

ÚZEMNÍ PLÁN ROUDNICE NAD LABEM

Změna č.2

Záznam o účinnosti :

a) označení orgánu, který Změnu č.2 ÚP Roudnice nad Labem vydal :

Zastupitelstvo města Roudnice nad Labem

b) č.j. : 24/9

Datum vydání : 25.6.2010

Nabytí účinnosti : 16.7.2010

c) Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele :

ing. Kamila Kloubská

vedoucí úřadu územního plánování OMRM MěÚ Roudnice nad Labem

otisk úředního razítka :

Praha, srpen 2010

ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ROUDNICE NAD LABEM

I. Obsah územního plánu – Změny č.2

IA. Textová část :

- a) vymezení zastavěného území.....str.3
- b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.3
- c) urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.3
- d) koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování.....str.4
- e) koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.....str.5
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....str.5
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....str.7
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.7
- i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie.....str.7
- j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené graf. části....str.8

IB. Grafická část :

- 1) Výkres základního členění území.....1 : 5.000
- 2) Hlavní výkres.....1 : 5.000

II. Obsah odůvodnění územního plánu – Změny č.2

IIA. Textová část

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....str.12
- b) údaje o splnění zadání.....str.12
- c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....str.13
- d) informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.....str.15
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....str.18

IIB. Grafická část :

- 4) Koordinační výkres.....1 : 5.000
- 6) Širší vztahy.....1 : 100.000

Pozn.: Číslování výkresů je převzato z ÚP Roudnice nad Labem.

I. Změna č.2 územního plánu Roudnice nad Labem

IA. Textová část

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k 30.6.2007 v platném územním plánu (dále ÚP) Roudnice nad Labem, vydaném dne 6.12.2007, resp. 4.1.2008, kde je vyznačeno stejně tak jako v grafické části této změny.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změna č.2 ÚP Roudnice nad Labem vychází ze zásad funkční a prostorové organizace území, stanovených v platné územně plánovací dokumentaci. Zastavitelné plochy jsou změnou rozšířeny jen v minimálním rozsahu o plochy ochranného pásma VN, jinak se jedná pouze o změnu funkčního začlenění již v ÚP zakotvených částí ploch přestavby P7 (lokalita 2/1), resp. ploch změny Z45 a Z23 (lokalita 2/2).

Změna v lokalitě 2/1, tj. změna plochy bydlení v bytových domech (BM) na plochu bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI) při respektování ochranných pásem neohrozí základní předpoklady a podmínky vývoje území a nebude mít kromě snížení kapacity rozvojových ploch pro bydlení negativní dopad na ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

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 může mít negativní dopad i na krajinný ráz, přilehlou obytnou zástavbu a celkovou dopravní situaci v území a proto bude vypracována územní studie, jejíž úkolem bude tyto dopady minimalizovat. Územní studie navrhne také podrobné řešení dopravní a technické infrastruktury předmětného území, podmiňující využití ploch a bude dále obsahovat podrobené zhodnocení dopadů záměru na základě doložené akustické a rozptylové studie, které posoudí únosnost jednotlivých aktivit pro dané území, stanoví jejich limity a případná konkrétní opatření pro eliminaci, minimalizaci případně kompenzaci pro jejich výstavbu a provoz.

c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce rozvoje města založená v platném územním plánu není Změnou č.2 ÚP Roudnice nad Labem v případě lokality 2/1 narušena ani měněna, jedná se pouze o změnu funkčního zařazení části plochy přestavby P7 z ploch bydlení v bytových domech (BM) na bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI). 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 měřítka a zejména dojde k výraznému zvýšení podílu zpevněných ploch (parkoviště) na úkor zeleně. To vedle značného nově a účelově vyvolaného dopravního zatížení dnes prakticky čistě obytného území bude mít negativní dopad na celkové životní prostředí předmětného území.

Systém sídelní zeleně není Změnou č.2 ÚP Roudnice nad Labem dotčen.

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

Ve Změně č.2 ÚP Roudnice nad Labem není navržena žádná změna v koncepci ploch občanského vybavení veřejné infrastruktury, tzn. nekomerčních zařízení (OV).

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, proto úplná realizovatelnost všech 3 křižovatek bude jednoznačně prokázána a doložena investorem před vydáním rozhodnutí o napojení vlastní lokality (viz grafická část – lokalizace dopravního napojení) na nadřazený dopravní systém. Pro výstavbu komunikací a zpevněných ploch budou použity povrchy, které umožní částečně zadržet a retenci vody.

V lokalitě 2/1 se nemění dopravní napojení ploch, při výstavbě RD bude respektováno ochranné pásmo dráhy, vyznačené v koordinačním výkrese a případná požadovaná opatření k eliminaci škodlivých vlivů z provozu dráhy bude realizovat na své náklady investor.

Změnou č.2 ÚP Roudnice nad Labem dochází ke změnám tras technického vybavení a zásahu do jejich ochranných pásem. Podle požadavku má být sejmuta, resp. přeložena 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.

V lokalitě 2/1 bude při výstavbě RD respektována trasa a bezpečnostní pásmo plynovodu (viz koordinační výkres), napojení lokality na inž. síť se oproti platnému ÚP nemění.

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

S ohledem na rozsah navržených změn (2 lokality) uvnitř zastavěného resp. na okraji zastavitelného území není řešení krajiny součástí Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem. Prvky územního systému ekologické stability krajiny nadregionální, regionální i místní úrovně jsou vymezeny mimo řešené lokality, v souvislosti s návrhem Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem se nenavrhují žádné prvky územního systému ekologické stability krajiny.

Vzhledem k lokalizaci navrhovaných změn nedojde k omezení prostupnosti krajiny, protierozní či protipovodňová opatření nejsou navrhována.

