastrukturou výrazně sníženy.

SWOT analýza v otázce bydlení (strategický plán, bod 2.5.2, str. 17) i celková SWOT analýza silných a slabých stránek města (strategický plán, bod 2.9, str. 39) přitom též identifikovala jako slabou stránku města nedostatek pozemků pro výstavbu rodinných domů. Z těchto analýz strategický plán vytvořil strategický cíl č. 1 a specifický cíl č. 1.5 vytvořit vhodné podmínky pro rozvoj bydlení a zvýšit atraktivitu bydlení (bod 3.2.1.5, str. 47). Zde lze ocitovat: „Z analýzy vyplývá, že město disponuje poměrně širokým bytovým fondem, který však je třeba postupně modernizovat a nadále rozšiřovat. Dobrá dostupnost Prahy přináší vyšší zájem o bydlení ve městě, proto je třeba vytvořit více stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů prostřednictvím změny územního plánu.“

Z výše uvedeného vyplývá, že je zde hmatatelná potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech, neboť to nabourá značný podíl panelové zástavby a má nepoměrně lepší předpoklady, aby přilákala do města vysokoškolsky vzdělané obyvatele, než jiné formy bydlení jako například bydlení v panelových bytech.

Není přitom možné, aby byla tato potřeba naplněna jiným způsobem, než změnou ploch, které nyní nejsou určeny pro bydlení v rodinných domech, přičemž dle názoru vlastníků je možné tuto potřebu realizovat zrušením vymezení plochy R 3/4 jako plochy územní rezervy a vymežit tuto plochu jako plochu pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).

Je nutné opětovně poukázat na výše uvedené usnesení rozšířené senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7.2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120 o nutnosti, aby územní plán přijal řešení nediskriminační a neobsahující prvky libovůle. Takové znaky ovšem lze v případě návrhu změny č. 9 územního plánu shledat, když tato změna nově vymezuje zastavitelné plochy o plochu územní rezervy R9/18, jejíž „hlavní náplní je bydlení doplnění vzhledem k jejímu umístění a rozsahu plochami smíšenými, nezbytné občanského vybavení a veřejných prostranství s významným podílem zeleně k rekreačnímu využití obyvatel...“ (viz str. 2 Změny č. 9).

V případě rozhodování o změně způsobu užití plochy R9/18 lze tedy prakticky totožnou situaci jako u plochy R3/4. V tomto případě Změna č. 9 navrhuje, aby byla zastavitelná plocha rozšířena o tuto plochu R 9/18 za účelem výstavby staveb pro bydlení, ač je nutné uvést, že změna této plochy na plochu pro bydlení by znamenala značné investice a nutnost obstarání velkého množství administrativních povolení souvisejících s tím, že přes tuto plochu vede trasa VTL plynovodu, jak ostatně konstatuje Změna č. 9 (str. 4). Změna plochy R/34 žádné takové investice nevyžaduje, neboť žádnou takovou stavbou infrastruktury není zatížena a existuje zde i veřejná infrastruktura propojení trasy pro pěší směrem z centra města.

Je tak nutné uvést, že Změna č. 9 u srovnatelných možností (změna plochy R9/18 a změna plochy R3/4) u jedné možnosti (R9/18) připouští za určitých podmínek změnu užití plochy na plochu určenou pro bydlení, přestože je podmíněna nákladnou přeložkou VTL plynovodu, zatímco u druhé možnosti (R3/4) vůbec tuto možnost nezmiňuje a neuvažuje o ní vůbec, ač v minulosti návrhy na takovou změnu ve využití území vlastníci vznášeli. Takový postup je nutno považovat za diskriminační a s prvky libovůle, tj. za postup, který dle výše uvedeného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu může vést k nezákonnosti této Změny č. 9 územního plánu.

4. Nejednoznačnost textu návrhu Změny č. 9.

Dále vlastníci namítají, že není jednoznačné a vzájemně souladné znění textu návrhu Změny č. 9 s odůvodněním tohoto návrhu. V úplném znění územního plánu ve znění Změny č. 9 (str. 57 až 59) odůvodnění jsou dvě rubriky Plochy územních rezerv, kde na str. 57 jsou pod rubrikou Plocha územních rezerv uvedeny jako plochy územní rezervy R3/4 RN, R3/10 SM-M a R3/11 DI-S a zároveň na str. 59 jsou pod rubrikou Plocha územních rezerv uvedeny jako plochy územní rezervy R3/10 SM-M a R3/18 BLOV,ZV SM-VR.

Z tohoto znění tedy není vůbec jednoznačné, zda tedy pozemku vlastníků umístěné v ploše nyní označené jako R3/4 nadále zůstávají jako plocha územní rezervy, či nikoliv. Z důvodu uvedených v bodě 1. těchto námitek vlastníci mají za to, že pominuly jakékoliv důvody toho, aby rozhodování o změně v území této plochy bylo nadále podmiňováno zpracováním územní studie, pokud již tato územní studie byla zpracována.

Všechny části návrhu Změny č. 9, tj. jak normativní text změny opatření obecné povahy, tak odůvodnění návrhu změny opatření obecné povahy včetně úplného znění opatření obecné povahy po zapracování navržené změny by měly být vzájemně souladné a jednoznačné, jinak není zajištěna právní jistota vlastníků dotčených pozemků a všech dalších adresátů územního plánu.

5. Stanovisko vlastníka -

Ze shora uvedených důvodů vlastníci uvádí, že nemohou souhlasit se současným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem.

Vlastníci požadují, aby Změna č. 9 řešila způsob využití plochy nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhuje následující variantní řešení, které by Změna č. 9 měla obsahovat:

- a) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy změnu způsobu užití plochy jako plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)
- b) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy,
- c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a ponechání stávajícího způsobu užití plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN),
- d) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a další diskuze v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda o budoucím určení způsobu užití této plochy.

Z uvedeného je zcela zřejmé, že písemné podání není podle zákona námítkou k projednávané dokumentaci a k němuž bylo možné podle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona námítky a připojinky uplatňovat. Námítku, která v této etapě nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně, pořizovatel odmítá.

Návrh na rozhodnutí o námítce: námítka se odmítá

Odůvodnění: námítka se nevztahuje k řešenému území písemnost nazvaná „Námítky proti návrhu Změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)“, se týká požadavku na vlastníci požadují, aby Změna č. 9 řešila způsob využití plochy nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhuje následující variantní řešení, které by Změna č. 9 měla obsahovat:

- a) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy změnu způsobu užití plochy jako plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)
- b) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy,
- c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a ponechání stávajícího způsobu užití plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN),
- d) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a další diskuze v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda o budoucím určení způsobu užití této plochy.

Z uvedeného je zcela zřejmé, že písemné podání není podle zákona námitkou k projednávání dokumentací a k němuž bylo možné podle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona námitky a připomínky uplatňovat. Námitku, která v této etapě nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně, pořizovatel odmítá.

10) T.Č., ze dne 27.5.2019, MURCE/20209/2019

Námitky proti návrhu územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

Já níže podepsaný

1. Jako vlastník pozemků p.č. 4052/7 a p.č. 4052/18 zapsaných na LV č. 4730 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, dále jako „vlastník“
2. Jako 1/2 vlastník pozemků p.č. 4030/7 a p.č. 1030/12, p.č. 4052/6 a p.č. 4130/8 zapsaných na LV č. 1298 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, dále jako „vlastník“

tímto podávám podle § 52 odst. 2 stavebního zákona následující námitky proti návrhu územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území) s následujícím odůvodněním:

Jako vlastník pozemku nacházejícího se v ploše označené dle platného územního plánu Roudnice nad Labem ve znění Změny č. 8 jako plocha územní rezervy R3/4, přičemž jako vlastník jsem dotčen zveřejněným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území).

Jako vlastník namítám, že v návrhu územního plánu po změně č. 9. není plocha R3/4 znovu řešena, přesto, že R3/4 byla zřízena již změnou č. 3 už v roce 2015. Nebyla řešena ani změnou ÚP č. 4., 5., 6., 7., a 8., Dále namítám, že ani návrh územního plánu po změně č. 9. vůbec neřeší změnu využití plochy, v níž se mé pozemky nacházejí, přesto, že z povahy věci by plocha územní rezervy měla být pouze dočasným řešením, než bude následně rozhodnuto o nové využití takové plochy.

Situace, kdy je další změnou územního plánu změnou č. 9 uměle prodlužován stav existence plochy jako územní rezervy neúměrně ztěžuje mě i všem vlastníkům pozemků možnost dispozice s těmito pozemky, což výrazným způsobem vlastníky omezuje na jejich vlastnickém právu, které používá ochrany dle ústavněprávních předpisů České republiky.

Vlastník tedy žádá, aby Změna č. 9 zapracovávala jako změnu územního plánu zrušení vymezení plochy R3/4 na mém pozemku jako plochy územní rezervy z důvodů nevhodnosti navrhovaného využití plochy R3/4 jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)

Dle mého názoru se nejedná o vhodnou lokalitu pro takové využití, a to z následujících důvodů.

Z geografického, přírodovědného a kulturního pohledu se nejedná o nikterak cennou přírodní lokalitu, která by byla atraktivní pro rekreaci. V dané lokalitě se nevyskytuje žádná cyklostezka ani cyklotrasa a nevede zde žádná turistická trasa Klubu českých turistů, přičemž taková turistická trasa (červená trasa) se naopak této lokalitě směrem z centra města vyhýbá a je vedena jižněji do Krabčické obory.

Podobné situace je i ohledně případné cyklostezky nebo lyžařských tras, které jsou též podle územního plánu v dané lokalitě vedeny jako přípustné. Cyklistická doprava se má podle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje soustřeďovat na koridor cyklostezky „Labská cyklostezka“ s trasou Roudnice nad Labem-Štětí, tedy směřovanou z centra města na severovýchodní trasu, tedy na opačnou stranu, než je orientována daná lokalita směrem z centra, tj. na jižní až jihovýchodní stranu. Město by se tedy mělo věnovat rozvoji již existujících turistických a cyklistických tras, nikoliv tvorbě nových tras koncepčně neujasněných, protože není zřejmé, kam by z dané lokality územní rezervy R3/4 měly tyto trasy dále směřovat.

