

KS/DS/11328/11.3.2025

I-10/2025



**ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ**

**JUDr. RADKA ŠUMEROVÁ**

advokátka  
412 01 Litoměřice  
Turgeněvova 19

Tel.: 416 724 444, mob.: 725 509 081  
e-mail: advokati@advocatus.cz

**Městský úřad  
v Roudnici nad Labem  
Stavební úřad  
Oddělení úřad územního  
plánování  
Ing. Kamila Kloubská,  
Ing. Zuzana Kmoníčková**

V Litoměřicích dne 10.3.2025

**Žádost o poskytnutí informací dle zák. č. 106/1999 Sb.**

V právním zastoupení .....  
..., trvale bytem ..... v, si dovoluji požádat o  
poskytnutí informace dle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

Požadovaná informace se týká pozemku č. **parc. 121/64** – zahrada o výměře 1173 m<sup>2</sup> v k.ú.  
**Židovice nad Labem**. Tento pozemek klienti zakoupili kupní smlouvou ze dne 22.4.2024 od

Součástí zakoupeného pozemku je mobilheim, připojený na rozvod vody ze studny a dále  
dočasně přes sousedního vlastníka na kanalizaci a na rozvod elektrické energie, s přistavěnou  
zvýšenou zděnou terasou o výměře cca 20m<sup>2</sup> se zděnými schody, dále zděná pergola s pultovou  
střechou, vířivý koupací sud se zpevněnou plochou, skleník a studna. Při prodeji prodávajícího  
zastupovala jako realitní zprostředkovatel paní Gabriela Šimková Kovářová ze společnosti  
Kovarova Corp. spol. s r.o.

Klienti žádají tímto o informaci:

1. zda shora popsané součásti pozemku byly k datu 22.4.2024 považovány za stavby, popř.  
výrobky plnící funkci stavby (dále jen stavby) ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební  
zákon, v tehdejší znění, a zda podléhaly splnění povinností podle citovaného zákona,  
zejména zda bylo možno je umístit na daný pozemek a užívat je bez získání územního  
rozhodnutí, povolení, ohlášení či kolaudačního rozhodnutí,
2. zda v daném případě jde o stavby legalizované z hlediska stavebního práva, tedy zda byla  
k jednotlivým stavbám příslušná rozhodnutí stavebním úřadem vydána či povinnost  
stavebníka splněna jiným způsobem např. ohlášením stavby,
3. zda existují v daném území nějaká omezení, limitující faktory či překážky bránící dodatečné  
legalizaci těchto staveb včetně možnosti zřízení nových přípojek elektrické energie a  
kanalizace, případně jiné varianty odkanalizování stavby mobilheimu (jímka), a pokud  
existují, jaká omezení a překážky to jsou, a zda v současné době existuje možnost jejich  
vyřešení,
4. zda k pozemku v současné době existuje příjezdová pozemní komunikace s potřebnými  
parametry, a pokud ne, jaké důsledky bude mít vybudování komunikace na výměru  
pozemku,

5. zda o omezeních pod bodem 3 a 4 byl stavebním úřadem, oddělením úřadu územního plánování, informován předchozí vlastník či zprostředkovatel, a to v období před 22.4.2024,
6. kdy a jaké konkrétní informace stavební úřad, oddělení úřadu územního plánování, poskytl ohledně pozemku včetně staveb, sítí a příjezdové komunikace klientům manželům Plasovým.

Za podání informací předem děkuji

JUDr. Radka Šumerová  
advokátka

i.s. Mgr. Pavlína Vodsedálková  
advokátka

příloha: plná moc

odesláno datovou zprávou



# Městský úřad Roudnice nad Labem

Stavební úřad

Oddělení úřad územního plánování

Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem



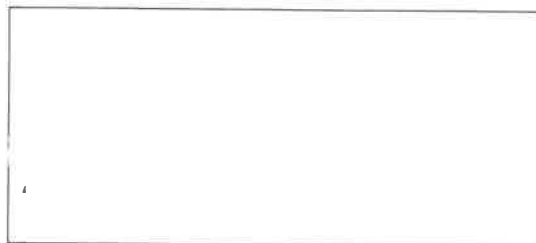
MURLX00PIMH3

Váš dopis zn.: čj. MURCE/11328/2025

Ze dne: 11.03.2025

Vyřizuje: Ing. Kamila Kloubská  
Tel.: 144  
Fax: 416 850 171  
E-mail: kkloubska@roudnice.nl.cz  
Internet: www.roudnice.nl.cz

