

## NÁVRH

### OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY o vydání Změny č.11 územního plánu Roudnice nad Labem

Zastupitelstvo obce Roudnice nad Labem, příslušné podle § 27 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a § 84 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, vydává

#### Změnu č.11 územního plánu Roudnice nad Labem

Změna č.11 územního plánu Roudnice nad Labem (dále jen „Změna č.11ÚP Roudnice nad Labem“) vydaná tímto opatřením obecné povahy platí v rozsahu pořizované změny.

Textová část (výroková část) Změny č.11 ÚP Roudnice nad Labem v etapě návrhu pro řízení o změně územního plánu obsahuje:

#### *I. Textová část výroku změny č.11 územního plánu*

- 1) V kapitole a) se za slovem: „aktualizováno“ doplňuje výraz: „Změnou č. 11 územního plánu (dále ÚP) k 20. 1. 2026“ a za výrazem: „resp. hlavním výkrese“ se škrtná výraz: „územního plánu (dále ÚP)“
- 2) V kapitole b) se v nadpisu škrtná výraz: „, ochrany a rozvoje jeho hodnot“, v sedmém odstavci se výraz v závorce: „MU.s“ doplňuje výrazem: „– zrušena Změnou č. 11“, za výraz: „a R.3-10“ doplňuje závorka: „(zrušena Změnou č. 9), za výraz: „koridor územní rezervy pro plochy dopravní infrastruktury“ vkládá závorka: „(Změnou č. 13 nahrazen koridorem CNZ.10-13 ze ZÚR ÚK) a na konec kapitoly se vkládá nový odstavec: „Změnou č. 11 ÚP Roudnice nad Labem se mění využití vybraných ploch stabilizovaných na plochy smíšené obytné městské (T.11-6, T.11-7), resp. na plochy dopravy silniční (T.11-9), již dříve vymezených zastavitelných ploch Z.11-5 (část Z.3) na plochy smíšené obytné městské, ploch zeleně ochranné a izolační na plochy bydlení individuálního (Z.11-13), resp. na plochy veřejných prostranství (Z.11-14), či ploch zemědělských na plochy rekreace v zahrádkářských osadách (T11-20) a na plochy smíšené obytné venkovské (Z.11-23). Zároveň je zrušena vymezená plocha územní rezervy R.3-4.“
- 3) V kapitole c) se v nadpisu škrtná výraz: „včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, transformačních ploch, systému veřejných prostranství a sídelní zeleně“ a za výčet ploch Změny č.10 se vkládá výčet ploch Změny č.11 ÚP Roudnice nad Labem:  
„Změnou č. 11 ÚP Roudnice nad Labem se doplňuje podmínka pro sídliště Hracholusky tak, že pro stávající bytové domy ani případnou novou zástavbu se nepřipouští změny tvaru zastřešení na šikmé střechy ani realizace nástaveb narušujících jednotnou výškovou hladinu a charakter

sídlíšní zástavby a mění využití, resp. podmínky využití již dříve vymezených rozvojových ploch i ploch stabilizovaných dle uplatněných požadavků:

#### **PLOCHY ZMĚN:**

- Z.11-5 SM** změna funkčního využití části zastavitelné plochy Z.36 z ploch občanského vybavení komerčního (OK.m) na plochy smíšené městské (SM) a část plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) na plochy veřejných prostranství (PU)
- Z.11-13 BI** změna funkčního využití části vymezených ploch zeleně ochranné a izolační (ZO) na plochy bydlení individuálního (BI)
- Z.11-14 PU** změna funkčního využití části vymezených ploch zeleně ochranné a izolační (ZO) a plochy bydlení hromadného (BH) na plochy veřejných prostranství (PU)
- Z.11-23 SV** rozšíření již vymezené zastavitelné plochy Z.31 smíšené obytné venkovské (SV) na celý pozemek p.č.162/1 za podmínky, že veškerá doprava v klidu bude řešena na vlastním pozemku

#### **PLOCHY TRANSFORMAČNÍ:**

- T.11-6 SM** změna využití stávající plochy dopravy silniční (DS) na plochu transformační jako plocha smíšená obytná městská (SM) s podmínkou zajištění stávající kapacity parkovacích stání pro rezidenty sídliště a nezhoršení dopravní a bezpečnostní situace u 3. ZŠ
- T.11-7 SM** změna využití stávající plochy občanského vybavení – sport (OS) na plochy smíšené obytné městské (SM) s podmínkou zpracování regulačního plánu pro severní část Havlíčkovy ulice (viz dále)
- T.11-9 SM** změna funkčního využití ploch zeleně ochranné a izolační (ZO) na plochy dopravní infrastruktury silniční (DS)
- T.11-20 RZ.1** změna funkčního využití části vymezených ploch zeleně ochranné a izolační (ZO) a plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ.1)

