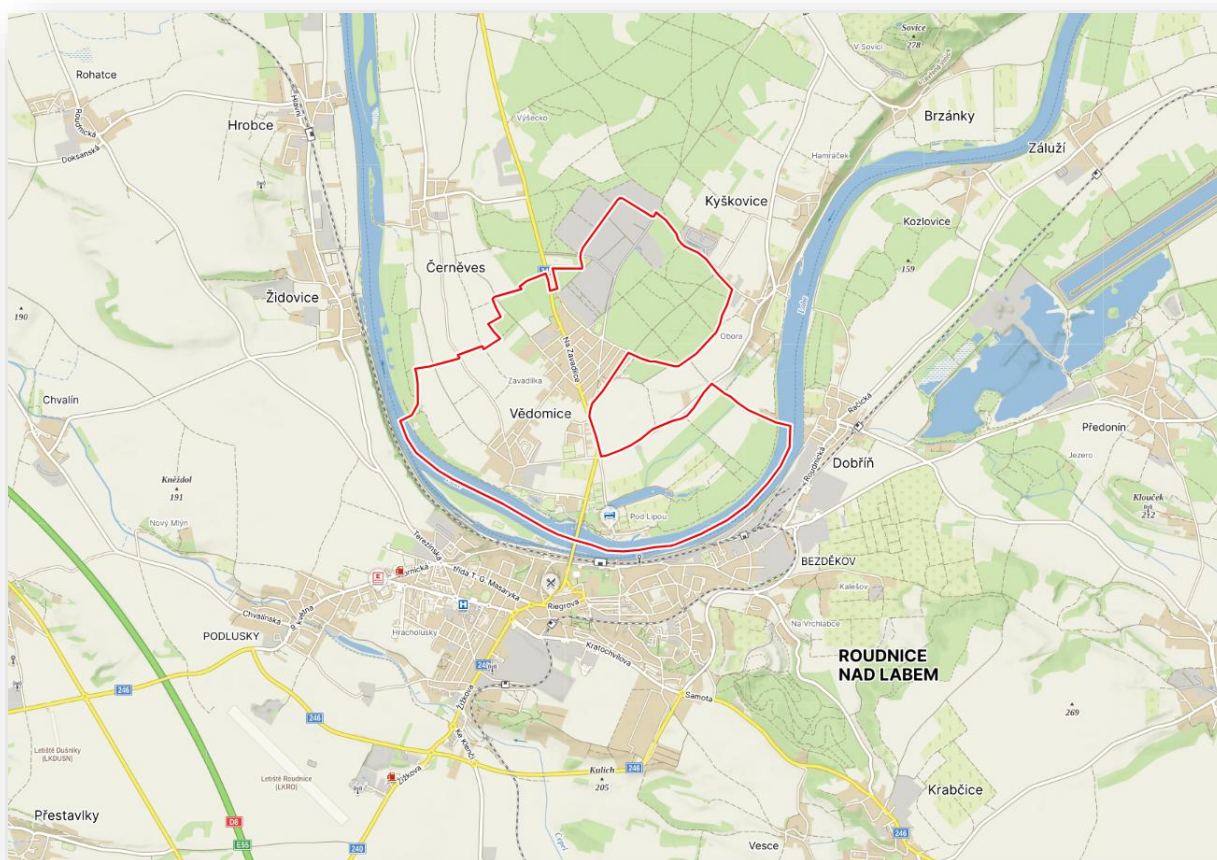
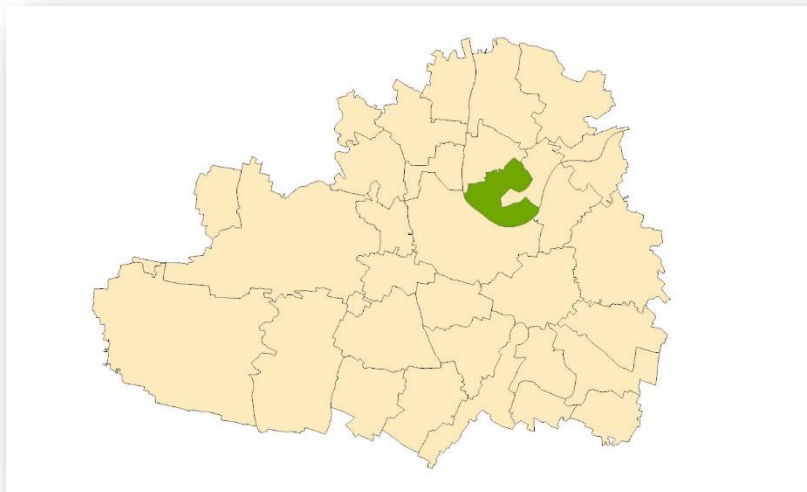


**ZADÁNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU VĚDOMICE**

**Návrh zadání z vlastního podnětu  
Dle §111**



## Obsah

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE .....	4
POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	5
POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	6
POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ .....	6

## VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Změna se vztahuje na celé území obce, tj. na celé katastrální území Vědomice. Rozsah řešeného území je odůvodněn potřebou:

- aktualizace hranice zastavěného území,
- prověření souladu územního plánu s územní studií krajiny,
- revize a aktualizace regulativů všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s aktuální legislativou k datu vydání změny územního plánu.

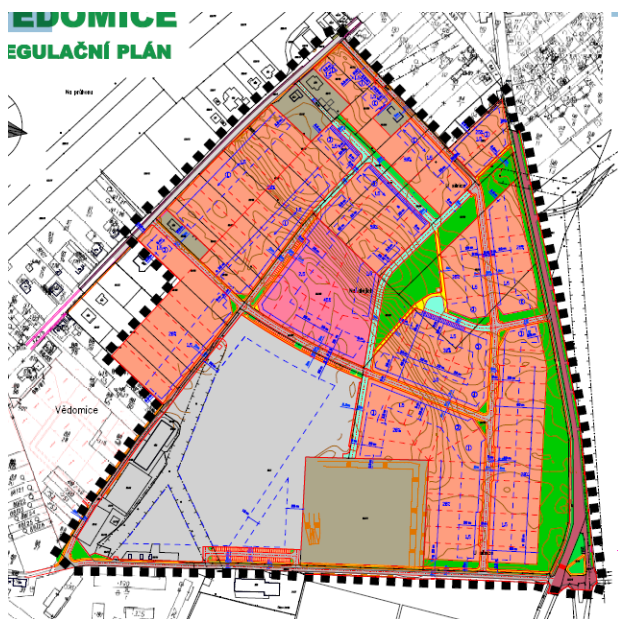
revize a aktualizace regulativů všech ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s platnou legislativou ke dni vydání změny územního plánu.

Změna zároveň reflektuje návrhy podané z vlastního podnětu Zastupitelstvem obce Vědomice a zohledňuje dosavadní vývoj území, včetně identifikace případných nesouladů mezi územně plánovací dokumentací a skutečným stavem v území.

Budou prověřeny vlastní podněty o kterých rozhodlo ZO Vědomice usnesením č.194/22/2025 ze dne 21.5.2025:

- a) pořízení Změny č.2ÚP Vědomice , která bude rozšiřovat prvky regulačního plánu na pozemky uvedené v Regulačním plánu Vědomice
- b) pořízení změny č.2 na pozemku 211/6 v k.ú. Vědomice na plochy RD
- c) zrušení Regulačního plánu Vědomice

**Změna č. 2 se týká pozemků vymezených ve stávajícím regulačním plánu (viz přiložená situace). Součástí pořizování změny bude konverze vybraných částí územního plánu do podoby odpovídající jednotnému standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. Dále dojde k doplnění prvků regulačního plánu s cílem upřesnit podmínky zástavby a prostorového uspořádání v řešeném území. V rámci této změny bude rovněž zahájen proces zrušení platného regulačního plánu, přičemž jeho funkci nahradí vybrané prvky regulačního plánu začleněné přímo do textové a výkresové části územního plánu. Tím dojde ke sjednocení regulačních nástrojů na celém území obce a zajištění přehlednosti a právní srozumitelnosti dokumentace.**



## POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Součástí navrhované změny bude prověření všech podnětů o kterých rozhodlo ZO v rámci samostatné působnosti

Změnou bude územní plán převeden do jednotného standardu dle vyhlášky 157/2024 Sb., v rozpracovanosti bude konzultováno s pořizovatelem, projektant zajistí datovou kontrolu.