Naopak tato lokality územní rezervy R3/4 je dle mého názoru vhodná jako plocha pro bydlení v rodinných domech, proto navrhuji změnit můj pozemek uvedený v ploše R3/4 na plochy využití jako plochy zástavby B1.

Jako vlastník se domnívám, že z níže uvedených důvodů jsou zde dány podmínky pro využití lokality a pozemků v této lokalitě se nacházejících jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

V první řadě je nutné uvést, že ve městě Roudnici nad Labem po dobu několika let výrazně převyšuje poptávka po kvalitním rezidenčním bydlením nabídku takového bydlení. To souvisí s transformací města z města převážně průmyslového na atraktivní město pro rezidenční bydlení. Ostatně též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v červnu 2016, aktualizována v září 2016 (str.4) a též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v dubnu 2018 (str.4) uvedly, že se mění charakter města z průmyslového na rezidenční město (str. 4), přičemž jako rezidenční město byla Roudnice nad Labem charakterizována i ve Strategickém plánu rozvoje města 2016-2025.

Zpráva o uplatňování územního plánu ze září 2016 dále zjistila, že vznikne potřeba pro vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech o výměře 196 000 m², přičemž podle současného územního plánu jsou nyní k dispozici zastavitelné plochy o výměře 89 256 m², tedy bude potřeba vymezit cca 107 tisíc m² dalších zastavitelných ploch pro bydlení na území města. Zpráva uvádí, že z hlediska urbanistické struktury města, která je limitována obchvatem města, je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za obchvat a nedošlo tak ke změně celkové urbanistické koncepce. Předchozí zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem z června 2014 přitom uvedla, že rozšíření této plochy vymezení zastavitelných ploch by muselo nutno znamenat zastavovat plochy mimo koridor obchvatu, respektive za ním.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 schválená zastupitelstvem města Roudnice nad Labem dne 18.4.2018 (str.11) se vypořádává s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území, a s kritériem rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu. Zde zpráva uvádí, že územní plán vymezuje plochy uvnitř zastavěného území a nebo je vymezuje tak, že na toto území navazují. Plocha R3/4 tuto podmínku splňuje, protože bezprostředně navazuje na plochu uvnitř zastavěného území. Výstavbou rezidenčního bydlení v této oblasti by tedy nevznikl žádný soliterní útvar, ale naopak by došlo k funkčnímu rozšíření městské zástavby v části čtvrti Bezděkov prodloužení zástavby v ulici Krabčické a Houskovy kterou obyvatelé této čtvrti poptávají, na rozdíl od zcela nevhodné plochy pro rekreaci, kterou nyní plocha R3/4 podle návrhu Změny č. 9 územního plánu zůstává.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 aktualizovala údaje o předpokládané potřebě pro vymezení zastavitelných ploch, když uvádí, že pro tuto funkci by mohlo být vymezeno 94,25 ha pro příštích 15 let, případně až 129,59 ha na období 20 let. Zpráva (str. 211) zcela výslovně uvádí: „Z výše uvedeného vyplývá, že v územním plánu by bylo možné vymezit další zastavitelné plochy pro bydlení.“

Zpráva též již vysloveně neuvádí, že z hlediska urbanistické struktury města je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za současný obchvat města.

V této souvislosti je nutné konstatovat, že na veškerých pozemcích v Roudnici nad Labem, které mohou být zastavěny výstavbou rodinných domů, probíhá prakticky ihned výstavba rodinných domů, a proto nejsou k dispozici volné nezastavěné pozemky určené pro výstavbu rodinných domů podle současného znění územního plánu. Jakékoliv okolní menší obce ve spádové oblasti Roudnice nad Labem (například Vědomice, Rohatce) nechávají budovat celé nové lokality rezidenčních čtvrtí k výstavbě rodinných domů, což je na úkor rozvoje Roudnice nad Labem.

Proto je třeba vytvořit více stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů prostřednictvím změny územního plánu.“

Není přitom možné, aby byla tato potřeba naplněna jiným způsobem, než změnou ploch, které nyní nejsou určeny pro bydlení v rodinných domech a to zejména na plochách, které nejsou intenzivně zemědělsky využívány a to můj pozemek v ploše R3/4 splňuje a tím pádem je možné tuto potřebu realizovat zrušením vymezení plochy R ¾ na mém pozemku jako plochy územní rezervy a vymezit tuto plochu pro bydlení v rodinných domech- městské a příměstské (BI).

Tuto změnu také podporuje USK-ORP Roudnice n/L kde v části karty obcí na str.105, 106 jsou následující doporučení-

- nerozšiřovat zástavbu města za obchvatem směrem na Krábčice
- směrem na Krábčice podpořit rozvoj aktivit krátkodobé rekreace atd.
- území jihovýchodně nezastavovat výškovými objekty atd.
- novou zástavbu nelokalizovat do přírodních ploch v jihovýchodní části území tj. ve směru na vrch Hostěraz a Krábčickou oboru za obchvatem. Zachovat zde plochy s funkcí přírodní a sportovně rekreační atd.

Plocha mých pozemků v ploše R3/4 se nachází severovýchodně za obchvatem v části obce Bezděkov směrem na Dobříň, Předonín a Kalešov a je od Krabčické obory oddělena bývalou skládkou za Vrchlábkou a vrchem Hostěraz.

Požaduji, aby ÚP po změně č. 9. respektoval závěry USK-ORP Roudnice n/L ze dne 19.12.2018 při zpracování nového ÚP ve změně č. 9..

Stanovisko vlastníka-

Ze shora uvedených důvodů jako vlastník uvádím - nesouhlasím se současným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po změně č.9..

Jako vlastník požaduji, aby ÚP po Změně č. 9 řešil způsob využití plochy na mém pozemku, nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhuji následující variantní řešení, které by nový ÚP po Změně č. 9 měl obsahovat:

- a) zrušení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a provést změnu způsobu užití plochy R3/4 jako plochy pro bydlení v rodinných domech-městské a příměstské (BI)
- b) zrušení určení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy,
- c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a v další diskuzi v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda rozhodnout o budoucím určení způsobu užití této plochy.

Z uvedeného je zcela zřejmé, že písemné podání není podle zákona námítkou k projednávané dokumentaci a k němuž bylo možné podle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona námítky a připo-mínky uplatňovat. Námítku, která v této etapě nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně, pořizovatel odmítá.

Návrh na rozhodnutí o námítce: námítka se odmítá

Odůvodnění: námítka se nevztahuje k řešenému území písemnost nazvaná „Námítky proti návrhu Změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)“, se týkají požadavku na vlastníci požadují, aby Změna č. 9 řešila způsob využití plochy nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhuji následující variantní řešení, které by Změna č. 9 měla obsahovat:

- a) zrušení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a provést změnu způsobu užití plochy R3/4 jako plochy pro bydlení v rodinných domech-městské a příměstské (BI)
- b) zrušení určení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy,
- c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a v další diskuzi v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda rozhodnout o budoucím určení způsobu užití této plochy.

Z uvedeného je zcela zřejmé, že písemné podání není podle zákona námitkou k projednávání dokumentací a k němuž bylo možné podle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona námitky a připomínky uplatňovat. Námitku, která v této etapě nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně, pořizovatel odmítá.

11) J.D., ze dne 27.5.2019, MURCE/20127/2019

Námitky proti návrhu územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

Já níže podepsaný

Jako vlastník pozemku p.č. 4047/2 a 4130/10 zapsaný na č. LV 2319 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, dále jako „vlastník“

tímto podávám podle § 52 odst. 2 stavebního zákona následující

námitky proti návrhu územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

s následujícím odůvodněním:

Jako vlastník pozemku nacházejícího se v ploše označené dle platného územního plánu Roudnice nad Labem ve znění Změny č. 8 jako plocha územní rezervy R3/4, přičemž jako vlastník jsem dotčen zveřejněným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území).

Jako vlastník namítám, že v návrhu územního plánu po změně č. 9. není plocha R3/4 znovu řešena, přesto, že R3/4 byla zřízena již změnou č. 3 už v roce 2015. Nebyla řešena ani změnou ÚP č. 4., 5., 6., 7., a 8., Dále namítám, že ani návrh územního plánu po změně č. 9. vůbec neřeší změnu využití plochy, v níž se mé pozemky nacházejí, přesto, že z povahy věci by plocha územní rezervy měla být pouze dočasným řešením, než bude následně rozhodnuto o nové využití takové plochy.

Situace, kdy je další změnou územního plánu změnou č. 9 uměle prodlužován stav existence plochy jako územní rezervy neúměrně ztěžuje mě i všem vlastníkům pozemků možnost dispozice s těmito pozemky, což výrazným způsobem vlastníky omezuje na jejich vlastnickém právu, které používá ochrany dle ústavněprávních předpisů České republiky.

Vlastník tedy žádá, aby Změna č. 9 zapracovávala jako změnu územního plánu zrušení vymezení plochy R3/4 na mém pozemku jako plochy územní rezervy z důvodů nevhodnosti navrhovaného využití plochy R3/4 jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)

Dle mého názoru se nejedná o vhodnou lokalitu pro takové využití, a to z následujících důvodů.

Z geografického, přírodovědného a kulturního pohledu se nejedná o nikterak cennou přírodní lokalitu, která by byla atraktivní pro rekreaci. V dané lokalitě se nevyskytuje žádná cyklostezka ani cyklotrasa a nevede zde žádná turistická trasa Klubu českých turistů, přičemž taková turistická trasa (červená trasa) se naopak této lokalitě směrem z centra města vyhýbá a je vedena jižněji do Krabčické obory.

Podobné situace je i ohledně případné cyklostezky nebo lyžařských tras, které jsou též podle územního plánu v dané lokalitě vedeny jako přípustné. Cyklistická doprava se má podle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje soustřeďovat na koridor cyklostezky „Labská cyklostezka“ s trasou Roudnice nad Labem-Štětí, tedy směřovanou z centra města na severovýchodní trasu, tedy na opačnou stranu, než je orientována daná lokalita směrem z centra, tj. na jižní až jihovýchodní stranu. Město by se tedy mělo věnovat rozvoji již existujících turistických a cyklistických tras, nikoliv tvorbě nových tras koncepčně neujasněných, protože není zřejmé, kam by z dané lokality územní rezervy R3/4 měly tyto trasy dále směřovat.