- T.11-25 BH** změna funkčního využití pozemků parc. č. 2337/1, 3204/223 a 2337/2 v k. ú. Roudnice nad Labem z ploch bydlení v rodinných domech (BI) na plochy bydlení hromadného (BH)
- T.11-27 BV** změna funkčního využití pozemku parc. č. 174/1 v k. ú. Podlusky z ploch občanského vybavení komerčního – zařízení malá a střední (OK.m) na plochy bydlení venkovského (BV)

#### **PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV:**

**R.3-4 MU.s** zrušení vymezené plochy územní rezervy pro rekreaci na plochách přírodního charakteru

- 4) V kapitole d) se v nadpisu škrtná výraz: „, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití“, na konec podkapitoly d1) Doprava se vkládá nový odstavec: „Změnou č. 11 ÚP Roudnice nad Labem vzhledem k jejímu obsahu, tj. zejména změnám účelu využití stávajících či již dříve vymezených rozvojových a tedy na dopravní infrastrukturu napojených ploch, nedojde ke změně celkové koncepce dopravy v řešeném území.“, v podkapitole d2) 3. Koncepce kanalizace se ve druhé větě škrtná výraz: „, nové dešťové stoky jsou svedeny do recipientu, odvodnění komunikací bude provedeno do systému dešťové kanalizace.“ a doplňují dvě věty: „Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd.) musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě hydrogeologickým posudkem prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.“, ve výčtu ploch se škrtná informace o tom, že dešťová stoka bude zaústěna do toku Čepele, před odstavec Telekomunikace a radiokomunikace se vkládá nový odstavec: „Změnou č. 11 ÚP Roudnice nad Labem vzhledem k jejímu obsahu, tj. zejména změnám účelu využití stávajících či již dříve vymezených rozvojových a tedy na technickou infrastrukturu napojených ploch, nedojde ke změně celkové koncepce technické vybavenosti řešeného území, změnám tras ani zdrojů, kdy veškeré koridory veřejných sítí jsou vedeny bez kolize s návrhem.“, za něj se vkládá nový text: **„Obnovitelné zdroje – OZE**

##### **a) Drobné, malé OZE pro soukromé účely:**

Umístování drobných zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů pro soukromé účely je přípustné v zastavěném území a v zastavitelných plochách obce, a to přednostně ve formě technologických zařízení umístěných na stavbách (objektech, budovách), zejména na jejich střešních konstrukcích, fasádách nebo oplocení stavebních objektů. V zahradách ke stavbám v zastavěném území ani v zahradách v nezastavěném území není přípustné umístování samostatně stojících zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů.

Součástí drobných zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů pro soukromé účely mohou být zařízení pro akumulaci elektrické energie, a to výhradně jako technologická součást staveb nebo jejich technického zázemí.

Zařízení pro akumulaci elektrické energie musí být:

- provozně a funkčně vázána na stavbu, ke které náleží,
- umístěna uvnitř staveb nebo v jejich technických prostorách, případně v rámci stavebního objektu (např. garáž, technická místnost),
- dimenzována výhradně pro vlastní spotřebu dané stavby.

Samostatně stojící zařízení pro akumulaci elektrické energie, ani akumulární zařízení umístěvaná na samostatných pozemcích, v zahradách nebo ve volném terénu, nejsou přípustná.

#### **b) OZE ve veřejném zájmu a pro komerční účely:**

V nezastavěném území je umístování zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů přípustné výhradně ve vymezených koridorech technické a dopravní infrastruktury, kde lze zásah do krajiny a zemědělského půdního fondu považovat za akceptovatelný s ohledem na již narušený charakter území, a to za podmínky, že nebude vyžadován další zábor ploch mimo tyto koridory.