V území řešeném Změnou č.2 ÚP Roudnice nad Labem nejsou vymezeny žádné plochy určené pro dobývání ložisek nerostných surovin ani pro jeho technické zabezpečení.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Změna č.2 ÚP Roudnice nad Labem závazně definuje zásady funkční a prostorové organizace území, podmínky využití funkčních ploch jsou dány regulací přípustnosti jednotlivých funkcí v těchto územích tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému negativnímu ovlivňování a tak snižování užitných hodnot území. Pro umístění každé stavby či jiné aktivity do daného území je tedy rozhodující její funkce a z ní vyplývající nároky na území. Ve výkrese č.2 jsou vymezeny zastavitelné plochy, resp. plochy přestavby s určením jejich hlavní funkce dle legendy a dále v textu podrobným taxativním vymezením přípustných funkcí, které lze v tomto území umisťovat včetně stanovení podmínek pro výstavbu v souladu s platným ÚP Roudnice nad Labem :

plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI/2) – lokalita 2/1

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 stávající hlučnosti k prokázání podlimitních hodnot hluku pro obytnou zástavbu
- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
- sportovní a rekreační 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

- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, zastavitelnost pozemku 40%, min. velikost pozemku 800 m²

- vlastní výstavba objektů bude situována mimo bezpečnostní pásmo plynovodu a zároveň mimo ochranné pásmo dráhy, případná opatření proti eliminaci škodlivých vlivů z železniční dopravy budou hrazena investorem

e) nepřípustné

- 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, sportovní zařízení (sportovní haly), 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 nejmeně 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) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OV-K/2)

– lokalita 2/2

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

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

Ve Změně č.2 ÚP Roudnice nad Labem nejsou s ohledem na její obsah a v souladu s potvrzenými požadavky pořizovatele vymezeny žádné nové plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, nenavrhují se žádné plochy asanace ani asanační úpravy (bez grafické části).

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Ve Změně č.2 ÚP Roudnice nad Labem nejsou v souladu s požadavky pořizovatele vymezeny žádné plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo (bez grafické části).

i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořizování územní studie

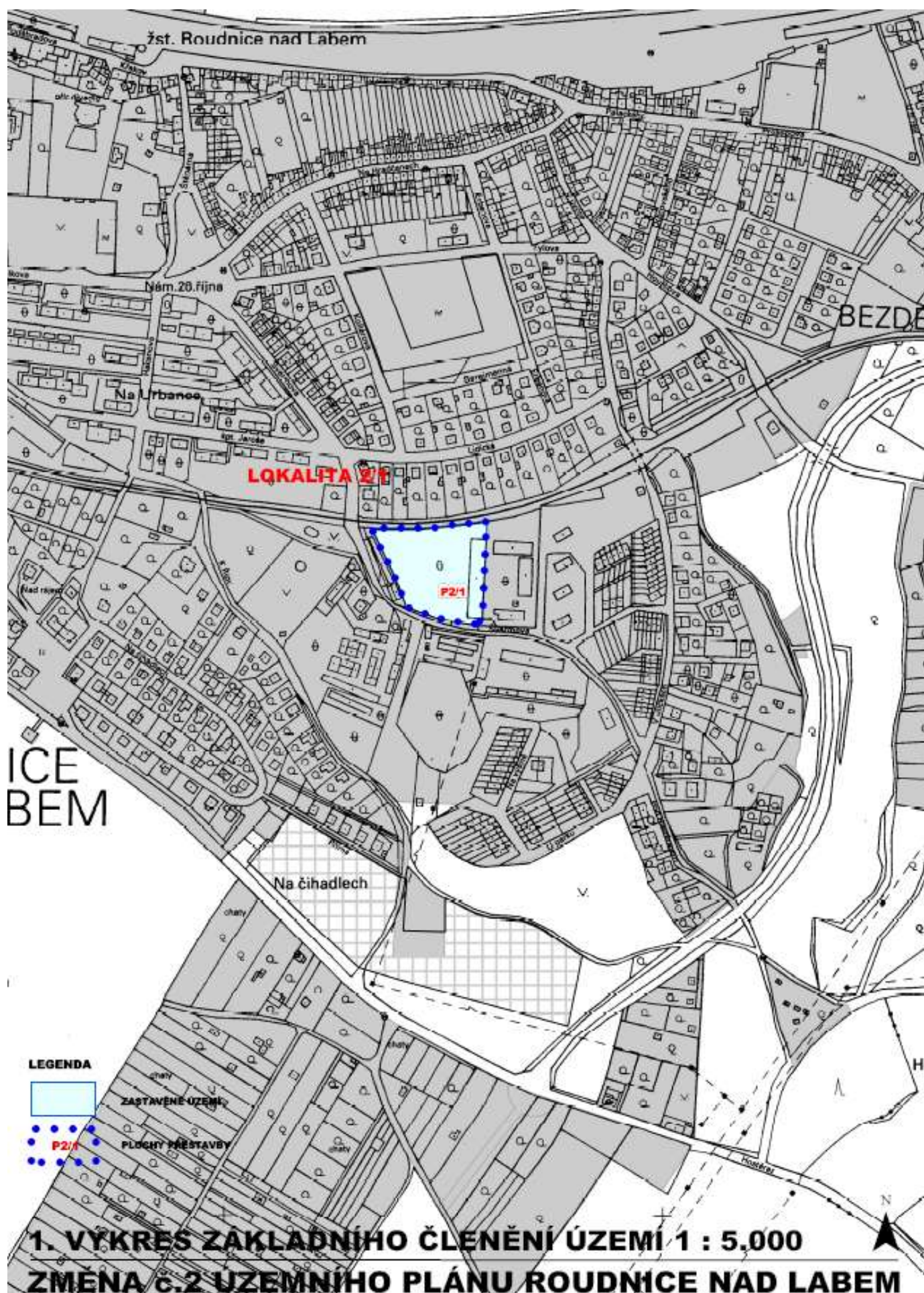
Ve výkresové části platného ÚP Roudnice nad Labem je vymezena plocha změny Z23 a Z45 – ve Změně č.2 ÚP Roudnice nad Labem nově Z2/2, jejíž využití je podmíněno zpracováním územní studie pro celou takto vymezenou lokalitu. Cílem této studie je prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení včetně posouzení zásahu do krajinného rázu a dále stanovení podrobných prostorových regulativů a koeficientů zastavitelnosti ploch v souladu s požadavky kapitoly f). Pro část lokality Z2/2 s funkčním vymezením OV-K2, jejíž výměra je 2,6105 ha, musí být v této studii samostatně vymezena plocha veřejného prostranství a to v pro každé dva hektary zastavitelné plochy o výměře nejméně 1.000 m²; přičemž do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Součástí územní studie musí být také řešení dopravní a technické infrastruktury předmětného území, podmiňující využití ploch. Územní studie bude obsahovat také podrobené zhodnocení dopadů záměru na základě doložené akustické a rozptylové studie, které posoudí únosnost jednotlivých aktivit pro dané území, stanoví jejich limity a případná konkrétní opatření pro eliminaci, minimalizaci případně kompenzaci pro jejich výstavbu a provoz.