Naopak tato lokality územní rezervy R3/4 je dle mého názoru vhodná jako plocha pro bydlení v rodinných domech, proto navrhuji změnit můj pozemek uvedený v ploše R3/4 na plochy využití jako plochy zástavby B1.

Jako vlastník se domnívám, že z níže uvedených důvodů jsou zde dány podmínky pro využití lokality a pozemků v této lokalitě se nacházejících jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

V první řadě je nutné uvést, že ve městě Roudnici nad Labem po dobu několika let výrazně převyšuje poptávka po kvalitním rezidenčním bydlením nabídku takového bydlení. To souvisí s transformací města z města převážně průmyslového na atraktivní město pro rezidenční bydlení. Ostatně též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v červnu 2016, aktualizována v září 2016 (str.4) a též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v dubnu 2018 (str.4) uvedly, že se mění charakter města z průmyslového na rezidenční město (str. 4), přičemž jako rezidenční město byla Roudnice nad Labem charakterizována i ve Strategickém plánu rozvoje města 2016-2025.

Zpráva o uplatňování územního plánu ze září 2016 dále zjistila, že vznikne potřeba pro vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech o výměře 196 000 m², přičemž podle současného územního plánu jsou nyní k dispozici zastavitelné plochy o výměře 89 256 m², tedy bude potřeba vymezit cca 107 tisíc m² dalších zastavitelných ploch pro bydlení na území města. Zpráva uvádí, že z hlediska urbanistické struktury města, která je limitována obchvatem města, je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za obchvat a nedošlo tak ke změně celkové urbanistické koncepce. Předchozí zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem z června 2014 přitom uvedla, že rozšíření této plochy vymezení zastavitelných ploch by muselo nutno znamenat zastavovat plochy mimo koridor obchvatu, respektive za ním.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 schválená zastupitelstvem města Roudnice nad Labem dne 18.4.2018 (str.11) se vypořádává s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území, a s kritériem rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu. Zde zpráva uvádí, že územní plán vymezuje plochy uvnitř zastavěného území a nebo je vymezuje tak, že na toto území navazují. Plocha R3/4 tuto podmínku splňuje, protože bezprostředně navazuje na plochu uvnitř zastavěného území. Výstavbou rezidenčního bydlení v této oblasti by tedy nevznikl žádný soliterní útvar, ale naopak by došlo k funkčnímu rozšíření městské zástavby v části čtvrti Bezděkov prodloužení zástavby v ulici Krabčické a Houskovy kterou obyvatelé této čtvrti poptávají, na rozdíl od zcela nevhodné plochy pro rekreaci, kterou nyní plocha R3/4 podle návrhu Změny č. 9 územního plánu zůstává.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 aktualizovala údaje o předpokládané potřebě pro vymezení zastavitelných ploch, když uvádí, že pro tuto funkci by mohlo být vymezeno 94,25 ha pro příštích 15 let, případně až 129,59 ha na období 20 let. Zpráva (str. 211) zcela výslovně uvádí: „Z výše uvedeného vyplývá, že v územním plánu by bylo možné vymezit další zastavitelné plochy pro bydlení.“

Zpráva též již vysloveně neuvádí že z hlediska urbanistické struktury města je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za současný obchvat města.

V této souvislosti je nutné konstatovat, že na veškerých pozemcích v Roudnici nad Labem, které mohou být zastavěny výstavbou rodinných domů, probíhá prakticky ihned výstavba rodinných domů, a proto nejsou k dispozici volné nezastavěné pozemky určené pro výstavbu rodinných domů podle současného znění územního plánu. Jakékoliv okolní menší obce ve spádové oblasti Roudnice nad Labem (například Vědomice, Rohatce) nechávají budovat celé nové lokality rezidenčních čtvrtí k výstavbě rodinných domů, což je na úkor rozvoje Roudnice nad Labem.

Proto je třeba vytvořit více stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů prostřednictvím změny územního plánu.“

Není přitom možné, aby byla tato potřeba naplněna jiným způsobem, než změnou ploch, které nyní nejsou určeny pro bydlení v rodinných domech a to zejména na plochách, které nejsou intenzivně zemědělsky využívány a to můj pozemek v ploše R3/4 splňuje a tím pádem je možné tuto potřebu realizovat zrušením vymezení plochy R ¾ na mém pozemku jako plochy územní rezervy a vymezit tuto plochu pro bydlení v rodinných domech- městské a příměstské (BI).

Tuto změnu také podporuje USK-ORP Roudnice n/L kde v části karty obcí na str. 105, 106 jsou následující doporučení-

- nerozšiřovat zástavbu města za obchvatem směrem na Krábčice
- směrem na Krábčice podpořit rozvoj aktivit krátkodobé rekreace atd.
- území jihovýchodně nezastavovat výškovými objekty atd.
- novou zástavbu nelokalizovat do přírodních ploch v jihovýchodní části území tj. ve směru na vrch Hostěraz a Krábčickou oboru za obchvatem. Zachovat zde plochy s funkcí přírodní a sportovně rekreační atd.

Plocha mého pozemku v ploše R3/4 se nachází severovýchodně za obchvatem v části obce Bezděkov směrem na Dobříň, Předonín a Kalešov a je od Krabčické obory oddělena bývalou skládkou za Vrchlábkou a vrchem Hostěraz.

Požaduji, aby ÚP po změně č. 9. respektoval závěry USK-ORP Roudnice n/L ze dne 19.12.2018 při zpracování nového ÚP ve změně č. 9. .

Stanovisko vlastníka-

Ze shora uvedených důvodů jako vlastník uvádím - nesouhlasím se současným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9..

Jako vlastník požaduji, aby ÚP po Změně č. 9 řešil způsob využití plochy na mém pozemku, nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhuji následující variantní řešení, které by nový ÚP po Změně č. 9 měl obsahovat:

- a) zrušení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a provést změnu způsobu užití plochy R3/4 jako plochy pro bydlení v rodinných domech-městské a příměstské (BI)
- b) zrušení určení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy,
- c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a v další diskuzi v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda rozhodnout o budoucím určení způsobu užití této plochy.

Návrh na rozhodnutí o námitce: námitka se odmítá

Odůvodnění: námitka se nevztahuje k řešenému území písemnost nazvaná „Námítky proti návrhu Změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Výhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)“, se týká požadavku na vlastníci požadují, aby Změna č. 9 řešila způsob využití plochy nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhuji následující variantní řešení, které by Změna č. 9 měla obsahovat:

- a) zrušení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a provést změnu způsobu užití plochy R3/4 jako plochy pro bydlení v rodinných domech-městské a příměstské (BI)
- b) zrušení určení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy,
- c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a v další diskuzi v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda rozhodnout o budoucím určení způsobu užití této plochy.

Z uvedeného je zcela zřejmé, že písemné podání není podle zákona námitkou k projednávání dokumentaci a k němuž bylo možné podle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona námitky a připomínky uplatňovat. Námitku, která v této etapě nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně, pořizovatel odmítá.

Námítky proti návrhu opatření obecné povahy o vydání změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem

V souladu s § 52. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuji námítky proti obsahu návrhu opatření obecné povahy, konkrétně proti změnám, které se dotýkají pozemku parcelní č. 2527/1 a také č. 2528, na kterém se nachází stavba č.p. 1474, to vše v katastrálním území Roudnice nad Labem. Jsem výlučným vlastníkem těchto nemovitostí.

Změna č. 9 územního plánu počítá s převedením těchto mých pozemků z kategorie "plochy obytné – bydlení v bytových domech" (BM) na kategorii "plochy smíšené obytné městské" (SM-M). Současně u ploch BM dochází k přesunu řady položek v sekci "přípustné" do sekce "podmíněně přípustné". Jakkoliv rozumím postupu pořizovatele změn územního plánu a vnímám jistou logiku v těchto krocích i možný prospěch pro vlastníky některých okolních nemovitostí, pro mě samotného může tato změna představovat obrovskou zátěž a zřejmě i zmaření mnou plánovaných a připravovaných záměrů.

Žádám tedy, aby byl ohledně mých uvedených nemovitostí plně zachován status quo. Současně jsem si ovšem vědom, že požadavek na zachování regulativů (dosavadní rozsah přípustných účelů využití) pro plochu BM může být obtížně realizovatelný, když se zřejmě dotkne i jiných míst a jiných vlastníků. Proto alespoň žádám o zachování plochy BM, i když se položky přípustných účelů přesunou do sekce podmíněně přípustných. Byť za ztížených podmínek, mi alespoň zůstane naděje pro možnou realizaci mých plánovaných záměrů, které by se staly při zařazení nemovitostí do plochy SM-M nepřípustnými.

Domnívám se, že zachování současného zařazení se nedotkne záměrů jiných vlastníků nemovitostí a nijak jim nesníží jejich postavení. Pouze se zúží rozsah přijatých změn ve vztahu k současnému stavu.

Tuto námitku uplatňuji až v této fázi přípravy změny územního plánu, neboť vlastníkem uvedených nemovitostí jsem se stal až na konci minulého kalendářního roku. Vážím si Vaší práce, omlouvám se za komplikace a děkuji za pochopení.

Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitka se odmítá

Odůvodnění: Námitka byla podána v rámci opakovaného řízení tj. k věci, které se změnilo od prvního veřejného projednání, které proběhlo dne 20.5.2019, a kde bylo mimo jiné uplatněno stanovisko Ministerstva dopravy k územnímu systému ekologické stability, které zasáhlo do práv třetích stran a z tohoto důvodu došlo k opakování veřejného projednání. V rámci opakování veřejného projednání byla měněna pouze textová část změny, která do výrokové části doplňovala dohody s dotčenými orgány, požadavky dotčených orgánů apod. V ploše bydlení v bytových domech ani v ploše smíšené obytné městské se od veřejného projednání nezměnilo nic, co by mělo územní dopad na tento konkrétní pozemek. Proto se lze domnívat, že námitka byla podána neoprávněně, ale i přesto se s ní určený zastupitel s pořizovatelem zabývali a vyhodnotili ji takto:

V rámci pořízení Změny č.9, která byla pořizována přes Zprávu o uplatňování územního plánu, bylo pořizovatelem požadováno zaktualizovat zastavěné území a to zejména z důvodu digitalizace území (*cituji: bude aktualizováno funkční využití a vymezení současně zastavěného území*). Projektant prověřil celé území a zařazení do jednotlivých ploch a to včetně dat v katastru nemovitostí. Zařazení do původních ploch funkčního využití probíhalo na podkladu katastrální mapy a průzkumem v terénu a zejména dle požadavků zákona č.50/1976 Sb. tzv. starý stavební zákon, neboť Územní plán Roudnice nad Labem byl pořizován od roku 2002 a vydán až v roce 2008 na základě tzv. překlápěcí tabulky MMR, kdy se rozpracované územně plánovací dokumentace převedly do režimu dle zákona 183/2006 Sb. , o územním plánování a stavebním řádu. Vzhledem k takto dlouhé době pořizování mohlo dojít k rozporu mezi katastrálním podkladem a navrženým funkčním využitím, případně mohlo proběhnout správní řízení, které je s funkčním využitím v nesouladu. I

z těchto důvodů požadoval pořizovatel důkladné posouzení a prověření ploch. Výše uváděná nemovitost je na katastru nemovitostí vedena jako rodinný dům, při průzkumech rozbořech a s mapovými podklady z roku 2002 byla tato stavba nesprávně zařazena do ploch bydlení v bytových domech. Plochy bydlení v bytových domech výstavbu rodinných domů vůbec nepřipouští, a proto je zde zřejmý rozpor mezi vydaným správním rozhodnutím a územním plánem. V rámci změny č.9 proto byl rodinný dům zařazen do ploch, které funkční využití výstavba rodinných domů připouští a zároveň do ploch, jako ostatní stavby v okolí. Plochy smíšené obytné městské mají navíc velmi široký regulativ, nicméně výstavbu základní školy nepřipouští. Pro tyto plochy územní plán určuje v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. , o obecných požadavcích na využívání území, specifickou plochu - plochu občanské vybavení – veřejná infrastruktura nekomerční zařízení, jejímž převažujícím účelem využití je umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu a přípustná je výstavba jednotlivých typů (stupňů) školských zařízení.

I přesto, že předpokládáme, že změna stavby rodinného domu bude povolena dříve než začne platit právě pořizovaná Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem, a dojde ke změně typu stavby v katastru nemovitostí, která opět nebude v souladu s územním plánem, je nutné konstatovat, že námitka nebyla podána k měněným věcem tj., že by v rámci procesu projednání v případě, že by jí bylo vyhověno, došlo k diskriminaci těch, co námitku v dané lhůtě nepodali, neboť zcela správně předpokládali, že se projednání týká pouze měněných věcí.

p) Vyhodnocení připomínek

Připomínky veřejnosti:

1) J.D., ze dne 27.5.2019, MURCE/20337/2019

Věc: Připomínky k návrhu Změny č. 9. územnímu plánu Roudnice nad Labem

Připomínka č. 1

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Celé území, které řeší územní plán Roudnice nad Labem

Text připomínky:

Textová část změny územní plánu mění zcela zásadně podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití.

Odůvodnění:

Úpravy regulativů textové části změny č. 9 územního plánu naprosto přesahují parametry změny územního plánu v rozsahu, jak byla zadána a prezentována. Svým způsobem je to nový územní plán, přestože veřejnosti a zastupitelstvu byla prezentováno pouze 18 lokalit se změnami. Navrženou úpravou by se stal územní plán ještě méně přehledný a srozumitelný.

Připomínka č. 2

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plochy, u kterých se mění stávající způsob využití mimo zadané lokality 1-18 schválené pro změnu územního plánu č 9).

Text připomínky:

V grafické části změny č. 9 je množství úprav a změn ve vymezení rozdílných způsobů využití bez jakéhokoliv zadání či odůvodnění. Tyto plochy nejsou popsány ani specifikovány v textové části změny územního plánu. Textová část neobsahuje výčet pozemků, kterých se změny v zařazení ploch s rozdílným způsobem využití ani odůvodnění pro tyto změny. Část změn směřuje od nezastavitelných ploch k zastavitelných a od nebytových k plochám umožňující využití (také) pro bydlení.

Odůvodnění:

Není zřejmé proč a z jakého důvodu dochází u velkého množství ploch ke změně ve vymezení zařazení) do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Nelze argumentovat tím, že se tak děje z důvodů digitalizace katastrální mapy jako podkladové mapy pro územní plán. Pro tyto úpravy je zpracována metodika Ministerstva pro místní rozvoj a týká se specifických případů, kdy dochází ke zpřesnění či výrazné změně hranic pozemků, které by mohly vést k úpravám územního plánu (změny čitelné v měřítku výkresů územního plánu....)

Připomínka č. 3

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Lokalita č. 9/1 a 9/2 změny územního plánu

Text připomínky:

Řešení lokality číslo 9/1 a 9/2 v návrhu Změny č. 9 neodpovídá Územní studii R3/10 z února 2017. Změna lokality č. 9/1 a 9/2 neodpovídá úpravou ani rozsahem (plochou) zadání územního plánu.

Odůvodnění:

Územní studie obsahuje odlišné plochy s rozdílným způsobem využití, než je uvedeno v územní studii bez řádného odůvodnění. Územní studie navrhuje také jiné plochy, než je pouze „VP, plochy výroby a skladování“.

Připomínka č. 4

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Lokalita č. 9/14 změny územního plánu

Text připomínky:

Textová část změny územního plánu č. 9 pro lokalitu č. 9/14 uvádí „...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 hrazeny výhradně investorem a to na vlastním pozemku“. Podmínek pro územní i stavební řízení v těchto prolukách je nepochybně více. Dle mého názoru se jedná o snahu splnit zadání změny územního plánu a zároveň předurčit tyto pozemky k nezastavění. Podmínky pro tuto lokalitu neodpovídají legislativě pro obsah územního plánu a není jasné, z jakých důvodů je autor uvádí (nejsou podloženy a řádně odůvodněny).

Odůvodnění:

Není zřejmé, proč autor územního plánu uvádí několik zásad ze stovek dalších platných pro splnění případných podmínek vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Územní a stavební řízení pro konkrétní projekt, objekt, jeho funkci atd. nelze předjímat v územně plánovací dokumentaci a zcela jistě ani „kdo na jakých pozemcích „ bude realizovat „vyvolané investice“.

Připomínka č. 5

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Lokalita č. 9/16, ale obecně platí pro celý územní plán a jeho změnu

Text připomínky:

Návrh změny územního plánu č. 9 Roudnice nad Labem obsahuje regulativy, které dle stavebního zákona a na něj navazujících vyhlášek č. 500/2006 Sb. A č. 501/2006 Sb. nepatří do územního plánu

Odůvodnění:

Nejedná se o územní plán s prvky regulačního plánu ani o regulační plán. Například podmínka pro lokalitu č. 9/16 o tom, že výška objektu nepřekročí hladinu navazující zástavby, tj. max. 2,0 NP se sedlovou, příp. valbovou střechou. Definice tvaru střech zcela jistě překračuje kompetence územního plánu, navíc zde chybí jakékoliv odůvodnění. Obecně je změna územního plánu komplikovaná a přeregulovaná.

Připomínka č. 6

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Lokalita č. 9/18 změny územního plánu

Text připomínky:

Návrh uveřejněný na úřední desce nesplnil schválené zadání změny územního plánu č. 9 obsažené v e zprávě o uplatňování územního plánu

Odůvodnění:

Autor změny č. 9 územního plánu v upravené verzi návrhu nenavrhnul novou zastavitelnou plochu, ve které (dle zadání) mělo být vymezeno několik funkcí a to smíšené obytné, občanského vybavení a bydlení. Zadání uvádí: „V rámci plochy bude nutné vymezit plochy zeleně, občanského vybavení, rekreace, technické a dopravní infrastruktury. V rámci změny budou stanoveny odpovídající funkční a prostorové regulativ, charakter a struktura zástavby. Pro plochu bude stanoveno zda je nutné zpracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci nebo územně plánovací podklad.“ Zadání tedy jednoznačně zpracovateli ukládá vymezit novou zastavitelnou plochu a určit, zda na územní plán má navazovat regulační plán či územní studie. Autor změny územního plánu nerespektoval, lokalitu v návrhu definoval jako územní rezervu, a tím nesplnil ani zadání ani smlouvu s městem. Odůvodnění uvedené v textové části je zcela nedostatečné. Navrhovaný obrácený postup (tedy nejdříve územní studie a pak teprve změna územního plánu) nedává smysl, protože územní studie se neprojednávají (maximálně pouze konzultuje). Naopak návrhem změny územního plánu s podmínkami dle zadání, lze získat relevantní zpětnou vazbu od dotčených orgánů či správců technické infrastruktury. Argumenty v odůvodnění změny č. 9 územního plánu tudíž nejsou racionální a nepřispěly by k lepšímu splnění zadání pro tuto změnu územního plánu.

Stanovisko Krajského úřadu ÚK odbor životního prostředí a zemědělství č.j. 1506/ZPZ/2018/SEA ze dne 4.4.2018 (v odůvodnění toto stanoviska se uvádí, že SEA je požadována zejména díky lokalitě č.18). Lokalita č.9/18 zůstala v návrhu pouze jako rezerva, a tak se veškeré náklady a zpoždění spojené s pořizováním SEA jeví jako zbytečné.

Návrh na vyhodnocení podané připomínky: připomínka se vyhovuje pouze částečně (v některých bodech) .