Při umístování těchto staveb musí být splněny následující podmínky:

- záměr nenaruší funkčně-prostorovou strukturu krajiny stanovenou územním plánem;
- budou respektovány limity využití území, zejména prvky ÚSES, ochrana přírody a krajiny a plochy vymezené jako nezastavitelné;
- stavby budou situovány přednostně ve vymezených koridorech technické a dopravní infrastruktury, případně v návaznosti na stávající antropogenní struktury (zastavěné území, technické a dopravní linie, brownfieldy);
- stavby nebudou umístovány do lokalit s vysokou přírodní, ekologickou nebo krajinářskou hodnotou;
- bude prokázána minimalizace negativních vlivů na osídlení, pohodu bydlení a budoucí rozvoj obce;
- záměr nenaruší ekologickou konektivitu území, zejména funkčnost prvků ÚSES a migračních tras;
- nebude omezena propustnost krajiny pro pěší, cyklistickou a rekreační dopravu ani vytvořena nová bariéra v krajině;
- záměr neohrozí plynulý a udržitelný rozvoj obce;
- budou stanoveny přiměřená kompenzační opatření odpovídající rozsahu zásahu a jeho dopadům na území.

#### **c) Výjimečné umístění staveb ve veřejném zájmu mimo primárně určené lokality**

Umístění staveb OZE ve veřejném zájmu v nezastavěném území mimo výše uvedené lokality je možné **pouze výjimečně**, a to po prokazatelném vyčerpání kapacit přednostně určených lokalit a při současném splnění následujících podmínek:

- je prokázán převažující veřejný zájem nad zájmy ochrany zemědělského půdního fondu, krajiny a životního prostředí;
- záměr nenaruší funkčně-prostorovou strukturu krajiny;

- budou respektovány všechny limity využití území;
- stavby budou situovány přednostně v návaznosti na stávající antropogenní struktury;
- nebude docházet k významnému snížení biodiverzity ani fragmentaci biotopů;
- nebude omezena prostupnost krajiny ani ekologická konektivita;
- záměr neohrozí udržitelný rozvoj obce;
- budou stanoveny přiměřená kompenzační opatření.

Záměry staveb OZE ve veřejném zájmu se posuzují v souladu s obecnými zásadami stanovenými v kapitole Stavby ve veřejném zájmu a s konkrétními regulativy ploch s rozdílným způsobem využití.“

a na konec kapitoly se vkládá text:

„Při rozhodování o změnách v území a při využívání území budou respektovány zásady:

- a) respektovány budou sítě elektronických komunikací včetně jejich ochranných pásem;
- b) respektován bude průchod radioreleových spojů (mikrovlnných spojení, RSS) a umístění souvisejících komunikačních zařízení;
- c) stavby technické a digitální infrastruktury, včetně telekomunikačních zařízení, vysílačů a datových sítí, jsou v území přípustné, pokud nejsou v rozporu s ochranou krajiny, památkovými hodnotami, ochranou zdraví obyvatel a koncepcí rozvoje obce;
- d) při jejich umísťování se upřednostňuje zejména:
  - využití stávajících objektů a sdílení infrastruktury,
  - situování do ploch a koridorů technické a dopravní infrastruktury,
  - minimalizace výškových, prostorových a vizuálních dopadů v území;
- e) stavby technické a digitální infrastruktury nesmí vytvářet nové bariéry v krajině, omezovat její prostupnost ani ekologickou konektivitu a musí být navrhovány tak, aby v maximální možné míře minimalizovaly negativní pohledovou dominantu v území;
- f) záměry staveb technické a digitální infrastruktury ve veřejném zájmu se posuzují v souladu s obecnými zásadami stanovenými v kapitole c.6 Stavby ve veřejném zájmu a s konkrétními regulativy ploch s rozdílným způsobem využití.“

- 5) V kapitole e) se v nadpisu škrtná výraz: „, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin“, do nepřípustných podmínek pro využití ploch lokálních biocenter i biokoridorů se vkládá nová odrážka:

„- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti, včetně staveb a zařízení obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, staveb a zázemí lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby a zvláštních zásahů do zemské kůry“

a na konec kapitoly se doplňuje text:

„Ve volné krajině je vyloučena realizace nadzemních částí staveb a zařízení, zejména technické a digitální infrastruktury, které by svým měřítkem, výškou, objemem nebo technickým řešením negativně ovlivnily krajinný ráz, dálkové pohledy a přírodní hodnoty řešeného území a nejsou v souladu s cílovými kvalitami krajinného typu. Za takové stavby se považují zejména objekty dominantního výrazu (např. větrné elektrárny,

velkoplošné fotovoltaické elektrárny, samostatně stojící technické objekty a věže), pokud není v konkrétním případě prokázán převažující veřejný zájem a splnění podmínek stanovených územním plánem.