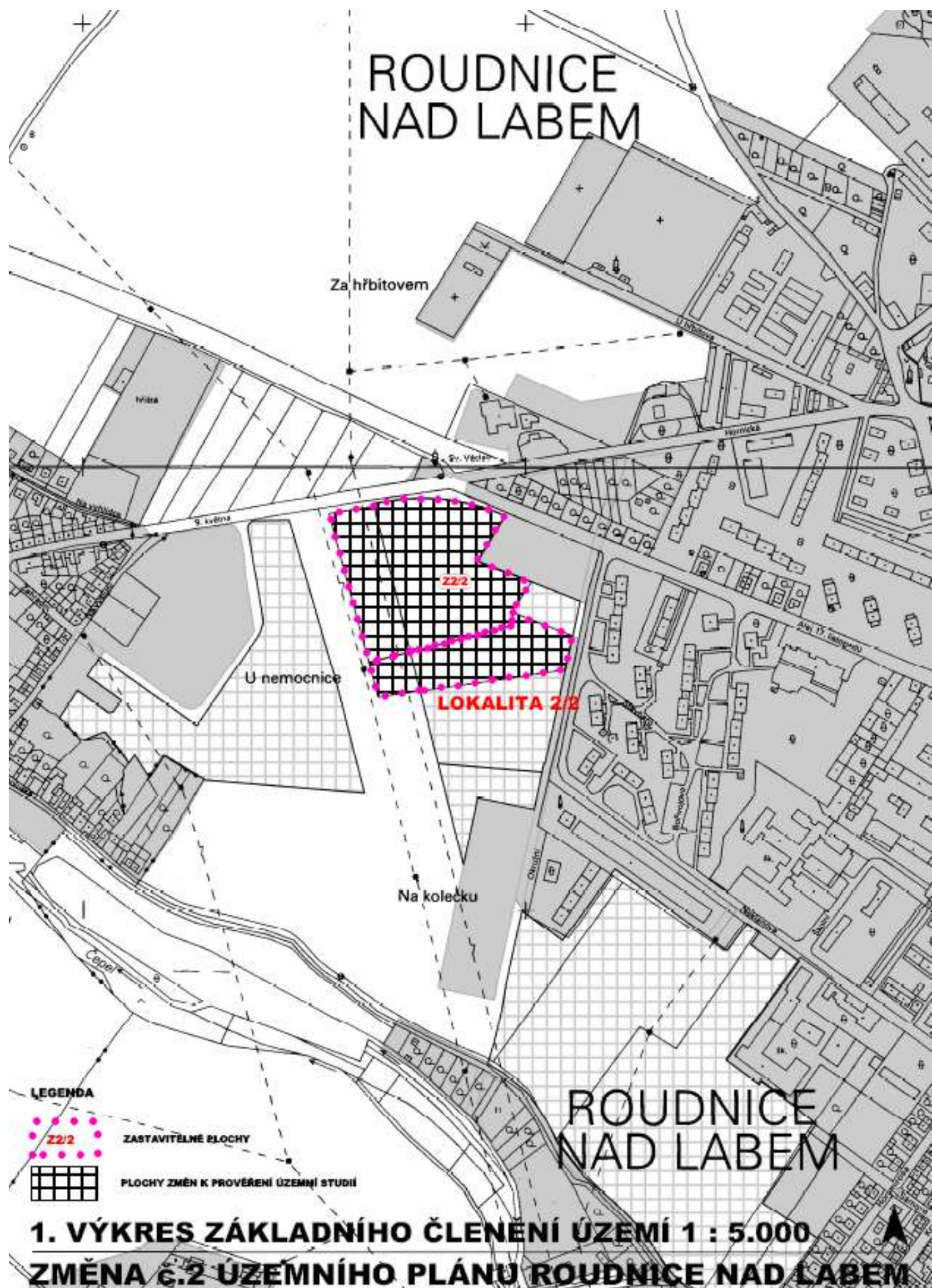
Územní studie bude projednána a schválena pořizovatelem včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti před zahájením vlastní investiční činnosti ve vymezeném území a to nejpozději do 10ti let od nabytí účinnosti této změny.