Odůvodnění: K připomínce č.1 - Návrh byl zpracován na základě rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny územního plánu a na základě zprávy o uplatňování územního plánu jejíž součástí bylo i zadání změny č.9 územního plánu a kterou schválilo Zastupitelstvo města dále bylo Změnou aktualizováno současně zastavěné území . Změnou není měněna celková koncepce, ale na základě požadavku pořizovatele (což koresponduje i s rozhodnutím ZM) při konzultaci nad návrhem územního plánu byly v textové části plochy jednotlivých funkčních využití sjednoceny (tak jak byly projednány) vždy jen do jedné plochy s rozdílným způsobem využití pro ilustraci uvádíme příklad plochy zeleně na veřejných prostranstvích:

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO Změně č.8: plocha zeleně na veřejných prostranstvích a plocha zeleně na veřejných prostranstvích ze Změny č.8

plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)

a) převažující účel využití

- nezastavitelná 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

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV/8)

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)
- objekty sociálního vybavení s připuštěním drobných doplňkových funkcí (občerstvení) do 50m²
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška objektů nepřekročí 1NP

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Návrh úplného znění po Změně č.9: plochy zeleně na veřejných prostranstvích a plochy zeleně na veřejných prostranstvích ze změny č.8 byly sloučeny a podmínky pro zeleně na veřejných prostranstvích ze změny byly zapracovány do podmínek prostorového uspořádání

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) do 50m²
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška objektů dle odstavce c) nepřekročí 1NP
- v **lokalitě 8/3** nepřekročí výměru staveb dle odstavce c) 50m²

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Vizuálně vypadá změna obsáhlejší, ale z hlediska obsahu a následného výkladu nedošlo k žádné změně viz. příklad výše.

V této souvislosti je nutné dodat, že ZM požadovalo úpravu regulativů ploch bydlení v bytových domech viz. usnesení

Usnesení č. 60/2017/ZM:

Zastupitelstvo města rozhodlo v souladu s ustanovením § 44 odst. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (dále jen stavební zákon), za použití § 6 odst. 5 stavebního zákona a § 84 odst. 2 písmene x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů o pořízení „změny č. 9 Územního plánu Roudnice nad Labem“ s cílem prověření podmínek využití ploch v lokalitách bydlení v bytových domech, jejichž funkční využití bude upraveno tak, aby lépe charakterizovalo způsob jejich užívání a definovalo podrobnější podmínky, odpovídající charakteru zástavby (lokality).

Návrh beze zbytku splňuje Zadání na úpravu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podle požadavku zadavatele, odsouhlaseného Zastupitelstvem města **příčemž nemění** celkovou koncepci ÚP Roudnice nad Labem. Navrženou úpravou s ÚP stal naopak jednodušším, přehlednějším a srozumitelným!

K připomínce č.2 - Jedná se v souladu s právními předpisy o aktualizaci zastavěného území a stávajícího využití ploch – nedochází tedy k úpravě návrhu, ale jeho uvedení do současného právního stavu. Požadované popisy či specifikace těchto úprav jsou definovány v textové části, nicméně podrobný výpis není předmětem Změny ani podle metodiky MMR, ani podle ustálené praxe!

Připomínce se v tomto bodu vyhovuje plochy budou v odůvodnění změny lépe popsány, tak aby i pro laickou veřejnost bylo množství změn zdůvodněno viz. obdobný text níže.

- Zároveň s aktualizací hranice zastavěného území a se zohledněním aktuálního mapového podkladu, byl zpřesněn a aktualizován zákres několika ploch s rozdílným způsobem využití (v souladu se stavem v území). Jedná se o změny v zastavěném (plochy bydlení v rodinných domech, plochy bydlení v rodinných domech venkovské, plochy bydlení v bytových domech, plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, plochy veřejných prostranství, plochy technické infrastruktury a zeleně veřejné) i nezastavěném území (plochy zemědělské - orná půda, plochy zemědělské - zahrady a sady, plochy zeleně ochranné a izolační).
- Tyto plochy jsou v grafické části změny č.9 zakresleny převážně jako stav v území. Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny č.9 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu, koordinačního výkresu změny č.9 a textové části odůvodnění změny č.9 územního plánu.

Zároveň pořizovatel požádal katastrální úřad o identifikaci některých katastrálních změn, tak aby bylo možné posoudit proč došlo ke změně druhu pozemku.

K připomínce č.3 - Z hlediska stavebního zákona je územní studie pouze územně plánovacím podkladem

K připomínce č.4 - podmínky pro lokalitu 9/14 budou přeformulovány, tak aby lépe odpovídaly územnímu plánu

K připomínce č.5 – podmínky pro lokalitu 9/16 budou přeformulovány, tak aby lépe odpovídaly územnímu plánu např. nikoliv objekt, ale zástavba

K připomínce č.6 – od zadání je možné se odchýlit, zpracovatel ale toto odchýlení musí náležitě zdůvodnit, což bude doplněno do odůvodnění změny

2) I.V., Roudnice nad Labem, ze dne 24.5.2019, MURCE/19947/2019

Věc : připomínka k zveřejněné Změně č.9 územního plánu Roudnice nad Labem

Jako obyvatelka ulice Kollárova a občanka Roudnice nad Labem předkládám tuto připomínku ke zveřejněné změně územního plánu č. 9. Zveřejněná změna umožňuje zástavbu pozemku 1288/1 a vyčleňuje z něj pro zástavbu rodinnými domy cca $\frac{3}{4}$ (označená BI) a $\frac{1}{4}$ je ponechána jako veřejná zeleň, plocha veřejného prostranství (označená PV). Celá plocha je ale využívána obyvateli širšího okolí, a proto se domnívám, že by měla být tedy ponechána tak jak je v původním územním plánu-tady veřejné prostranství PV. Město by mělo usilovat o zřízení kvalitního parku v této lokalitě, s hřištěm a využít potenciál tohoto prostoru.



Návrh na vyhodnocení podané připomínky: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: ZM rozhodlo o žádosti majitelky pozemku kladně a vymínilo se pro vymezení veřejně přístupné zeleně ponechat cca 2000m². Jedná se o soukromé pozemky, které nejsou využívány. Tyto pozemky jsou sice v plochách sportu, ale od nabytí účinnosti územního plánu na nich nebyla realizována žádná stavba nebo zeleň. Vlastnický vztah majitelky k tomu to pozemku je nezpochybnitelný a není možné j jí nutit k realizaci a údržbě parku či veřejné zeleně.

3) I.K., Roudnice nad Labem, ze dne 17.4.2019, č.j. MURCE/15095/2019

Připomínka k návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem

Jsem vlastníkem pozemků p.č. 3927/21, 3927/46 a 3927/39, k.ú. Roudnice nad Labem. Na pozemcích p.č. 3927/21 a 3927/46 bych ráda vybudovala deset řadových domů ve vyšším standardu, po kterých je v současné době vysoká poptávka. Můj záměr je v souladu s koncepcí vedení města, které danou oblast vidí především jako rezidenční. Dosud nevyužité pozemky by se proměnily v rezidenční lokalitu s řadovými domy s moderní architekturou o dvou nadzemních podlaží. Součástí projektu by bylo i zasíťování pozemků a vytvoření komunikace.

Návrh změny č. 9 Územního plánu Roudnice nad Labem hodnotím z hlediska výstavby řadových domů na těchto pozemcích pozitivně a souhlasí s tímto návrhem. Oproti současnému znění územního plánu přibyl dodatek k prostorové podmínce v plochách bydlení BI/P, kdy minimální výměra pozemku je 800 m². Návrh změny č. 9 dodává, že výměra může být u řadové výstavby nebo dvojdomků adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností.

Při schválení této části Změny ÚP budeme schopni výstavbu řadových domů realizovat. Dle mého budou další volné rezidenční nemovitosti nabízející kvalitní bydlení přínosem pro město a územní plán by na ně měl pamatovat.

Budu ráda za odsouhlasení této změny územního plánu.

Návrh na vyhodnocení podané připomínky: připomínka je podána jako souhlasná tj. je vzata na vědomí

Odůvodnění: Připomínka vzata na vědomí, protože byla podána jako souhlasná respektive shrnující návrh změny územního plánu. V návrhu je vlastníkově pozemku vyhověno a návrh se slučuje s jeho investičním záměrem.

4) Škola Osmička, z.ú., IČ 07810091, Neklanova 2706, 41301 Roudnice nad Labem, zast. Mgr. Barborou Rajchlovou, ředitelkou, 3.6.2020, MURCE 22044/2020

Připomínky k návrhu opatření obecné povahy o vydání změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem.

V souladu s § 52 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuji jménem zapsaného ústavu Škola Osmička připomínku proti obsahu návrhu opatření obecné povahy, konkrétně proti změnám, které se dotýkají pozemků parcelní č. 2527/1 a 2528, na kterém se nachází stavba č. 1474, to vše v katastrálním území Roudnice nad Labem. Jsem výlučným vlastníkem těchto nemovitostí. V této budově máme pronajaté prostory a změna se nás silně dotýká, neboť má potenciál znemožnit nám naplnit vydané pravomocné rozhodnutí Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy č.j. MŠMT - 39999/2019-5 ze dne 20.1.2020.

Změna č.9 územního plánu počítá s především výše uvedených nemovitostí, jejichž vlastníkem je pan Antonín Werner Franěk, z kategorie "plochy obytné – bydlení v bytových domech" (BP) na kategorii "plochy smíšené obytné městské" (SM-M). Současně u ploch BM dochází k přesunu řady položek v sekci "přípustné" do sekce "podmíněně přípustné". Pro síme, a připojujeme se tím obsahově k podání pana Antonína Wernera Fraňka, o úplné zachování dosavadního stavu u uvedených nemovitostí, nebo alespoň o zachování plochy BM, i když dojde k přesunu dosavadních položek přípustných účelů do sekce podmíněně přípustných.