Umísťování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, staveb technické a digitální infrastruktury a souvisejících zařízení ve veřejném zájmu v nezastavěném území je možné pouze v případě, že je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny, cílovými kvalitami krajinného typu a nenaruší krajinný ráz, ekologickou stabilitu a propustnost krajiny. Takové záměry musí být posuzovány individuálně, s důrazem na:

- minimalizaci zásahů do volné krajiny a zemědělského půdního fondu,
- zachování dálkových pohledů a krajinných dominant sídel,
- zachování a posílení ekologické konektivity území,
- návaznost na stávající antropogenní struktury, koridory technické a dopravní infrastruktury nebo brownfieldy.

V nezastavěném území není přípustné umísťování marigotek, obytných vozidel, mobilních domů, kontejnerových staveb, přívěsů ani jiných mobilních nebo dočasných zařízení, pokud jsou umísťovány za účelem pobytu osob, rekreace nebo ubytování, a to bez ohledu na jejich technické provedení, dobu umístění nebo skutečnost, zda jsou trvale spojeny se zemí.

Krátkodobé odstavení vozidel v nezastavěném území je přípustné výhradně za účelem běžného užívání krajiny a pouze v souvislosti s:

- zemědělským hospodařením,
- lesním hospodářstvím,
- správou a údržbou území,
- výkonem vlastnických práv,
- nepobytovou rekreací bez technického zázemí.

Za nepřípustné se považuje zejména takové umístění mobilních nebo dočasných zařízení, které:

- je spojeno s dlouhodobým nebo opakovaným pobytem osob na jednom místě,
- je doprovázeno zřizováním technického nebo hygienického zázemí (např. přívod elektrické energie, vody, likvidace odpadních vod),
- má charakter ubytovací, rekreační nebo obytné funkce,
- vede k faktické změně způsobu využití území v rozporu s jeho charakterem a stanoveným funkčním využitím.“

- 6) V kapitole f) se její původní název: „Stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území“ mění na: „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití“, ve výčtu ploch s rozdílným způsobem využití se škrtná poslední položka: „RS plochy rekreace se specif. využitím MU.s smíšené krajinné – sportovní využití“, v podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití se v položce bydlení individuální (BI) a bydlení individuální podmíněné (BI,p) výraz: „obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 bj“ nahrazuje výrazem: „rodinné domy“, v položce „smíšené obytné městské (SM)“ se doplňuje na konec odstavce c) podmíněně přípustné nová odrážka:

„- v ploše T.11-7 v ochranném pásmu dráhy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech“,

u ploch zeleně ochranné a izolační (ZO) se za slovy: „funkce zeleně“ doplňuje v první odrážce výraz: „, určené k vizuálnímu, hygienickému či bezpečnostnímu oddělení ploch s odlišnou funkcí“, u podmínek využití ploch nezastavěného území (PU, ZP, ZK, DS, DD, DV, DL, WU, AU, AT, LU a MU.r) se zpřesňuje poslední odrážka na znění:

„- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie, účelových staveb pro zemědělství a lesnictví, rekreaci a cestovní ruch (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), staveb a zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol i pokud se jedná o drobné stavby“

u podmínek využití ploch TU, VU, VD, VZ a HU se zpřesňuje poslední odrážka na znění:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti, včetně staveb a zařízení pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštních zásahů do zemské kůry, obnovitelných zdrojů energie kromě využití střech a fasád staveb“

a na koni celé kapitoly se ruší položka: „smíšené krajinné – sportovní využití (MU.s)“

- 7) V kapitole g) se v nadpisu škrtá výraz: „, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“ a doplňuje text:

#### **„Stavby ve veřejném zájmu**

##### **1. Vymezení pojmu staveb ve veřejném zájmu a obecné zásady**

Stavbami ve veřejném zájmu se pro účely tohoto územního plánu rozumí stavby, zařízení a opatření, jejichž realizace sleduje legitimní veřejné cíle obce, kraje nebo státu, zejména zajištění dostupného bydlení, energetické bezpečnosti, technické a digitální infrastruktury, dopravní obslužnosti, ochrany obyvatelstva a udržitelného rozvoje území.

Stavby ve veřejném zájmu mohou být realizovány všemi subjekty, v souladu se zákonem o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury a dalšími zvláštními právními předpisy, avšak vždy při zachování koncepční a regulační funkce územního plánu, a pouze za podmínky, že jejich umístění, rozsah a způsob provedení jsou v souladu s koncepcí rozvoje obce, ochranou krajiny, zemědělského půdního fondu a dalšími veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy.