Č. j.: MURCE/12009/2025  
Spis.zn.: I-10/2025  
Datum: 13.03.2025



## Odpověď na žádost o informaci dle zákona č. 106/1999 Sb, o svobodném přístupu k informacím

k Vašemu dotazu uvádíme následující:

Bod 1) Mobilheim, připojený na rozvod vody ze studny, na kanalizaci a na rozvod elektrické energie, s přistavěnou zvýšenou zděnou terasou o výměře cca 20m<sup>2</sup> se zděnými schody, dále zděná pergola s pultovou střechou, vířivý koupací sud se zpevněnou plochou, a studna byly k datu 22.4.2024 považovány za stavby, popř. výrobky plnící funkci stavby ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v tehdejší znění, a podléhaly splnění povinností podle citovaného zákona, zejména je nebylo možno je umístit na daný pozemek a užívat je bez získání územního rozhodnutí, povolení, ohlášení či kolaudačního rozhodnutí.

Bod 2) V daném případě jde o stavby nelegalizované z hlediska stavebního práva, tedy jedná se o stavby nepovolené tzv. černé stavby, v archivu stavebního úřadu jsme nedohledali žádné povolení.

Bod 3) Územní plán je vydán jako územní plán s prvky regulačního plánu tj. nad rámec koncepce územně plánovací dokumentace stanoví další prvky regulace např. stanoví maximální výšku zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví (max. výška nadezdívky 1,3m), stavební čára 6 m od hranice veřejného prostoru tj. od plochy Z13, podélný půdorys orientovaný štítovou stěnou do veřejného prostoru, sedlová střecha o sklonu 30 °, průhledné nebo polopřůhledné oplocení s podezdívkou do maximální výšky 0,5m nad rostlý terén, zásobování vodou a napojení na kanalizaci (v územně plánovací informaci popsáno jako limitující faktor), minimální velikost stavebního pozemku 1200m<sup>2</sup> v zastavitelných plochách.

Bod 4) K pozemku není příjezdová pozemní komunikace, k příjezdu a přístupu na pozemky je využíván pozemek 121/63 v k.ú. Židovice u Roudnice nad Labem, který je v katastru nemovitostí ornou půdou a který má šíři pouze 3,6 m. Jedná se vyježděné koleje nikoliv o cestu. Nutnost zajištění dopravní obsluhy je popsána na straně č.2 přiložené územně plánovací informace. Je zde uvedeno že lokalita Z 15 a Z16 bude napojena z veřejného prostranství Z13 v minimální šířce 8m (doloženo grafickou částí územního plánu).



## Městský úřad Roudnice nad Labem

Stavební úřad

Oddělení úřad územního plánování

Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

Bod 5) Ano, územně plánovací informace ze dne 29.2.2024, č.j. MURCE/10234/2024, spis.zn. SU/404/2024/RV a dle Vašeho sdělení byla poskytnuta zástupkyni prodávajícího tj. realitnímu zprostředkovateli (viz vydaná územně plánovací informace v příloze), kde já závěrem uvedeno že předmětný pozemek o výměře 1173 nelze v současném stavu zastavět a to s ohledem na požadovanou minimální velikost pozemku 1200m<sup>2</sup> a další zmenšení výměry tohoto pozemku pro požadovanou přístupovou komunikaci.

Bod 6) Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování neposkytl na jméno Plasa, Plasová či manželé Plasovi žádnou písemnou informaci. Standardně poskytujeme klientům ústní výklad územního plánu v podrobnosti vydané územně plánovací informace. O těchto výkladech územně plánovací dokumentace nevedeme žádné písemné záznamy.

