

# Městský úřad Roudnice nad Labem

Stavební úřad – úřad územního plánování

11a

**Předkladatel:** Ing. František Padělek

**Zpracovatel:** Ing. Kamila Kloubská

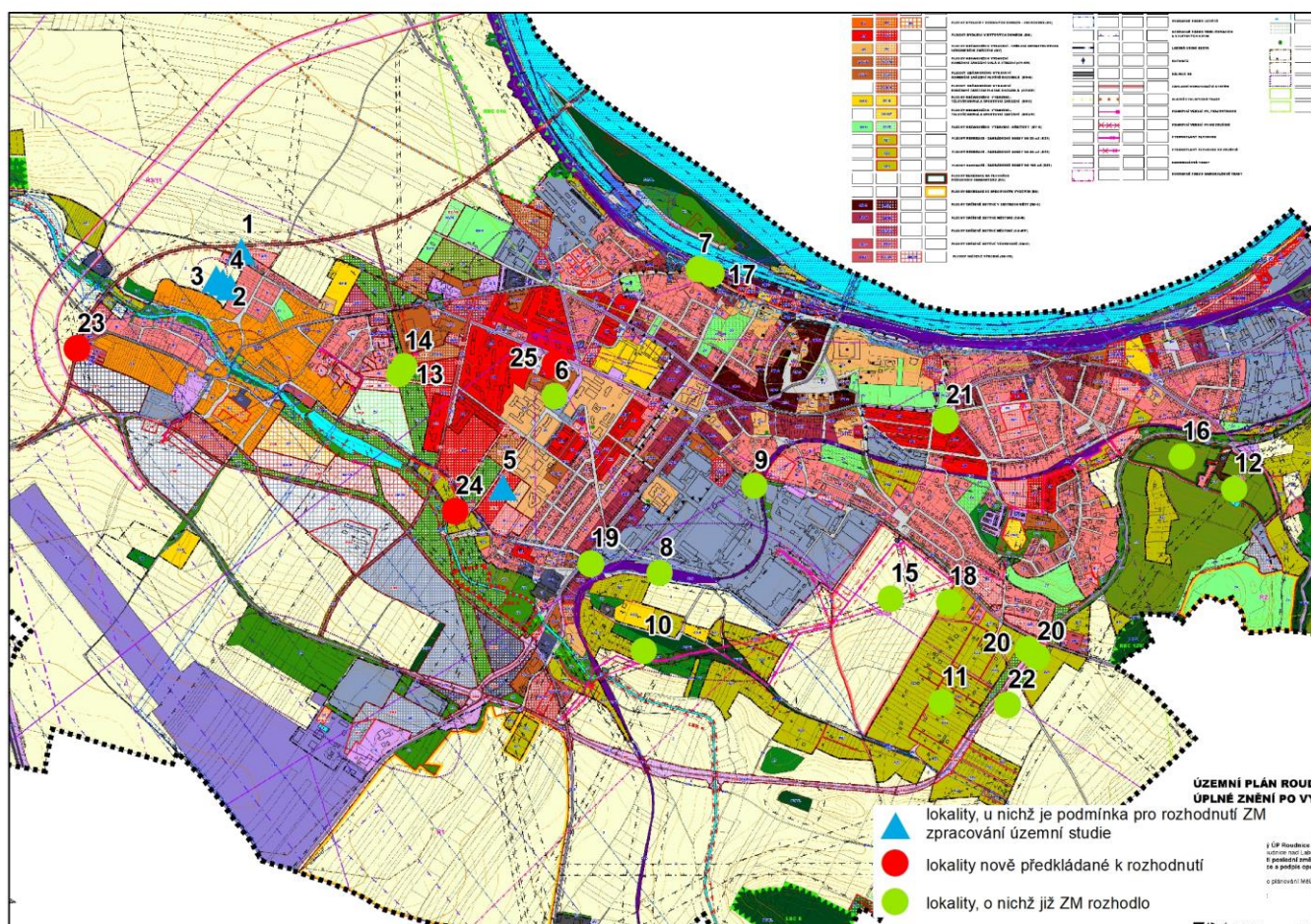
**Do jednání ZM dne:** 22.6.2022

**Předmět jednání:** Rozhodnutí o pořízení změny č. 11 územního plánu Roudnice nad Labem - informace

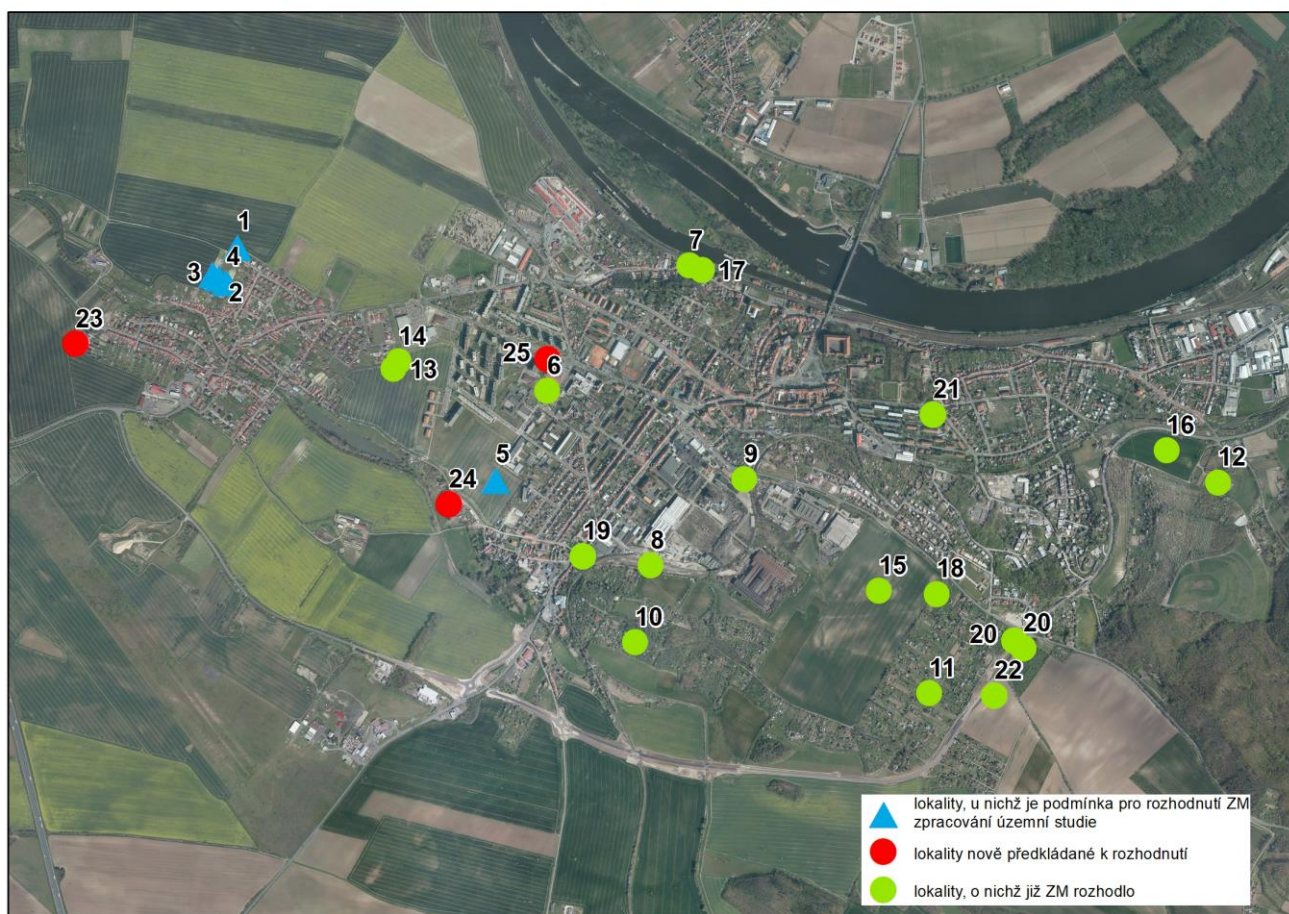
## Odůvodnění:

Úřad územního plánování obdržel tři návrhy na změnu funkčního využití ploch v Roudnici nad Labem a dále i dva návrhy územních studií (pro lokalitu Podlusky 1-4 a pro lokalitu sídliště Hracholusky 5....*lokality 1-4 a 5 zde figurují pro naprostou jednoznačnost pod svými původními čísly lokalit*), které byly požadovány ZM jako podklad pro rozhodnutí o pořízení změny na větších, pohledově exponovaných a nebo funkčně provázaných lokalitách s dalšími částmi města. 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.1-4:** Na základě rozhodnutí ZM ze dne: 8.12.2021 (*Usnesení č. 97/2021/ZM: Zastupitelstvo města rozhodlo, že podmínkou zařazení lokality č. 1-4 do změny územního plánu je zpracování územní studie, která bude podkladem pro změnu územního plánu a před samotnou změnou ověří vazby na dopravní a technickou infrastrukturu a ostatní souvislosti území a teprve poté bude znovu rozhodováno o pořízení změny*).