Cílem této kapitoly není vyloučení staveb ve veřejném zájmu z územního plánu, ale jejich koncepční usměrnění tak, aby nedocházelo k nevratným negativním dopadům na krajinu, ekologickou stabilitu území, technickou a dopravní infrastrukturu a kvalitu života obyvatel obce.

Územní plán nevylučuje vymezení akceleračních oblastí OZE dle zákona č. 249/2025 Sb.; jejich konkrétní vymezení může být provedeno změnou územního plánu nebo nadřazenou dokumentací.

Stavby ve veřejném zájmu nejsou přípustné bez posouzení souladu s tímto územním plánem; jejich realizace je vždy podmíněna splněním regulativů stanovených tímto územním

plánem a navazujícími kapitolami v souladu s ustanovením dle § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 a mají regulační povahu.

## **2. Bytová výstavba ve veřejném zájmu („dostupné bydlení“)**

Bytová výstavba ve veřejném zájmu je přípustná přednostně v zastavitelných plochách vymezených tímto územním plánem a nesmí být umísťována na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany.

Bytová výstavba musí být realizována etapově; zahájení dalších etap je přípustné pouze po prokazatelném zajištění potřebné technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a veřejné (občanské) vybavenosti odpovídající rozsahu výstavby, případně po uzavření plánovací smlouvy mezi obcí a investorem, která stanoví závazek investora k realizaci této infrastruktury nebo k provedení přiměřených kompenzačních opatření.

Při návrhu bytové výstavby ve veřejném zájmu se požaduje diverzifikovaná bytová struktura, zejména podíl bytů menších velikostí vhodných pro formy dostupného bydlení.

Součástí záměru musí být odpovídající veřejná prostranství, zeleň a opatření ke zlepšení mikroklimatických podmínek, zejména s ohledem na adaptaci na změnu klimatu; konkrétní podmínky jsou stanoveny v regulativech příslušných ploch v kapitole f.

Bytová výstavba ve veřejném zájmu nesmí vést ke zhoršení dopravní situace v území; podrobné podmínky řešení dopravy v klidu a parkování stanoví regulativy jednotlivých ploch.

## **3. Stavby ve veřejném zájmu pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (OZE)**

Stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů ve veřejném zájmu jsou v území přípustné přednostně v zastavěném území, v zastavitelných plochách, na střeších a fasádách staveb, v plochách technické infrastruktury, v koridorech technické a dopravní infrastruktury a na brownfieldech.

Umísťování staveb OZE ve volné krajině a v nezastavěném území mimo výše uvedené lokality je přípustné pouze výjimečně, a to po prokazatelném vyčerpání kapacit přednostně určených lokalit a za podmínky, že záměr:

1. nenaruší funkčně-prostorovou strukturu krajiny stanovenou územním plánem,
2. neomezí funkčnost prvků ÚSES, ekologickou konektivitu a prostupnost krajiny,
3. nebude umístěn v lokalitách s vysokou přírodní, ekologickou nebo krajinářskou hodnotou,
4. nebude mít nepřiměřené negativní vlivy na osídlení, pohodu bydlení a budoucí rozvoj obce,
5. bude doplněn přiměřenými kompenzačními opatřeními, odpovídajícími rozsahu zásahu a jeho dopadům na území.

## **4. Technická a digitální infrastruktura**



Stavby technické a digitální infrastruktury ve veřejném zájmu, včetně telekomunikačních zařízení a vysílačů, jsou v území přípustné, pokud nejsou v rozporu s ochranou krajiny, památkovými hodnotami, ochranou zdraví obyvatel a koncepcí rozvoje obce.

Při jejich umístování se upřednostňuje:

6. využití stávajících objektů a sdílení infrastruktury,
7. situování do ploch a koridorů technické a dopravní infrastruktury,
8. minimalizace vizuálních, prostorových a krajinných dopadů.

Stavby nesmí vytvářet nové bariéry v krajině ani omezovat její prostupnost a ekologickou konektivitu a musí být navrhovány tak, aby v maximální možné míře minimalizovaly negativní vizuální (pohledovou) dominantu v území.

## **5. Dopravní stavby ve veřejném zájmu**

Dopravní stavby ve veřejném zájmu musí být navrhovány v souladu s koncepcí udržitelné mobility, s ohledem na přirozený rozvoj území a minimalizaci negativních dopadů na kvalitu života obyvatel.