Změna bude pořizována v souladu s aktuálními právními předpisy přičemž v současné době platí následující znění:

- **Usnesením vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024** byl opatřením obecné povahy vydán nový **Územní rozvojový plán**.
- **Usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. 7. 2009** byla schválena **Politika územního rozvoje České republiky** v posledním znění po aktualizaci č. 9, která nabyla účinnosti dne 1. 3. 2025.
- **Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje**, platné od 20. 10. 2011, byly aktualizovány v rámci aktualizace č. 8 s účinností od 31. 12. 2024.
- K datu 31. 12. 2024 byly pro celé území obce s rozšířenou působností **ORP Roudnice nad Labem** zaktualizovány **územně analytické podklady**.
- **Územní studie krajiny ORP Roudnice nad Labem** byla zapsána do evidence územně plánovací činnosti dne 19. 12. 2018.
- **Zákonem č. 283/2021 Sb.** nabyt účinnosti nový **stavební zákon**.
- **Vyhláška č. 157/2024 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, byla vydána a nabyla účinnosti.

Základní koncepce rozvoje obce bude respektována, může být upravena či doplněna.

Změna uvede do souladu skutečnosti vyplývající z platné legislativy.

Aktualizuje hranici zastavěného území.

Změna uvede do souladu skutečnosti vyplývající ze zjištění a nápravy skutečného právního stavu.

V rámci Změny bude územně plánovací dokumentace doplněna o slovník pojmů a seznam použitých zkratk (seznam pojmů bude dohodnut s pořizovatelem a obcí v rozpracovanosti, bude se jednat o ty pojmy které nemají jednoznačné obecné vysvětlení), u podmíněně přípustného využití bude doplněna podmínka.

Změna územního plánu zapracuje veškeré požadavky vyplývající pro správní území z nadřazené dokumentace konkrétně z Aktualizace ZUR ÚK a PÚR ČR (v posledním platném znění), ÚRP. Návrh změny bude ve vztahu k ÚRP, PUR ČR, ZUR ÚK řádně zdůvodněn.

Budou zapracovány regulace z územní studie veřejných prostranství.

Bude prověřena možnost zlepšení prostupnosti v území, zejména ve vztahu k sousedním obcím.

Na základě rozhodnutí ZOR Vědomice budou doplňovány prvky regulačního plánu. V části kde dosud je regulační plán.

Změna územního plánu zapracuje veškeré požadavky vyplývající pro správní území obce Vědomice z nadřazené dokumentace konkrétně z Aktualizace č. ZUR ÚK a PÚR ČR (v posledním platném znění), ÚRP. Návrh změny bude ve vztahu k ÚRP, PUR ČR, ZUR ÚK řádně zdůvodněn.

Při zpracování změny se projektant se zaměří na:

- charakter sídla, urbanistickou strukturu a prostorové vztahy v obci,

- specifika typologie zástavby, strukturu veřejných prostranství,
- formy a návaznosti zástavby na krajinné prostředí, její otevřenost, dochované průhledy, historické krajinné vazby a limity dané geomorfologií,
- využití prvků regulačního plánu k upřesnění podmínek využití území (výšková hladina, uliční čára, orientace objektů, veřejná zeleň, limity oplocení atd.).

**V průběhu rozpracovanosti bude projektant konzultovat jednotlivé části návrhu se zástupcem pořizovatele a určeným zastupitelem obce. Návrh změny bude projednáván ve standardním rozsahu podle příslušných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb.**

## POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Změna se zpracovává na základě vlastního podnětu zastupitelstva obce, zajistí soulad s jednotným standardem a změnu funkční využití na pozemku 211/6 v k.ú. Vědomice.