Navrhovatelé doplnili svůj návrh změny územního plánu o „Návrh územní studie Podluský“ na základě výše uváděného usnesení zastupitelstva.

Studii zpracoval Ing. Petr Laube a zatím nebyla konzultována s dotčenými orgány ani s oprávněnými investory. Je předkládána zastupitelstvu s ohledem na řešení vlastnických práv, dopravní a technické infrastruktury v území. Studie navrhuje do území 12 nových rodinných domů, jednosměrnou i obousměrnou komunikaci a také navrhuje nové řešení u části stávající územní studie „Územní studie ploch Z3/3, Z3/13, Z3/15 a Z4/1 v Roudnici nad Labem“.

Územní studie se týká všech 4 lokalit a její řešení je navrženo na základě zadání (zadání sepsal úřad územního plánování) a obsahuje například tyto požadavky:

*Plošné uspořádání (návrh nové parcelace řešené plochy, definování uliční a stavební čáry, vymezení ploch veřejných prostranství a koridorů pro dopravní infrastrukturu), prostorové uspořádání (stanovení maximální zastavěné plochy pozemků, stanovení objemových parametrů nových staveb/budov, architektonické parametry nových staveb, řešení oplocení do uličního profilu, regulativy pro vedlejší stavby a jejich umístění na pozemku včetně požadavků na parkovací místa), způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.*

A týká se těchto pozemků (lokalit):

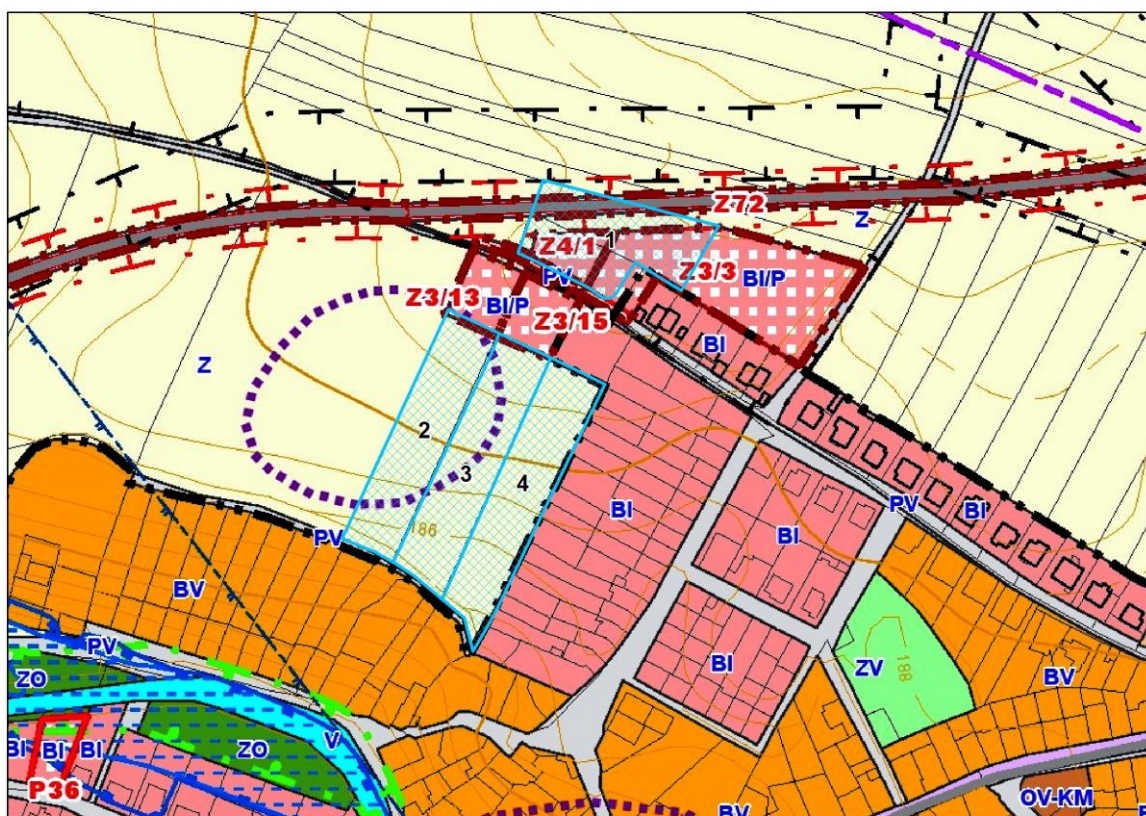
Lokalita č. 1: Změna funkčního využití pozemku částí parc. č. 3114/2 a 3114/3 v k. ú. Roudnice nad Labem z ploch zemědělských na plochy bydlení z důvodu ukončení omezení (trasa obchvatu)