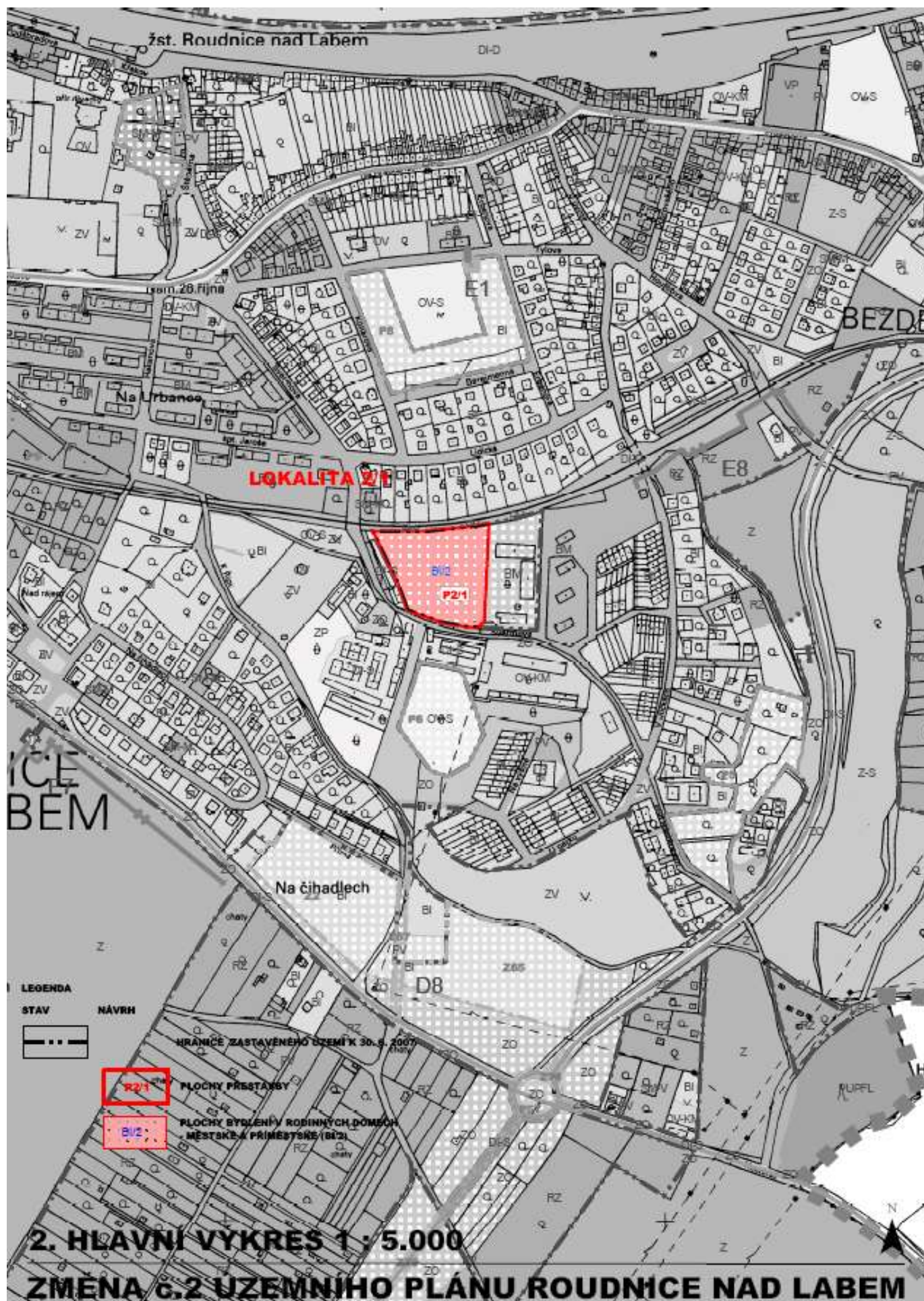
j) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

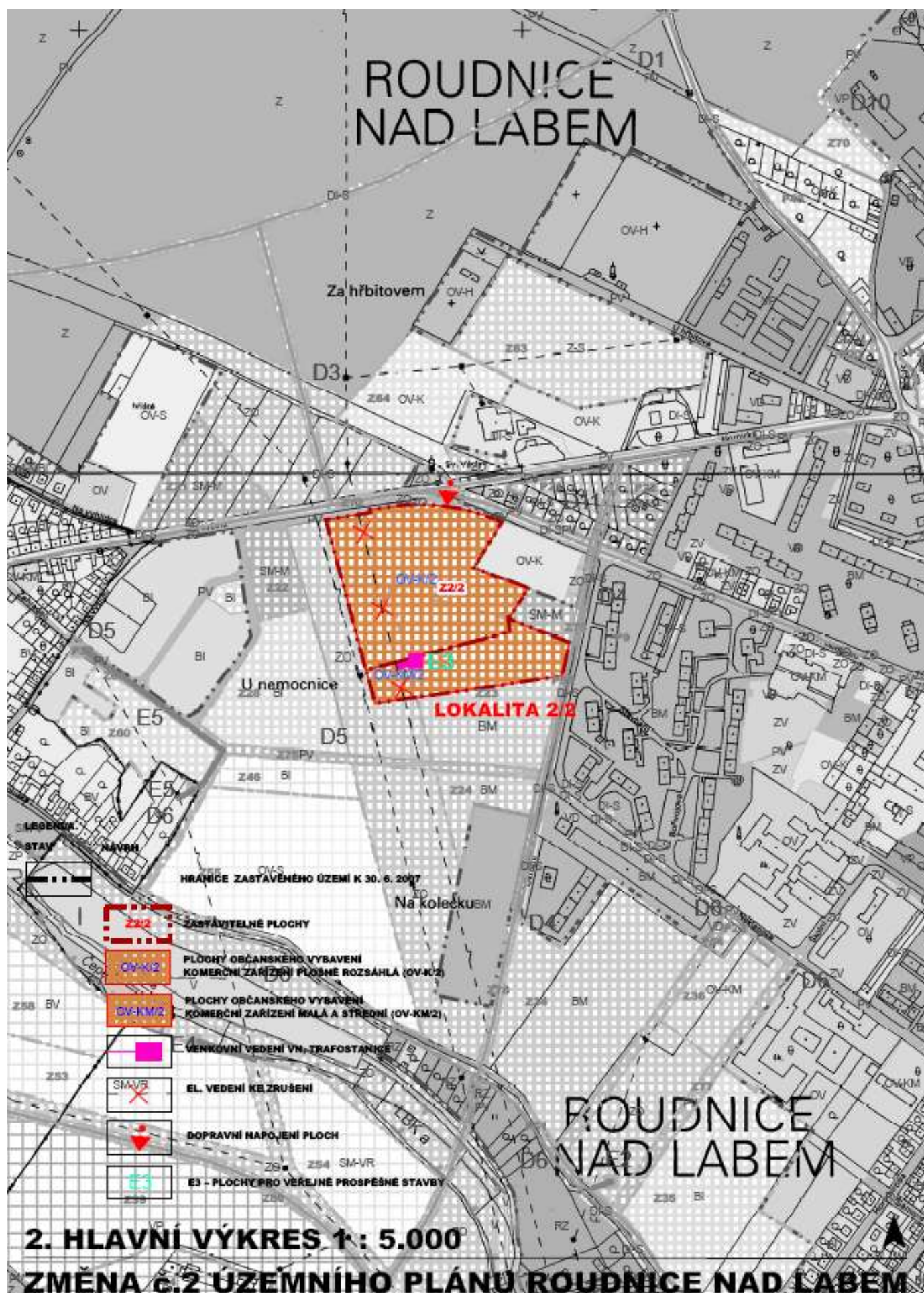
Změna č.2 ÚP Roudnice nad Labem obsahuje celkem 8 listů A4 textové části územního plánu a 5 listů A4 připojené grafické části :

