

# Městský úřad Roudnice nad Labem

Stavební úřad – úřad územního plánování

8a

**Předkladatel:** Ing. František Padělek

**Zpracovatel:** Ing. Kamila Kloubská

**Do jednání ZM dne:** 19.6.2024

**Předmět jednání:** Rozhodnutí o pořízení změny č. 14 územního plánu Roudnice nad Labem - část 10-21

## **Odůvodnění:**

Úřad územního plánování obdržel návrhy na změnu funkčního využití ploch v Roudnici nad Labem, které byly podány standardním způsobem v pořizování a většinou se týkají lokality zahrádek Na Krásných Horách a nebo Na Slavíně, tyto jsou pouze předkládány jako informace a bude o nich rozhodováno až budou připravena pravidla jak s těmito návrhy zacházet dle úkolu ZM 10/2024.

Tento úkol je připravován právníkem města a úřadem územního plánování a řeší jednak zhodnocení pozemků a zároveň i regulativy, které by nebyly obecné a povolovaly by vyšší zástavbu pouze konkrétním navrhovatelům tj. aby vůči těmto navrhovatelům nebyly diskriminační. S ohledem na to, že příprava tohoto materiálu je vázána na nový stavební zákon (plánovací smlouva) a jeho prováděcí předpisy (které dosud nejsou k dispozici), pouze o nových návrzích zastupitelstvo informujeme a navrhuje věcné projednání až po zpracování výše uváděného materiálu.

Součástí souhrnné ortofotomapy a mapy s územním plánem jsou i lokality o kterých bylo rozhodnuto v září 2023 a únoru 2024.

Dále informujeme o pořizování Změn č.11-13. Změna č.12 a 13 podepsaná smlouva s projektantem, zadání předáno projektantovi. Změna č.11 zadání sepsané a bude vystaveno veřejnosti dle metodického pokynu MMR do konce června 2024 tj. za účinnosti zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

## **Lokalita 10 – 19:**

Úřad územního plánování jako pořizovatel územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů Města Roudnice nad Labem je povinen předložit zastupitelstvu doručené návrhy bezodkladně tj. na nejbližším zastupitelstvu.

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

Lokalita č.10 pozemek parc.č. 3660 v k.ú. Roudnice n.L. zvýšení zastavitelnosti na 60 m2.

Lokalita č.11 pozemek parc.č. 3859/9 v k.ú. Roudnice n.L. zvýšení zastavitelnosti na 33 m2.

Lokalita č.12 pozemek parc.č. 3678/4 v k.ú. Roudnice n.L. zvýšení zastavitelnosti.

Lokalita č.13 pozemek parc.č. 3678/5 v k.ú. Roudnice n.L. zvýšení zastavitelnosti na 60m2.

Lokalita č.14 pozemek parc.č. 3678/6 v k.ú. Roudnice n.L. zvýšení zastavitelnosti na 60m2.

Lokalita č.15 pozemek parc.č. 3678/7 v k.ú. Roudnice n.L. zvýšení zastavitelnosti na 60m2.

Lokalita č.16 pozemek parc.č. 3678/8 v k.ú. Roudnice n.L. zvýšení zastavitelnosti na 60m2 nebo maximální možnou míru

Lokalita č.17 pozemek parc.č. 3678/9 v k.ú. Roudnice n.L. zvýšení zastavitelnosti na 60m2.