Při návrhu dopravních staveb se upřednostňuje:

9. rozvoj veřejné dopravy,
10. pěší a cyklistická doprava,
11. řešení, která nezvyšují dopravní zátěž obytných území a nenarušují krajinný ráz.

Součástí záměrů musí být odpovídající řešení dopravy v klidu a návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu obce, v rozsahu odpovídajícím charakteru a významu záměru.

## **6. Společná ustanovení**

Stavby ve veřejném zájmu nejsou v území přípustné automaticky, je třeba posoudit soulad s tímto územním plánem a jejich realizace je vždy podmíněna:

12. souladem s koncepcí rozvoje obce,
13. ochranou krajiny, zemědělského půdního fondu a ekologické stability území,
14. respektováním limitů využití území a veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy,
15. rozsah, technické řešení a způsob využití přiměřených kompenzačních opatření, včetně případného zajištění akumulací kapacity elektrické energie, budou řešeny v rámci plánovací smlouvy uzavřené mezi obcí a investorem, případně v navazujících smluvních a povolenacích procesech, a to v souladu s platnými právními předpisy a s ohledem na charakter a dopady konkrétního záměru.

Podrobné podmínky pro jednotlivé typy staveb ve veřejném zájmu, včetně konkrétních regulativů a technických požadavků, jsou stanoveny v navazujících kapitolách územního plánu, zejména v kapitolách koncepce veřejné infrastruktury a podmínek využití ploch.“

- 8) V kapitole h) se v nadpisu nahrazuje výraz: „Stanovení kompenzačních“ slovem: „Kompenzační“
- 9) V kapitole i) se v nadpisu škrtná výraz: „„ a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření“, v pátém odstavci se za výraz v závorce: „ÚS.11“ doplňuje výraz: „- zrušeno Změnou č. 11“, za výraz: „R.3-10“ vkládá závorka „zrušena Změnou č. 9“, v sedmém odstavci se za výraz: „sousední obcí Vědomice“ vkládá text: „který je nahrazen koridorem CNZ.10-13 ze ZÚR ÚK.“ a v poslední větě kapitoly se za výraz: „R.3-10“ doplňuje text: „„ Změnou č. 11 je zrušeno vymezení územní rezervy R.3-4.“
- 10) V kapitole j) se v nadpisu škrtná výraz: „„ stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat národního geoportálu územního plánování a v předposledním odstavci se škrtná text: „ÚS.11 je vymezena pro celou plochu územní rezervy R.3-4 a“ a na konec kapitoly se vkládá odstavec:
- „Vzhledem k obsahu a povaze Změny č.11 ÚP Roudnice nad Labem po prověření není její součástí vymezení ploch, kde je požadováno zpracování územní studie jako podkladu pro rozhodování v území.“
- 11) Za kapitolu j) se vkládá nová kapitola:
- „k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu**

Zastupitelstvo města Roudnice nad Labem rozhodlo usnesením č. 100/2021 /ZM o pořízení regulačního plánu (RP.1) na severní část Havlíčkovy ulice vymezenou v příložené situaci a ve výkrese Základního členění území č. 1 s cílem řešit celkovou funkční i prostorovou regulaci proluky i zastavěných ploch.

### **Zadání regulačního plánu**

#### **– lokalita bývalého židovského města Roudnice nad Labem**

Zadání regulačního plánu je zpracováno na základě usnesení Zastupitelstva města Roudnice nad Labem č. 100/2021/ZM, kterým bylo rozhodnuto o pořízení změny č. 11 Územního plánu Roudnice nad Labem v lokalitě č. 7, na pozemku parc. č. 2797 v katastrálním území Roudnice nad Labem, se změnou funkčního využití z ploch občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení na plochy smíšené obytné městské, přičemž podmínkou pro rozhodování v území je zpracování regulačního plánu. Zadání regulačního plánu je nedílnou součástí změny č. 11 Územního plánu Roudnice nad Labem.

Řešeným územím regulačního plánu je celé území bývalého židovského města, včetně severní části Havlíčkovy ulice, pozemku parc. č. 2797 a navazujících zastavěných i volných ploch s vazbou na kulturní památky, zejména židovský hřbitov a NKP Augustiánský klášter v Roudnici nad Labem, vymezené v grafické příloze ke změně č. 11 územního plánu.

Regulační plán řeší celé území jako komplexní urbanistický celek, aby byla zachována historická struktura, měřítko a prostorové vztahy v území.