- | | |
|---|-----------|
| 1) Výkres základního členění území..... | 1 : 5.000 |
| 2) Hlavní výkres..... | 1 : 5.000 |









c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Změna č.2 ÚP Roudnice nad Labem je zpracována na základě požadavků vlastníků pozemků, schválených zastupitelstvem města Roudnice nad Labem. Jednotlivé lokality jsou označeny jednak číslem Změny ÚP Roudnice nad Labem, tj. 2 (číslice před lomítkem) a zároveň i pořadovým číslem lokality v rámci této změny (číslo za lomítkem) a takto jsou zakresleny s identifikačními kódy v grafické části Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem, resp. jejího Odůvodnění.

Zastavitelné plochy jsou změnou rozšířeny jen v minimálním rozsahu o plochy ochranného pásma VN, jinak se jedná pouze o změnu funkčního začlenění již v ÚP zakotvených částí ploch přestavby P7 (lokality 2/1), resp. ploch změny Z45 a Z23 (lokality 2/2).

Změna v lokalitě 2/1, tj. změna plochy bydlení v bytových domech (BM) na plochu bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI) při respektování ochranných pásem neohrozí základní předpoklady a podmínky vývoje území a nebude mít kromě snížení kapacity rozvojových ploch pro bydlení negativní vliv z hlediska udržitelného rozvoje území. Vlastní stavby RD v souladu s vyhláškou č.177/1995 Sb. budou umístěny mimo vymezené ochranné pásmo dráhy.

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/2) pro vybudování komerčního nákupního centra, resp. malá a střední (OV-KM/2) pro vybudování sportovního zařízení a parkovacího domu. Tím dochází 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 v části OV-KM/2 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 měřítká 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 bez dalších opatření negativní dopad na přilehlou obytnou zástavbu, celkové životní prostředí předmětného území i na krajinný ráz. Proto je pro realizaci tohoto záměru v kapitole i) a výkresu č.1 stanovena podmínka zpracování územní studie, ve které musí být vyřešeny všechny požadavky dotčených orgánů, definované na základě zpracovaného hodnocení SEA a vyhodnocení udržitelného rozvoje (viz dále kapitola d). Další podmínky pro respektování krajinného rázu i významných krajinných prvků budou řešeny v rámci samostatných řízení před realizací staveb (OŽP MěÚ Roudnice nad Labem). Systém sídelní zeleně není Změnou č.2 ÚP Roudnice nad Labem dotčen stejně jako vymezené prvky nadregionálního, regionálního i lokálního ÚSES, kterých se nedotýká.

Plochy veřejných prostranství (PV) jako koridory pro budoucí komunikace jsou vymezeny již v platném ÚP Roudnice nad Labem a návrhem Změny č.2 se nemění, další veřejná prostranství budou vymezena v souladu s ustanovením §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb. v platném znění v rámci lokality 2/2 jako plochy zeleně, denní rekreace apod. (kromě ploch dopravních) na základě podmíněné územní studie.

Obě lokality s nacházejí ve vymezeném ochranném pásmu NKP Říp, které bylo vymezeno rozhodnutím Okresního úřadu v Litoměřicích dne 21. 1. 1998, č.j. 21/11/98 a jehož podmínky budou při výstavbě respektovány, projektová dokumentace bude předem projednána s příslušnými orgány státní památkové péče. 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.

Ve Změně č.2 ÚP Roudnice nad Labem nejsou vymezeny žádné nové plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, nenavrhují se žádné plochy asanace ani asanační úpravy. V lokalitě 2/2 je v platném ÚP vymezena VPS E3, D3, D4 a D5, které zůstávají nadále v platnosti.

- E3 - navrhovaná trafostanice TSN 3 s ochranným pásmem vč. přírodního vedení a jeho ochranného pásma
- D3 – místní obslužná komunikace „Za hřbitovem“ – připojení na obchvat
- D4 – místní obslužná komunikace „Nová okružní“ v lokalitě Hracholusky s napojením na obchvat pod letištěm
- D5 – místní obslužná komunikace Podlusky – Hracholusky „Neklanova“

V lokalitě 2/1 se nemění dopravní napojení ploch oproti platnému ÚP, při výstavbě RD bude respektováno ochranné pásmo dráhy, vyznačené v koordinačním výkrese a případná požadovaná opatření k eliminaci škodlivých vlivů z provozu dráhy bude realizovat na své náklady investor. Odstavení a parkování vozidel bude řešeno na vlastním pozemku.

V lokalitě 2/2 jsou Změnou č.2 ÚP Roudnice nad Labem dotčeny zásady dopravní obsluhy řešeného území podle platného ÚP Roudnice nad Labem. 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. Investorem navrhovaná nová okružní křižovatka je v minimální vzdálenosti od v ÚP navrženého napojení celé lokality na nadřazený dopravní systém = křižovatky „Nové Okružní“ s „Alejí“, kdy stávající napojení ulice Okružní bude zaslepeno a nová trasa vede souběžně po jejím vnějším okraji (mj. proto byl před stávajícím obchodním zařízením - Tesco vynechán zelený pruh právě pro tuto novou komunikaci). Realizace okružní křižovatky ke zpřístupnění navrhovaného obchodního centra v první etapě by mohla tedy s ohledem na její vzdálenost (viz grafická část) a ve vazbě na platné předpisy vyloučit budoucí realizaci navrhované křižovatky! Návaznosti a širší vztahy dopravního řešení jsou patrné z grafické části – výkres č.4, Změnou č.2 ÚP Roudnice nad Labem není dotčena síť pěších a cyklistických komunikací a tras stejně tak jako doprava železniční, lodní a letecká.