S pozdravem

Ing. Kamila Kloubská

Úřad územního plánování



## MĚSTSKÝ ÚŘAD ROUDNICE NAD LABEM

Karlovo náměstí 21, Roudnice nad Labem, 413 21 Tel. 416 850 111, Fax. 416 850 171  
Stavební úřad, oddělení úřad územního plánování

Datum: 29.2.2024  
Spis.zn.: SU/404/2024/RV  
Č.j.: MURCE/10234/2024

### ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Městský úřad Roudnice n.L., odbor stavební úřad, oddělení úřad územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), k žádosti podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 21 stavebního zákona o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území, kterou dne 22.2.2024 podal

(dále jen "žadatel"), ve věci územně plánovací informace o podmínkách využívání území na pozemcích parc. č. 121/64 v katastrálním území Židovice nad Labem, poskytuje podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

Pozemek parc. č. 121/64 v katastrálním území Židovice nad Labem leží mimo zastavěném území, v plochách smíšených obytných SO, v zastavitelné ploše Z16, v území s prvky regulačního plánu. Pro tyto plochy platí následující regulativy:

#### SO Plochy smíšené obytné

##### Hlavní využití

- rodinné domy se zázemím hospodářských objektů

##### Přípustné využití

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- veřejná zeleň
- ochranná a izolační zeleň
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- odstavné, parkovací a manipulační plochy
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

##### Podmíněně přípustné využití

- stavby pro výrobní a nevýrobní služby za podmínky, že svým provozem a technickým zázemím nenaruší užívání obytných staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území

##### Nepřípustné využití

- využití území, které je v rozporu s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

##### Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní (u zastavitelných ploch viz tabulka prvků regulačního plánu v kapitole c.1)
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 1 200m<sup>2</sup> (v zastavitelných plochách)

- při využití zastavitelných ploch je nutné respektovat stávající limity (ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, archeologická naleziště, záplavové území, apod.) omezující danou plochu
- maximální zastavěnost stavebního pozemku v zastavěném území a zastavitelných plochách 35%

**Zastavitelná plocha Z16**

Předpokládaná kapacita: 6 - 10 RD

**Vymezení ploch s prvky regulačního plánu:**

Územní plán stanovuje prvky regulačního plánu pro následující zastavitelné plochy, které jsou uvedené v následující tabulce.

Ozn. plochy	Max. výška zástavby	Stavební čára	Tvar a umístění hlavních stavebních objektů	Tvar střechy	Oplocení	Dopravní a technická infrastruktura	Etapa využití plochy
Z15	1NP + podkroví	6m od hrany veřejného prostoru	Podélný půdorys orientovaný štítovou stěnou do veřejného prostoru	Sedlová střecha o sklonu 30° a vyšším	Průhledné nebo poloprůhledné oplocení s podezdívkou do max. výšky 0,5m nad rostlý terén		I.

Pro zajištění dopravní obsluhy ploch smíšených obytných Z15 a Z16 je navržena plocha veřejného prostranství Z13. Územní plán dále navrhuje rozšíření stávající místní komunikace (plocha Z14) vedoucí po západním okraji plochy Z15, z které lze tuto plochu rovněž dopravně obsloužit. Plochy veřejných prostranství jsou navrženy v minimální šířce 8m. V případě potřeby lze další místní komunikace budovat jako nezbytnou dopravní infrastrukturu v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Pro zásobování nově navržených ploch pitnou vodou jsou územním plánem navrženy vodovodní řady VST 7, VST 8, VST 9 a VST 16. Vodovodní řad VST 7 bude zásobovat navržené plochy bydlení Z19, Z20 a P1. Vodovodní řad VST 8 bude zásobovat navržené plochy smíšené obytné Z15 a Z16. Vodovodní řad VST 9 bude zásobovat navržené plochy bydlení Z2, Z4, Z5 a Z12. Vodovodní řad VST 16 bude zásobovat vnitřní část plochy Z12. Ostatní návrhové plochy lze v případě potřeby napojit ze stávajících řadů.