Lokalita č. 2: Změna funkčního využití pozemku parc. č. 330/6 a 330/5 v k. ú. Podluský z ploch zemědělských na plochy bydlení tj. pozemky pro výstavbu rodinných domů, veřejné komunikace sítí a přidružených staveb, včetně zahrad

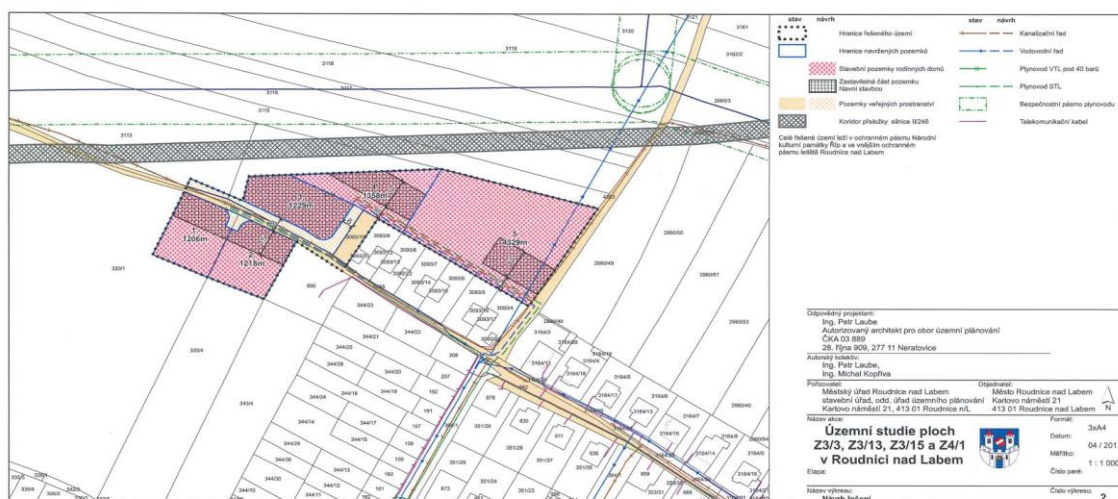
Lokalita č. 3: Změna funkčního využití pozemku parc. č. 330/4, 330/9, 330/10, 330/11 v k. ú. Podluský z ploch zemědělských na plochy bydlení a veřejný prostor tj. umožnit výstavbu rodinných domů

Lokalita č. 4: Změna funkčního využití pozemku parc. č. 343/4 v k. ú. Podluský o celkové výměře 4854 m<sup>2</sup> z ploch zemědělských na plochy bydlení a přístupovou cestu, navrhovatel uvažuje využít pozemek na plochu pro výstavbu rodinných domů

**Stanovisko pořizovatele: územní studie řeší pouze základní požadavky např. veřejné prostranství pouze v dílci zákona nenavrhuje žádnou veřejnou plochu, kde by bylo možné se scházet, pouze zřejmě zcela v duchu se zadáním majitelů řeší „pouhé“ rozdělení na komunikace a jednotlivé stavební pozemky a to i za využití jednosměrných komunikací.**







Schválená územní studie a umístění RD (studie je vyvěšená na stránkách města v sekci územní plán/územní studie)



#### Návrh usnesení:

ZM bere předkládanou územní studii na vědomí.