Změnou č.2 ÚP Roudnice nad Labem nedojde k výraznější změně celkové koncepce technické vybavenosti řešeného území, jedná se pouze o změnu funkčního využití již dříve navrhovaných rozvojových ploch, pro které bylo zásobování inž. sítěmi vyřešeno v platném ÚP Roudnice nad Labem.

V lokalitě 2/1 bude při výstavbě RD respektována trasa a bezpečnostní pásmo plynovodu (viz koordinační výkres), napojení lokality na inž. síť se oproti platnému ÚP nemění.

V lokalitě 2/2 však dojde ke změně trasy vrchního vedení VN a zásahu do jeho ochranného pásma. Podle požadavku má být sejmuta, resp. přeložena 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. Vlastní napojení lokality 2/2 na inž. síť se oproti platnému ÚP nemění, potřebné nové inž. síť uvnitř lokality 2/2 budou realizovány investo-

rem dle podrobné územní studie, jejíž zpracování je podmínkou pro využití území, korekce lze předpokládat pouze u návrhových kapacit, bilancí.

Při návrhu vodovodní sítě 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.

Odkanalizování bude řešeno v souladu se zákonem č. 254/ 2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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.

Celé řešené území se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) „Severočeská křída“, z čehož však pro návrh žádné další požadavky nevyplývají.

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. Uvedená záplavová území nezasahují do lokalit Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem.

Řešeným územím procházejí zájmová území Armády ČR, se Změnou č.2 ÚP Roudnice nad Labem však nekolidují.

Z hlediska obrany státu, civilní a požární ochrany nevyvolá Změna č.2 ÚP Roudnice nad Labem žádné nové požadavky civilní ochrany oproti platnému ÚP Roudnice nad Labem ve smyslu ustanovení §20 vyhlášky č.380/2002 Sb.

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.2 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.86/2002 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek.

d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, bylo k návrhu Zadání Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem vydáno odborem životního prostředí a zemědělství KÚÚK samostatné stanovisko dne 19.5.2009, č.j. 1275/ZPZ/2009/SEA, č.ev. 89703/2009, kde bylo konstatováno, že „změnu č.2 Územního plánu Roudnice nad Labem“ je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí se zaměřením na lokalitu 2/2.

Součástí návrhu je tedy **A) Vyhodnocení vlivů Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem na životní prostředí** (SEA), které je zpracováno v souladu s přílohou č.5 Vyhl. č.500/2006 Sb. jako samostatná dokumentace k tomu oprávněnou osobou (ing. Jan Dřevíkovský, listopad 2009, autorizace ke zpracování dokumentace a posudku: osvědčení odborné způsobilosti č.j.2556/381/OPV/93, prodloužení autorizace č.j.: 47644/ENV/06).

B) Na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 26.5.2009 čj. 1275/ZPZ/2009/UP-247 **byl vyloučen vliv na území NATURA**, zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

C) Vyhodnocení vlivu Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem na stav a vývoj území podle vybraných sledovaných jevů obsažených v ÚAP

Územně analytické podklady pro území obec s rozšířenou působností Roudnice nad Labem byly zpracovány v prosinci 2008 a pro území řešené Změnou č.2 Roudnice nad Labem z nich vyplývá:

Výkres hodnot:

- pro lokality nejsou v tomto výkresu specifikovány žádné podmínky či požadavky

Výkres záměrů na provedení změn v území:

- lokality změny jsou vymezeny jako známý záměr

Výkres limitů:

- OP komunikací - *respektováno*
- OP VN 22 kV – *nerespektováno, navrženo sejmutí a přeložení trasy VN*
- OP plynovodu - *respektováno*
- OP železniční sítě – *respektováno, zástavby mimo vymezené o.p.*
- celé řešené území se nachází v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída vyhlášené v nařízení vlády ČSR č. 85/1981 Sb.
- OP NKP Říp – *bude uplatněno při projednávání vlastních staveb příslušným dotčeným orgánem*

Problémový výkres:

- pro lokality Změny č.2 nejsou v tomto výkresu specifikovány žádné podmínky či požadavky

Z textové části vyplývá:

Roudnice nad Labem – zachovaná a čitelná středověká struktura jednostranné orientace vyvýšená na levém břehu Labe (záplavy), středověké město (opevněné) přechází do nízkopodlažní zástavby. Prostor pod zámkem přechází do průmyslových ploch s jednoznačnou návazností na Labe. Rozvoj sleduje přirozený demografický vývoj, do města byly instalovány průmyslové podniky, poptávka resp. nabídka pracovních míst sleduje široký záběr profesí – *bez dopadu Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem*

D) Předpokládané vlivy na výsledky analýzy SWOT :

D1) Vliv na eliminaci nebo snížení hrozeb řešeného území

Pro území řešené Změnou č.2 ÚP Roudnice nad Labem nebyly pořizovatelem definovány žádné hrozby, na jejichž eliminaci by měla mít změna vliv.

D2) Vliv na posílení slabých stránek řešeného území

Slabé stránky jsou v URÚ definovány jako čištění odpadních vod, užívání lokálních zdrojů tepla, průmyslový charakter zemědělské velkovýroby a expozice územními zdroji Lovosice – bez dopadu.

D3) Vliv na využití silných stránek a příležitostí řešeného území

Silnou stránkou je podle SWOT analýzy jako dominantní příznivé životní prostředí, přírodní složky jsou stabilní a jejich případné porušení je chráněno systémem právních předpisů a rozhodnutí, především však nejsou zjevné zdroje ohrožení této stability. Rozvoj území lze navíc nastavit tak, že působí ve prospěch životního prostředí a nikoliv proti němu. Toho lze dosáhnout přiměřeností dalšího urbanistického rozvoje a současně využitím území již urbanizovaného.