Obec je odkanalizována jednotnou kanalizací se zaústěním na ČOV uvnitř areálu firmy Aroma. V současné době je ČOV na hranici své životnosti a je zatížena nátokem balastních vod do kanalizační soustavy obce. Z tohoto důvodu je navrženo vybudování nového kanalizačního řadu, díky kterému se oddělí splaškové vody od vod dešťových a balastních, čímž by měl být problém s kanalizací vyřešen. V případě, že by bylo nutné změnit technologii nebo úpravu a rozšíření stávající ČOV, lze toto provést na základě podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Do doby realizace rekonstrukce kanalizačního systému v Židovicích je, před výstavbou jednotlivých RD, nutné ověřit aktuální možnost napojení na stávající kanalizační řady a ČOV. Nově realizovanou kanalizaci je nutné budovat jako oddílnou. Pro zajištění likvidace odpadních vod z rozvojových lokalit jsou navrženy nové kanalizační řady VST 1 – VST 6 a VST 14. Kanalizační řad VST 1 bude odvádět odpadní vody z navržených ploch bydlení Z19, Z20 a P1. Kanalizační řad VST 2 je navržen jako nový páteřní kanalizační řad, místo stávajícího hlavního řadu, který je v nevyhovujícím technickém stavu. Kanalizační řad VST 3 bude odvádět odpadní vody z navržených ploch smíšených obytných Z15 a Z16. Kanalizační řad VST 4 napojuje severní část Židovic na nový páteřní řad v obci. Kanalizační řad VST 5 napojuje páteřní řad v obci na ČOV. Kanalizační řad VST 6 bude odvádět odpadní vody z navržených ploch bydlení Z2, Z4, Z5 a Z12. Kanalizační řad VST 14 napojí vnitřní část plochy Z12. Ostatní návrhové plochy lze v případě potřeby odkanalizovat ze stávajících řadů.

Územní plán Židovice nabyl účinnosti 13.6.2015. Po vydání Změny č. 2, která nabyla účinnosti 12.5.2023, bylo vyhotoveno Úplné znění ÚP Židovice po změnách č. 1 a č. 2.



Z Územně analytických podkladů ORP Roudnice nad Labem vyplývá, že se pozemek nachází v ochranném pásmu letiště Roudnice nad Labem, v území přírodních hodnot USES, ve zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod, chráněné oblasti přirozené akumulace vod, v území BPEJ a třídy ochrany ZPF, dále v lokalitě výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem (sýček obecný) a část pozemku ve vymezeném území, na nichž se vyskytují nebo se mohou odůvodněně vyskytovat archeologické nálezy.

Pro úplnost dodáváme, že v případě výstavby posuzuje Úřad územního plánování kromě souladu s územně plánovací dokumentací také soulad s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a 19 stavebního zákona tj. především charakter a strukturu zástavby a architektonické a urbanistické řešení stavby. Limitujícím faktorem zástavby v současné době je napojení na vodovodní řád a dále omezení možností napojení na kanalizaci až do rozšíření stávající již nedostatečné ČOV.

Na závěr uvádíme, že předmětný pozemek o výměře 1173 m<sup>2</sup> nelze v současném stavu jako takový zastavět, vzhledem k limitům zástavby - k požadované minimální velikosti stavebního pozemku v zastavitelných plochách pro rodinný dům 1 200m<sup>2</sup> a další zmenšení výměry tohoto pozemku pro požadovanou přístupovou komunikaci.

#### **Poučení:**

Ke dni 01.01.2024 nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Podle jeho zvláštního ustanovení § 334a se ve věcech týkajících se územního plánování v přechodném období od 01.01.2024 do 30.06.2024 postupuje podle dosavadních právních předpisů (s výjimkami zde uvedenými). V uvedeném období tedy orgány územního plánování postupují podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „SZ“), včetně jeho prováděcích předpisů a podle právních předpisů s tímto zákonem souvisejících, ve znění účinném do 31.12.2023.

Tato územně plánovací informace se vydává jako předběžná informace dle §21, odst. 1a) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a dle §139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění. Nejedná se o závazné stanovisko orgánu územního plánování dle §96b zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění. O závazné stanovisko je možno požádat až s projektovou dokumentací. Před vydáním závazného stanoviska bude kromě souladu s územně plánovací dokumentací posuzován také soulad s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a 19 stavebního zákona tj. především charakter a struktura zástavby a architektonické a urbanistické řešení stavby.

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

**Ing. Kamila Kloubská**  
vedoucí odd. úřadu územního plánování

#### **Přílohy:**

Výřez z koordinačního výkresu ÚP  
Výřez z ÚAP

#### **Obdrží:**

Navrhovatel