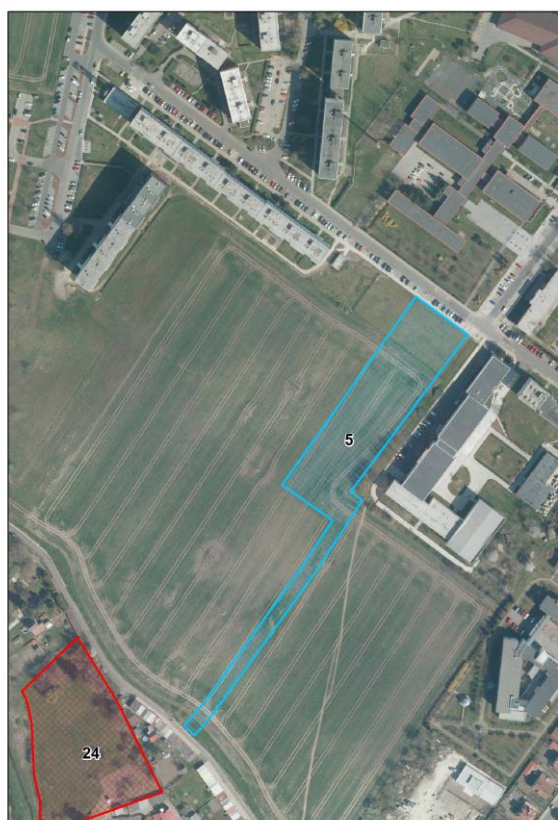
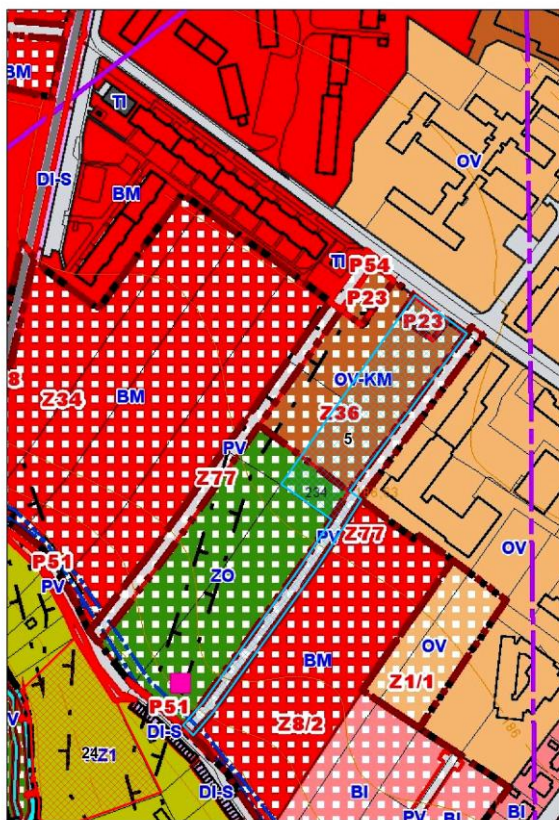
ZM doporučuje zaměřit se v řešení územní studie na veřejná prostranství a konkrétní regulaci v umístění jednotlivých hlavních staveb i staveb vedlejších, takto doplněnou územní studii předložit ZM, které vzejde z komunálních voleb 2022.

**Lokalita č.5:** na základě rozhodnutí ZM ze dne: 8.12.2021 (*Usnesení č. 98/2021/ZM: Zastupitelstvo města rozhodlo, že nebude redukována zeleň, podmínkou případné změny v lokalitě č. 5 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 studii zpracoval Ing. arch. Karel Thér a to pro celé území ploch Z8/2, Z77, Z36 a pro přestavbovou plochu P23. Zpracovatel do územní studie zakomponoval i hypotetické řešení plochy OV (plocha pro rozšíření domova důchodců) a pracoval i se schválenou územní studii pro plochu Z34. V této souvislosti je tedy předkládána studie, která řeší lokalitu pro 8 bytových domů v části Z8/2 (bytové domy mají 5 nebo 6 nadzemních podlaží) a dále navrhuje nové řešení plochy občanské vybavenosti komerční, kde požaduje změnu na plochy smíšené obytné za účelem výstavby 4 bytových domů (7NP), územní studie v této souvislosti řeší i pozemky kraje a města, kde navrhuje občanskou vybavenost nekomerční (škola, školka).

Územní studie byla konzultována s vybranými dotčenými orgány odborem místního hospodářství, RMS a městskou architektkou a investor dále konzultoval s oprávněnými investory (SČVK).

Konzultace proběhla formou představení a následovala schůzka na místě s tím, že se dotčené subjekty k návrhu vyjádří. Nicméně mezitím sám investor nechal návrh upravit tj. výškové budovy o 8 nadzemních podlažích nahradil objektem pro občanskou vybavenost nekomerčního charakteru. Zpracovatel také doplnil hmoty bytových domů a dálkové pohledy na lokalitu.



#### Návrh usnesení:

ZM bere předkládanou územní studii na vědomí.

ZM rozhodlo, že s ohledem na velký zásah návrhu „v lokalitě Hracholusky“ do funkčního využití města bude tato územní studie a následná změna projednávána a řešena až se zastupitelstvem, které vzejde z komunálních voleb 2022

**Lokalita č.23: Změna funkčního využití pozemku parc.č. 162/1 v k.ú. Podluský (část pozemku) z plochy zemědělské a plochy dopravní infrastruktury na plochu smíšenou obytnou venkovskou**

**Stanovisko pořizovatele:** pozemek leží dle katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada v V. třídě BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky) ochrany zemědělského půdního fondu, žádné limity využití území se v lokalitě neuplatňují. Navrhovatel navrhuje úhradu nákladů do výše **40 000 Kč**. Žádost byla podána standardní formou žádosti.

Lokalita je přístupná přímo z místní komunikace a je součástí nové zástavby v Podluskách (poslední stavební povolení z roku 2018).