Návrh na vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: připomínka byla podána jako zmatečná, neboť je v ní popisováno, že je podána výlučným vlastníkem a zároveň nájemcem prostor pro budoucí školu což úřad územního plánování prověřil a zjistil, že dle Katastru nemovitostí se jedná o rodinný dům s výše uvedeným vlastníkem a připomínka byla podána nájemcem. Připomínka byla podána v rámci opakovaného řízení tj. k věcem, které se změnily od prvního veřejného projednání, které proběhlo dne 20.5.2019, a kde bylo mimo jiné uplatněno stanovisko Ministerstva dopravy k územnímu systému ekologické stability, které zasáhlo do práv třetích stran a z tohoto důvodu došlo k opakování veřejného projednání. V rámci opakování veřejného projednání byla měněna pouze textová část změny, která do výrokové části doplňovala dohody s dotčenými orgány, požadavky dotčených orgánů apod. V ploše bydlení v bytových domech ani v ploše smíšené obytné městské se od veřejného projednání nezměnilo nic, co by mělo územní dopad na tento konkrétní pozemek. Proto se lze domnívat, že připomínka byla podána neoprávněně, ale i přesto se s ní určený zastupitel s pořizovatelem zabývali a vyhodnotili jí takto

V rámci pořízení Změny č.9, která byla pořizována přes Zprávu o uplatňování územního plánu, bylo pořizovatelem požadováno zaktualizovat zastavěné území a to zejména z důvodu digitalizace území (*cituji: bude aktualizováno funkční využití a vymezení současně zastavěného území*). Projektant prověřil celé území a zařazení do jednotlivých ploch a to včetně dat v katastru nemovitostí. Zařazení do původních ploch funkčního využití probíhalo na podkladu katastrální mapy a průzkumem v terénu a zejména dle požadavků zákona č.50/1976 Sb. tzv. starý stavební zákon, neboť Územní plán Roudnice nad Labem byl pořizován od roku 2002 a vydán až v roce 2008 na základě tzv. překlápěcí tabulky MMR, kdy se rozpracované územně plánovací dokumentace převedly do režimu dle zákona 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu. Vzhledem k takto dlouhé době pořizování mohlo dojít k rozporu mezi katastrálním podkladem a navrženým funkčním využitím, případně mohlo proběhnout správní řízení, které je s funkčním využitím v nesouladu. I z těchto důvodů požadoval pořizovatel důkladné posouzení a prověření ploch. Výše uváděná nemovitost je na katastru nemovitostí vedena jako rodinný dům, při průzkumech rozborech a s mapovými podklady z roku 2002 byla tato stavba nesprávně zařazena do ploch bydlení v bytových domech. Plochy bydlení v bytových domech výstavbu rodinných domů vůbec nepřipouští, a proto je zde zřejmý rozpor mezi vydaným správním rozhodnutím a územním plánem. V rámci změny č.9 proto byl rodinný dům zařazen do ploch, které funkční využití výstavba rodinných domů připouští a zároveň do ploch, jako ostatní stavby v okolí. Plochy smíšené obytné městské mají navíc velmi široký regulativ nicméně výstavbu základní školy nepřipouští. Pro tyto plochy územní plán určuje v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. , o obecných požadavcích na využívání území, specifickou plochu - plochu občanské vybavení – veřejná infrastruktura nekomerční zařízení, jejímž převažujícím účelem využití je umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu a přípustná je výstavba jednotlivých typů (stupňů) školských zařízení.

I přesto, že předpokládáme, že změna stavby rodinného domu bude povolena dříve než začne platit právě pořizovaná Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem, a dojde ke změně typu stavby v katastru nemovitostí, která opět nebude v souladu s územním plánem, je nutné konstatovat, že připomínka nebyla podána k měněným věcem tj., že by v rámci procesu projednání v případě, že by jí bylo vyhověno, došlo k diskriminaci těch, co připomínku v dané lhůtě nepodali, neboť zcela správně předpokládali, že se projednání týká pouze měněných věcí

5) J.R, dat. narození 17.4.1979, 5.6.2020, MURCE 22304/2020

Námítky proti návrhu opatření obecné povahy o vydání změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem

V souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuji námítky proti ploše přestavby P9/15 OV-K. Jde o změnu pozemku parc. č. 2613 a dílčí části navazujícího pozemku parc. č. 2614/1, k.ú. Roudnice nad Labem, z ploch zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM). Uvedená změna se týká centrální části parku Josefa Hory. V odůvodnění návrhu je uveden záměr vybudování kavárny, v rozsahu zastavění až 150 m². Námítku uplatňuji jako vlastník blízkých pozemků parc. Č. 2619 a 2618, k.ú. Roudnice nad Labem, a domu č.p. 1279, kde mám trvalý pobyt.

I přes úsilí a častou kontrolu ze strany městské policie je park v letních měsících hojně využíván v nočních hodinách skupinami mladých lidí, narušujícími noční klid. Využití území pro účely pohostinství může výrazně posílit negativní jevy, k nimž k parku frekventovaně dochází. Dojde nejen k výraznému zvýšení hluku v nočních hodinách, ale také zřejmě ve větší míře ke znečišťování veřejného prostranství a vandalismu. Přitom dominantním zájmem by měl zůstat vhodný, čistý a bezpečný prostor pro děti, pro něž bylo zbudováno nové stylové hřiště. Pokud již dnes v parku platí zákaz konzumace alkoholických nápojů, jeví se jako kontraproduktivní zřizovat prostor, kde bude zřejmě možné alkoholické nápoje koupit k bezprostřední konzumaci. Důsledky zvýšení negativních projevů mohou dopadnout i na ptactvo, pro něž park představuje unikátní útočiště uvnitř města.

Žádám tedy o zachování současného stavu.

Návrh na vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění: připomínka byla podána k části Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem, která nebyla od veřejného projednání měněna, proto se lze domnívat, že připomínka byla podána neoprávněně, ale i přesto se s ní určený zastupitel s pořizovatelem zabývali a vyhodnotili ji takto.

Již při rozhodnutí o pořízení změny, rozhodlo zastupitelstvo města o změně územního plánu v Horově parku za účelem výstavby kavárny, hygienického zázemí případně občerstvení pro obyvatele města, kteří park využívají. V návrhu změny pak bylo specifikováno, že se bude jednat o objekt případně objekty, jejichž maximální celková rozloha nepřesáhne 150m² a tato plocha byla vymezena v části, kde stojí bývalá márnice (nazýváno též domek hrobníka). Jak je psáno výše v připomínce cituji: „*přitom dominantním zájmem by měl zůstat vhodný, čistý a bezpečný prostor pro děti, pro něž bylo zbudováno nové stylové hřiště*“. Právě z tohoto důvodu město usiluje o výstavbu zejména hygienického zázemí parku, které je dnes řešeno provizorním způsobem tzv. TOI – TOI toaletami. Ze strany města, které je výlučným vlastníkem pozemku, se nepředpokládá výstavba pohostinství ve smyslu hospody, ale pouze dovybavení zázemí parku, tak, aby tento veřejný prostor, který je určen zejména dětem, ale i další veřejnosti, která v parku provozuje krátkodobé rekreační aktivity jako jsou procházky, zpříjemnil pobyt v této části města. Vybudování hygienického zázemí považujeme v této lokalitě za veřejný zájem. Územní plán ze své povahy tj. koncepce neumožňuje řešit detaily jako je například typ provozovny nebo její zavírací doba, proto byla lokalita zařazena do ploch občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední, které v budoucnu umožní jak výstavbu důstojných toalet, tak i případnou výstavbu malé kavárny, obdobně jak tomu bývá u jiných parků či veřejně užívaných prostor, které jsou mimo jiné určeny i ke komunitním aktivitám obyvatel.

q) Text územního plánu s vyznačením změn

V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou upravují. Červeně zvýrazněný text se změnou č.9 doplňuje, červeně zvýrazněný a přeškrtnutý text se změnou č.9 ruší :

IA. Textová část :

- a) Vymezení zastavěného území.....str.112
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.112
- c) Urbanistická koncepce včetně **urbanistické kompozice**, vymezení **ploch s rozdílným způsobem využití**, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.114
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, **vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**.....str.118
- e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch **s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině** a stanovení podmínek pro **změny** v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.....str.125
- 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.128
- 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.146
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.147
- i) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona).....str.147
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....str.147
- 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.148
- l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....str.149
- m) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, ~~pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt~~str.150
- n) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.....str.150
- o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....str.150

IB. Grafická část

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

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů a průzkumů v terénu k 30.6.2007 a aktualizováno k **31.3.2019** 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 situaci 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 lokality 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.

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 :

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

PLOCHY PŘESTAVBY :

P3/6 BM P3/7 SM-M	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
P3/12 VP	plocha pro motoristické služby – umístění autodílny musí respektovat navrhované dopravní řešení podle ÚP
P3/16 DI-S P3/17 OV P3/20 OV-S	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 :

R3/4 RN	územní rezerva pro rekreaci na plochách přírodních (bez staveb), podmíněno ÚS
R3/10 SM-M	územní rezerva – transformace bývalého průmyslového areálu v centru města (brownfield) na plochy smíšené městské, podmíněno ÚS
R3/11 DI-S	koridor plochy dopravní infrastruktury jako územní rezerva (ÚR) pro možné budoucí řešení silniční dopravy v území

Změna č.4 ÚP Roudnice nad Labem je zpracována podle schváleného Zadání na základě požadavku vlastníka pozemku p.č. 3114 (viz již dříve Změna č.3 ÚP Roudnice nad Labem) o další extenzivní rozšíření ploch pro obytnou výstavbu (lokalita 4/1) 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 :

P9/1	SM-M	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
P9/3	BI/P	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
P9/4	BI	využití zahrady za řadovou obytnou zástavbou ulice Prokopovy ke shodnému účelu
P9/5	BI/P	využití zahrady a zbytkové orné půdy ve vymezeném zastavěném území za řadovou obytnou zástavbou ulice Prokopovy ke shodnému účelu, podmíněno územní studií k vyřešení veřejné infrastruktury a prostorové regulace
P9/6	SM-M	změna zařazení stávajícího RD v Aleji 17.listopadu do sousední plochy smíšené městské (SM-M) s cílem intenzifikace využití území
P9/12	SM-M	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
P9/13	SM-M	změna stávající plochy drobné a řemeslné výroby, služeb (VD) na plochy smíšené obytné městské (SM-M) s max. výškou 3,5NP
P9/14	SM-M	změna využití stávajících proluk s funkcí zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy smíšené obytné v centrech měst (SM-C), resp. plochy smíšené obytné městské (SM-M) s podmínkami respektování umístění v záplavovém území, dodržení podlimitních hodnot hluku z železniční dopravy a zachování charakteru navazující zástavby s výškovým omezením max. 3,0NP
P9/15	OV-KM	změna minimální část zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) v Horově parku na plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM)
P9/16	SM-C	změna pozemku - nároží Husova náměstí s funkcí zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy smíšené obytné v centrech měst (SM-C) s podmínkou respektování původní uliční čáry, tj. zastavění na hranici pozemku vůči veřejnému prostranství Husova náměstí s tím, že výška objektu nepřekročí hladinu navazující zástavby, tj. max.2,0NP se sedlovou, příp. valbovou střechou
P9/17	SM-M	změna části vymezeného veřejného prostranství (PV) Na Štěpárně na plochy smíšené obytné městské (SM-M) s podmínkou respektování původní hranice zastavění vůči náměstí Na Štěpárně s tím, že výška objektů nepřekročí hladinu navazující zástavby, tj. max.2,5NP

PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV :

- R3/10 SM-M** zrušení vymezené plochy územní rezervy (lokalita 9/2) – transformace bývalého průmyslového areálu v centru města (brownfield)
- R9/18 BI,OV,ZV SM-VR** zástavba zemědělských ploch (Z) jako proluky mezi výrobními areály a zahrádkami Na Krásných Horách jižně silnice II/240 – založení nové rozvojové lokality je podmíněno přeložením VTL plynovodu a územní studií, která v odpovídající podrobnosti 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 proluk 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 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. Město je z přeložky II/240 od nového mostu přes Labe napojeno křižovatkou se silnicí III/24046, Podluský pak v křižovatce se silnicí III/24616 a dále se navrhuje propojení dnešních silnic II/240 a II/246 v jihovýchodní části města (II.stavba obchvatu), jehož trasa je Změnou č.8 zpřesněna. 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 objízdnou 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 komunikaci 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.