Základní koncepce nebude měněna, změna ji může pouze doplnit či upravit v nezbytném rozsahu, zejména v návaznosti na účinnou legislativu a aktualizovanou nadřazenou územně plánovací dokumentaci. Návrh změny bude obsahovat vyhodnocení souladu řešení s prioritami územního plánování ČR. V odůvodnění ÚP bude uvedeno, jakým způsobem byly naplněny jednotlivé republikové priority týkající se řešeného území v ÚPD naplněny.

Dále bude změna obsahovat vyhodnocení souladu řešení s prioritami územního plánování Ústeckého kraje a to ve vztahu k zajištění udržitelného rozvoje území a dále s úkoly pro územní plánování a dílčími kroky naplňování cílových charakteristik krajiny stanovenými v jednotlivých kapitolách. V odůvodnění ÚP bude uvedeno, jak byly jednotlivé republikové a krajské priority týkající se řešeného území ÚPD naplněny.

Z aktualizace ÚAP Roudnice nad Labem vyplývají určité urbanistické závady a střety, které budou prověřeny a po dohodě s pořizovatelem příslušně upraveny.

Zpracovatel bude respektovat stávající urbanistickou koncepci sídla, zpracovatel prověří regulativy stávajících funkčních využití zejména v částech, které byly dosud řešeny regulačním plánem, a budou navržena odpovídající opatření v oblasti prostorového a plošného uspořádání, včetně vymezení výškové hladiny zástavby, ochranné či izolační zeleně, veřejné infrastruktury a dalších prostorových limitů. Míra, rozsah a podrobnost navrhovaných řešení budou v průběhu zpracování konzultovány s určeným zastupitelem a pořizovatelem.

Zpracovatel bude respektovat základní koncepci řešení dopravní infrastruktury a technické infrastruktury.

Budou prověřeny plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie či uzavřením plánovací smlouvy.

Dále budou prověřeny možnosti využití obnovitelných zdrojů energie (OZE) a doplněny regulativy, které zajistí jejich soulad se současnou právní úpravou, krajinnými a urbanistickými podmínkami území.

Projektant se zaměří na popis charakteru a struktury zástavby v obci, včetně typologie zástavby, prostorových vztahů mezi stavebními objekty a veřejnými prostranstvími, a návazností na přilehlou krajinu. Bude zohledněna také stávající územní studie veřejných prostranství, pokud existuje, případně další územně plánovací podklady.

Součástí návrhu bude i podrobnější popis vztahu obce ke krajině, a to zejména z hlediska zachování kontinuity krajinného rázu, plynulého přechodu mezi zastavěným a nezastavěným územím,



prostupnosti krajiny pro člověka a přírodu a identifikace významných krajinných dominant, průhledů a historických vazeb.

## **POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Pořizovatel nepředpokládá, že by navrhovaná změna územního plánu měla významný vliv na udržitelný rozvoj území, ptačí oblasti nebo evropsky významné lokality soustavy Natura 2000.

Navrhovaná změna představuje dílčí úpravu funkčního využití jedné plochy – konkrétně vymezení drobné plochy pro bydlení. Zároveň navrhuje rozšíření a zpřesnění regulace prostřednictvím prvků regulačního plánu, které nahrazují dosud platný regulační plán Vědomice. Tato změna je v souladu s usnesením Zastupitelstva obce Vědomice, jehož cílem je sjednotit regulační režim v celém zastavěném území obce a nahradit stávající regulační plán přímým vymezením regulačních prvků v územním plánu. S ohledem na rozsah, charakter a lokalizaci navrhované změny, která nemá povahu koncepčního dokumentu zakládajícího rámec pro záměry podléhající posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, se nepředpokládá nutnost zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Území řešené změnou se nachází mimo hranice evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000. Na základě dostupných údajů a charakteru změny lze důvodně předpokládat, že nedojde k ovlivnění předmětu ochrany ani celistvosti těchto zvláště chráněných území.