Důvodem pořízení regulačního plánu je skutečnost, že řešené území představuje citlivé kulturně-historické území, jehož urbanistická struktura a historické hodnoty nejsou dostatečně chráněny standardními regulacemi územního plánu. Jakékoli zásahy do zástavby proluky nebo okolních objektů mohou mít trvalý dopad na hodnotu a identitu území, proto je nezbytné stanovit přísné a závazné podmínky pro funkční i prostorové uspořádání.

Cílem regulačního plánu je zachovat a obnovit urbanistickou a prostorovou kontinuitu bývalého židovského města, respektovat měřítko, výškovou hladinu a uliční fronty historického jádra, zajistit integraci nově navrhované zástavby s historickými prvky a kulturními památkami, chránit průhledy, dominanty a vizuální vazby mezi objekty a veřejnými prostranstvími, zajistit kvalitní a citlivé obytné prostředí při zachování hodnot kulturního dědictví.

**a) Vymezení řešeného území:**

Celé území bývalého židovského města, včetně severní části Havlíčkovy ulice, pozemku parc. č. 2797 a navazujících zastavěných i volných ploch, s vazbou na židovský hřbitov a NKP augustiánského kláštera (viz grafická příloha zadání)

Vymezení bude provedeno v grafické příloze v měřítku vhodném pro rozhodování (1:1 000 nebo 1:500) tak, aby byly jednoznačně určitelné hranice RP.

Projektant doplní **textové zdůvodnění hranic řešeného území** v návaznosti na historickou strukturu a vazby na citlivé hodnoty území.

**b) Požadavky na vymezení a využití pozemků:**

Projektant stanoví textem a v grafickém výkresu:

a) **přípustné využití pozemků** – s důrazem na kombinaci bydlení, občanské vybavenosti a služeb, které **neohrozí historický charakter území**

b) **podmíněně přípustné a nepřípustné využití** – včetně omezení funkcí, které by mohly narušit urbanistické nebo kulturně-historické kvality (např. nadměrné komerční aktivity, průmyslové činnosti)

c) kvantifikované limity pro využití (v podmíněném rámci funkčního mixu), pokud je to účelné (např. max. podíl obchodních ploch vůči obytné funkci, ale bez nepřiměřené rigidnosti).

Všechny návrhy využití odůvodní s vazbou na závěry historickogeografických průzkumů a památkové situace.

**c) Požadavky na prostorové uspořádání staveb:**

Projektant zpracuje:

- a) navržené stavební čáry a hranice zastavitelnosti s ohledem na uliční fronty a měřítko okolní zástavby
- b) výškové limity, tvarové regulativy a objemové charakteristiky staveb, včetně: výšky hřebene střech (kritické pro respektování historického měřítka), půdorysné limity staveb, omezení objemu staveb v bezprostřední blízkosti patrně hodnotných vazeb
- c) urbanistické a architektonické podmínky (např. fasádní rytmus uličních front, materiálové preference v historickém kontextu)
- d) vzájemné odstupy staveb, respektující jak historické vazby parcel, tak současné hygienické a bezpečnostní standardy
- e) požadavky na zachování průhledů a významných vizuálních vazeb mezi veřejnými prostory, židovským hřbitovem a NKP

Projektant uvede v textové části RP zdůvodnění každého regulativu s explicitním odkazem na cíle ochrany hodnot území.

#### **d) Požadavky na umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

##### **a) Veřejná prostranství, doprava a mobilita**

Projektant navrhne vazby pěších tras a úprav veřejných prostranství, aby byly respektovány historické směry pohybu a návaznosti ulic, stanoví podmínky pro dopravní obsluhu území, s preferencí péče o pěší a cyklistickou mobilitu a s opatřeními pro zklidnění dopravy, zejména ve vazbě na projekt „Lávka“, navrhne řešení parkování tak, aby bylo umístěno mimo uliční prostor, minimalizovalo narušení veřejného prostoru a respektovalo historický charakter.

##### **b) Technická infrastruktura**

Projektant: prověří kapacity a vedení technické infrastruktury s cílem minimalizovat negativní dopady na kulturní a urbanistické hodnoty, navrhne umístění technických zařízení a způsob hospodaření s dešťovými vodami, včetně začlenění zelené infrastruktury, pokud je to účelné.