Lokalita 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.

~~Z doprovodných zařízení silniční dopravy je navrhováno nové umístění autobusového nádraží ve východní části města v dobré docházkové vzdálenosti soustředěné vícepodlažní zástavby, vznikajícího soustředění vybavenosti a v přímé vazbě na budoucí vnější komunikační systém. Na náměstí tak zůstává pouze hlavní průjezdný a přestupní terminál linek autobusové 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.9 ÚP Roudnice nad Labem aktualizováno (viz Koordináční výkres). Tato omezení nezasahují do lokalit Změny č.9 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_{100} , s ochranou nábrežní pod tělesem železniční trati se nepočítá.

d2) 2. Koncepce zásobování pitnou vodou

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

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

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

Návrh zásobování rozvojových ploch pitnou vodou :

- plochy č. Z1, Z4, Z5, Z7-Z17, Z20, Z30-Z33, Z35, Z41-Z44, Z 47, Z48, Z49, Z51, Z56, Z59, Z 61, Z62 jsou v dosahu stávajících vodovodních řadů,

- plochy č. Z2 a Z65 budou zásobovány navrhovanými vodovodními řady napojenými ze stávajícího přivaděče v ulici Kratochvílově,
- plocha č. Z18 – nutno realizovat nový přívodní řad Terezínskou ulicí v délce cca 60 m
- plocha č. Z21 – je navržena přeložka stávajícího řadu DN 150 v délce 176 m z důvodu uvolnění rozvojové plochy,
- plochy č. Z22, Z25-Z28, Z46, Z60 budou zásobovány navrhovanými vodovodními řady propojujícími stávající rozvody v ulicích 9. Května a Na Výsluní,
- plochy č. Z23, Z24 a Z45 budou zásobovány novými vodovodními řady propojujícími stávající vodovody v ulicích 9. Května a Hracholuská,
- plochy č. Z29 a Z57 budou zásobovány novými vodovodními řady propojujícími stávající vodovody v ulicích 9. Května a V Borku,
- plochy č. Z34 a Z36 budou napojeny ze stávající sítě a z navrhovaného řadu vedeného podél rozvojových ploch,
- plochy č. Z37 a Z38 budou napojeny prodloužením navrhovaných řadů sloužících pro připojení rozvojové plochy Z29,
- plochy č. Z39 a Z40 budou napojeny ze stávajícího přivaděče procházejícího přes rozvojové plochy,
- plocha č. Z59 – přes plochu prochází stávající vodovodní řad DN 200,
- plocha č. Z50 bude zásobována prodloužením stávajícího vodovodního řadu končícího u rozvojové plochy č. Z44,
- plochy č. Z53, Z54, Z58 budou zásobovány navrhovaným vodovodním okruhem napojeným na stávající řady v ulici V Borku
- lokality Změny č.3 budou napojeny na stávající inženýrské sítě, případně prodloužením stávajících řadů (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

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. síť a z navrhovaného řadu vedeného podél rozvojových ploch,
- plochy č. Z37 a Z38 budou odkanalizovány napojením do navrhovaných stok sloužících pro odvodnění rozvojové plochy Z29,
- plochy č. Z39-Z43, Z53, Z 54 a Z58 budou odvodněny novou oddílnou kanalizací. Splašková kanalizace bude napojena do stávající sítě v Podluskách, dešťové stoky budou zaústěny do toku Čepele.
- plochy č. Z48, Z51 a Z59 budou odkanalizovány novými stokami napojenými do navrhovaných stok sloužících pro odvodnění rozvojových ploch Z41 a Z43
- u ploch č. Z44, Z49, Z50 a Z56 budou vzhledem k větší vzdálenosti od recipientu srážkové vody vsakovány v rámci jednotlivých pozemků, splaškové vody budou odváděny novými stokami napojenými na stávající kanalizaci v ulici Chelčického
- lokality Změny č.3 budou napojeny na stávající inženýrské sítě, případně prodloužením stávajících řadů (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

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 ní zůstane zachován i v návrhu.

Systém centrálního zásobování teplem

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

Zásobování plynem

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

Návrh zásobování rozvojových ploch zemním plynem :

- plochy č. Z1, Z2, Z4, Z5, Z7-Z13, Z15, Z16, Z19-Z22, Z25, Z34-Z36, Z42-Z45, Z47-Z49, Z51, Z56, Z59, Z61, Z62 jsou v dosahu stávajících plynovodních řadů,
- plochy č. Z22, Z28, Z46 budou zásobovány zemním plynem novým STL plynovodem napojeným ze stávajícího řadu v ulici 9. Května,
- plochy Z23, Z24 a Z45 budou zásobovány novým STL plynovodním řadem napojeným ze stávajícího řadu v ul. Hornické,
- plochy Z30 a Z31 budou zásobovány zemním plynem prodloužením stávajícího STL rozvodu v ulici Chvalínské,
- v rámci zásobování rozvojových ploch Z34-Z36 budou propojeny stávající středotlaké plynovodní rozvody v Neklanově ulici a v ulici Podluské,
- plochy č. Z29, Z37, Z43, Z53, Z54, Z57, a Z58 budou zásobovány zemním plynem z nového páteřního STL plynovodu ze stávající RS Hracholusky,
- plocha č. Z48 bude plynofikována přívodem od stávajícího STL plynovodu v Žižkově ulici,
- plocha č. 50 bude zásobována zemním plynem ze stávajícího STL plynovodu vedoucího kolem RP č. Z44,
- plocha Z65 bude plynofikována novým přívodem ze stávajícího NTL plynovodu v ulici Na Čihadlech
- v lokalitě 2/1 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

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 Podlusky - 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 (lokalita 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. 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 páslech 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, chodníků, 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 změny v jejich využití, územní systém ekologické stability

Historická podřípská 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, Dobřířský 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.9 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.9 doplněný a zpřesněný v severozápadním cípu řešeného území
- lokální biokoridor „c“ zasahující okrajově na severní hranici do řešeného území /navržený k založení)
- lokální biocentrum č.8 „Do Čepců“ (vymezené, výměra 9,46 ha, borová doubrava na písčích)
- lokální biocentrum č.9 „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 užitná plocha nepřesáhne 75% plochy předchozího podlaží - vyjádřeno X,5), případně maximální výškové hladiny zástavby v metrech. Maximální výšková hladina je závazná pro novou výstavbu, přestavby, dostavby a nástavby stávajících objektů, kterými dojde ke změně výškové hladiny. Nevztahuje se tedy na stávající objekty, zařízení technické infrastruktury či nezbytná technologická zařízení, případně vymezené dominanty, kdy se výšková hladina nemění.~~

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

~~Změna č.1-3 ÚP Roudnice nad Labem pak pro jednotlivé lokality doplňuje specifické požadavky zejména z hlediska prostorového uspořádání.~~

~~Ve výkrese č.2 Změny č.7 ÚP Roudnice nad Labem jsou vymezeny zastavitelné plochy změny s číselným kódem, kde číslo před lomítkem je číslo změny ÚP a číslo za lomítkem je pořadovým číslem lokality v této změně. Trasa cyklostezky (jako překryvná vrstva) je pak vymezena převážně po stávajících cestách (VP), jen v minimálním rozsahu se navrhuje nová část cyklostezky jako propojení na stávající místní komunikace ve městě.~~

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, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území**
- sportovní a **rekreační-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

- ~~u novostaveb je podmínkou umístění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku~~
- pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška zástavby ~~hlavního objektu~~ 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 m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností.
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m

e) nepřipustné

- 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 hlučnosti 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
- ~~u novostaveb je podmínkou umístění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku~~
- pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška zástavby ~~hlavního objektu~~ 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 proluk 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 m², v lokalitě 9/5 od 600m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m
- **v lokalitě 2/1** bude vlastní výstavba objektů ~~situována mimo bezpečnostní pásmo plynovedu a zároveň mimo ochranné pásmo dráhy, případná opatření proti eliminaci škodlivých vlivů z železniční dopravy budou hrazena investorem~~ 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 lokalitě 3/3, 3/13, 3/15, 4/1** musí být při umístění RD vyloučen negativní vliv na krajinný ráz
- **v lokalitě 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 1,0 NP, zastavitelnost pozemku 30%, min. velikost pozemku 800 m²
- **v lokalitě 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 ~~hrazeny výhradně~~ realizovány investorem a to na vlastním pozemku, výška zástavby hlavního objektu 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 m² pro každé 2ha) při respektování stávajících tras dopravní a technické infrastruktury a podmínek jejich vymezených ochranných pásem