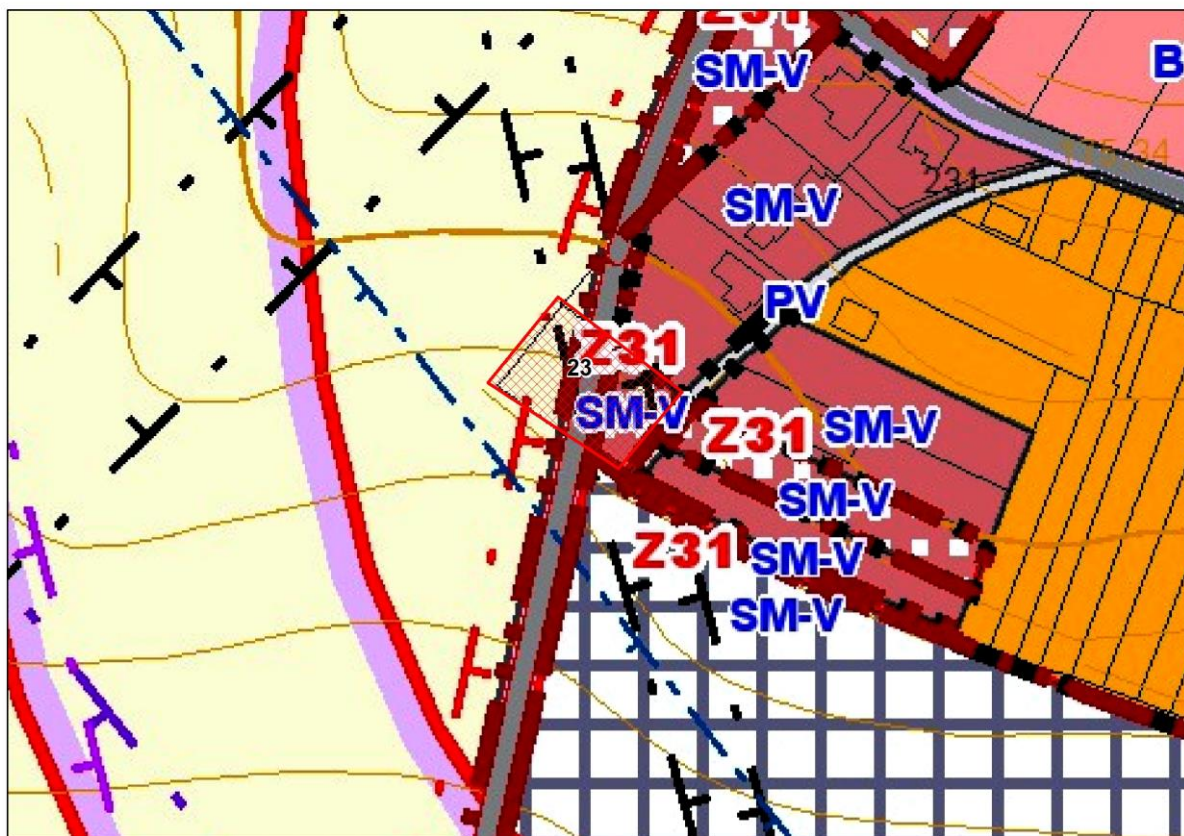
Z hlediska urbanistické struktury města a trasy obchvatu (nové vymezení v nadřazené dokumentaci) se zařazení do ploch bydlení venkovského charakteru zdá být logické a to jako doplnění druhé strany místní komunikace..

***Vzhledem k výše uvedenému pořizovatel doporučuje prověření změnou územního plánu, ale pouze jako plochu pro doplnění 1RD.***

**Návrh usnesení:**

ZM bere předkládaný návrh na změnu územního plánu na vědomí.

ZM rozhodlo, že o podaném návrhu bude rozhodováno až na jednání ZM vzešlého z komunálních voleb 2022.







**Lokalita č.24: Změna funkčního využití pozemku parc.č. 3253/1 (o výměře 7717 m<sup>2</sup> v k.ú Roudnice nad Labem) z ploch zahrádek na plochy pro bydlení**

**Stanovisko pořizovatele:** pozemek leží dle katastru nemovitostí na orné půdě v I. třídě BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky) ochrany zemědělského půdního fondu, jedná se o půdy s maximální ochranou, která se uplatňuje jako limit využití území, dále se zde uplatňuje především ochranné pásmo národní kulturní památky Hora Říp a ochranné pásmo technické infrastruktury (vysoké napětí 22 a 110 KV). Navrhovatel navrhuje úhradu nákladů dle rozhodnutí ZM. Žádost byla podána návrhem klasickým způsobem v pořizování. Navrhovatel zde požaduje postavit 1 RD s tím, že uvádí, že v blízkosti tohoto pozemku stojí domky a v okolí se bude stavět.