Právě deklarovaná přiměřenost urbanistického rozvoje, zakotvená v platném ÚP Roudnice nad Labem, bude změnou využití rozvojových ploch z obytné, resp. smíšené zástavby v lokalitě 2/2 ve prospěch monofunkční plochy občanské vybavenosti komerčního charakteru nejvíce ovlivněna. Zároveň však má být dle vyjádření města tato realizace podmíněna výstavbou sportovní haly a parkovacího domu pro obyvatele stávajícího sídliště Hracholusky, kde je významný deficit obou těchto zařízení. Při zohlednění obou těchto aspektů lze předpokládat, že vliv Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem na využití silných stránek a příležitostí řešeného území lze u lokality 2/2 definovat jako minimální.

D4) Vliv na stav a vývoj hodnot řešeného území

Navrhovaná změna v lokalitě 2/2 může mít negativní vliv na estetické a kulturně historické hodnoty území z hlediska umístění rozsáhlých staveb v o.p. NKP Říp a proto je její realizace podmíněna zpracováním podrobné územní studie, kde bude prověřeno takové řešení, které podle požadavku příslušného orgánu bude tento vliv minimalizovat..

Navrhovaná změna v lokalitě 2/2 bude mít negativní vliv na současné příznivé životní prostředí obytného území Hracholusky – Podlusky. Zamýšlenou realizací komerčního zařízení dojde ke zbytnému zatížení území dopravou, generovanou nikoli obyvateli předmětného území, ale komerčním zařízením výrazně nadmístního významu, které již s ohledem na svůj rozsah má za cíl vázat na sebe nejen celoměstskou, ale i mimoměstskou nadmístní dopravní obsluhu nových zákazníků.

E) Vyhodnocení přínosu Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem k naplnění priorit územního plánování

Priority územního plánování jsou definovány v §18 Stavebního zákona a lze je velmi obecně definovat jako zajištění udržitelného rozvoje území, tj. v územním plánu vytvoření předpokladů k zajištění vyváženého vztahu územních podmínek tří specifických oblastí – příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území.

Z tohoto hlediska je nutno konstatovat, že Změna č.2 ÚP Roudnice nad Labem je z hlediska priorit územního plánování pro město bez přínosu, naopak v lokalitě 2/2 dochází ke zmenšení ploch pro bydlení ve prospěch ploch pro komerční občanskou vybavenost, které jsou obsaženy v ÚP Roudnice nad Labem a dosud nevyužity. Realizací záměru v lokalitě 2/2 dojde ke snížení hodnot obytného, šířeji životního prostředí lokality Hracholusky i Podlusky – Na výsluní, které jsou v platném ÚP Roudnice nad Labem deklarovány jako hlavní rozvojové oblasti bydlení ve městě. Na druhou stranu současná kapacitní bytová zástavba bude doplněna o občanskou vybavenost - sportovní halu a parkovací dům, přičemž zejména problematika parkování je v sídlišti Hracholusky prioritním problémem, který Změna č.2 ÚP Roudnice nad Labem částečně vyřeší.

F) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí

F1) Vyhodnocení vlivů Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území, jak byla zjištěna v RURU

Jak bylo již výše konstatováno, vliv Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území je v předmětném území lokality 2/2 značně diskutabilní. Lokalizace komerčního zařízení (OV-K/2) v této lokalitě za velmi komplikovaných územně technických podmínek je výhodná pro žadatele o předmětnou změnu, realizace sportovního zařízení a parkovacího domu (OV-KM/2) pak pro stávající obyvatele.

F2) Shrnutí přínosu Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem k vytváření podmínek pro předcházení zjištěným rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel řešeného území a předpokládaným ohrožením podmínek života generací budoucích

Přínos Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem vzhledem ke zjištěným rizikům je minimální - změna ploch obytných a smíšených v lokalitě 2/2 , části OV-K/2, které jsou přirozeným stabilizačním prvkem v území každého města, ve prospěch ploch komerčních sníží obytnou hodnotu předmětného území, klasifikovaného v ÚP Roudnice nad Labem jako jedna z hlavních rozvojových ploch pro obytnou funkci. Zatížení území vyvolanou dopravní obsluhou rozsáhlého komerčního areálu (zásobování i návštěvníci, kteří se budou generovat i mimo řešené, resp. dotčené území!) pak vyvolá i další opatření, specifikovaná v elaborátu SEA a podmínkách dotčených orgánů, které budou řešeny podmíněnou územní studií. Na druhou stranu je zde deklarován zájem města na realizaci sportovní haly a parkovacího domu (část OV-K/2) k vyřešení stávajícího deficitu těchto zařízení jako celospolečenská priorita.