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI/3)~~

~~– lokality 3/3, 3/13 a 3/15~~

~~– lokalita 4/1~~

a) ~~převažující účel využití~~

~~– bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu~~

b) přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 bj za podmínky, že v dalším stupni řízení bude vlastní výstavba podmíněna akustickým posouzením hlučnosti z provozu budoucí přeložky k prokázání podlimitních hodnot hluku pro obytnou zástavbu a vyloučení negativního vlivu na krajinný ráz
- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provoz služby místního významu, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- vlastní výstavba je podmíněna akustickým posouzením hlučnosti z provozu budoucí přeložky k prokázání podlimitních hodnot hluku pro obytnou zástavbu a vyloučení negativního vlivu na krajinný ráz, což bude prokázáno územní studií (viz kapitola i)
- výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, zastavitelnost pozemku 30%, min. velikost pozemku 800 m² — další regulativy prostorového uspořádání z hlediska ochrany krajinného rázu budou stanoveny územní studií (viz kapitola i)
- u novostaveb je podmínkou umístění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

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

plochy bydlení v rodinných domech — městské a příměstské (BI/6) — lokalita 6/1

a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 bj

d) podmínky prostorového uspořádání

- 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 1,0 NP, zastavitelnost pozemku 30%, min. velikost pozemku 800 m²

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy bydlení v rodinných domech — městské a příměstské (BI/7) — lokalita 7/1

a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 bj

d) podmínky prostorového uspořádání

- 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 hrazeny výhradně investorem a to na vlastním pozemku.
- výška hlavního objektu nepřekročí 2,0 NP, zastavitelnost pozemku 30%

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

a) převažující účel využití

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

b) přípustné

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

c) podmíněně přípustné

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

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška zástavby hlavního objektu 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 m², u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností.
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m
- u novostaveb je podmínkou umístění garáže v objektu nebo na vlastním pozemku

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

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, ~~sloužící pro obsluhu tohoto území~~**
- **ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)**
- **kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, ~~sloužící pro potřeby území~~**
- **předškolní a základní školní zařízení**
- **sportovní a rekreační objekty a plochy veřejného využití, ~~sloužící pro potřebu tohoto území~~**
- 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**
- **dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě**
- **u novostaveb je podmínkou zajištění odstavování vozidel obyvatel v objektu nebo na vlastním pozemku**
- **pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace**
- **pro vybrané plochy včetně lokality 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) nepřipustné
- 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 m² obytových ploch
 - veřejné ubytování a stravování
 - kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska
 - sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
 - hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
- pro každé dva hektary zastavitelné plochy občanského vybavení musí být vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
 - v **lokalitě 2/2** 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. 150m², výška objektů nepřekročí 1NP přičemž zde není přípustné umístit plochy pro bydlení nebo ubytování
- e) nepřipustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

~~plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM/2)~~ **~~– lokalita 2/2~~**

- ~~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~~
 - ~~- pro každé dva hektary zastavitelné plochy občanského vybavení musí být vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace~~
- ~~b) přípustné~~
- ~~- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy~~
 - ~~- maloobchodní zařízení do 800 m² obytových ploch~~
 - ~~- veřejné ubytování a stravování~~
 - ~~- kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska~~
 - ~~- sportovně rekreační a rehabilitační zařízení~~
 - ~~- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce~~
 - ~~- hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami~~
 - ~~- nezbytná dopravní a technická infrastruktura~~
- ~~c) podmíněně přípustné~~
- ~~- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení~~

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška hlavního objektu nepřekročí 12 m, u obytné zástavby 4NP, zastavitelnost pozemku 50%
- doplnění ochranné a izolační zeleně po vnějším obvodu zastavitelných ploch

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – komerční zařízení 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 m² obytových ploch
- kulturní zařízení komerčního charakteru, výstavní sály
- společenská a zábavní střediska
- hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- veřejné ubytování a stravování

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – komerční 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 m² obytových ploch, kulturní zařízení komerčního charakteru, výstavní sály, společenská a zábavní střediska, byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení, veřejné ubytování a stravování vše za podmínek :
 - vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
 - vyvolané přeložky stávajících inženýrských sítí zajistí investor na své náklady a na svých pozemcích podle požadavků příslušných správců
 - pro každé dva hektary zastavitelné plochy občanského vybavení musí být vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška hlavního objektu nepřekročí 12 m, zastavitelnost pozemku 50%
- doplnění ochranné a izolační zeleně po vnějším obvodu zastavitelných ploch

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – 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/P3) **– lokalita 3/20**

- 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) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení - hřbitovy (OV-H)

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

plochy 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 m² a to vč. přístaveb stávajících objektů
 - v plochách **RZ2** 60 m² a to vč. přístaveb stávajících objektů
 - v plochách **RZ3** 100 m² a to vč. přístaveb stávajících objektů
- v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba (rozhodující je stav KN k datu vydání Změny)
- 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) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy rekreace se specifickým využitím (RS)

a) převažující účel využití

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

b) přípustné

- upravené a udržované trvalé travní porosty s nízkými dřevinami jako plochy pro golfové hřiště, 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 m² odbytových ploch
- veřejné stravování
- kulturní zařízení a stavby, galerie, zábavní střediska
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení

d) podmínky prostorového uspořádání

- dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- u novostaveb je podmínkou zajištění odstavování vozidel obyvatel v objektu nebo na vlastním pozemku
- v **lokalitě 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, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu

b) přípustné

- bytové i rodinné domy
- ubytovací zařízení
- zařízení veřejné administrativy a správy, pobočky a úřadovny peněžních ústavů
- maloobchodní zařízení do 800 m² odbytových 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 **lokalitě 9/12** je podmínkou využití respektování stávajících limit a výškového omezení zástavby na max.3NP
- v **lokalitě 9/13** je podmínkou využití výškové omezení zástavby na max.3NP
- v **lokalitě 9/17** je podmínkou respektování původní hranice zastavění vůči veřejnému prostranství náměstí Na Štěpárně s tím, že stávající výška zástavby, tj. max.2,5NP nebude překročena

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené obytné městské (SM-M/P3) —~~lokalita 3/7, lokalita 5/2~~

a) převažující účel využití

- plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu —~~lokalita 3/7 a 5/2~~

b) přípustné

- zařízení veřejné administrativy a správy, pobočky a úřadovny peněžních ústavů
- maloobchodní zařízení do 800 m² 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 Q₁₀₀ a zároveň nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Případná protihluková opatření musí být realizována investory v těchto lokalitách mimo pozemky dotčené železniční tratě, tato opatření nebudou hrazena z prostředků správce a provozovatele dráhy.

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené obytné 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) 50m²
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV/8)

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)
- objekty sociálního vybavení s připuštěním drobných doplňkových funkcí (občerstvení) do 50m²
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška objektů nepřekročí 1NP

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) – lokalita 3/4

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), vyjížděky na koních a podobné sportovně rekreační činnosti
- lyžařské a sáňkařské tratě s nezbytným technickým vybavením

c) podmíněně přípustné

- altány a přístřešky pro ukrytí před nepohodou a drobná technická vybavenost (např. koše, veřejné osvětlení, lávky přes vodoteče)
- objekty šaten a sociálního vybavení s připuštěním drobných doplňkových funkcí (občerstvení, kluby ap.) celkem do 50 m²
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška objektů nepřekročí 1,5 NP

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
- pokud je třeba umístit jiné stavby pro obsluhu území sloužícího rekreaci, musí být plochy vymezeny jako zastavěné území, respektive zastavitelné plochy

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

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 zabráňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky

c) podmíněně přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- změny kultury

e) nepřipustné

- 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

plochy dopravní infrastruktury drážní (DI-D)

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

plochy dopravní infrastruktury 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 :

- D1 – plochy pro výstavbu nového silničního mostu přeložky silnice II/240 s jeho napojením na stávající silniční síť (silnice II/246) v křižovatce Podluský
- D2 – plocha pro dokončení obchvatu silnice II/246 v jižní části města včetně kruhové křižovatky a úpravy napojení silnic II/246 a II/240 pod letištěm a kruhové křižovatky „Na Čihaldlech“
- 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 Podluský – Hracholusky „Neklanova“
- D6 – místní obslužná komunikace Podluský „Hracholuská“ – Hracholusky včetně základního komunikačního skeletu návrhových ploch Hracholusky - jih
- D7 – místní obslužná komunikace v lokalitě „Na vrších“, tj. propojení Podluský – 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 Dobříň
- D10 – místní obslužná komunikace v lokalitě „Za ČSAD“ – napojení zahrádek
- ~~D11 – plocha pro přemístění autobusového nádraží~~

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 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 LBC a
- U9/1 – RBK 0010 k založení
- U9/2 – LBC 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)

~~Nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.~~

Z procesu vyhodnocení vlivů na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že návrh Změny č.9 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 letištem) např. pro golf, vyjíždky 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 m²; přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

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

Změnou č.9 je zrušeno vymezení územní rezervy R3/10.

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 podřípské 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 studie, která musí v odpovídající podrobnosti vyřešit celkové využití území.

Změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem je stanovena podmínka zpracování územních studií pro lokality 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 Kratochvílovky) včetně umístění ploch veřejných prostranství s minimální kapacitou 1.000 m² pro každé 2ha vymezené zastavitelné plochy. Zároveň je budoucí výstavba podmíněna respektováním stávajících i navržených tras dopravní a technické infrastruktury a podmínek jejich vymezených ochranných pásem vč. podmínek SEA.

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.

m) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb,

~~— pro které může vypracovávat architektonickou část projektové~~

~~— dokumentace jen autorizovaný architekt~~

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) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Objekty zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR jako nemovité kulturní památky a jejich soubory jsou vymezeny jako stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 Stavebního zákona.

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

Územní plán Roudnice nad Labem obsahuje 34 stran A4 textové části a 3 výkresy :

- 1) výkres základního členění území
- 2) hlavní výkres
- 3) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Použité zkratky

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	ÚSES	územní systém ekologické stability
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR	LBC	lokální biocentrum
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR	LBK	lokální biokoridor
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje	RBK	regionální biokoridor
ÚP	územní plán	ZPF	zemědělský půdní fond
ÚPD	územně plánovací dokumentace	ZM	zastupitelstvo města
VPS	veřejně prospěšná stavba	RM	rada města
VPO	veřejně prospěšné opatření	SZ	stavební zákon
VRT	vysokorychlostní železniční trať		