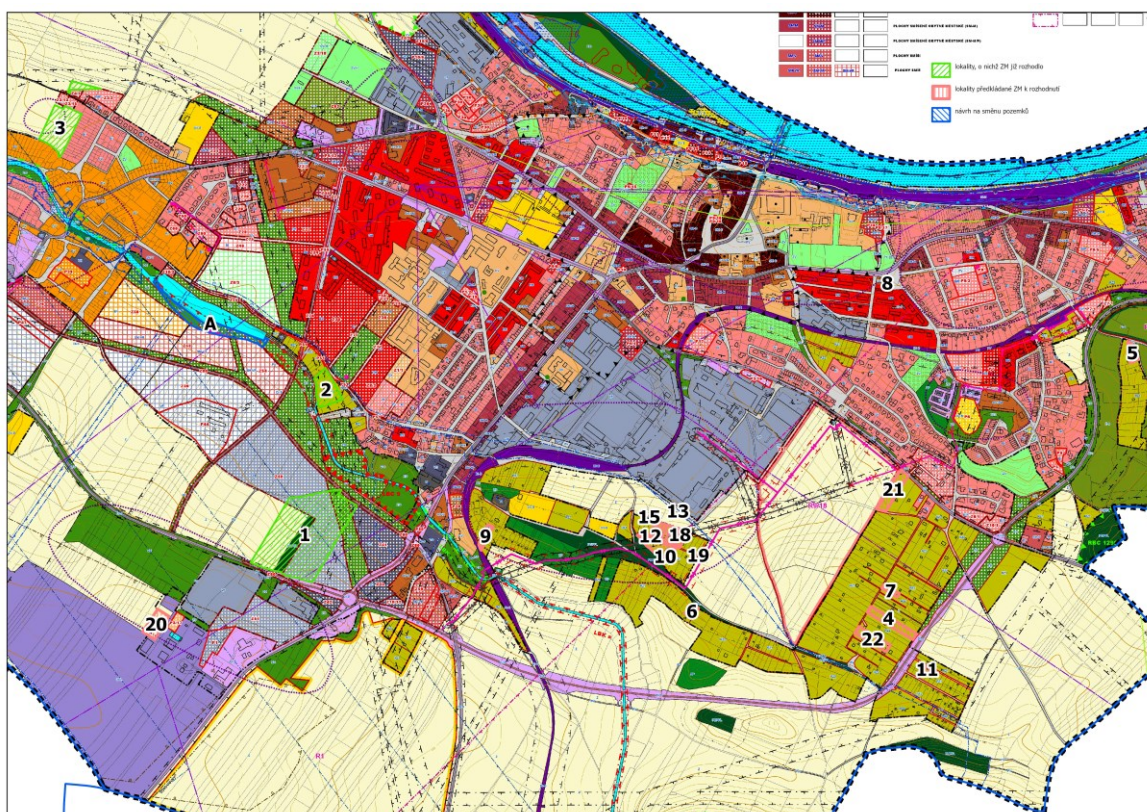
Lokalita č.18 pozemek parc.č. 3678/10 v k.ú. Roudnice n.L. zvýšení zastavitelnosti na 60m2.

Lokalita č.19 pozemek parc.č. 3678/11 v k.ú. Roudnice n.L. zvýšení zastavitelnosti na 60m2 nebo maximální možnou míru

Jedná se o lokality zahrádek, kde byl katastrálním úřadem zjištěn nesoulad se skutečným stavem a do katastru nemovitostí byl učiněn záznam o zjištěném nesouladu. Vlastníci byli informováni, někteří mohli tento problém vyřešit na základě předchozího správního rozhodnutí např. ohlášení stavby. V případě, že stavebníci postavili nebo koupili nemovitost která je v rozporu s příslušným povolením a nebo přistavěli nepovolenou přístavbu či další doprovodné stavby lze zjištěný nesoulad řešit změnou územního plánu.



S ohledem na to, že územní plán je koncepční dokument, který řeší plochy a nikoliv stavby navrhujeme, aby do nabytí účinnosti nového stavebního zákona a zejména pak jeho prováděcích předpisů město vzalo lokality zahrádek pouze na vědomí.





### Návrh na usnesení:

#### Lokalita č. 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19:

Zastupitelstvo města bere návrh občanů na změnu územního plánu Roudnice nad Labem na vědomí s tím, že ho nebude nyní věcně projednávat. Zastupitelstvo města ukládá určenému zastupiteli, aby ve spolupráci s úřadem územního plánování a právníky města připravil podklady pro jednání zastupitelstva města dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. , stavební zákon, účinného od 1. 7. 2024 a prováděcích předpisů, které budou k němu vydány.

#### Lokalita č.20:

##### Pozemek č. 3368/142 v k.ú. Roudnice nad Labem

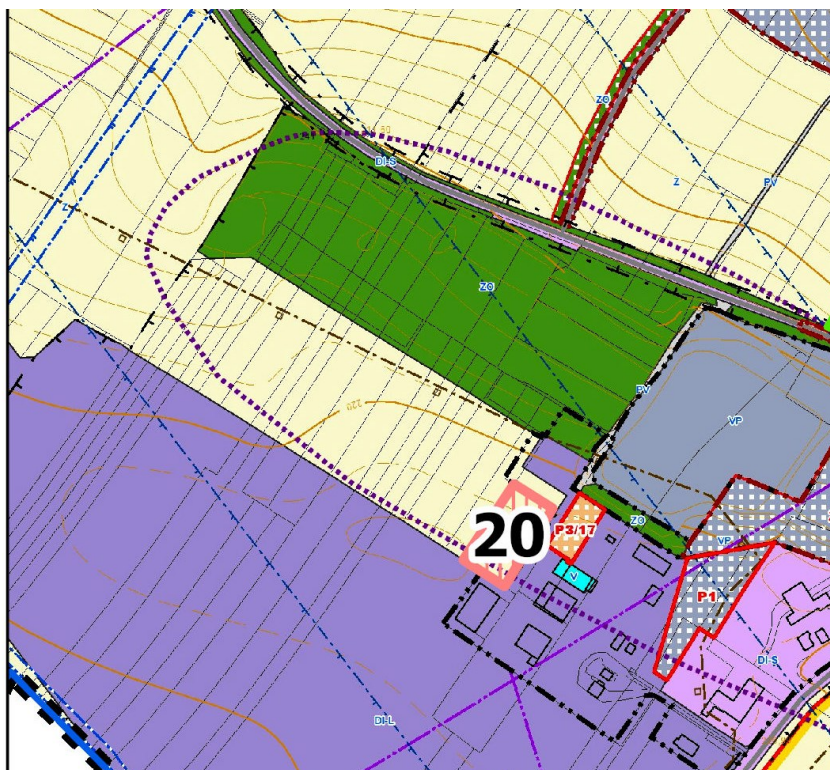
Navrhovatel požaduje změnu z ploch zemědělských orná půda na plochy dopravní infrastruktury letecké DI - L.