Pro úplnost uvádíme, že tento návrh je podáván opakovaně.

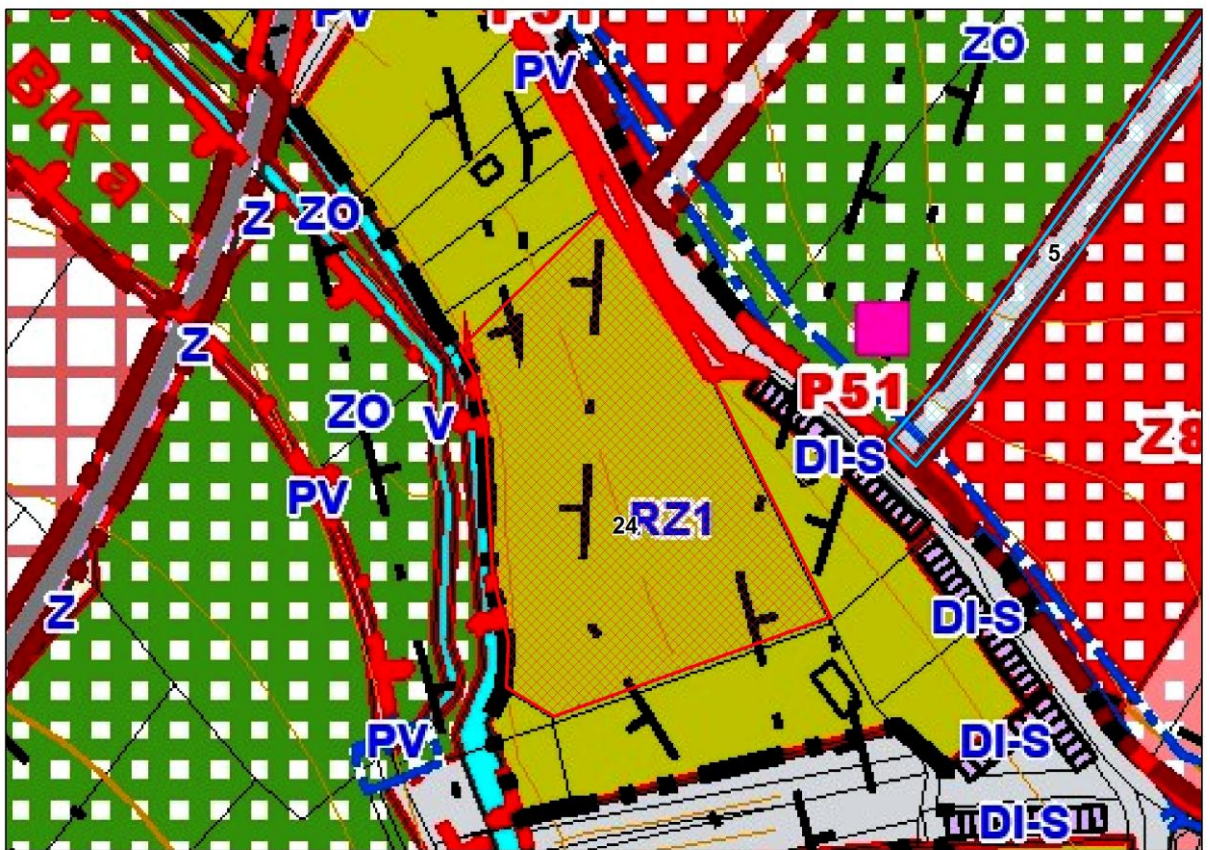
Lokalita je přístupná přímo z místní komunikace, dá se předpokládat i dobrá návaznost na technickou infrastrukturu, ***nícméně po uplatnění všech limitů, které do území zasahují, pořizovatel nedoporučuje prověřovat v rámci změny územního plánu.***