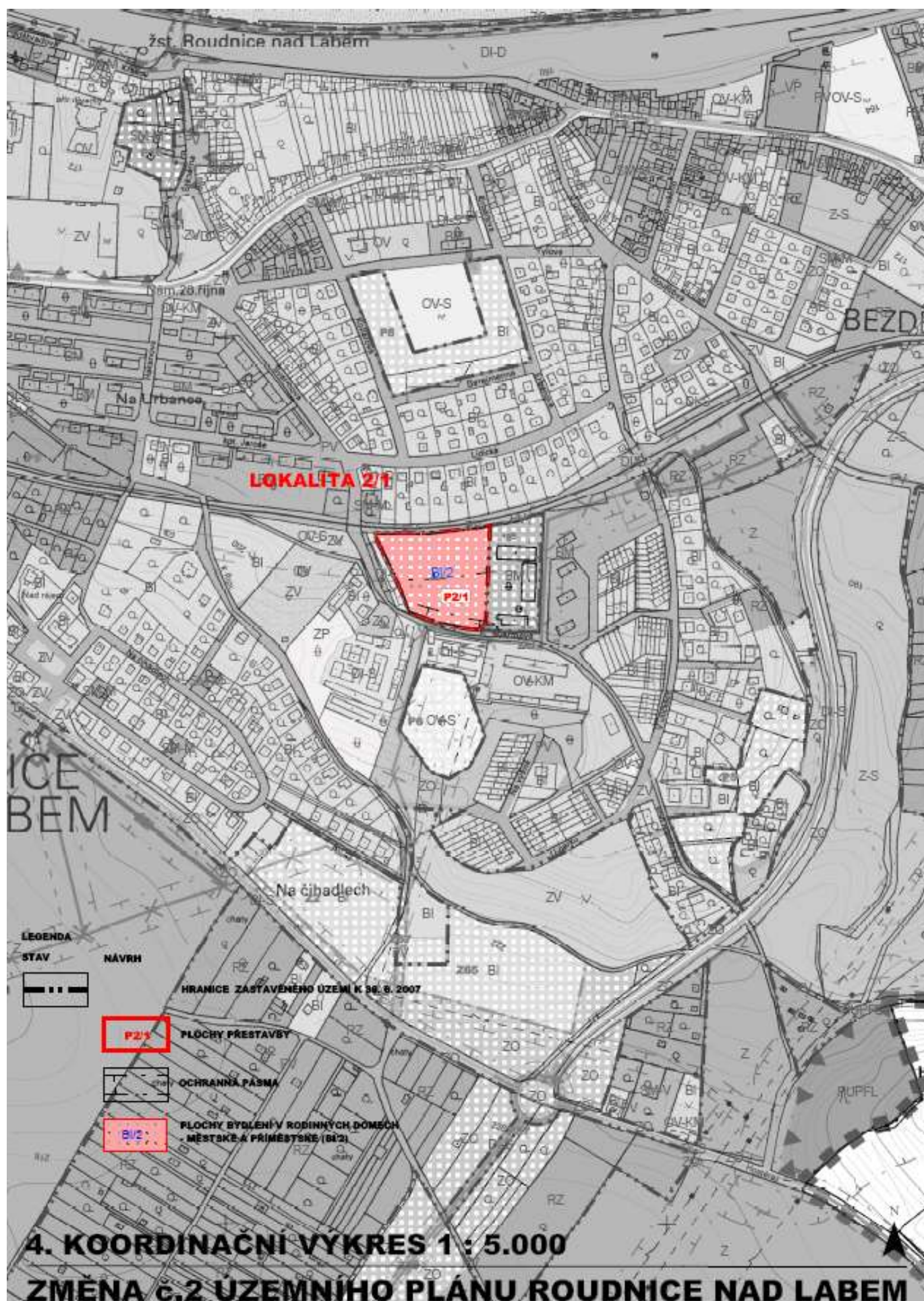
e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

V souvislosti s řešením Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem nedochází k žádnému novému záboru ZPF, protože se jedná pouze o změnu funkčního využití ploch již v platném ÚP Roudnice nad Labem vyhodnocených jako zábor ZPF (viz výřez ÚP Roudnice nad Labem – lokalita 2/2) :

V lokalitě 2/1 se nejedná o plochu ZPF, ale plochu ostatní.



Návrhem Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem nejsou dotčeny žádné pozemky určené k plnění funkcí lesa.



II. Odůvodnění Změny č.2 územního plánu Roudnice nad Labem

IIA. Textová část

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Z hlediska širších vztahů navrhovaná změna účelu využití rozvojových ploch nemá žádný dopad na sousední území vč. zachování principu napojení města na nadřazený dopravní systém. Z hlediska nadřazených systémů bude řešeno sejmutí, resp. přeložení trasy vrchního vedení VN, vyvolané investorem v lokalitě 2/2, bez dopadu na širší vztahy.

V současné době není dokončena a vydána nová územně plánovací dokumentace pořizovaná krajem, tj. zásady územního rozvoje (ZÚR) Ústeckého kraje dle platné legislativy. Proto od 1.1.2007 platí z územního plánu velkého územního celku (ÚP VÚC) okresu Litoměřice, schváleného usnesením vlády ČR č. 110 dne 7. února 1996, verze upravená podle ustanovení §187 odst.7 platného Stavebního zákona. Pro lokality 2/1 a 2/2 řešené v rámci Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem nevyplývají z této ÚPD žádné návrhy či předpokládané investice, její zásady jsou ve Změně č.2 ÚP Roudnice nad Labem respektovány (viz koordinační výkres) :

- CHOPAV Severočeská křída (celé řešené území)
- ochranné pásmo NKP Říp
- trasy a ochranná pásma stávající nadmístní dopravní a technické infrastruktury – *přeložení části trasy vedení VN bude řešeno v souladu s požadavky správce sítě na pozemcích a náklady investora, který přeložku vyvolal*

Úkoly pro území zahrnuté v rozvojové ose OS2 (Praha, Ústí nad Labem – hranice ČR - Dresden) včetně vymezeného koridoru vysokorychlostní tratě VR1 podle Politiky územního rozvoje ČR se navrhované Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem nijak nedotýkají. Z hlediska zde definovaných priorit územního plánování (zejména odst.16, příp.28) je možné na základě vyjádření města Roudnice nad Labem z dubna 2010 konstatovat, že v lokalitě 2/2 je realizace komerčního centra podmíněna výstavbou sportovní haly a parkovacího domu (část OV-KM/2) pro potřeby obyvatel sídliště Hracholusky a proto nebude soukromý zájem jednoznačně převažovat nad zájmy celospolečenskými.

b) Údaje o splnění zadání

Požadavky pořizovatele na způsob a rozsah zpracování Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem, obsažené v jejím Zadání, schváleném Zastupitelstvem města Roudnice nad Labem dne 11.6.2009, jsou v návrhu v plném rozsahu splněny včetně požadavku na konzultaci dokumentace v rozpracovanosti.

Návrh Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem byl pak upraven podle výsledků společného projednání v rozsahu „Zprávy o projednání návrhu Změny č.2 ÚP Roudnice nad Labem dle §51 stavebního zákona“.