Důvodem pro navrhovanou změnu je umístění hangáru pro uskladnění letecké techniky.

Navrhovatel přímo nenavrhuje konkrétní úhradu nákladů za změnu územního plánu, ale s touto úhradou souhlasí.

**Stanovisko pořizovatele:** pozemek má celkovou výměru 4569 m<sup>2</sup>, je ornou půdou ve VI. Třídě BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka), jedná se tedy o málo produkční půdy. Na pozemku se z limitů využití území uplatňují ochranná pásma letiště, což je s ohledem na navrhované využití bezpředmětné. Dále archeologická naleziště, NKP Hora Říp a také ložisko štěrkopísků a biotop ohroženého druhu sysla obecného.

Pozemek navazuje na zastavěné území plochy letiště v Roudnici nad Labem, je v podstatě s polu s pozemkem 3368/141 v k.ú. Roudnice nad Labem plochou zemědělskou mezi dvěma vymezenými plochami pro letiště. Pořizovatel doporučuje projednat v rámci změny územního plánu s tím, že součástí navrhované změny bude i pozemek 3368/141 v k.ú. Roudnice nad Labem. Plocha by měla být vymezena s jedním funkčním využitím, tak aby nevznikl zemědělsky neobhospodařovatelný pozemek.





**Návrh usnesení:**  
**Alter.A)**

ZM rozhodlo o pořízení „změny č. 14 Územního plánu Roudnice nad Labem“ v lokalitě č.20 na poz. parc. č. 3368/142 a 3368/141 v k.ú Roudnice nad Labem z ploch zemědělských na plochy dopravní infrastruktury letecké.

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

**Alter.B)**

ZM rozhodlo, že na pozemku 3368/142 v k.ú Roudnice nad Labem změna územního plánu pořízena nebude.

**Lokalita č.21:**

**Pozemek č. 3726/1 v k.ú. Roudnice nad Labem**

Navrhovatel požaduje změnu z ploch rekreace zahrádky RZ 3 na plochy pro bydlení.

Důvodem pro navrhovanou změnu je zajištění parcel pro výstavbu rodinných domů pro dcery vlastníka, vlastník proto požaduje 3 stavební pozemky.

Navrhovatel navrhuje úhradu nákladů ve výši 100 000 Kč.

**Stanovisko pořizovatele:** pozemek má celkovou výměru 4957 m<sup>2</sup>, z limitů využití území se uplatňují NKP Hora Říp, ochranné pásmo komunikace.

Navrhovatel již o změnu funkčního využití žádal a to do změny č.11, kde podával návrh na rozhodnutí zkráceným způsobem v pořizování.

ZM rozhodlo takto:

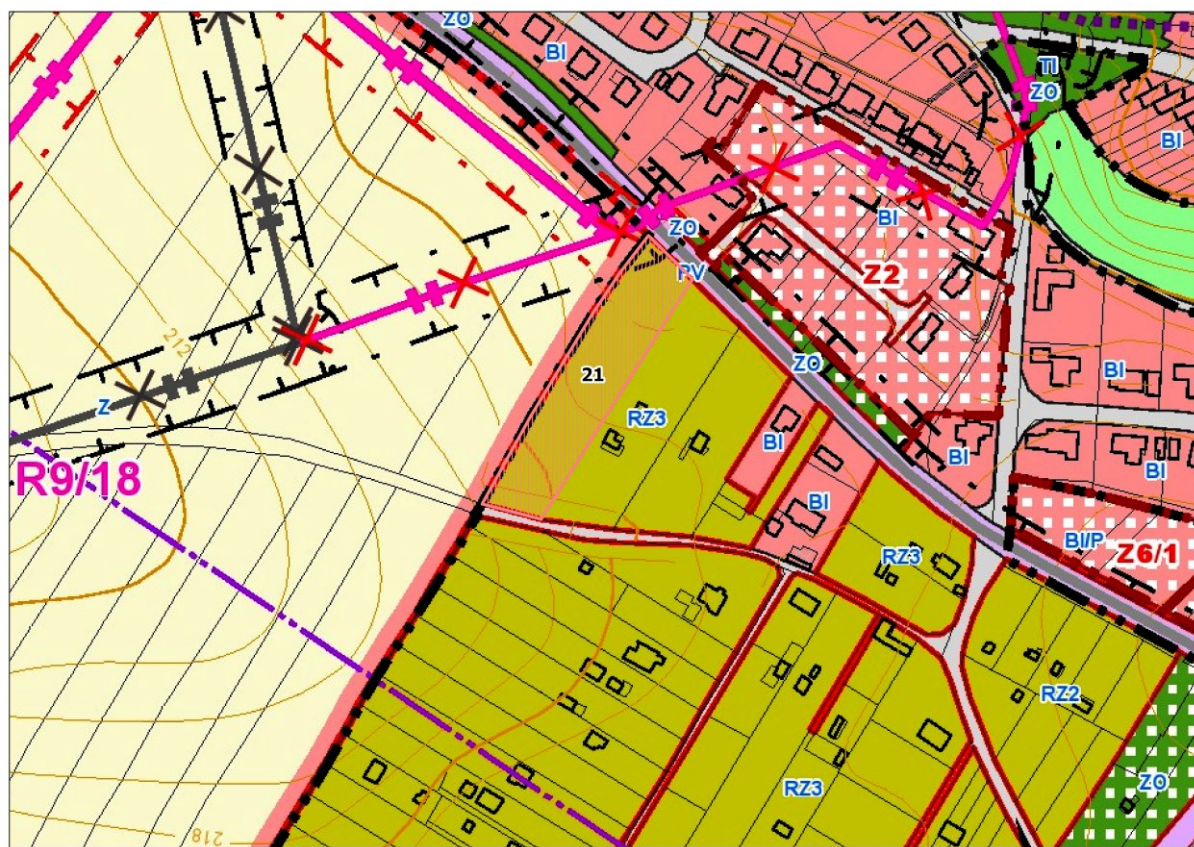
[Usnesení č. 111/2021/ZM:](#)

[Lokalita č. 18:](#) Změna funkčního využití pozemku parc. č. 3726/1 v k. ú. Roudnice nad Labem na plochy bydlení.



Zastupitelstvo města rozhodlo, že podmínkou pořízení „změny Územního plánu Roudnice nad Labem“ v lokalitě č. 18 poz. parc. č. 3726/1 v k. ú. Roudnice nad Labem je zpracování územní studie, která bude podkladem pro změnu územního plánu a před samotnou změnou ověří vazby v území a teprve poté bude znovu rozhodováno o pořízení změny. Územní studie bude ověřovat vazby na lokalitu R9/18 a bude s ní funkčně provázána.

*Pozemek je možné dopravně obsloužit z hlediska budoucího rozvoje i s ohledem na dobudování obchvatu předpokládáme budoucí zástavbu rodinnými domy. Ale obdobně jako u zástavby zahrádek postupné měnění jednotlivých pozemků na jiné funkční využití bez koncepčního pohledu není správné. Proto jsme navrhovali zpracování územní studie na lokalitu R9/18 a tuto následně zařadit do návrhových ploch bydlení v rodinných domech. S ohledem na to, že se v téměř totožném čase začala řešit výstavba bytových domů a nekapacitní čistírna odpadních vod a zároveň je i limitujícím faktorem dostatek pitné vody, řešení této lokality se odložilo a to i z toho důvodu, že pozemky lokality R9/18 nejsou pozemky města, ale jednotlivých vlastníků. Vzhledem k tomu, že jde o zásah do koncepce, která pravděpodobně vyvolá reakci i u dalších vlastníků v této lokalitě a i s ohledem na již přijaté usnesení doporučujeme obdobně jako u výše uvedených zahrádek 10-19 vzít předložený návrh pouze na vědomí a věcně jej projednat až po zpracování podkladů dle zákona č.283/2021 a jeho prováděcích předpisů.*





**Návrh na usnesení:**

**Lokalita č.21:**

Zastupitelstvo města bere návrh na změnu územního plánu Roudnice nad Labem na vědomí s tím, že ho nebude nyní věcně projednávat. Zastupitelstvo města ukládá určenému zastupiteli, aby ve spolupráci s úřadem územního plánování a právníky města připravil podklady pro jednání zastupitelstva města dle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. , stavební zákon, účinného od 1. 7. 2024 a prováděcích předpisů, které budou k němu vydány. ZM rozhodlo, že na pozemku 3368/142 v k.ú Roudnice nad Labem změna územního plánu pořízena nebude.