#### **e) Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu**

Projektant stanoví konkrétní opatření a regulativy:

- a) pro **ochranu židovského hřbitova** a jeho bezprostředního okolí
- b) pro **ochranu NKP Augustiánského kláštera** a jeho vizuálních vazeb
- c) pro **zachování historických průhledů, dominant a tvarosloví veřejných prostranství**
- d) pro **citlivou integraci nových staveb do historického kontextu**, včetně architektonických řešení fasád a střech

V textu RP uvede projektant **výslovné vztahy mezi navrhovanými regulativy a konkrétními hodnotami území**, které mají být chráněny.

**f) Požadavky na uspořádání obsahu regulačního plánu a jeho odůvodnění**

Regulační plán bude zpracován v souladu se změnou č. 11 Územního plánu Roudnice nad Labem. Závěry regulačního plánu budou závazným podkladem pro rozhodování v řešeném území.

Projektant zajistí, aby textová část obsahovala:

- a) podrobné podmínky podle § 85 zákona č. 283/2021 Sb. pro všechny prvky (vymezení pozemků, prostorové uspořádání, veřejnou infrastrukturu, ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu)
- b) **odůvodnění** každého regulativu, včetně vazby na cíle územního plánování, cíle ochrany kulturních hodnot a odůvodnění jejich nezbytnosti
- c) pokud je to účelné, návrhy podmínek pro **příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu**.

Projektant zajistí, aby textová část byla **jasně strukturovaná a přehledná** s odkazy na grafickou část.

**g) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Projektant:

- a) identifikuje a vymezí ve **textové a grafické části RP** objekty a prvky, které jsou **architektonicky nebo urbanisticky významné**, a stanoví pro ně specifické podmínky ochrany či zachování
- b) uvede návaznost těchto vymezení na památkovou ochranu a cíle zachování historické struktury“

12) Indexy následujících kapitol se adekvátně mění – posouvají

13) V kapitole n) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně se doplňují položky:

**„nový pozemek pro individuální zástavbu** - každý stavební pozemek určený pro umístění rodinného domu v zastavitelné a transformační ploše a dále každý stavební pozemek nově vzniklý rozdělením či scelováním za účelem umístění rodinného domu v zastavěném území

**proluka** - nezastavěný stavební pozemek v zastavěném území, nacházející se mezi dvěma stavebními pozemky se stávající hlavní stavbou

**byty služební a pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny** = specifická ubytovací zařízení, která jsou doplňkem jiné plochy s rozdílným způsobem využití, určených pro omezený definovaný okruh uživatelů, které však nejsou stavebním

zákonem definované jako byty a nemusí tedy splňovat všechny např. hygienické požadavky

**ubytovací zařízení** = různé formy a druhy staveb, určených pro časově omezené ubytování, např. hotely, penziony, internáty atd.“

Textová část územního plánu obsahuje 12 stránek.

*II. Grafická část dokumentace (výrok) sestává celkem ze 2 výkresů:*

1. Výkres základního členění území — měřítko 1 : 5 000
2. Hlavní výkres — měřítko 1 : 5 000

**Textová i grafická část územního plánu tvořící jeden celek je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a je označována jako příloha č. 1 tohoto opatření.**

## ODŮVODNĚNÍ

### Článek I.

Odůvodnění Změny č.11 ÚP Roudnice nad Labem zpracované projektantem je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a obě jeho části – textová i grafická – tvoří jeden celek označovaný jako příloha č. 2 tohoto opatření. Obsah těchto částí je uveden v článku II tohoto odůvodnění.

### Článek II.

*III. Textová část odůvodnění Změny č.11 územního plánu*

- a. Stručný popis postupu pořízení územního plánu
- b. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.
- c. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- d. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
  - d.1 Soulad s územním rozvojovým plánem
  - d.2 Soulad s politikou územního rozvoje ČR
  - d.3 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- e. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny
- f. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

- g. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- h. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí
- i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3
- j. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- k. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- l. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení
- m. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- n. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění
- o. Posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem
- q. Text územního plánu s vyznačením změn

#### *IV. Grafická část odůvodnění změny č.11 územního plánu*

- 4. Koordinační výkres — měřítko 1 : 5 000
- 5. Výkres širších vztahů — měřítko 1 : 25 000
- 6. Výkres ZPF - měřítko 1:5000

**Textová i grafická část odůvodnění tvoří nedílnou součást tohoto opatření obecné povahy a jsou označovány jako příloha č.2 tohoto opatření.**

#### **Poučení**

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek. Podle § 174 odst. 2 správního řádu lze přezkoumat soulad tohoto opatření s právními předpisy v přezkumném řízení.

#### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, která bude oznámena na úřední desce obce, tj. dne .....2026

Ing. František Padělek, starosta města