Pořizovatel požádá příslušný orgán ochrany přírody a krajiny (OOP) o vydání stanoviska podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém bude výslovně uvedeno, zda lze významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti vyloučit.

## **POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

### **Požadavky na způsob zpracování ÚPD**

1. Obsahový standard bude odpovídat příloze č. 8 stavebního zákona
2. Grafická část územního plánu bude vyhotovena dle jednotného metodického pokynu MMR „Standard vybraných částí územního plánu“

### **ÚPD bude zpracováno takto:**

1. Textová i grafická část ÚPD ve formátu PDF
2. Elektronickou verzi ve strojově čitelném formátu

Data budou předána dle obecných požadavků na digitální zpracování vektorových dat dle Standardu MMR a to v rozsahu přílohy č. 7 - 14 vyhlášky č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu **(pořizovatel doporučuje provádět průběžnou kontrolu datové části). Před samotným vydáním ZO bude provedena kontrola datové části.**

Návrh změny územního plánu bude pro účely společného jednání a veřejného projednání odevzdán v jednom tištěném vyhotovení a v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu (nejlépe ve formátu \*.pdf/X nebo X1). Obdobně platí pro případné opakované veřejné projednání.

Výsledná změna územního plánu a úplné znění po jejím vydání bude odevzdána **ve třech tiskových vyhotoveních, spolu se třemi datovými nosiči (data a jejich náležitosti jsou uvedeny výše).**

Změna územního plánu bude zpracovávána v rozsahu měněných částí včetně srovnávacího textu.

**Úplné znění – pro potřeby nabytí účinnosti změny územního plánu** bude obsahovat textovou a grafickou část.

#### **ÚPD bude obsahovat**

Textovou část

Grafickou část:

- a) Výkres základního členění území 1 : 5 000
- b) Hlavní výkres 1 : 5 000
- c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

#### **Odůvodnění ÚP bude obsahovat**

Textovou část

Grafickou část:

- a) Koordinační výkres 1 : 5 000
- b) Výkres širších vztahů 1 : 50 000 nebo 1 : 100 000
- c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

V případě potřeby může změna územního plánu obsahovat další výkresy či schémata.

#### **Úplné znění – pro potřeby nabytí účinnosti změny územního plánu**

Úplné znění obsahuje textovou a grafickou část a to včetně koordinačního výkresu.

#### **Další požadavky**

Všechny výkresy grafické a textové části budou opatřeny tímto záznamem o účinnosti:

##### **ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Změnu č. 2 Územního plánu Vědomice

vydalo Zastupitelstvo obce Vědomice

Datum nabytí účinnosti

Pořizovatel

Oprávněná úřední osoba

Funkce

Razítko a podpis

Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování

Ing. Kamila Kloubská

Vedoucí oddělení úřadu územního plánování

**POUŽITÉ ZKRATKY:**

ORP obec s rozšířenou působností

MMR Ministerstvo pro místní rozvoj

PÚR ČR Politika územního rozvoje ČR v posledním platném znění

SZ stavební zákon zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

ÚAP ORP Roudnice nad Labem Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem

ZUR ÚK Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje v posledním platném znění

ÚP územní plán

NSZ nový stavební zákon 283/2021 Sb.

ÚPD územně plánovací dokumentace

ÚSK územní studie krajiny

VPO veřejně prospěšná opatření

VPS veřejně prospěšné stavby

ZO zastupitelstvo obce

MD Ministerstvo dopravy

KÚÚK OŽP Krajský úřad Ústeckého kraje odbor životního prostředí

ÚSES územní systém ekologické stability

MŽP Ministerstvo životního prostředí

ÚRP územní rozvojový plán

CHLU Chráněné ložiskové území

CHOPAV Chráněná oblast přirozené akumulace vod

EVL Evropsky významná lokalita

PUPFL Pozemky určené k plnění funkce lesa