**Návrh usnesení:**

**ZM bere předkládaný návrh na změnu územního plánu na vědomí.**

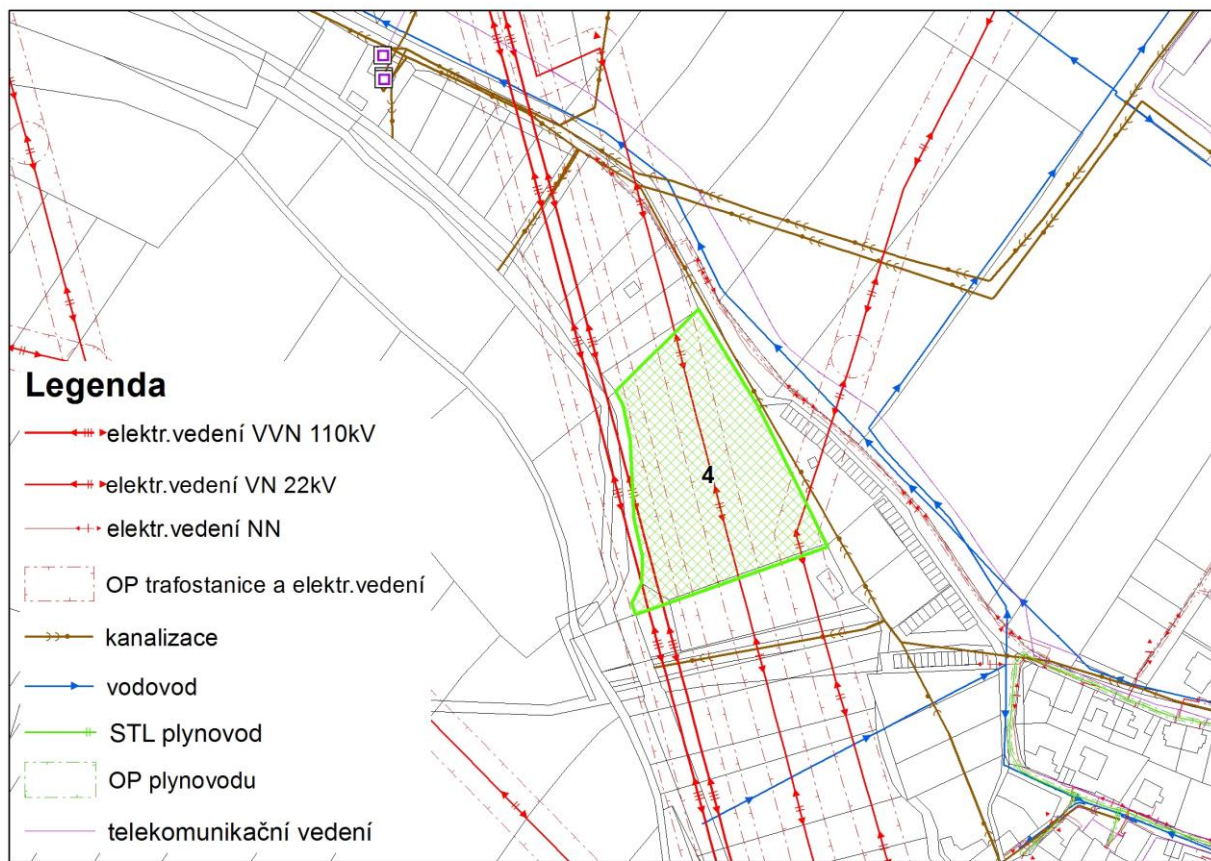
**ZM rozhodlo, že o podaném návrhu bude rozhodováno až na jednání ZM vzešlého z komunálních voleb 2022.**







Limity využití území (data od poskytovatelů), které pozemek handicapují, skutečně využitelná zůstává pouze malá část pozemku.



**Lokalita č.25: Změna funkčního využití pozemku parc.č. 2337/1, 3204/223, 2337/2 v k.ú Roudnice nad Labem) a 3255/5 z ploch bydlení v rodinných domech na plochy bydlení v bytových domech**

**Stanovisko pořizovatele:** jedná se o zastavěné území v blízkosti nákupních center a bytových domů tedy změna na bytový dům se zachováním určité hmotové struktury by byla urbanisticky vhodná za předpokladu, že pro lokalitu budou určeny i konkrétní prostorové parametry a bude vyřešeno parkování. Navrhovatel navrhuje úhradu nákladů dle rozhodnutí ZM. Návrh byl podán klasickým způsobem v pořizování

***Vzhledem k výše uvedenému pořizovatel doporučuje prověření změnou územního plánu, ale pouze z a předpokladu, že bude vyřešeno parkování tj. veškerá parkovací místa budou uplatňována pouze na vlastním pozemku a to minimálně v míře automobilizace 1,16 aut na 1byt nikoliv dle ČSN, bude stanovena prostorová regulace (maximální výška podlažnost a zastavěnost), případně mohou být doplněny do této lokality prvky regulačního plánu.***

**Návrh usnesení:**

ZM bere předkládaný návrh na změnu územního plánu na vědomí.

ZM rozhodlo, že o podaném návrhu bude rozhodováno až na jednání ZM vzešlého z komunálních voleb 2022.



